Wohnen

Wie Frankreich es geschafft hat, den Leerstand zu verringern

von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, Wien

Wohnungen, die absichtlich nicht vermietet werden, sind ein Problem. Sie heizen die Mietpreise in den Städten weiter an. Um Leerstand zu verringern und damit Wohnraum zu schaffen, hat die französische Regierung vor mehr als 20 Jahren eine Steuer darauf beschlossen. Nun erschien die erste wissenschaftliche Auswertung der Maßnahme: Sie funktioniert.

Wenn Wohnungen absichtlich leer bleiben, zahlen im Endeffekt Wohnungssuchende den Preis: Weniger freie Wohnungen bedeutet höhere Mieten. Leerstand ist in vielen Ländern ein Problem, wenn EigentümerInnen nicht vermieten wollen, weil sie etwa darauf bauen, dass die Mietpreise weiter steigen und sie höheren Gewinn machen oder überhaupt darauf warten, dass ihnen die Wohnung abgekauft wird. Damit geht Wohnraum verloren, der ohnehin schon knapp ist.

Die Forscherin Mariona Segú schreibt in ihrer Studie, dass in der Eurozone rund 10 Prozent des Wohnraums leer steht, zumindest war das 2005 noch so. Vor allem in Städten, in denen Wohnraum knapp und teuer ist.

Hauspreisindex (rote Linie): 2007-Q1 97,3 - 2009-Q4 96,5 - 2015-Q4 100,1 - 2017-Q4 110 - 2019-Q1 115,6 - 2019-Q3 119,1

Mieten (grüne Linie): 2007-Q1 99,0 - 2010-Q3 106,6 - 2012-Q3 110,4 - 2015-Q4 115,6 - 2017-Q4 118,3 - 2019-Q3 121,0

♦♦♦

► Steuer gegen Leerstand

Aber was dagegen tun? Frankreich führte schon 1999 in einigen großen Städten eine Steuer für Leerstand ein. Segú entwickelte ein empirisches Modell, das zeigen sollte, welche Wirkung die Maßnahme hatte. Das Ergebnis: Durch die Steuer haben sich die Leerstandsrate zwischen 1997 und 2001 um 13 Prozent verringert. Den stärksten Effekt hatte die Steuer auf langfristige Leerstände. Das Ergebnis legt nahe, dass eine Steuer tatsächlich ein hilfreiches Instrument sein kann, um Leerstände zu verringern. Ähnliche Steuern gibt es im Vereinigten Königreich und in Jerusalem.

Zur Studie hier [3] und hier [4].

► Und Österreich?

Erst im vergangenen Jahr gab die Salzburger ÖVP bekannt, eine Leerstandsabgabe zu prüfen. Es gebe verfassungsrechtliche Bedenken. Gleichzeitig gibt es in Salzburg Stadt geschätzt 10.000 leere Wohnungen [5].

Für Wien lieferte die Stadt [6] vor fünf Jahren Zahlen: In der Hauptstadt standen 35.000 Wohnungen leer, 10.000 davon langfristig. Eine bestimmtes Kontingent an unbewohnten Wohnung sind notwendig, damit es für Wohnungssuchende auch Angebot gibt. Das wahre Problem sind also langfristige Leerstände.

Wien gilt im Vergleich zu anderen Großstädten immer noch als Vorbild was den Wohnraum [7] betrifft. Doch Wohnen wird in ganz Österreich immer teurer.

Anstieg des Preises seit 2007: Litauen 101,1 % - Tschechien 78,6% - Ungarn 67,8% - Österreich 53,2% - Polen 43,1% - Irland 39,9 % - Niederlande 36,2 % - Portugal 28,9 % - Dänemark 28,0% - Vereinigtes Königreich 26,8 % - Eurozone 18,3 % - Deutschland 17,2% - Italien 14,7% - Frankreich 13,4% - Spanien 13,0%.

♦♦♦

Die Mietpreise steigen schneller als der Lohn. Das führt dazu, dass wir immer mehr von unserem Einkommen fürs Wohnen ausgeben müssen. Zusätzlich verschwinden unbefristete Mietverhältnisse langsam vom Markt. Laut einer Berechnung der Arbeiterkammer sind 70 Prozent aller Neuvermietungen befristet [8]. All das setzt MieterInnen unter Druck.

