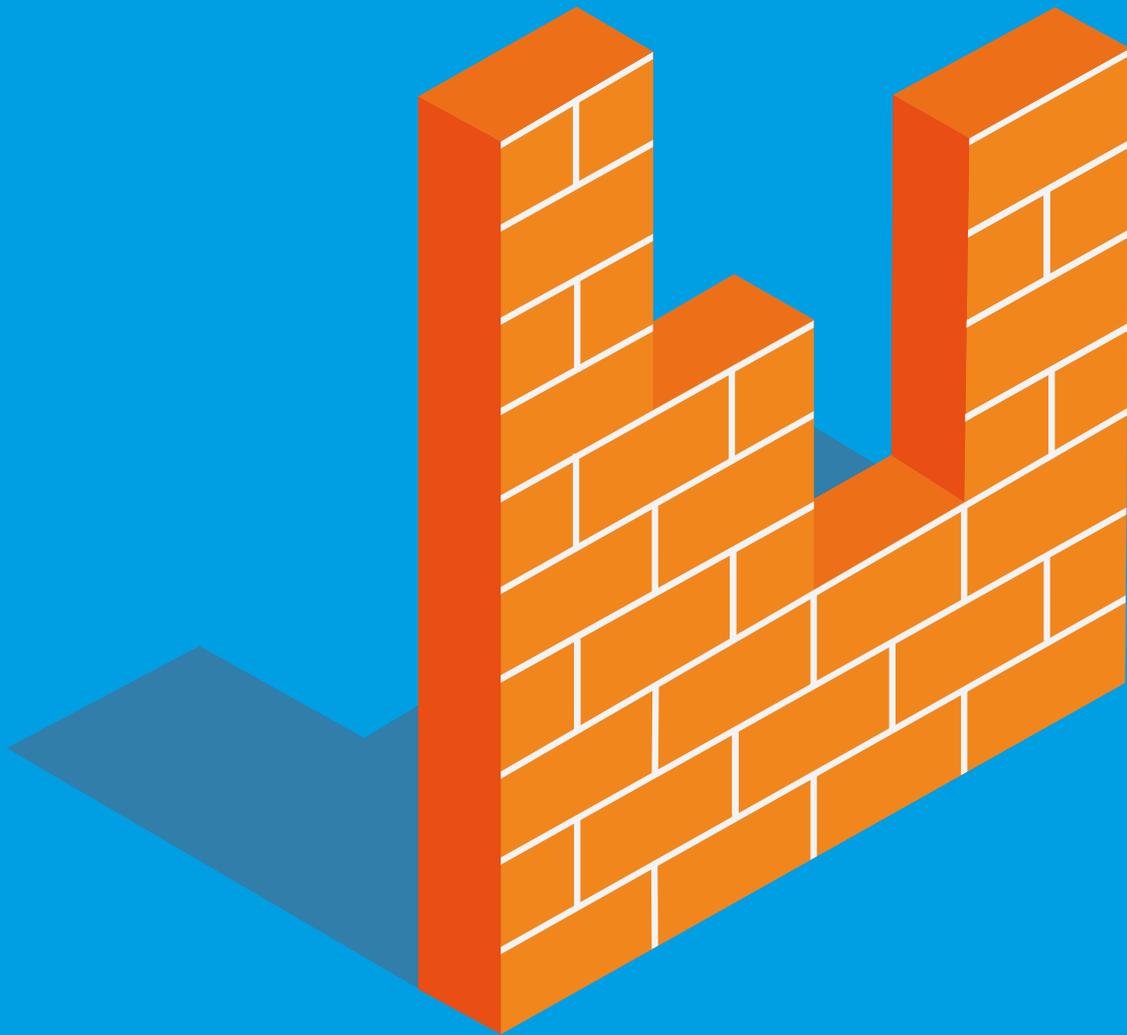
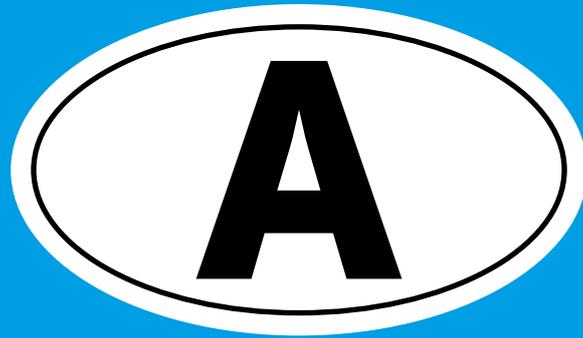


