



KEYSTONE/APA/Willfried Gredler-Oxenbauer



**Christian
Keuschnigg**
GASTAUTOR

Wie kann die Immobilienwirtschaft leistbares Wohnen anbieten? Welche Rahmenbedingungen sind notwendig? Was ist die Rolle des Staates und was nicht? Der Ökonom Christian Keuschnigg geht in seinem Gastbeitrag diesen zentralen Fragen nach und warnt, dass gerade der Staat dafür sorgt, dass manche Mieter Glück oder Pech auf dem Wohnungsmarkt haben.

Die Mieter müssen etwa 24 Prozent ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Größe und Qualität der Wohnungen steigen mit den Einkommen. Die Jungen wohnen meist sehr knapp, dann steigt der Bedarf mit der Familiengründung.

Die Märkte bringen am besten die Bedürfnisse der Nachfrager mit dem Angebot zusammen. Sie brauchen klare Spielregeln, allen voran Eigentumsschutz und eine Wettbewerbspolitik, die gegen Marktmacht und Übervorteilung vorgeht. Sie produzieren Gewinner und Verlierer. Der Staat soll Marktstörungen abbauen und dafür sorgen, dass auch die schwächsten Gruppen am Wohlstand teilhaben.

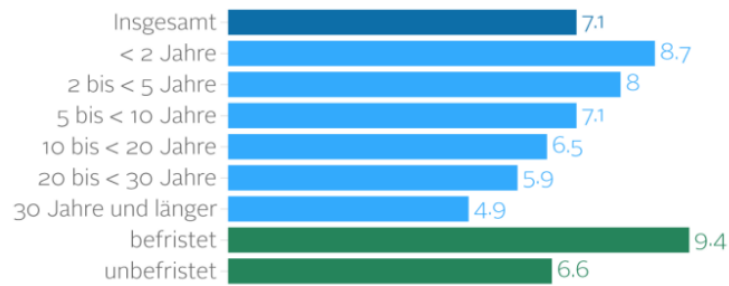
Wie umverteilen?

Vertikale Gerechtigkeit erfordert, dass nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip nur in eine Richtung umverteilt wird, von oben nach unten. Horizontale Gerechtigkeit erfordert, dass Personen und Familien in gleichen Verhältnissen, etwa in puncto Einkommen und Kinderzahl, gleich behandelt werden.

In Österreich wird Verteilungspolitik immer mehr über Preiseingriffe betrieben, vor allem im Wohnungswesen. Das führt nicht nur zu ungezielter Umverteilung und verletzt grundlegende Gerechtigkeitsprinzipien. Es hat auch einen Fehleinsatz von knappen Ressourcen zur Folge.

Für das Verteilungsziel sind progressive Steuern oben und Einkommenszuschüsse unten geeignet. Eine Mietpreisdeckelung verteilt zwar auch zu kleinen Einkommen um, aber ungezielt und mit negativen Folgen für das Wohnungsangebot. Die Begünstigten lukrieren große Vorteile. Im Jahr 2015 betrug die Mietkosten 7,1 Euro pro Quadratmeter, einschließlich Betriebskosten. In Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen ist die Miete mit 6,3 Euro um etwa 11 Prozent billiger als im Durchschnitt. Umso höher sind die Preise auf dem freien Markt. Nach Abbildung 1 sind Neumieten mit 8,7 Euro um 22 Prozent teurer als im Durchschnitt. Bei Altverträgen mit einer Mietdauer von über 30 Jahren sind nur mehr 4,9 Euro zu zahlen, das ist um 31 Prozent weniger.

Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer in Euro pro Quadratmeter, 2015



Grafik: NZZ.at

Quelle: Statistik Austria

Weil die Vorteile so groß sind, kommt es zu Rationierung. Glück oder Pech bestimmen, ob jemand eine subventionierte Wohnung erhält oder nicht. Der Grundsatz der Gleichbehandlung ist schwer beeinträchtigt. Warum sollen nur Familien in geschützten Wohnungen die Unterstützung bekommen und andere mit gleich hohen Einkommen und ebenso vielen Kindern nicht? Warum sollen nur die Eigentümer der geschützten Wohnungen diese Last der Verteilungspolitik tragen und gleich reiche Leute, die ihr Vermögen anders investieren, nicht?

