

# Was die Leerstandsabgabe (nicht) kann

**Politik.** Mehrere Bundesländer haben eine Abgabe für leer stehende Wohnobjekte eingeführt. Für eines ist diese aber laut Experten ungeeignet: Wohnraum zu mobilisieren

VON ANITA KIEFER

Kampf dem spekulativen Leerstand. Mehr Wohnraum mobilisieren. Finanzielle Entlastung für Gemeinden. Vor allem diese drei Argumente sind es, die in der Politik gerne hervorgehoben werden, wenn es um die Befürwortung einer Leerstandsabgabe – also einer verpflichtenden Abgabe für Eigentümer von nicht vermieteten oder zu Wohnzwecken genutztem Wohnraum – geht. Einige Bundesländer haben bereits eine Leerstandsabgabe eingeführt (siehe Infobox). Dabei ist die Leerstandsabgabe zumindest bei Ersteren beiden Argumenten keine große Hilfe.

## Kein Zahlenmaterial

Aber zuerst zu den Zahlen: Eine österreichweite Zahl, wie viel Wohnraum überhaupt leer steht, gibt es nicht. Für die Bundeshauptstadt Wien grassieren Schätzungen von 30.000 bis 100.000 Wohnungen, allerdings sind das reine Annäherungen. „Es scheidet ja schon an der Definition, was Leerstand überhaupt ist“, sagt Wifo-Ökonom Michael Klien. Nimmt man nur die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz her, stecken in dieser Statistik noch immer viele Zweitwohnsitze und vor allem Wohnungen, die nicht benutzbar sind, etwa, weil sie saniert werden müssen. „Was noch dazu kommt: Oft sind die leer stehenden Wohnungen im ländlichen Raum. Selbst wenn dieser Wohnraum mobilisierbar wäre, ist nicht klar, ob der Bedarf dafür gegeben wäre.“ Weder Klien noch IHS-Chef Klaus Neusser glauben, dass die Leerstandsabgabe dem Problem der Wohnungsknappheit gegenwirken kann.

Wo eine Leerstandsabgabe aber sehr wohl Sinn ergeben könnte, ist beim Thema sparsamer Umgang mit Raum bzw. Boden. „Leere Wohnungen sind ja an Infrastruktur angeschlossen. Das kostet Geld“, sagt Klien vom



Zur Wohnraummobilisierung ist die Leerstandsabgabe laut Experten nicht geeignet

„Oft befinden sich die leer stehenden Wohnungen in ruralen Gebieten“

Michael Klien  
Ökonom Wifo

Wifo und nennt ein Beispiel: „Regionen, in denen die Abwanderung sehr stark ist, haben das Problem: Wenn weniger Wasser konsumiert wird, teilen sich die Fixkosten auf viel weniger Köpfe auf. Denn für diese Wohnungen müssen nur die Anschlusskosten bezahlt werden.“ Ähnlich sei es bei der Müllabfuhr. Vor dem

Aspekt einer „Kostengerechtigkeit“ könne eine Leerstandsabgabe sinnvoll sein.

An den von der Politik vielpropagierten „spekulativen Leerstand“, wonach Investoren Wohnungen kaufen und leer stehen lassen würden, um die Wertsteigerung abzuwarten und einige Zeit später teuer zu verkaufen, glaubt Klien nicht. „Investoren vermieten ja ganze Wohnhausanlagen. Es wäre kein gewinnoptimiertes Verhalten, die Wohnungen in dieser Zeit nicht zu vermieten.“ Wer Wohnungen unvermietet verkaufen will, könne die Zeit ja mit befristeten Mietverträgen überbrücken. Eines wird bei dieser De-

batte aber gerne vergessen, so Klien: Nämlich, dass „ein gewisser Leerstand notwendig ist, um die Immobilienpreise zu beruhigen. Null-Leerstand ist für Verkäufer bzw. Vermieter eine extrem günstige Situation, weil niedriger Leerstand darauf hindeutet, dass zu wenig Angebot da ist“. Auch aus diesem Grund seien Leerstände ein „ziemliches Politikum. Denn zu viel Leerstand wiederum bedeutet ein Überangebot“.