DER PLAN



**WIE WIR DIE
WOHNUNGSNOT LÖSEN**

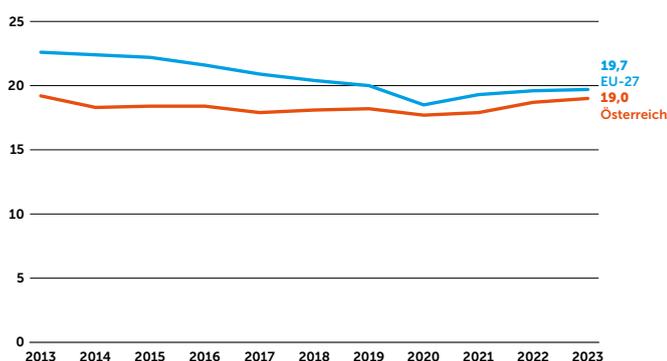
Wohnen ist in Österreich nicht teurer als in anderen europäischen Ländern. Die Wohnkostenbelastung liegt unter dem EU-Schnitt. Und doch gibt es Verbesserungsbedarf: Künftige Regierungen sollten den Aufbau von Wohneigentum in der Mitte der Gesellschaft erleichtern, den geförderten Mietmarkt treffsicherer machen und dafür sorgen, dass ausreichend gebaut wird.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Jeder in Österreich soll sich ein Dach über dem Kopf leisten können. Doch nur weil man etwas zum Grundbedürfnis erklärt, steht es noch lange nicht wie von Zauberhand überall und für jeden in ausreichender Menge zur Verfügung. Man muss auch den Mechanismus erklären, der die Erfüllung des Grundbedürfnisses gewährleisten soll. Damit auf dem Wohnungsmarkt niemand leer ausgeht, kommen dem Staat sehr konkrete Aufgaben zu. Doch wenn am Ende ein gut verdienender Verleger in einer mietregulierten Altbauwohnung in der Wiener Innenstadt lebt, während sich eine einkommensschwache Familie am (sogenannten) freien Markt eine teure Bleibe suchen muss, dann ist in der staatlichen Wohnungspolitik verteilungspolitisch etwas schiefgelaufen.

Abb. 1: Wohnkostenbelastung

Entwicklung der Ausgabenbelastung für das Wohnen

– Wohnausgaben relativ zu den äquivalisierten Haushaltseinkommen, in Prozent



Quelle: Eurostat.



Weil der Staat umfassend in die Mietpreise eingreift, ist der Mieteranteil im internationalen Vergleich sehr hoch. Dennoch ist das Wohnen im Durchschnitt günstig; die Österreicher geben seit Jahren sehr konstant etwas weniger als 20 Prozent ihres verfügbaren Einkommens dafür aus; damit liegen wir unter dem EU-Schnitt (vgl. Abbildung 1).

Doch gebaut wird immer weniger. Der Bestand an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen wächst kaum noch. Bei den Gemeindebauten herrscht praktisch Stillstand; die Genossenschaften sind seit Jahren immer weniger in der Lage, leistbaren Wohnraum zu produzieren, weil die Wohnbauförderung nicht mehr zweckgebunden eingesetzt wird und die Rahmenbedingungen in jüngster Zeit denkbar ungünstig waren. Die großen, mietregulierten Altbaubestände (z. B. Richtwert- oder Kategoriemieten) wachsen per definitionem auch nicht. So schlägt die Nachfrage im (sogenannten) freien Markt auf. Da dieses kleine Restsegment das einzige ist, in dem auf Knappheiten reagiert wird, gehen die Preise dort nach oben. Und dann heißt es, der Markt sei schuld; schuld sind aber die Fehlentwicklungen in den überregulierten Segmenten.

Wenn am Ende ein gut verdienender Verleger in einer mietregulierten Altbauwohnung in der Wiener Innenstadt lebt, während sich eine einkommensschwache Familie am (sogenannten) freien Markt eine teure Bleibe suchen muss, dann ist in der staatlichen Wohnungspolitik verteilungspolitisch etwas schiefgelaufen.

In Österreich hat man den klassischen Fehler begangen und nur festgelegt, dass Wohnen leistbar sein soll, aber nicht darüber nachgedacht, wo bei Bedarf mehr Wohnraum herkommen soll. Wenn der Staat schon kräftig in den Wohnungsmarkt eingreifen und die Preissignale unterdrücken will, dann fällt ihm auch die Aufgabe zu, steigende Nachfrage zu antizipieren; zum Beispiel, wenn die Bevölkerung wächst oder wenn sie verstärkt in die Städte zieht.

Aber die Politik reagiert nicht oder tut das Falsche. Das Wohnbaupaket der scheidenden Regierung hat die Probleme gnadenlos offengelegt. Um die lahmen Bauentwicklung zu beflügeln, lässt der Bund nun verzweifelt Geld über die Bundesländer regnen, ohne die strukturellen Problemen zu beheben oder auch nur zu verstehen. Künftige Regierungen sollten den Wohnungsmarkt lieber umfassend reformieren.

