

## Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich

Fördergeber: Stadt Wien (MA 50, Wohnbauforschung)

---

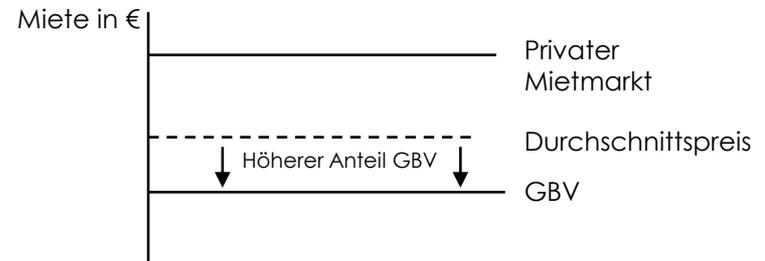
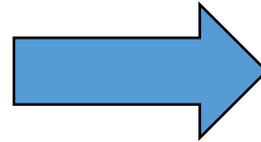
Michael Klien, Peter Huber, Peter Reschenhofer (WIFO),  
Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerald Kössl (GBV)

**AFI im Dialog...**  
**Offensive Wohnen: Gemeinnützigkeit als Gamechanger?**  
12.02.2025

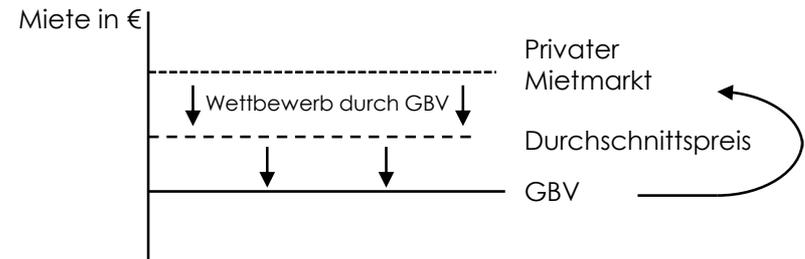
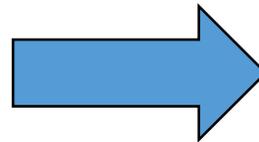


# Fokus der Studien – Wettbewerb GBV und privates Segment

1. Direkter Effekt  
(Struktureffekt)



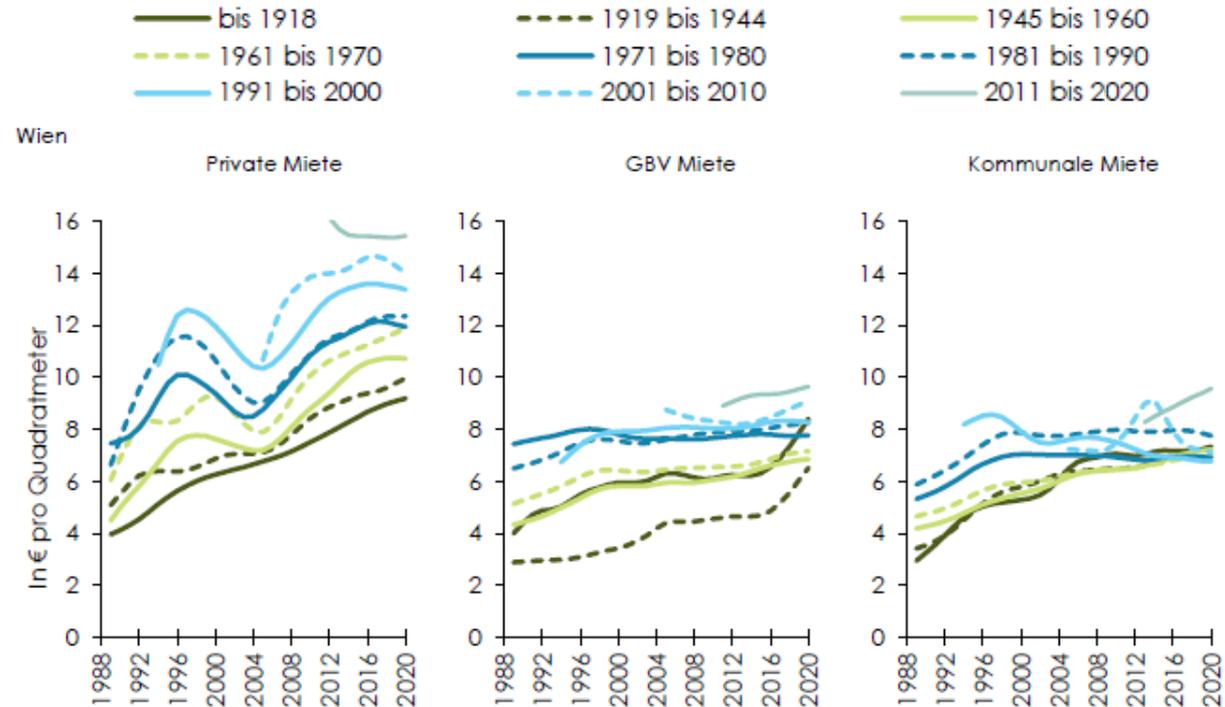
2. Indirekter Effekt  
(Interaktionseffekt)



