

„Laut Immobilienexperten fehlen in Wien derzeit bis zu 17.000 Wohnungen, und jährlich wächst der Fehlbestand um 4.000 Wohnungen.“



Mangel an Wohnraum

Würde Wien das amerikanische Modell der Internetversteigerung Rentberry durchsetzen, würden die Mieten wohl drastisch ansteigen, denn das Angebot hinkt dem Bedarf weit hinterher.

Foto: APA / Hochmuth

In den USA sorgt eine Miet-Auktionsplattform mit umstrittenen Rechten für Vermieter für Aufsehen. Eine Expansion nach Europa ist geplant.

BIETEN beim Mieten

Von Doris Neubauer

Man stelle sich folgendes Szenario vor: Man möchte eine 80-Quadratmeter-Wohnung inklusive Balkon im 6. Wiener Gemeindebezirk untervermieten, stellt die Immobilie auf eine Plattform, definiert einen Minimalmietzins – und wartet. 800 Euro sagt der Erste, 900 Euro der Nächste. Und irgendwann werden gar 1.050 Euro geboten. Man muss kein Hellseher sein, um zu ahnen, wer sich schlussendlich über die Wohnung freuen darf. In über 1.000 US-amerikanischen Städten ist dieses Szenario seit 2016 keine Utopie mehr. Mit seinem Tech-Start-up „Rentberry“ hat sich Alex Lubinsky, ukrainisch-stämmiger Ex-Financier und selbst ernannter „Freimarkt-Fundamentalist“, wenige Freunde gemacht: Bei Rentberry hat der Eigentümer einer Immobilie nicht nur Zugang zu allen Informationen über die potenziellen Mieter – inklusive Schulden oder Vorstrafen. Vor allem die Tatsache, dass sich Interessenten gegenseitig sowohl bei monatlichen Zahlungen als auch Sicherheitsleistungen überbieten können, sorgt für Unmut.

Preistreiber oder Fairness?

Auf Vorwürfe, seine Plattform würde die enormen Mietpreise in Metropolen wie San Francisco weiter in die Höhe treiben, reagiert Lubinsky mit Unverständnis. Rentberry mache den Markt transparent, kontert er. Allfällige Absprachen oder Zahlungen unter der Hand seien nicht mehr möglich. Das habe durchschnittlich zu einem Sinken des Mietzinses geführt: Auf ohnehin schwachen Märkten wie Detroit oder Oklahoma City scheinen die Mieter tatsächlich zu profitieren; in Städten mit Wohnraumangel wie New York City hingegen sind die Preise gestiegen. Dass der Versteigerungsprozess, auf den mittlerweile andere Unternehmen aufgesprungen sind, bestehende Markt-Tendenzen verstärkt, befürchten jetzt Immobilienexperten in Australien, Neuseeland und Großbritannien: Noch in diesem Jahr möchte Rentberry sein Angebot dort hin expandieren. Langfristig steht ganz Europa auf Lubinskys „Abschussliste“ – auch Österreich.

„Zur Entspannung trägt ein solches System nicht bei“, sagt Immobilienexperte Georg Edlauer. Er ist Obmann des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer und vom

Versteigerungsprinzip wenig begeistert: „Diese Situation hätte man nicht, wenn das Wohnungsangebot mit der Nachfrage mithielte.“ Knappe Märkte würden sich dagegen immer negativ auf Mietpreise auswirken. Salzburg oder Innsbruck sind demnach Preisdruck ausgesetzt, richtig bedrohlich sei die Situation in Wien. Während 2016 laut „Statistik Austria“ 43 Prozent aller Österreicher in einer Mietwohnung und 48 Prozent im Eigentum lebten, wohnten in der Bundeshauptstadt 78 Prozent zur Miete, und nur 19 Prozent waren Eigentümer.

Dank Zuzug und demografischer Verschiebungen wie Singlehaushalten oder Scheidungsfamilien ist die Tendenz steigend. Ausgerechnet hier gibt es deutlich zu wenig Wohnungen. „In Wien haben schon vor drei Jahren zwischen 14.000 und 17.000 Mietwohnungen gefehlt“, sagt der Experte. „Jährlich kommt ein Fehlbestand von 4.000 Wohnungen dazu.“

„Baumeister“ Österreich

Da hilft es wenig, dass Österreich mit 7,6 Bauvorhaben pro 1.000 Einwohner unter 19 im „Deloitte Property Index“ gelisteten Ländern 2016 als „Baumeister“ hervorging. Und ebenso wenig, dass Wien heuer von Jänner bis Juni 15 Prozent mehr neue Wohnungen geschaffen hat. „Die Produktion wird nicht im selben Ausmaß angekurbelt, wie es aufgrund der gesteigerten Nachfrage notwendig wäre“, sagt Edlauer. Die größten Defizite gibt es bei kleineren Wohnungen mit zwei Zimmern bis rund 700 Euro – jenem Bereich, wo gleichzeitig die größte Nachfrage herrscht.