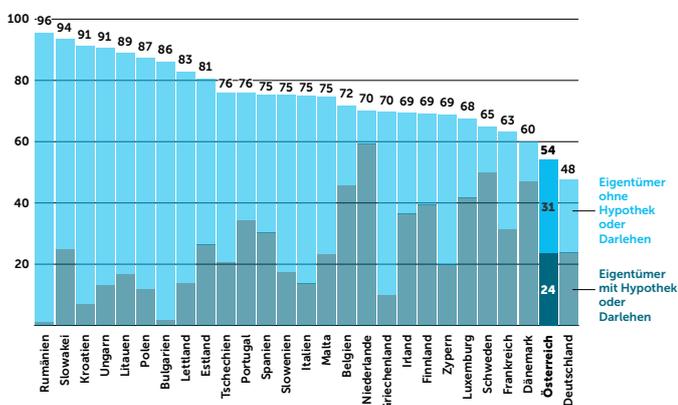
>> Herausforderung #1: Österreich ist ein Land der Mieter

In der EU wohnen nur in Deutschland noch weniger Menschen in den eigenen vier Wänden als in Österreich. Während es in Ländern wie Rumänien, Bulgarien oder Kroatien der Normalfall ist, im abgezahlten Eigenheim zu leben, gilt das in Österreich für nicht einmal ein Drittel der Haushalte (vgl. Abbildung 2).

Abb. 2: Eigentümerquote

Österreich hat die zweitniedrigste Eigentümerquote in der EU

– Anteil der Eigentümerhaushalte an allen Haushalten im Jahr 2023, in Prozent



Quelle: Eurostat.



Ein weiteres Viertel hat zwar Wohneigentum, knabbert aber noch am Kredit. Fast jeder zweite Haushalt wohnt zur Miete und zahlt jeden Monat eine nicht unerhebliche Geldsumme an oft deutlich vermögendere Eigentümer. Das ist interessanterweise selbst von jenen so gewollt, die sonst bei jeder Gelegenheit die Vermögenskonzentration in Österreich beklagen und deren Begrenzung, mindestens aber deren Besteuerung fordern. Martin Schürz etwa – Ökonom und Urgestein der Österreichischen Nationalbank – kritisierte die Forderung nach mehr Wohnungseigentum als „ideologische[n] Lockruf in eine Eigentümergesellschaft mit dem versteckten Ziel eines Abbaus des Sozialstaates“.

Dabei spricht vieles für mehr Eigentum: Vor allem in der Mitte der Gesellschaft würde Vermögen entstehen. Schließlich besitzt die Mittelschicht auch in anderen Ländern keine Aktienpakete oder Kunstschätze; man hat dort ein Haus oder eine Wohnung. Der in Österreich hohen Vermögenskonzentration ließe sich

dadurch leichter entgegenwirken als mit Vermögens- oder Erbschaftssteuern. Empirisch gibt es einen klar negativen Zusammenhang zwischen der Eigentümerquote eines Landes und der Vermögensungleichheit.¹ Dem Wunsch der Menschen entspricht das auch: 85 Prozent der Mieter in Österreich wünschen sich Wohneigentum. Doch viele glauben inzwischen nicht mehr, dass der Traum allein durch harte Arbeit erfüllbar ist. Und wahrscheinlich haben sie mit ihrer Skepsis nicht völlig unrecht: In kaum einem anderen Land der Welt wird Arbeit so stark besteuert wie hierzulande. Wer als Single in Österreich Vollzeit arbeitet, darf kaum mehr als die Hälfte seiner Arbeitsleistung behalten. Das bringt unter den Ländern der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) den unrühmlichen vierten Platz. Wer eine Wohnung um 400.000 Euro auf Kredit kaufen möchte, muss brutto sagenhafte 1,25 Millionen Euro erarbeiten, um den Staat, die Bank und den Verkäufer der Wohnung bezahlen zu können. Das sind keine guten Rahmenbedingungen, um Eigentum aufzubauen. Eine steuerliche Entlastung des Faktors Arbeit ist daher dringend nötig. Sie würde übrigens gleichzeitig das Bauen verbilligen, weil der große Steuerkeil auch die Arbeitskosten am Bau hochhält.

