



Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus

Michael Klien, Gerhard Streicher

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

März 2021

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus

Michael Klien, Gerhard Streicher

März 2021

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen

Begutachtung: Thomas Url

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) sind ein wichtiger Bestandteil der österreichischen Wohnungswirtschaft, jedoch in ihrer ökonomischen Bedeutung bisher unzureichend erforscht. Nach einer konzeptionellen Verortung der GBV zwischen staatlicher und privatwirtschaftlich-gewinnorientierter Wohnungsbereitstellung erfolgt in der vorliegenden Studie eine umfangreiche Bestandaufnahme der GBV-Aktivitäten. Darauf aufbauend werden "Machine Learning"-Verfahren angewandt, um die direkten ökonomischen Wirkungen von GBV-Wohnungen für die begünstigten Personen abzuschätzen. Die Schätzergebnisse werden dann in ein gesamtwirtschaftliches Input-Output-Modell (ASCANIO) eingebaut. Gegenüber einem fiktiven Vergleichsszenario ohne GBV ergeben sich durch die Aktivitäten der gemeinnützigen positive BIP-Effekte in Höhe von 600 bis 900 Mio. €. Die GBV wirken deutlich dämpfend auf die Wohnkostenbelastung der privaten Haushalte.

2021/068-1/S/WIFO-Projektnummer: 4220

© 2021 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Herausgeber und Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung,
1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 • Tel. (+43 1) 798 26 01-0 • <https://www.wifo.ac.at/> • Verlags- und Herstellungsort: Wien

Verkaufspreis: 40 € • Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/66962>

Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus

Michael Klien, Gerhard Streicher¹⁾

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	I
1. Problemstellung und Ziele der Studie	1
2. Die Gemeinnützigkeit als Teil der österreichischen Wohnungswirtschaft	3
2.1 Einordnung und Abgrenzung der GBV	3
2.2 Stilisierte Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsangebot	6
2.3 Wirkungskanäle des gemeinnützigen Wohnungsangebots auf den Wohnungsmarkt	14
2.3.1 Preissetzung im gemeinnützigen Wohnungsangebot	14
2.3.2 Interaktion mit anderen Marktsegmenten	18
2.4 Rolle der Wohnbauförderung	21
3. Quantifizierung der Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsangebots	25
3.1 Mietvorteil	25
3.1.1 Vorgangsweise, Methodik und Daten	25
3.1.2 Ergebnisse Mietvorteil	27
3.2 Eigentumsvorteil	33
3.2.1 Vorgangsweise, Methodik und Daten	33
3.2.2 Ergebnisse Eigentumsvorteil	34
4. Volkswirtschaftliche Effekte des GBV-Wohnungsangebots – eine Modellabschätzung	37
4.1 Das Modell ADAGIO	38
4.2 Ergebnisse der Modellsimulationen ADAGIO	42
5. Schlussfolgerungen	45
6. Literatur	51
7. Anhang	53

¹⁾ Die Autoren bedanken sich bei Karin Wagner, Lukas Schmoigl, Florian Mayr, und Peter Reschenhofer für Kommentare und Hilfe bei der Umsetzung der Studie.

Executive Summary

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) sind ein wichtiger Bestandteil der österreichischen Wohnungswirtschaft. Mit 650.000 Einheiten repräsentieren sie 40% des gesamten Mietwohnungsbestandes. Hinzu kommen rund 360.000 errichtete Eigentumswohnungen seit 1945. Neben privaten-gewinnorientierten Anbietern und dem staatlichen Wohnbau ist Österreich daher geprägt von einem dritten Sektor, den Gemeinnützigen.

Der GBV Wohnungsbestand ist das Ergebnis einer kontinuierlichen Bautätigkeit über viele Dekaden; seit den 1990er Jahren dominiert der Mietwohnungsbau gegenüber dem Bau von Eigentumswohnungen. Seit den 1990er Jahren hat der GBV-Mietwohnungsneubau merklich an Dynamik gewonnen, und lag seit den 2000er Jahren bei über 100.000 Einheiten je Dekade. Anders im Bereich der Eigentumswohnungen, wo nach starken Steigerungen in den Nachkriegsjahren die Neubauleistung seit den 1990er Jahren stark zurückgegangen ist. Dies erklärt sich teilweise durch die Umstellung auf Mietwohnungen mit Kaufoption anstatt des Baus von Eigentumswohnungen.