Die Ergebnisse aus Frankreich zeigen, dass eine Steuer auf Leerstand tatsächlich wieder mehr Wohnraum für MieterInnen zugänglich macht.

Lisa Wölfl

_____

Lisa Wölfl ist aufgewachsen zwischen Gemeindebau und katholischer Privatschule. Sie will die Welt verständlich und die Lebensrealitäten von Menschen greifbar machen, mag Statistiken, Datenvisualisierung und vor allem: zuhören. Hat für deutsche und österreichische Magazine wie Krautreporter, VICE und Falter geschrieben, einen Podcast gegründet und war zuletzt beim KURIER. > lisa.woelfl[AT]moment.at .

► **Quelle:** Der Artikel erschien zuerst am 29. Juni 2020 auf der Webseite des Momentum Instituts - Verein für sozialen Fortschritt, Märzstraße 42/1, 1150 Wien, Österreich. >> **Artikel** [9].

MOMENT ist ein progressives Medium zu den Themen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft im weitesten Sinne. Es ist unabhängig von politischen Parteien, Konzernen, Banken und dem Einfluss von Institutionen und GroßspenderInnen. MOMENT wendet sich unter Berücksichtigung redaktioneller Qualitätsstandards berichtend, einordnend, erklärend und kommentierend über verschiedenste Kanäle an alle Leserinnen und Leser, die hohe Ansprüche an eine gründliche Berichterstattung haben. Ein besonderes Ziel ist auch die Einbindung des Publikums in die Berichterstattung. Für Kritik, Vorschläge und Hinweise haben wir immer ein offenes Ohr. >> weiter [10].

Die von Momentum Institut verfassten Inhalte stehen, soweit nicht anders vermerkt, unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International (CC BY-SA 4.0 [11]). Inhalte dürfen demnach ohne Rückfrage übernommen werden (obwohl wir einen Hinweis sehr schätzen würden), solange Quelle und Lizenz genannt und verlinkt werden. Veränderungen müssen ausgewiesen und abgeleitete Werke wieder unter dieser Lizenz veröffentlicht werden.

ACHTUNG: Die Bilder und Grafiken sind **nicht** Bestandteil der Originalveröffentlichung und wurden von KN-ADMIN Helmut Schnug eingefügt. Für sie gelten ggf. folgende Kriterien oder Lizenzen, s.u.. Grünfärbung von Zitaten im Artikel und einige zusätzliche Verlinkungen wurden ebenfalls von H.S. als Anreicherung gesetzt.

Lesetipps: (bitte lest auch diese Artikel - prima Zusammenstellung zum Themenkomplex Wohnen / Mieten!)

»**Leistbares Wohnen: Barcelona erzwingt Vermietung von leerstehenden Wohnungen.**« von Tina Goebel / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 29. Juli 2020 >> **weiter** [12].

»**Wohnen: Wie Frankreich es geschafft hat, den Leerstand zu verringern**« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 29. Juni 2020 >> **weiter** [2].

»**Wohnen am (freien) Markt: wer kann sich das leisten?**« von Manfred Krenn / A&W blog, 3. April 2020 >>**weiter** [13].

»**Berliner Mietendeckel ist ein Täuschungsmanöver**. Feigenblatt für eine unsoziale Wohnungspolitik« von Tino Jacobson/Markus Salzmann, 12. Nov. 2019 >> **weiter** [14].

»**Wieso zahlst du eigentlich die Maklerprovision?**« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 16. Oktober 2019 >> **weiter** [15].

»**Die Wiener Gemeindebauten:** Leistbares Wohnen für alle oder Brennpunkt?« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 14. Oktober 2019 >> **weiter** [16].

»**Können Grüne Wohnungspolitik? Was für eine Frage!**« von Egon W. Kreutzer, 05. Okt. 2019 >>**weiter** [17].