# Boom-Bust als Merkmal des privaten Mietwohnungssegments

- Boom-Bust-Zyklen bei Privaten:
  - Boom in 90ern mit starken Steigerungen
  - Bust von Ende 90er bis Mitte 2000er
  - Erneuter Boom seither
- Aktuell Bust-Phase!
- Wie weit Mieten gedämpft werden, hängt von weiterer Bautätigkeit speziell der GBV ab!

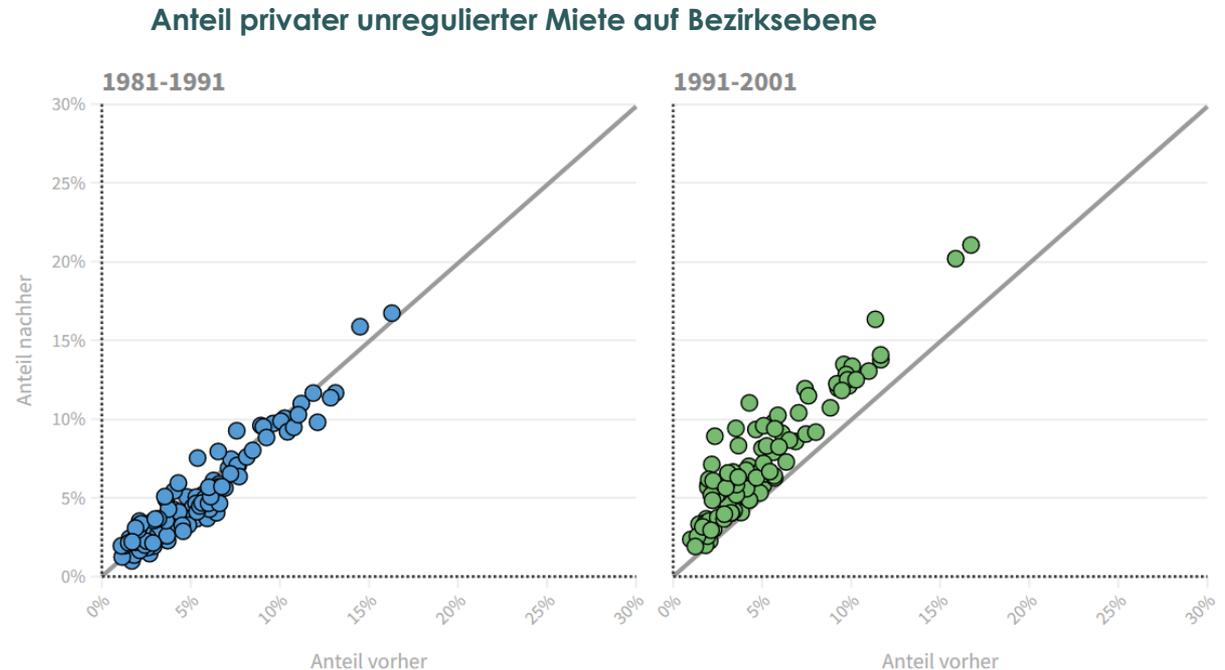
Durchschnittliche Mietpreise im Zeitverlauf, getrennt nach Anbietersegment und Bauperiode des Gebäudes