Die GBV sind in allen österreichischen Bundesländern vertreten, aber in sehr unterschiedlichem Ausmaß und unterschiedlich in der Frage nach Miete oder Eigentum. Relativ hohe Anteile von GBV Wohnungen (über 30%; Miete und Eigentum in Summe) gibt es in den Bundesländern Wien und Salzburg, nur etwas weniger in Oberösterreich (29%). Anteile zwischen 20% und 25% weisen die Bundesländer Steiermark, Niederösterreich, Burgenland, und Kärnten aus. Die geringsten Anteile (unter 20%) von GBV-Wohnungen weisen Vorarlberg und Tirol aus. Dabei haben die Bundesländer Salzburg und Steiermark einen relativ hohen Anteil an GBV-erstellten Eigentumswohnungen. In Kärnten dominieren dagegen klar die GBV-Mietwohnungen.

Das Verhalten von GBV unterscheidet sich markant von gewinnorientierten Anbietern, aber auch vom staatlichen Wohnbau. Aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Begrenzung der Profite und der kostenbasierten Preissetzung liegen die Mieten von GBV Wohnungen um rund 20% bzw. 2,30 € pro Quadratmeter unter jenen von gewinnorientierten Anbietern. In puncto Wohnungsallokation sind die GBV eine Hybridform zwischen markt- und sozialer Wohnungsallokation: ein gewisser bevorzugter Zugang für einkommensschwache Haushalte und gleichzeitig weitgefaste Einkommensgrenzen.

Das Preisdifferential zwischen GBV und gewinnorientierten Anbietern hat in den letzten Jahren deutlich zugelegt und ist Ausdruck der derzeitigen Überschussnachfrage am Wohnungsmarkt. Lagen die Unterschiede in den Quadratmeter-Mieten Mitte der 2000er Jahre noch bei unter einem Euro, so hat sich dieses Differential aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in den letzten 15 Jahren auf über 2,0 € je Quadratmeter erhöht. Trotz hoher Neubauleistung in den vergangenen Jahren verdeutlicht der anhaltend hohe Preisunterschied, dass der Nachfrage-

Überhang bisher noch nicht abgebaut wurde. Der Beitrag der GBV zur Dämpfung der Wohnkosten ist daher aktuell besonders groß.

Die Wirkung der GBV geht deutlich über die Wohnbauförderung hinaus, besonders im aktuellen Niedrigzinsumfeld. Wenngleich die Geschichte der GBV historisch sehr eng mit der Wohnbauförderung verknüpft ist, hat sich die Rolle der Wohnbauförderung in den letzten 20 Jahren deutlich gewandelt. Die stark rückläufigen Zinsen haben die Attraktivität der Wohnbauförderung merklich reduziert und die Tätigkeit der GBV ist in diesem Umfeld wesentlich weniger von Darlehen der öffentlichen Hand getragen. Die teils substanziellen Mietvorteile für Haushalte in GBV-Wohnungen entstehen derzeit primär durch die Gemeinnützigkeit der GBV, weniger durch staatliche Förderungen.

Die geschätzte kostendämpfende Wirkung der GBV-Wohnungen (Miete und Eigentum) beläuft sich derzeit auf rund 1,3 Mrd. € pro Jahr. Der Vergleich des GBV-Wohnungsbestandes mit möglichst ähnlichen privaten Mietwohnungen zeigt, dass auch nach einer Bereinigung für strukturelle Wohnungscharakteristika (Größe, Ausstattung, Lage/Region) ein deutliches Preisdifferential verbleibt. Im Falle von Mietwohnungen liegt dies bei rund 2,3 € je Quadratmeter, was einer durchschnittlichen monatlichen Ersparnis von 160 € entspricht. Besonders stark sind die Unterschiede in neu errichteten Gebäuden (3,0 €), aber auch bei älteren Wohnungen aus den 1960er oder 1970er Jahren liegen die Unterschiede noch bei über 2,0 €. Es zeigen sich zudem merkliche Differenzen zwischen den Bundesländern und von Regionen mit unterschiedlicher Bevölkerungsdichte.

Die Modellsimulationen schätzen, dass die heimische Wertschöpfung durch die GBV – je nach Szenarien-Annahmen – um gut eine halbe bis eine Milliarde € höher liegt, als es im Alternativszenario „keine GBV“ der Fall wäre. Die mit dem ökonometrischen Input-Output-Modell ADAGIO geschätzten Szenarien unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Wirkung auf den privaten Wohnkonsum. Höhere Effekte ergeben sich insbesondere dann, wenn man die (plausible) Annahme zugrunde legt, dass durch die Kostenreduktion der reale Wohnkonsum steigt. Mit dem entsprechend höheren Investitionsbedarf wird der Wertschöpfungseffekt auf rund 1 Mrd. € geschätzt.