»**Michael Obrist im Interview: 'Mehr Besitz heißt weniger soziale Durchmischung'**« von Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 03. Oktober 2019 >> **weiter** [7].

»**Wie wir in Österreich wohnen von**« Lisa Wölfl / Redaktion MOMENTUM INSTITUT, 01. Oktober 2019 >>**weiter** [8].

»**Vier Argumente gegen die Enteignung von Wohnungen – und warum sie falsch sind.**« von Patrick Schreiner, 04. Juni 2019 >> **weiter** [18].

»**Von Aachen bis Würzburg: Wie groß ist die Wohnungsnot bei uns?** Städteprofile zeigen Wohnsituation detailliert für jede der 77 deutschen Großstädte« von Hans Böckler Stiftung, 4. Mai 2019 >>**weiter** [19].

»**Keine Angst vor Enteignungen – sie kommen ja doch nicht**« von Jens Berger / NDS, 12. April 2019 >>**weiter** [20].

»**Mieterschutz und Bodenrevolution: Wien und Wohnen passte einst gut zusammen**« von Franz Schandl / Streifzüge, 24. Dezember 2018 >> **weiter** [21].

»**Der Weg zu mehr leistbarem Wohnraum führt über eine kluge Raumordnungspolitik**« von Gerald Fröhlich / A&W blog, 07. November 2018 >> **weiter** [22].

»**Verkämpft im Wohnungskampf? Über die Sackgassen der Wohnungspolitik**« von Charles Pauli, 29. Oktober 2018 >> **weiter** [23].

»**Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Was ist die Wurzel des Übels?**« von Claus Schreer, 25. September 2018 >> **weiter** [24].

»**Ausrichtung der Wohnungspolitik: Was tun gegen Mietenwahnsinn?**« von Leo Mayer, 22. September 2018 >> **weiter** **[25]**.

»**Wohnverhältnisse in Deutschland: Mietbelastung, soziale Ungleichheit und Armut**« von Sozialverband Deutschl. (SoVD), August 2018 >> **weiter** [26]. (PDF)

»**Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?** Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße« von Hans-Böckler-Stiftung, April 2018 >> **weiter** [27]. (PDF)

»**In Deutschlands Großstädten fehlen fast 2 Mio. bezahlbare Wohnungen.**« von Hans-Böckler-Stiftung, 15. April 2018 >> **weiter** **[28]**.

»**Wohnen ist Menschenrecht für alle!**« von Bündnis „AufRecht bestehen“, 12. März 2018 >> **weiter** [29].

»**Feuchte Wände, kalte Wohnung, kein Auto. Wie sich Einkommensarmut im Alltag auswirken kann**« von Laurenz Nurk, 2. Dezember 2017 >> **weiter** [30].

»**Wohnen als Anlageobjekt, Zwangsräumung als Marktregulierung.** Staatliches Hilfesystem funktioniert nicht mehr« von Laurenz Nurk, 29. Mai 2017 >> **weiter** [31].

»**Wohnungsnot und Mieten: Pfusch am Bau**« von Charles Pauli, 31. Oktober 2016 >> **weiter** [32].

► Bild- und Grafikquellen:

1. Städtischer Wohnraum wird in vielen Städten weltweit immer knapper. Die Mietpreise steigen schneller als der Lohn. Das führt dazu, dass wir immer mehr von unserem Einkommen fürs Wohnen ausgeben müssen. Zusätzlich verschwinden unbefristete Mietverhältnisse langsam vom Markt. Laut einer Berechnung der Arbeiterkammer sind 70 Prozent aller Neuvermietungen befristet. All das setzt MieterInnen unter Druck. **Foto:** Free-Photos. **Quelle**: Pixabay [33]. Alle Pixabay-Inhalte dürfen kostenlos für kommerzielle und nicht-kommerzielle Anwendungen, genutzt werden - gedruckt und digital. Eine Genehmigung muß weder vom Bildautor noch von Pixabay eingeholt werden. Auch eine Quellenangabe ist nicht erforderlich. Pixabay-Inhalte dürfen verändert werden. Pixabay Lizenz [34]. >> Foto [35].