Q: WIFO-Berechnungen, Statistik Austria Mikrozensus

# Entwicklung des privaten Segments treibt die Anteilsverschiebungen zwischen GBV und privater Miete

- In Boomphasen wächst privates Segment sehr stark (1991 bis 2001)
- In Phasen mit weniger Dynamik geht privater Anteil tendenziell zurück (1981 bis 1991)
- GBV mit konstanter Bautätigkeit als Spiegelbild



Q: WIFO-Berechnungen, Statistik Austria Mikrozensus, Volkszählungen

➤ Welchen Effekt haben diese Anteilsverschiebungen auf die Mieten?

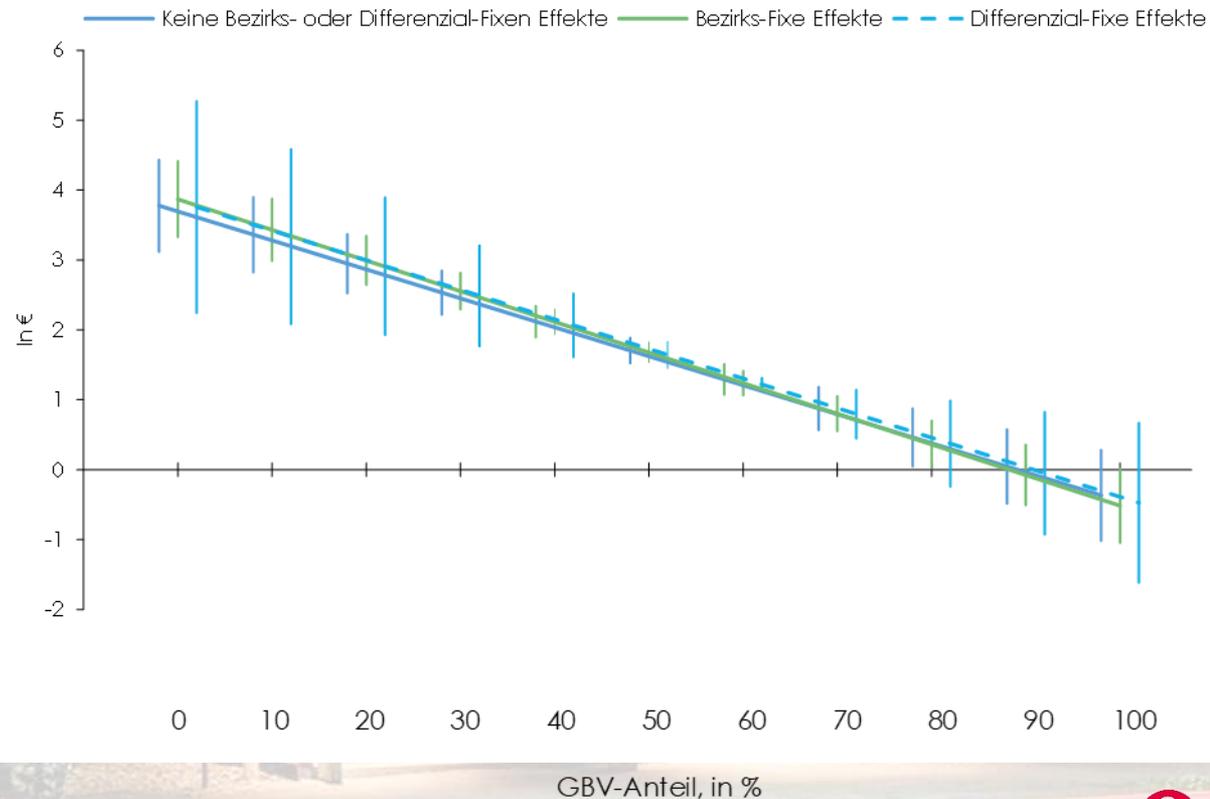
# Ökonometrische Analyse

- Ziel der Berechnungen:
  - Wie wirkt sich die Verschiebung in den Marktanteilen zwischen GBV und privater unregulierte Miete auf die Mietpreise der privaten Anbieter aus?
  - Fokus auf das Differential zwischen GBV-Miete ( $\approx$ Kostenmiete) und den Mieten des privaten Segments – wie hoch ist der „Aufschlag“?
- Erwartung:
  - Je stärker der Wettbewerbsdruck durch GBV am Wohnungsmarkt, desto geringer der Aufschlag von privaten Anbietern