>> Empfehlungen, um Wohneigentum in Österreich zu stärken:

Steuerliche Absetzbarkeit von Kreditzinsen für selbstgenutzten Wohnraum wieder einführen

Seit 2021 können nur noch gewerbliche Vermieter ihre Kreditzinsen steuerlich geltend machen. Für die eigenen vier Wände geht das nicht mehr. Die Absetzbarkeit sollte zügig wieder eingeführt werden. Als Gegenargument kommt häufig, dass Wohnungskäufer dann bessergestellt würden als Mieter, weil diese ihre Kosten ja nicht steuerlich geltend machen könnten. Einige Länder, in denen Kreditzinsen abgesetzt werden können, erheben daher am Ende eine Steuer auf den sogenannten Eigenmietwert – also die fiktive Miete, die man sich als Eigentümer spart. So ist es zum Beispiel in der Schweiz.

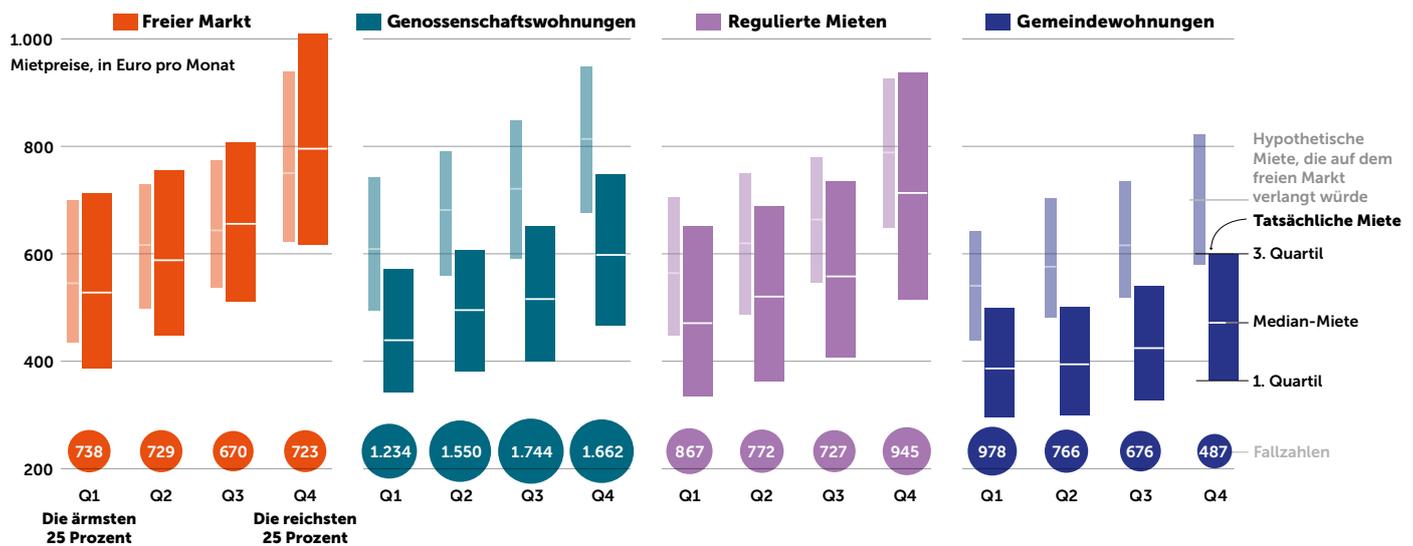
¹ Vgl. z. B. Kaas et al. (2019).

Abb. 3: Geförderte Mietwohnungen

Große Mietvorteile im geförderten Wohnbau

– tatsächliche Monatsmieten (inkl. Betriebskosten) im regulierten Segment in Österreich nach Rechtsverhältnis im Vergleich zu den hypothetischen Mieten auf dem freien Markt, sortiert nach Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens (gewichtet nach Anzahl der Haushaltsmitglieder), in Euro

Lesebeispiel: Bei den einkommensstärksten Haushalten (Q4) liegt die Medianmiete im Gemeindebau bei 470 Euro. Die hypothetische Miete, die sie für dieselbe Wohnung am freien Markt zahlen müssten, würde fast 700 Euro betragen. Sie sparen damit deutlich über 200 Euro pro Monat. Die einkommensschwächsten Haushalte (Q1) zahlen im Gemeindebau eine Medianmiete von rund 384 Euro; marktüblich wären 539 Euro.



Quelle: Eigene Berechnungen, EU-SILC (2015-2021).

Anmerkung: Hypothetische Monatsmieten sind die Mieten, die für Wohnungen im geförderten/regulierten Segment verlangt würden, wenn sie am freien Markt angeboten würden. Sie ergeben sich aus unserem Schätzmodell. Es werden insgesamt über 15.000 Datensätze zu Mietpreisen in Österreich nach Rechtsverhältnis und Einkommen der Mieter zusammengefasst. 75 Prozent aller Werte liegen zwischen den gezeigten Ober- und Untergrenzen der Balken (3. und 1. Quartil).