Die große Frage beim Thema Wohnung ist auch, wie sich die Preise entwickeln werden. Immerhin waren sie in den vergangenen Monaten sehr hoch. Die Gefahr einer Blasenbildung

sieht IHS-Chef Neusser nicht. „Das liegt daran, dass die Hypothekenzinsen in Österreich nicht so bedeutend sind wie in anderen Ländern.“

Sehr wohl gebe es aber Anzeichen dafür, dass der Markt in den vergangenen Monaten überhitzt war und die Preise etwas zurückgehen.

Wifo-Ökonom Klien sieht keinen Rückgang. Aber: Der Zeitpunkt, eine Immobilie zu kaufen, sei günstiger als vor einem Jahr. Denn selbst wenn die Preise annähernd gleich bleiben, sehe man folgenden Effekt: „Bei zehn Prozent Inflation und gleichbleibenden Preisen bei wachsenden Löhnen werden die Immobilien ja auch billiger.“

## Jeder zweite Zeitarbeiter nicht in Österreich geboren

**Rekordbeschäftigung.** Die heimische Zeitarbeitsbranche zählt zu den Gewinnern der wirtschaftlichen Erholung im zu Ende gehenden Jahr. Bereits im Juni wurde mit 100.284 überlassenen Arbeitskräften ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt, geht aus einer Erhebung von Interconnection Consulting im Auftrag von Österreichs Personaldienstleistern hervor. Der bisherige Rekord lag 2018 bei 96.100 Beschäftigten. Ende November waren laut Daten des Arbeitsministeriums knapp 105.000 Arbeitskräfte in der Zeitarbeit beschäftigt, weitere 22.700 waren beim AMS als arbeitslos vorgemerkt.

Deutlich zugenommen hat die Zahl ausländischer Arbeitskräfte. Ihr Anteil lag zuletzt bei rund 20 Prozent. Schon knapp die Hälfte aller Zeitarbeiterinnen und Zeitarbeiter wurde laut Erhebung nicht in Österreich geboren. „Für viele wäre die Integration in den österreichischen Arbeitsmarkt ohne Unterstützung der Personaldienstleister unmöglich, vor allem aufgrund mangelnder Sprachkenntnisse und fehlender EDV-Infrastrukturen“, heißt es in einer Aussendung.

## Stagnation

Für 2023 und 2024 erwartet die Branche eine Stagnation des Marktes nach Anzahl an Arbeitskräften, bei gleichzeitig hohem wertmäßigen Zuwachs. Gründe sind die starke Inflation und die anhaltende Personalknappheit in bestimmten Berufen. Auch die aus Arbeitgebersicht relativ hohe KV-mäßige Lohnanpassung um 7,99 Prozent dürfte sich im Laufe des nächsten Jahres auswirken. Erst in der Vorwoche einigten sich die Sozialpartner auf einen neuen Kollektivvertrag. Dieser sieht ab Jänner einen Mindestmonatslohn von 2.018,84 Euro vor. Für Zeitarbeitsgewerkschafter Thomas Grammelhofer (Pro-Ge) „ein echter Meilenstein“, um die Branche attraktiver zu machen. ANITA STAUDACHER