  - Preisdämpfung der GBV steigt mit ihrem Anteil
- Zugang:
  - Regressionen mit Daten des Mikrozensus, kombiniert mit Volkszählungsdaten (1981, 1991, 2001, 2010)
  - Bezirksebene, NUTS3-Ebene
  - Hauptvariable: Anteilsverteilung zwischen GBV und privaten Anbieter (0% = nur privates Angebot, 50% = identische Anteile GBV und privat, 100% = nur GBV)
  - Berücksichtigung von Ausstattungskategorie, Lage, Größe, Gemeindegrößenklasse, Anteil Miete im Bezirk, Zeittrends, Bezirkseffekte

# Ergebnisse - Mietdifferential und Anteil GBV

- GBV Wohnungen waren im Durchschnitt um 2€ je m<sup>2</sup> günstiger als vergleichbare private Wohnungen
- Höherer Anteil von GBV Wohnungen senkt den Unterschied, und kann private Mieten in Richtung Kostenmieten bringen
  - 10% mehr GBV = 30 bis 40 Cent geringerer Aufschlag der privaten Anbieter

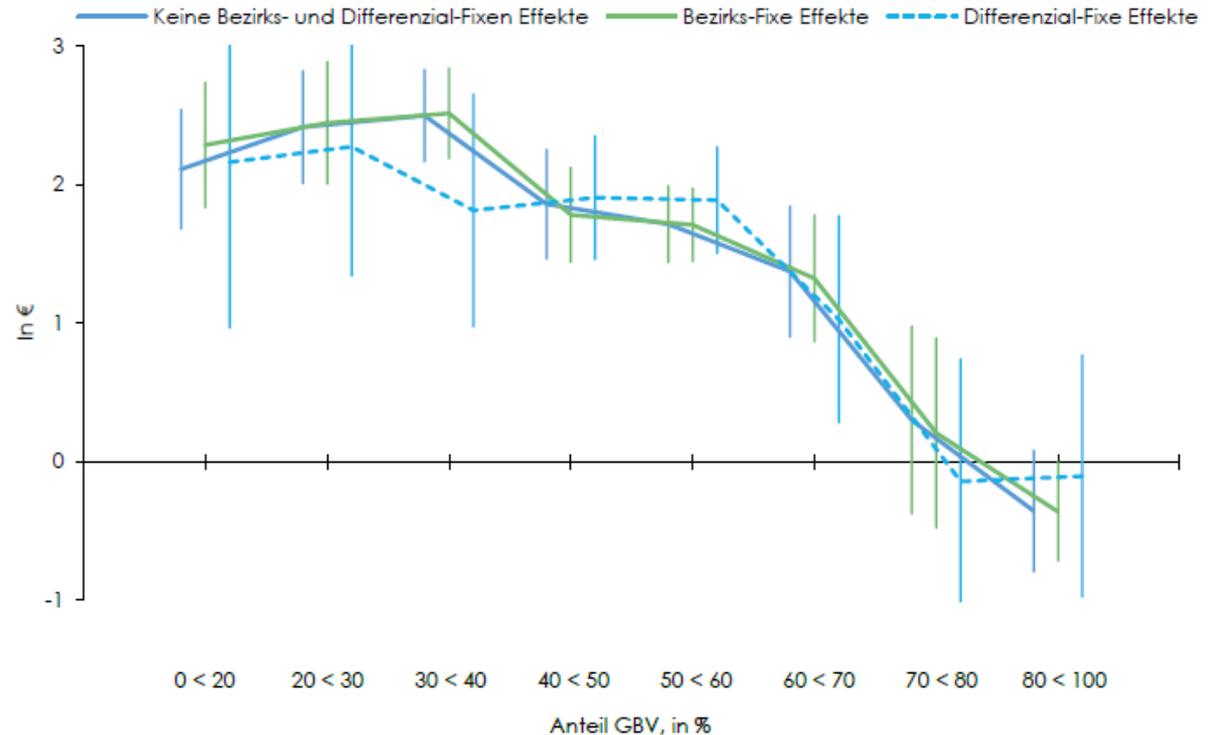
Differential zwischen privater unregulierter Miete und GBV, je nach regionalem Anteil GBV - linear