Die Mietpreisregulierung beschädigt auch die vertikale Gerechtigkeit nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip. Gerade weil die Begünstigung so groß ist, verzichtet niemand gerne freiwillig. Die Mieter gehen nicht mehr raus. Wenn aber die Karriere gut läuft, haben sie eigentlich immer weniger Anspruch. Fehlbelegungen sind die Folge. Nicht nur werden die falschen Personen gefördert, was bei allen anderen für Unverständnis bis hin zu Empörung sorgt. Die Wohnungen fehlen für andere Mieter, die tatsächlich einen legitimen Anspruch darauf hätten.

Die Mietpreisdeckelung ist meist mit steigenden Mietpreisen motiviert, welche gerade die schwachen Einkommen stark belasten. Dass die Mietpreise in der Verteilungspolitik eine Rolle spielen sollen, ist richtig. Die Verteilungspolitik sollte am Realeinkommen ansetzen, denn nur dieses bestimmt den Wohlfahrtsvergleich zwischen Personen und Familien. Deshalb muss man noch lange nicht mit großen Streuverlusten Mietpreise limitieren, sondern man kann die Einkommenszuschüsse an die Inflation anpassen und anheben.

Wie man in Österreich und Wien wohnt



Grafik: NZZ.at

Quelle: Statistik Austria

Gibt es Marktstörungen?

Warum eigentlich sollte im Wohnungswesen der Markt nicht funktionieren? Eine erste Marktstörung ist eine Beeinträchtigung des Wettbewerbs. Mengenkartelle und Preisabsprachen sind zu bekämpfen. Das ist die Aufgabe der Wettbewerbskommission. Aber der Markt im Wohnungswesen ist bei Gott nicht konzentriert. Der größte Anbieter ist der Staat selbst.

Ein zweites Problem sind externe Kosten, die anderswo anfallen und von Produzenten oder Konsumenten nicht berücksichtigt werden. Sie sind den Verursachern anzulasten, damit es zu „Kostenwahrheit“ kommt. Aber das ist im Wohnungswesen weit und breit nicht auszumachen.

Eine dritte Marktstörung entsteht bei Informationsnachteilen. Um die Ausnutzung von Uninformiertheit zu vermeiden, sind nicht Mietpreiseingriffe das richtige Instrument, sondern Informationsangebote über Preise und Marktübersicht und Beratung in der Vertragsgestaltung.

Eine vierte Marktstörung könnte in spekulativen Preisschwankungen liegen. Immobilienpreisblasen beugt man mit Belehnungsgrenzen und Eigenmittelanforderungen vor. Die Marktakteure werden in der Spekulation vorsichtiger, wenn sie nicht Kredite, sondern das eigene Vermögen aufs Spiel setzen.

Mietpreisregulierung ist kaum geeignet, Preisblasen zu bekämpfen. Die Preise müssen ja steigen, wenn das Angebot knapp wird. Höhere Mietpreise fördern eine sparsame Nutzung und reduzieren die Fehlbelegung, die anderen den Wohnraum entzieht. So wird mehr Wohnraum nutzbar.

Mit steigender Rentabilität springen die Investitionen an, für Neubau wie für die Sanierung des Altbestandes. Das ist ein langsamer Prozess, den der Staat mit rascher Widmung von Bauland, schnelleren Genehmigungsverfahren und mit öffentlichem Wohnbau beschleunigen kann. Gemeinden sollten zu Marktpreisen wettbewerbsneutral vermieten oder verkaufen, anstatt mit subventionierten Preisen die Konkurrenz zu unterbieten und privates Angebot zu verdrängen.

Fazit

Der aufgestaute Anpassungsbedarf macht einen Anstieg der Mietpreise notwendig. Eine Anpassung der Einkommenszuschüsse kann die Kaufkraft am unteren Ende erhalten. Ein Übergang von Mietpreisregulierung zur Subjektförderung würde nicht nur das marktwirtschaftliche Potenzial besser nutzen, sondern auch eine bessere Verteilungspolitik ermöglichen. Geben wir lieber den Armen das nötige Bargeld für leistbares Wohnen und lassen wir die Unternehmer anstatt die Bürokraten für das richtige Wohnangebot sorgen.

Christian Keuschnigg ist Professor für Nationalökonomie an der Universität St. Gallen und leitet das Wirtschaftspolitische Zentrum. Dort ist in voller Länge der Kommentar „[Markt und Staat im Wohnungswesen](#)“ erschienen. Weitere Kommentare und Studien finden Sie [hier](#).