## Fakten

### Leerstandsabgabe

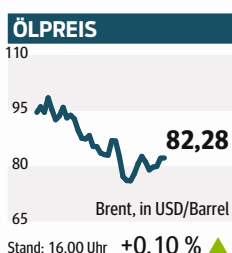
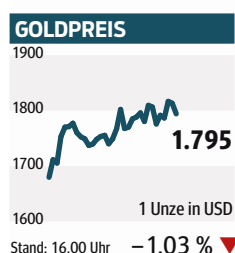
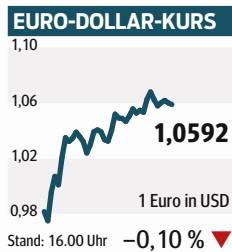
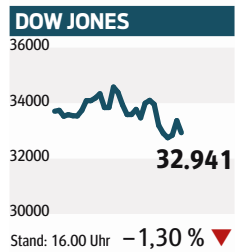
Die Steiermark, Salzburg und Tirol haben eine Leerstandsabgabe eingeführt, die ab 2023 in Kraft tritt. Grundsätzlich ist die Einhebung und Höhe, die sich am Verkehrswert der Liegenschaft orientiert, Sache der Gemeinden. Es gibt Obergrenzen sowie Ausnahmeregelungen. In der Regel müssen die Eigentümer den Leerstand selbst melden

### Zweitwohnsitzer

Eine Zweitwohnsitzabgabe ist aktuell in Tirol, Vorarlberg und teilweise in Kärnten fällig. Ab 2023 ist sie für Salzburg und die Steiermark geplant

### Kompetenzen

Die Länder sind in ihren Kompetenzen eingeschränkt – die meisten Kompetenzen liegen beim Bund



PRIME MARKET					
	22.12.2022	zuletzt	Höchst	Tiefst	KGW
➤ Addiko Bank	12.30	12.25	—	—	10.05
➤ Agrana	15.00	14.80	18.04	13.20	—
➤ AMAG	35.20	35.20	43.30	25.70	19.02
➤ Andritz	53.45	54.10	54.85	33.84	14.05
➤ AT&S	31.50	31.70	57.37	29.65	4.20
➤ BAWAG	48.44	49.32	53.84	37.24	10.19
➤ CA Immo. Anl.	25.85	25.90	34.40	25.10	4.62
➤ Do & Co	90.10	92.40	96.50	66.90	50.81
➤ Erste Group	29.84	29.64	45.57	21.25	6.36
➤ EVN	16.60	16.90	27.65	15.40	14.27
➤ FACC	5.72	5.89	9.56	5.53	—
➤ Flughafen Wien	32.95	32.55	33.60	24.05	26.41
➤ Frequentis	28.20	28.50	—	—	23.72
➤ Immofinanz	11.62	11.67	23.26	11.03	5.21
➤ Kapsch Trafficcom	11.88	11.84	15.34	10.20	—
➤ Lenzing	55.00	56.50	134.20	44.05	22.20
➤ Marinomed	56.20	57.40	—	—	—
➤ Mayr-Melnhof	152.40	153.80	193.20	124.00	8.20
➤ OMV	49.04	47.84	58.68	35.49	4.04
➤ Palfinger	23.60	23.80	35.80	18.78	12.59
➤ Pierer Mobility	62.50	63.00	93.00	53.20	17.67
➤ Polytec	4.63	4.64	8.69	4.15	51.44
➤ Porr	11.82	11.86	14.10	8.90	7.15
➤ Post AG	29.25	29.15	39.35	25.80	15.05
➤ Raiffeisen Bank Int.	15.07	15.05	28.44	9.86	1.99
➤ Rosenbauer	30.90	31.90	48.60	28.60	—
➤ S Immo	12.08	12.50	23.45	11.98	5.21
➤ Schoeller-Bleckmann	58.90	59.00	66.90	29.95	13.79
➤ Semperit	20.40	20.20	30.00	15.72	—
➤ Strabag SE	39.60	39.35	43.75	30.00	—
➤ Telekom Austria	5.75	5.75	8.20	5.57	7.01
➤ UBM Development AG	24.50	25.40	44.00	24.50	—
➤ UNIQA	6.80	6.77	8.48	5.90	6.45
➤ Verbund	79.85	80.00	114.90	75.10	20.60
➤ VIG (Wr. Städtische)	22.20	22.15	26.85	20.00	4.89
➤ Voestalpine	24.58	24.86	35.28	17.07	3.84
➤ Warimpex	0.71	0.65	1.22	0.60	1.37
➤ Wienerberger	22.26	22.80	34.24	18.98	4.46