# Kipppunkt?

- Detailanalyse: Effekt zeigt sich dann deutlich, wenn GBV-Anteil gleich oder größer als das private Segment ist
  - Wenn GBV-Anteil klein ist, ist der preisdämpfende Effekt womöglich sehr klein (Direkter Effekt überwiegt)
  - Wenn GBV-Anteil groß ist, sind große preisdämpfende Effekte messbar (Direkter Effekt für Bewohner weniger augenscheinlich)

Differential zwischen privater unregulierter Miete und GBV, je nach regionalem Anteil GBV - nichtlinear



# Zusammenfassung

- Wirkung der GBV geht über Bewohner hinaus, auch Haushalte in privaten Mietwohnungen durch eine stärkere Präsenz von GBV profitieren
- Regionaler Anteil von GBV-Wohnungen ist eine wohnungspolitisch wichtige Größe, die das Mietenniveau insgesamt beeinflusst
- Es gab, und gibt Verschiebungen in den Anteilen von privaten Mietwohnungen und GBV
  - Starke Zunahme des privaten Mietanteils in der letzten Dekade
- Ausdehnung des GBV Anteils, jetzt wo der private Wohnbau eingebrochen ist, aus drei Gründen sinnvoll:
  1. Stärkung des Wettbewerbs am Wohnungsmarkt
  2. Zur Sicherstellung eines stabilen Wohnungsneubaus angesichts des wieder deutlich gestiegenen Bevölkerungswachstums
  3. Konjunkturstabilisierung in der Bauwirtschaft

# Weitere Informationen

**Danke für die Aufmerksamkeit!**

**Vollversion der Studie, Research Briefs (DE/EN) und eine interaktive Visualisierung der Studienergebnisse auf**

**[non-profit-housing.wifo.ac.at](https://non-profit-housing.wifo.ac.at)**

The screenshot shows a web browser window with the URL [non-profit-housing.wifo.ac.at](https://non-profit-housing.wifo.ac.at). The page features a header with the WIFO logo and the title 'Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich'. Below the title, there is a list of authors: M. Klien, P. Huber, P. Reschenhofer (WIFO), G. Guthell-Knopp-Kirchwald, G. Kössl (GBV). A navigation menu includes icons for 'Langfristige Trends', 'Wohnbauzyklen', 'Anbietersegmente', 'Regionale Verteilung', 'Statistische Analyse', and 'Indikatoren'. The main content area contains a text block starting with 'DER ÖSTERREICHISCHE WOHNBAU weist eine hohe Präsenz des gemeinnützigen Sektors auf...' and a sub-section 'Übergeordnete Fragestellung des Projektes ist folglich, inwiefern der gemeinnützige Wohnungsbestand einen preisdämpfenden Effekt auf das gewinnorientierte Wohnungssegment entfaltet.'