Grafik 1: Entwicklung der Preise für Eigentum und Mieten in der EU seit 2007. Während die Mieten langsam und stetig stiegen, schwankten die Preise für Eigentum stark. 2007 = 100. **Quelle:** Eurostat / Visualisierung: Lisa Wölfl.

Grafik 2: Mieten in Österreich sind heute um 53% teurer als 2007. Mietindex von Eurostat im Vergleich zwischen 2007 und dem 3. Quartal 2019. In allen Ländern stieg der Preis - außer in Griechenland. **Quelle:** Eurostat / Visualisierung: Lisa Wölfl.

Quell-URL: https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-wie-frankreich-es-geschafft-hat-den-leerstand-zu-verringern

Links
[1] https://kritisches-netzwerk.de/user/login?destination=comment/reply/8822%23comment-form
[2] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-wie-frankreich-es-geschafft-hat-den-leerstand-zu-verringern
[3] https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0047272719301409
[4] https://www.bde.es/f/webbde/INF/MenuHorizontal/SobreElBanco/Conferencias/2019/housing-session3.pdf
[5] https://kurier.at/chronik/oesterreich/10000-leere-wohnungen-salzburg-prueft-leerstandsabgabe/400694405
[6] https://www.falter.at/zeitung/20190306/erfasst-endlich-den-leerstand-in-wien/4b49e91576
[7] https://www.moment.at/story/wohnen-frueher-waren-mieten-so-guenstig-da-hat-niemand-gekauft
[8] https://www.moment.at/story/wir-wir-oesterreich-wohnen
[9] https://www.moment.at/story/wohnen-wie-frankreich-es-geschafft-hat-den-leerstand-zu-verringern
[10] https://www.moment.at/redaktionelle-richtlinien
[11] https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de
[12] https://kritisches-netzwerk.de/forum/leistbares-wohnen-barcelona-erzwingt-vermietung-von-leerstehenden-wohnungen
[13] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-am-freien-markt-wer-kann-sich-das-leisten
[14] https://kritisches-netzwerk.de/forum/berliner-mietendeckel-ist-ein-taeuschungsmanoever
[15] https://www.moment.at/story/wofuer-bezahlst-du-den-makler
[16] https://www.moment.at/story/der-wiener-gemeindebau-brennpunkt-oder-leistbares-wohnen-fuer-alle
[17] https://kritisches-netzwerk.de/forum/koennen-gruene-wohnungspolitik
[18] https://kritisches-netzwerk.de/forum/vier-argumente-gegen-die-enteignung-von-wohnungen
[19] https://kritisches-netzwerk.de/forum/von-aachen-bis-wuerzburg-wie-gross-ist-die-wohnungsnot-bei-uns
[20] https://kritisches-netzwerk.de/forum/keine-angst-vor-enteignungen-sie-kommen-ja-doch-nicht
[21] https://kritisches-netzwerk.de/forum/mieterschutz-und-bodenrevolution-wien-und-wohnen-passte-einst-gut-zusammen
[22] https://kritisches-netzwerk.de/forum/der-weg-zu-mehr-leistbarem-wohnraum-fuehrt-ueber-eine-kluge-raumordnungspolitik
[23] https://kritisches-netzwerk.de/forum/verkaempft-im-wohnungskampf-ueber-die-sackgassen-der-wohnungspolitik
[24] https://kritisches-netzwerk.de/forum/der-mangel-bezahlbaren-wohnungen-was-ist-die-wurzel-des-uebels