Kritisch wird die Situation für armutsgefährdete Haushalte: „Wie soll jemand, der 1.200 Euro verdient, einen Mietpreis von bis zu zehn Euro pro Quadratmeter zahlen?“, fragt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvor-

sitzende der Mietervereinigung Österreich. „Dann bleibt kein Geld übrig, um es anderweitig in die Wirtschaft zu stecken. Wenn sich viele das Wohnen nicht mehr leisten können, kostet das der Allgemeinheit mehr, als wenn man von Anfang an schaut, dass alle leistbaren Wohnraum haben.“

Dass dafür in Wien der soziale Wohnbau Sorge, stimme nur zum Teil, meint Georg Edlauer vom Fachverband der Wirtschaftskammer: „Vorsichtige Schätzungen gehen von einer Fehlbelegungsquote von 30 Prozent aus, andere sagen, es seien 70 Prozent“, kritisiert Edlauer. Anders gesagt: Im sozialen Wohnbau würden viele Menschen wohnen, die sich längst teurere Mieten leisten könnten. So bleibe der private Woh-

„Bei der Plattform Rentberry hat der Eigentümer einer Immobilie Zugang zu allen Informationen über die potenziellen Mieter – inklusive aller Schulden und samt Vorstrafenregister.“

nungsmarkt „übrig, um die Last zu stemmen“, sagt Edlauer.

Genau diesen nimmt Hanel-Torsch von der Mietervereinigung in die Pflicht: Privatvermieter würden im Rahmen der Betriebskosten oft Eigentümerzahlungen wie Grundsteuer oder Versicherungsprämien auf die Mieter abwälzen. Oder sie verlangen zusätzlich zum Mietzins hohe Lagezuschläge. Ein Versteigerungsmodell à la Rentberry würde an diesen Problemen nichts ändern. Vorausgesetzt, es wäre überhaupt rechtmäßig. Denn es gibt gesetzlich geregelte Obergrenzen für Mietbeträge. Käme es zu einem höheren Mietzins, könnte der Mieter den Differenzbetrag zum rechtlich erlaubten Mietzins zurückfordern. Die Zahl der Mieter, die glauben, zu viel Miete zu zahlen, und bei der Schlichtungsstelle Einspruch erhe-

ben, hat sich in Wien im Vorjahr auf 2.500 verdoppelt. Geht es nach der Mietervertreterin, ist das immer noch zu wenig: Gerade in befristeten Mietverträgen würden aus Angst vor einer ausbleibenden Verlängerung die wenigsten diesen Schritt wagen. Dabei trägt das Gefühl der Mieter in einem von zwei Fällen nicht: „Unlängst wurden 36.000 Euro zurückgezahlt“, freut sich Hanel-Torsch, „ein paar tausend Euro sind es immer.“

Unterschiedliche Richtwerte

Die Seite der Vermieter dagegen sieht sich häufig ungerecht behandelt. Viele hatten sich mit Anträgen gegen das geltende Mietrecht beim Verfassungsgerichtshof beschwert. Neben Lagezuschlägen und Befristungen in Mietverträgen ging es dabei vor allem um unterschiedliche Mietrichtwerte in den Bundesländern, die von Vermieterseite bekämpft wurden. „Ich bin durchaus für eine marktgerechte Mietzinsbildung“, sagt Edlauer von der Wirtschaftskammer. Er unterstützt einen Vorstoß, der mittlerweile beim Höchstgericht abgeprallt ist und vermutlich vor dem Europäischen Gerichtshof landen wird: „Deutschland etwa nimmt die Miete der vergangenen Jahre als Grundlage für eine Neumiete“, sagt er. In Österreich sei das Mietzinssystem dagegen laut Edlauer nur in Bundesländern wie Tirol, Vorarlberg oder der Steiermark zu Ende gedacht. In Wien oder Niederösterreich hingegen sei der Richtwert von Haus aus zu niedrig angesetzt worden. Das führe dazu, dass weniger saniert und optimiert werde. „Es wird deshalb aber sicher kein Quadratmeter Wohnraum mehr geschaffen“, so der Immobilien-treuhänder.

In einem sind sich Mieter- und Vermietervertreter einig: Reformen im Mietrechtsgesetz seien dringend notwendig, um dem Wohnraumangel Herr zu werden. Immobilienexperten fordern auch Anreize für Investitionen in Wohnraum, eine Änderung des Baurechtsgesetzes und Überlegungen, wie man bestehenden Wohnraum verdichten könnte. Auf Rentberry und sein Versteigerungsmodell hingegen könne man verzichten. Das hat übrigens auch das Start-up „Smmove“ am eigenen Leib erfahren müssen: Schon vor zwei Jahren ist es mit dem Konzept „Bieten fürs Mieten“ angetreten. Was als „Revolution der Immobilienfindung“ angekündigt wurde, hat sich als Pleite entpuppt: Im Sommer 2016 musste Smmove seinen Betrieb einstellen, im Juli 2017 Insolvenz anmelden. Die Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt hat es nicht gelöst.