Aber gerade in Österreich geht dieser Einwand ins Leere; drei Viertel der heimischen Mieter bekommen bereits umfassende staatliche Unterstützung, um ihre Wohnkosten zu decken (vgl. Abbildung 3). Von einer Schlechterstellung der Mieter kann also gar keine Rede sein.

Verkauf eines Teils der Gemeindewohnungen

Nein, nicht, was Sie jetzt denken: Die Stadt Wien soll ihre Wohnungen nicht an einen amerikanischen Immobilienhai verschern. Stattdessen soll sie ein Mietkaufprogramm für langjährige Mieter auflegen. Das könnte so aussehen: Abgeschriebene Projekte werden nach aktuellen Qualitätsstandards renoviert und vor allem thermisch auf den aktuellen Stand gebracht. Danach werden die Wohnungen an interessierte Bestandsmieter verkauft. Die Stadt stellt ihnen dabei im Wesentlichen die Sanierungskosten in Rechnung. Auf diese Weise finanziert die Stadt die dringend benötigte Energiewende und verhilft gleichzeitig vielen Haushalten zu günstigen Eigentumswohnungen.

Weil das Ziel der Maßnahme die Erhöhung der Eigentümerquote ist, sollte die Weitervermietung jedenfalls für eine Übergangsfrist von beispielsweise zehn Jahren untersagt sein; damit wäre auch der Verkauf an einen gewerblichen Vermieter de facto ausgeschlossen. Ein ungerechtfertigter Eingriff in das Eigentumsrecht ist das wohl kaum, schließlich bekommen die neuen Besitzer ihre Wohnung zu einem äußerst attraktiven Preis. Überhaupt sollten die richtigen Lehren aus dem britischen *Right to Buy* gezogen werden. Dort wurde seit 1980 rund die Hälfte des öffentlichen Wohnungsbestands an die Mieter verkauft. Oft wurden die Wohnungen jedoch bald weiterveräußert; außerdem waren die Gemeinden per Gesetz gezwungen, zu große Teile ihres Bestands zu verkaufen. In der Folge fehlte dann günstiger, kommunaler Wohnraum – für die tatsächlich bedürftigen Haushalte verlängerten sich die Wartezeiten.²

² Vgl. z.B. Disney & Luo (2017).

Generationenkredite: Buy now, pay never

In der Schweiz gibt es dieses Modell schon lange: Die erste Generation bringt das Eigenkapital ein, zahlt aber auf den Kredit nur Zinsen. Erst die nächsten Generationen kümmern sich allenfalls um die Tilgung. Wenn die Immobilienpreise steigen, macht die spätere Tilgung einen entsprechend kleineren Teil am Marktwert der Immobilie aus. Auf diese Weise werden die Lasten über bis zu 100 Jahre gestreckt und machen den Immobilienerwerb auch bei hohen Preisen realistisch. Auch die leidige Diskussion über die Erbschaftsteuer entfällt, da auch die Erben ihren Beitrag zum Vermögensaufbau leisten. Das System ist übrigens nicht zu verwechseln mit Krediten, die nur in den ersten Jahren tilgungsfrei sind und dann eine Anschlussfinanzierung brauchen; bei sinkenden Immobilienpreisen kann das fatal sein. Generationenkredite waren in Österreich rechtlich schon einmal möglich. Sie wurden nur selten in Anspruch genommen. Die inzwischen gültige Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (kurz: KIM-Verordnung) beschränkt allerdings die Laufzeiten von Krediten auf 35 Jahre. Für Generationenkredite müsste hier eine Ausnahme geschaffen werden.

>> Herausforderung #2: Das geförderte Mietsegment nützt den Falschen

Wer keine Wohnung besitzt (zumindest nicht dort, wo er sie benötigt), muss eine mieten. Der Staat lässt die Bürger damit natürlich nicht allein. Es gibt in Österreich einen großen Bestand an gemeinnützigen Wohnungen – zu einem erheblichen Teil sogar im Eigentum der Gemeinden. Doch die umfangreichen Eingriffe des Staates in den Mietmarkt helfen (auch) den Falschen. Abbildung 3 zeigt, um wie viel billiger geförderte Mietwohnungen im Vergleich zum freien Markt sind. In Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen kann der Rabatt gut und gerne 30 Prozent betragen.³

Daran wäre an sich nichts auszusetzen, wenn in diesen Wohnungen tatsächlich Bedürftige leben würden. Doch da die Zugangsbeschränkungen äußerst

lax sind und nach dem Einzug nie wieder überprüft werden, gleicht der Zugang zu den Segmenten mit künstlich verbilligten Mieten einer Lotterie. Die Krise in Abbildung 3 zeigen, dass in den geförderten Wohnungen Menschen aller Einkommensklassen leben – und zwar recht gleichmäßig verteilt. Das jeweils reichste Viertel der Haushalte profitiert genauso von den günstigen Mieten wie das ärmste. Immerhin ist bei den Gemeindewohnungen zu erkennen, dass die reicheren Haushalte etwas unterrepräsentiert sind; in den Genossenschaftswohnungen sind sie hingegen überrepräsentiert. So war das nicht gedacht.