DIRECT MARKET PLUS/STANDARD MARKET C					
Athos Immobilien	—	49.80	56.00	45.28	24.15
Aventa	—	1.02	—	—	—
Beaconsmind AG	—	12.50	12.50	6.80	—
➤ Biogena Group Invest AG	2.66	2.64	4.53	3.63	—
➤ Clean Energy	8.15	8.35	19.10	7.50	—
➤ Kostal	—	8.50	—	—	—
➤ RHI Magnesita	24.40	25.00	—	—	4.84
➤ Sunmirror	10.90	11.50	—	—	—
➤ Voquez Labs AG	—	30.00	19.81	19.81	—
➤ Wolford	—	5.35	7.60	5.00	—
➤ Wolfbank-Adisa Holding	—	13.00	—	—	—

INDIZES EUROPA				
Frankfurt DAX	13,914.07	14,097.82	16,285.35	11,862.84
Istanbul ISE 100	5,447.23	5,429.13	5,491.10	1,826.83
London FTSE 100	—	—	—	—
Madrid IBEX 35	8,267.90	8,302.30	8,992.70	7,189.60
Mailand MIB 30	—	—	—	—
Moskau RTX in \$	6,510.34	6,580.24	6,829.40	5,628.42
Paris CAC 40	1,190.94	1,183.06	1,489.76	690.37
Prag PX	3,681.21	3,719.07	3,872.11	3,279.47
Stoxx 50	3,819.77	3,872.15	4,395.78	3,249.57
EuroStoxx50	57,088.69	57,291.89	73,697.50	45,017.50
Warschau WIG	3,117.79	3,119.36	4,078.34	2,623.55
Wien ATX	10,774.64	10,845.59	12,997.15	10,010.78

INDIZES ÜBERSEE				
Hongkong HANG SENG	19,679.22	19,160.49	25,050.59	14,597.31
New York Dow Jones	32,912.68	33,376.48	36,952.65	28,660.94
New York S&P 500	—	—	—	—
New York Nasdaq	—	—	—	—
Tokio NIKKEI 225	26,507.87	26,387.72	29,388.16	24,681.74

GOLD UND SILBER IN EURO		
Philharmoniker, 1 Unze	Ankauf	Verkauf
Philharmoniker, 1/2 Unze	1.726.00	1.761.00
Philharmoniker, 1/4 Unze	880.00	904.00

ANLEIHENRENDITE		
Rendite 10jährige Bundesanl.	2.95	

EUROGELDMARKT IN PROZENT			
Euro (Euribor) 1M / 3M / 12M	1.913 / 2.102 / 3.176		

VALUTEN: 1 EURO = / VALUTA IN EURO				
	erhalten Sie	zahlen Sie	erhalten Sie	zahlen Sie
US-Dollar	1.04	1.07	0.9346	0.9615
Yen	138.89	143.75	0.007	0.0072
Franken	0.96	1.01	0.9901	1.0417
Pfund	0.87	0.89	1.1236	1.1494
Forint	392.37	412.37	0.0024	0.0025
ind. Rupie	73.60	92.85	0.0108	0.0136
Kroatien-Kuna	7.21	7.85	0.1274	0.1387
pol. Zloty	4.27	5.03	0.1988	0.2342
russ. Rubel	73.64	81.44	0.0123	0.0136
Thailand Baht	29.42	40.02	0.025	0.034
tschech. Kronen	22.86	25.56	0.0391	0.0437
türk. Lira	19.48	19.66	0.0509	0.0513

Quellen: Daten wurden von Raiffeisen Bank International in verordnungsgemäßer Form geliefert. Ohne Gewähr. Refinitiv, Wiener Börse, www.wienerboerse.at, www.rbinational.com, www.refinitiv.com