[25] https://kritisches-netzwerk.de/forum/ausrichtung-der-wohnungspolitik-was-tun-gegen-mietenwahnsinn
[26] https://kritisches-netzwerk.de/sites/default/files/sovd-gutachten_2018_-_wohnverhaeltnisse_in_deutschland_-_mietbelastung_soziale_ungleichheit_und_armut.pdf
[27] https://kritisches-netzwerk.de/sites/default/files/hans_boeckler_stiftung_-_working_paper_63_-_wie_viele_und_welche_wohnungen_fehlen_in_deutschen_grossstaedten.pdf
[28] https://kritisches-netzwerk.de/forum/deutschlands-grossstaedten-fehlen-fast-2-mio-bezahlbare-wohnungen
[29] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-ist-menschenrecht-fuer-alle
[30] https://kritisches-netzwerk.de/forum/feuchte-waende-kalte-wohnung-kein-auto-wie-sich-einkommensarmut-im-alltag-auswirken-kann
[31] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnen-als-anlageobjekt-zwangsraeumung-als-marktregulierung
[32] https://kritisches-netzwerk.de/forum/wohnungsnot-und-mieten-pfusch-am-bau
[33] https://pixabay.com/
[34] https://pixabay.com/de/service/license/
[35] https://pixabay.com/de/photos/fassade-balkone-st%C3%A4dtischen-haus-1209331/
[36] https://kritisches-netzwerk.de/tags/abgabenerfindungsrecht
[37] https://kritisches-netzwerk.de/tags/anlageobjekt
[38] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bezahlbare-mieten
[39] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bezahlbare-wohnungen
[40] https://kritisches-netzwerk.de/tags/bezahlbarer-wohnraum
[41] https://kritisches-netzwerk.de/tags/durchmischung
[42] https://kritisches-netzwerk.de/tags/enteignung
[43] https://kritisches-netzwerk.de/tags/frankreich
[44] https://kritisches-netzwerk.de/tags/immobilienleerstand
[45] https://kritisches-netzwerk.de/tags/immobilienpreise
[46] https://kritisches-netzwerk.de/tags/immobilienpreissteigerungen
[47] https://kritisches-netzwerk.de/tags/immobilienspekulation
[48] https://kritisches-netzwerk.de/tags/kapitalanlage
[49] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leerstand
[50] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leerstande
[51] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leerstandsabgabe
[52] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leerstandsrate
[53] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leerstehende-wohnungen
[54] https://kritisches-netzwerk.de/tags/leistbares-wohnen
[55] https://kritisches-netzwerk.de/tags/lisa-wolfl
[56] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mariona-segu
[57] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mieten
[58] https://kritisches-netzwerk.de/tags/miethohe
[59] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietindex
[60] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietkosten
[61] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietkostenexplosion
[62] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietpreise
[63] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietpreissteigerung
[64] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietwohnungen
[65] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietwohnungsmarkt
[66] https://kritisches-netzwerk.de/tags/mietwucher
[67] https://kritisches-netzwerk.de/tags/neuvermietungen
[68] https://kritisches-netzwerk.de/tags/nichtvermietung
[69] https://kritisches-netzwerk.de/tags/osterreich
[70] https://kritisches-netzwerk.de/tags/rendite
[71] https://kritisches-netzwerk.de/tags/renditeerwartung
[72] https://kritisches-netzwerk.de/tags/soziale-durchmischung
[73] https://kritisches-netzwerk.de/tags/spekulationsobjekte
[74] https://kritisches-netzwerk.de/tags/stadtmieten
[75] https://kritisches-netzwerk.de/tags/steuer-auf-leerstande
[76] https://kritisches-netzwerk.de/tags/steuer-gegen-leerstand
[77] https://kritisches-netzwerk.de/tags/strafzahlungen
[78] https://kritisches-netzwerk.de/tags/unbefristete-mietverhaltnisse
[79] https://kritisches-netzwerk.de/tags/vermietung
[80] https://kritisches-netzwerk.de/tags/vermietungspflicht
[81] https://kritisches-netzwerk.de/tags/vorsorgewohnungen
[82] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wien
[83] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnen
[84] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnkosten
[85] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnkostenbelastung
[86] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnraum
[87] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungseigentum
[88] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungen
[89] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungsleerstande

[90] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungsmangel
[91] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungsmarkt
[92] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungsnot
[93] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungsnotstand
[94] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungspolitik
[95] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungspreise
[96] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungssektor
[97] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnungssuchende
[98] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wohnversorgung
[99] https://kritisches-netzwerk.de/tags/wuchermieten
[100] https://kritisches-netzwerk.de/tags/zwangsvermietung
[101] https://kritisches-netzwerk.de/tags/zweitwohnsitze