>> Empfehlungen, um nur jene zu fördern, die es brauchen, und jene dafür zahlen zu lassen, die es können:

Österreich hat sich der Objektförderung verschrieben. Im Mittelpunkt des Fördergedankens stehen also nicht Menschen, sondern Stahl und Beton. Es ist ein gängiges Phänomen, dass Objektförderung zu erheblichen Mismatches führt. Egal, wie stark man beim Einzug auf Einkommen und soziale Bedürftigkeit achtet: Schon nach ein paar Jahren stellt man fest, dass man auch gleich hätte würfeln können.⁴ So ging es richtig:

Stärker auf Subjektförderung setzen

Im Mittelpunkt sollte die finanzielle Leistungsfähigkeit des Haushalts stehen. Wer wenig Geld hat, bekommt so viel dazu, dass er sich eine angemessene Wohnung leisten kann. In Österreich kennen wir die Wohnbeihilfe, die aber nur einen kleinen Teil der gesamten Wohnbaufördermittel ausmacht. Der größte Teil ist Objektförderung. Eine Umschichtung der Mittel hin zu einer reformierten Wohnbeihilfe wäre eine sinnvolle Sache. Schon allein deshalb, weil die Wohnkostenbelastung der Haushalte so unterschiedlich ist, dass es die sozialpolitische Antwort ebenfalls sein muss. Viele Alleinerziehende zahlen zum Beispiel mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen. Außerdem haben nicht alle Bedürftigen Zugang zu einer geförderten Wohnung; zum Beispiel jene, die noch nicht lange genug in einer Gemeinde leben. Mehr Geld aus der Objekt- in die

³ Kluge et al. (2024). Ähnliche Analysen gibt es z.B. von Fessler et al. (2016) oder Verbist et al. (2012).

⁴ Vgl. z. B. Van Ommeren & Van der Vlist (2016).

Subjektförderung umzulenken und die zahlbaren Beiträge stärker an der Bedürftigkeit auszurichten, wäre sozialpolitisch das Gebot der Stunde.

Regelmäßige Bedarfsprüfung im geförderten Wohnbau

Wer günstig wohnt, weil die Gesellschaft die wahren Kosten subventioniert, sollte regelmäßig nachweisen müssen, dass er diese Unterstützung überhaupt benötigt. Das ist wohl kaum zu viel verlangt. Im Sinne der sozialen Durchmischung sollten Besserverdiener nicht unbedingt ausziehen müssen, sondern nur die wahren Kosten selbst tragen, indem sie eine marktübliche Miete zahlen. Eine Stiege im Gemeindebau könnte dann so aussehen: Familien mit niedrigem Einkommen profitieren von der günstigen Miete. Dazu kommen ein paar Ärzte und Notare, die vor Jahrzehnten eingezogen sind, inzwischen aber so viel verdienen, dass sie für ihre Wohnungen eine Marktmiete an die Gemeinde entrichten. Und dann gibt es noch ein paar Eigentümer, die ihre Wohnung gekauft haben (siehe Herausforderung 1). Ein sozialpolitisches Utopia, nicht wahr?

>> Herausforderung #3: Der vorhandene Wohnraum wird ineffizient genutzt

Und nun geht es ans Eingemachte: Nachdem wir mehr Menschen ins Eigentum gebracht haben und das geförderte Segment stärker auf jene zugeschnitten wurde, die es wirklich brauchen, ist es Zeit, den restlichen Wohnungsmarkt ein bisschen auf Trab zu bringen. Machen wir ein Gedankenexperiment: Angenommen, wir lassen alle Haushalte in Österreich aus ihren Wohnungen ausziehen. Mit ihrem Hab und Gut sollen sie sich vor dem Stephansdom versammeln. Dann wird der Wohnraum neu zugeteilt: Haushalte mit wenig Geld erhalten günstige, geförderte Wohnungen. Für Familien mit Kindern gibt es große Wohnungen mit Garten. Pensionisten bekommen kleine, pflegeleichte Wohnungen mit Aufzug. Vielleicht muss hier und da eine kleine bauliche Anpassung vorgenommen werden. Aber wetten, dass am Ende viel Wohnfläche übrig bliebe?

