

Wem gehört die (rote) Stadt? – Eigentümerstrukturen in Wien

Selim Banabak, Leonhard Plank & Justin Kadi

Der Wiener Wohnungsmarkt mit all seinen Eigenheiten ist oft Gegenstand kontroversieller Auseinandersetzungen über die Frage nach einer gelungenen Wohnraumversorgung. Sowohl Verfechter:innen (vgl. zB. Marquardt & Glaser, 2020) als auch Kritiker:innen (vgl. zB. Simons & Tielkes, 2020; Thomas et al., 2019) des Wiener Modells neigen dabei zu einer Übertreibung der Sonderstellung der Wiener Wohnraumversorgung. Tatsächlich gibt es aber einige bemerkenswerte und wohnungspolitisch höchst spannende Strukturen und Entwicklungen zu verzeichnen. Laut Mikrozensus mieten in Wien rund 80 % der Haushalte ihren Wohnraum und nur rund 20 % besitzen diesen. Die beiden größten Teilsegmente des Mietmarktes sind Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen mit jeweils etwas über 20 % Marktanteil. Ähnlich groß ist der preisregulierte private Mietmarkt (MRG Vollanwendungsbereich). Damit bleiben noch knapp über 10 % Marktanteil für private frei gehandelte Mieten. (Statistik Austria, 2020b)

Nichtsdestotrotz sind die Mieten (€/m² ohne Betriebskosten) zwischen 2010 und 2020 um rund 50 % gestiegen – im privaten Segment sogar über 60 %. Der allgemeine Verbraucherpreisindex als auch die (nominal-)Löhne haben sich im selben Zeitraum lediglich um rund 20 % gesteigert (Statistik Austria, 2020a). Mieten wird also auch in Wien immer teurer. Die Zuwächse bei den Mieten werden aber von der Entwicklung der Immobilienpreise nochmals deutlich in den Schatten gestellt. Im selben Zeitraum kam es hier zu einer Preissteigerung von rund 80% (ÖNB et al., 2022). Im Zuge der COVID-19 Pandemie kam es 2021 nochmals zu einem massiven Anstieg von rund 11 % im Vergleich zum Vorjahr. Wohnen wird also einerseits für die breite Masse der Bevölkerung real immer teurer, während diejenigen die Immobilieneigentum halten massiv von der Wertsteigerung profitieren. Hinzu kommt, dass direkte Einnahmen aus Verpachtung und Vermietung spielen in Österreich fast ausschließlich im obersten Einkommensdezil eine größere Rolle (Humer & Moser, 2016).

Diese Entwicklungen können einerseits auf eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum sowie eine qualitative Aufwertung des Immobilienbestands zurückgeführt werden, es kam andererseits über die letzten Zehn Jahre allerdings auch zu mehreren Liberalisierungen im Mietrecht (Kadi, 2015) und einer gesteigerten spekulativen Nachfrage internationaler Finanzinstitutionen (Springler & Wöhl, 2020). Auch die Österreichische Nationalbank (2022) konstatiert eine starke Überhitzung des Immobilienmarktes.

Doch wer sind eigentlich die Profiteure der Immobilienpreissteigerungen? Wie groß ist der Anteil Internationaler Investoren am Wiener Immobilienmarkt und woher kommt das Kapital? Um diesen Fragen nachzugehen bedarf es einen Einblick in die Eigentümerstrukturen innerhalb der Stadt.

Diese Forschungslücke versuchen wir mithilfe eines neuen und einzigartigen Datensatz zu beantworten. Dieser enthält aktuelle Informationen über die Anteile natürlicher- und juristischer Personen aller Wiener Liegenschaften auf Basis des Grundbuchs. Eine Verschneidung mit Unternehmensdatenbanken (Orbis) erlaubt die Identifizierung von Mehrheitseigentümern innerhalb verflochtener Unternehmensstrukturen und darauf basierend eine Typisierung. Unterschieden werden können etwa Privat-Equity Firmen, Investment Fonds und Wohnimmobilien AGs, aber auch Öffentliche- und Gemeinnützige Unternehmen oder Stiftungen (vgl zB Trautvetter, 2020). Durch eine weitere Verschneidung mit Daten aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR II)

können zudem Eigentumsanteile nicht nur auf die Liegenschaften bezogen werden, sondern auch die unterschiedlichen Bauungsstrukturen miteingerechnet werden. Zudem kann ein Investmentprofil für die verschiedenen Eigentümerklassen erstellt werden.

Durch die Studie soll die Bedeutung von verschiedenen Eigentümerklassen quantifiziert und insbesondere der Einfluss von internationalen Investoren beleuchtet werden. Auf Basis der empirischen Ergebnisse sollen zudem verschiedene Risikofaktoren und politische Interventionsmöglichkeiten diskutiert werden – mit dem Ziel Wege zu einer günstigeren Wohnraumversorgung und einer egalitäreren Vermögensverteilung aufzuzeigen.

Literatur:

Humer, Stefan und Moser, Mathias (2016) Integrierte Steuer- und Abgabenstatistik der privaten Haushalte in Österreich. Wien: INEQ – Forschungsinstitut Economics of Inequality. Wirtschaftsuniversität Wien.

Kadi, J. (2015). Recommodifying housing in formerly “red” vienna? *Housing, Theory and Society*, 32 (3), 247–265.

Marquardt, Susanne and Daniel Glaser (2020): “How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna”. In: *German Politics*, pp. 1–20.

Österreichische Nationalbank (2022): Property Market Review – Housing Markets in Austria and CSEE. url: https://www.oenb.at/dam/jcr:34f5371e-00cf-4d6f-9e2c-9bafd467991e/Property-Market-Review_Q1_22.pdf (visited on 20.04.2022)

Österreichische Nationalbank, DataScience Service GmbH, and Wolfgang Feilmayr (2022): Residential property price index. url: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html> (visited on 20/04/2022).

Simons, Harald and Constantin Tielkes (2020): Wohnungsmarkt Wien - Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. url: http://www.bid.info/wp-content/uploads/2020/01/Bericht_Wien_2019050_endbericht-rev.pdf (visited on 11/09/2020).

Springler, E., & Wöhl, S. (2020). The financialization of the housing market in austria and ireland. In *The state of the european union* (pp. 155–173). Springer.

Statistik Austria (2020a): Ergebnisse im Überblick: Wohnsituation. url: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html (visited on 02/21/2020).

Statistik Austria (2020b): Wohnen 2019, Mikrozensus -Wohnungserhebung und EU-SILC. url: https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=123361 (visited on 11/09/2020).

Thomas, Tobias, Philipp Koch, and Wolfgang Schwarzbauer (2019): “Mieterparadies Österreich? Mythos und Realität”. In: *List Forum für Wirtschafts-und Finanzpolitik*. Springer, pp. 1–28. 21

Trautvetter, Christoph (2020): Wem gehört die Stadt – Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt. url: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_13-20_Wem_gehoert_die_Stadt.pdf (visited on 20.04.2022)