In ganz Österreich gibt es rund 4,1 Millionen Wohnungen.⁵ Sie sind – für einen Städter unvorstellbar – durchschnittlich über 100 Quadratmeter groß. Pro Kopf

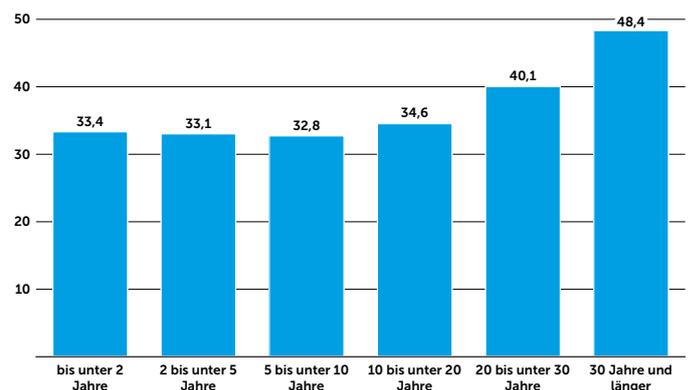
⁵ Ohne Zweitwohnungen, Dienstwohnungen und andere Quartiere ohne Hauptwohnsitzmeldung.

haben wir in Österreich fast 47 Quadratmeter zur Verfügung. Im Durchschnitt käme eine vierköpfige Familie auf fürstliche 187 Quadratmeter. Im Durchschnitt! Woher kommt also das Gerede von der Wohnungsnot?

Abb. 4: Wohnflächen

Je länger der Mietvertrag, desto besser

– Wohnfläche pro Person in Österreich, nach Mietvertragsdauer, in Quadratmetern, im Jahr 2023



Quelle: Statistik Austria.



Die kurze Antwort: Die Wohnungen sind an den falschen Orten und es leben die falschen Leute darin. Viele Ältere, die seit Jahrzehnten ihre Adresse nicht gewechselt haben, belegen Wohnungen, von denen junge Familien nur träumen können; sie werden – wie alle Neumieter in Österreich – systematisch diskriminiert. Natürlich hat ein alleinstehender Senior, der sein ganzes Leben gearbeitet hat, eine größere Wohnung als ein Student. Aber nicht das Alter oder das Girokonto entscheiden in Österreich oft über die Wohnqualität, sondern das Datum auf dem Mietvertrag (vgl. Abbildung 4). Die Ironie der Geschichte: Viele Ältere würden gern in eine kleinere Bleibe umziehen, können sich aber die Miete für eine kleinere (!) Wohnung mit einem neuen Mietvertrag gar nicht leisten. Sie sitzen fest. Wer einmal eine billige Wohnung ergattert hat, zieht in aller Regel nur mit den Füßen voran aus. Erst der Tod schafft neuen Wohnraum. Solche Fehlzuteilungen und Lock-in-Effekte sind in der ökonomischen Literatur bestens bekannt.⁶ Sie produzieren nur Verlierer.

⁶ Vgl. z. B. Glaeser & Luttmer (2003).

>> Empfehlungen, um aus dem System auszubrechen:

Um die Effizienz und den Umschlag auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen, müssen wir aus dem derzeitigen System ausbrechen und es durch etwas Neues ersetzen. Langfristig sollten wir auf ein Vergleichsmietensystem umsteigen. Dadurch ließe sich die dauerhafte Marktferne des regulierten Segments allmählich auflösen. Dafür bräuchte es ein paar Schritte:

Keine Weitergabe mehr von günstigen Mietverträgen

Die Reichen vererben Villen am Wörthersee; der Mieta del vererbt Mietverträge in den Städten. Während Ersteres legitim ist, da es sich um Eigentum handelt, ist Letzteres eine Eigenart des österreichischen Mietrechts, die fragwürdige Verteilungswirkungen generiert. Die Übertragbarkeit von Mietverträgen an Verwandte gehört abgeschafft. Wer mit offenen Augen und Ohren durch die Welt geht, weiß ohnehin, dass viele Mietverträge unter juristisch fragwürdigen Bedingungen übertragen werden. Welcher erwachsene Mensch zieht freiwillig wieder bei den Eltern ein und wohnt ein paar Jahre mit ihnen, um dann die Wohnung übernehmen zu können? So etwas ereignet sich oft nur auf dem Papier.

Vergleichsmietensystem einführen

Ein Vergleichsmietensystem funktioniert so:⁷ Bei Neu- und Wiedervermietungen gibt es zunächst keine Preisgrenzen – außer natürlich solche zur Verhinderung von unerlaubtem Wucher oder Ähnlichem. Die zulässigen Mieterhöhungen während der Laufzeit eines Mietvertrages müssen sich dann nach der allgemeinen Entwicklung der Mieten für vergleichbaren Wohnraum im freien Markt⁸ in der jeweiligen Gemeinde in den letzten drei bis fünf Jahren richten. Also nach dem Mietspiegel. Richtig umgesetzt, ist so ein Vergleichsmietensystem ein Kompromiss, der Kritiker aus beiden Lagern verstummen lässt: Mieterschützer erhalten den allgemeinen Mietpreisdeckel für alle Wohnungen, den sie immer wollten. Und Marktradikale können nicht viel dagegen sagen, weil das Vergleichsmietensystem ja gerade einen Markt simulieren soll, wo noch gar keiner ist. Indem die Mieten an den aktuellen Mietspiegel einer Stadt gekop-

pelt sind, passiert nichts, was im Ökonomelehrbuch nicht auch passieren würde. Marktsignale kommen an, wenn auch etwas verzögert.

Der gesamte Wohnungsbestand in Österreich sollte Stück für Stück einem solchen Vergleichsmietensystem unterworfen werden. Der freie Markt sofort. Richtwert- und Kategoriemieten ebenfalls; da der Abstand zur üblichen Marktmiete hier gewaltig ist, könnte der Anpassungsprozess bei Wiedervermietungen über einen längeren Zeitraum erfolgen. Ausgenommen bleiben kann ein zweckmäßiger Bestand an günstigen Gemeindewohnungen, den die Kommunen für soziale Härtefälle und beim Kampf gegen Obdachlosigkeit brauchen.

Die Reichen vererben Villen am Wörthersee; der Mieta del vererbt Mietverträge in den Städten.

Auf diese Weise entsteht ein inklusiver Wohnungsmarkt, der Mieter vor willkürlichen Mieterhöhungen und Vermieter vor der kalten Enteignung schützt. Wer in eine kleinere Wohnung zieht, spart Geld, da die Dauer des Mietvertrags keine Rolle mehr spielt. Die Diskriminierung von Neumieter ist damit Vergangenheit. Auch Anreize für Investitionen in den Bestand sind wieder stark, da eine sanierte Wohnung dann mit Wohnungen derselben Qualität im Wettbewerb steht.

Wie man sieht, kann die Politik eine Menge tun, um das Grundbedürfnis Wohnen für alle erfüllbar zu machen. Sie müsste nur endlich damit anfangen.

⁷ Vgl. z. B. Schardt (2012) für die Funktionsweise des deutschen Vergleichsmietensystems.

⁸ Das ist wichtig, weil Mieten nur dort auf Angebot und Nachfrage reagieren.

Literatur

- Disney, R., Luo, G. (2017).** The Right to Buy public housing in Britain: A welfare analysis. In: *Journal of Housing Economics*, 35, 51–68.
- Fessler, P., Rehm, M., Tockner, L. (2016).** The impact of housing non-cash income on the household income distribution in Austria. In: *Urban Studies*, 53 (13), 2.849–2.866.
- Glaeser, E. L., Luttmer, E. F. P. (2003).** The Misallocation of Housing Under Rent Control. In: *American Economic Review* 93 (4), 1.027–1.046.
- Kaas, L., Kocharkov, G., Preugschat, E. (2019).** Wealth Inequality and Homeownership in Europe. In: *Annals of Economics and Statistics*, 136, 27–54.
- Kluge, J., Lorenz, H., Kucsera, D. (2024).** Hidden income: An analysis of tenant benefits in subsidized housing in Austria. *Agenda Austria Working Paper 04/2024*. Agenda Austria, Wien. Online verfügbar unter: <https://www.agenda-austria.at/wp-content/uploads/2024/04/aa-wp042024-hidden-income-tenants-benefits-austria-1.pdf> (abgerufen am 08.08.2024).
- Schardt, J. (2012).** Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010. *Forum Humangeographie* 8. Frankfurt am Main.
- Van Ommeren, J. N., Van der Vlist, A. J. (2016).** Households' willingness to pay for public housing. In: *Journal of Urban Economics*, 92, 91–105.
- Verbist, G., Förster, M., Vaalavuo, M. (2012).** The impact of publicly provided services on the distribution of resources: Review of new results and methods. *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, 130. OECD Publishing, Paris.

**Eine wissenschaftliche Publikation
der Agenda Austria**

Herausgeber

Dr. Franz Schellhorn

Autoren

Dr. Jan Kluge

Mag. Hanno Lorenz

Begutachtung

Dr. Gerhard Schwarz

Lektorat

MMag.a Judith Kreiner

Infografiken

Ksenia Pogorelova, MA

Agenda Austria

Türkenstraße 25/1/10

1090 Wien

Österreich

T +43 1 361 99 61-0

office@agenda-austria.at