Die geschätzten Einkommens- und Konsumeffekte kommen allen Einkommensschichten zugute. Durch die GBV erhöhen sich die Konsummöglichkeiten durch einen höheren Nicht-Wohnkonsum (also den Teil des Einkommens, der nicht für Wohnen ausgegeben wird) für alle Einkommensgruppen in recht gleichmäßigem Ausmaß. Bezogen auf die Einkommen ergeben sich die höchsten relativen Konsumeffekte in den unteren Einkommensquintilen.

1. Problemstellung und Ziele der Studie

Die starke Präsenz des gemeinnützigen Sektors ist ein herausragendes Merkmal des österreichischen Wohnbaus. Allein im Bereich der Mietwohnungen repräsentieren gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) 40% des Bestandes, bei den seit 2000 errichteten Mietwohnungen sogar rund zwei Drittel. Und wenngleich der Bau von Mietwohnungen in den letzten Jahrzehnten dominierte, spielen die GBV auch bei der Errichtung von Eigentumswohnungen eine signifikante Rolle: von den 180.000 neu gebauten Eigentumswohnungen¹⁾ seit 2001 entfallen rund 18% auf die GBV.

Dieser besondere institutionelle Aufbau spiegelt sich auch im europäischen Vergleich wider. Österreich zeichnet sich als eines jener Länder mit den höchsten Anteilen sozialer²⁾ Mietwohnungen aus. Einzig die Niederlande und die skandinavischen Staaten Dänemark und Schweden weisen ein vergleichbares Ausmaß an sozialen Mietwohnungen aus. In Deutschland, das einen ähnlichen Mix an Miete und Eigentum wie Österreich besitzt, liegt der Anteil bei unter 10% (siehe *Scanlon et al.*, 2015).

Der hohe Anteil sozialer Mietwohnungen wird in Österreich aber weniger durch staatlichen Wohnungsbau erreicht, sondern überwiegend durch die GBV. Das Gewicht der GBV für die Wohnungswirtschaft hat sich in Österreich besonders seit den 2000er Jahren weiter erhöht, da der vormals quantitativ bedeutsame kommunale Wohnbau (z. B. in Wien) weitestgehend eingestellt wurde. Bis auf wenige Ausnahmen ist seither der Neubau von sozialen Mietwohnungen gänzlich den GBV überlassen. Damit unterscheidet sich das österreichische Wohnbausystem markant von anderen europäischen Ländern wie Schweden oder Frankreich, wo nicht-profitorientierter Wohnbau vorwiegend in Form von staatlichen Sozialwohnungen vorhanden ist.

Als Teil des sogenannten dritten Sektors einer Volkswirtschaft entziehen sich die GBV der dichotomen Einteilung in staatlichen oder erwerbswirtschaftlichen Sektor. Und trotz gewisser Ähnlichkeiten zum staatlichen Wohnbau im Sinne einer „sozialen“ Preissetzung, ist die Differenzierung der beiden Segmente wichtig zum Verständnis des Sektors. Im Unterschied zum staatlichen Wohnbau handelt es sich bei GBV nämlich primär um regulierte Unternehmen³⁾, die ihren Unternehmenszweck organisatorisch eigenständig und unabhängig verfolgen, und mit gewinnorientierten Anbietern in Wettbewerb stehen. Der österreichische Wohnungsmarkt ist daher von drei Typen von Akteuren geprägt: gewinnorientierten, staatlichen und gemeinnützigen.

Das österreichische Wohnbaumodell, mit seiner starken gemeinnützigen Komponente, ist zwar international durchaus bekannt, aber in seiner volkswirtschaftlichen Wirkung bisher unzureichend beleuchtet. In der vorliegenden Studie wird daher versucht, die wesentlichen ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus zu quantifizieren. Konzeptionell erfolgt dies

¹⁾ Hier inkludiert sind auch Eigentumsübertragungen von sogenannten Mietwohnungen mit Kaufoption.

²⁾ Sozial wird hier zunächst im Sinne einer kostenorientierten Wohnungsbereitstellung unterhalb der Marktmieten verstanden. Eine detailliertere Darstellung ist in Abschnitt 2.1 zu finden.

³⁾ Primäres Regulierungsinstrument ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), aber auch der Wohnbauförderung kommt eine gewisse lenkende Funktion zu.

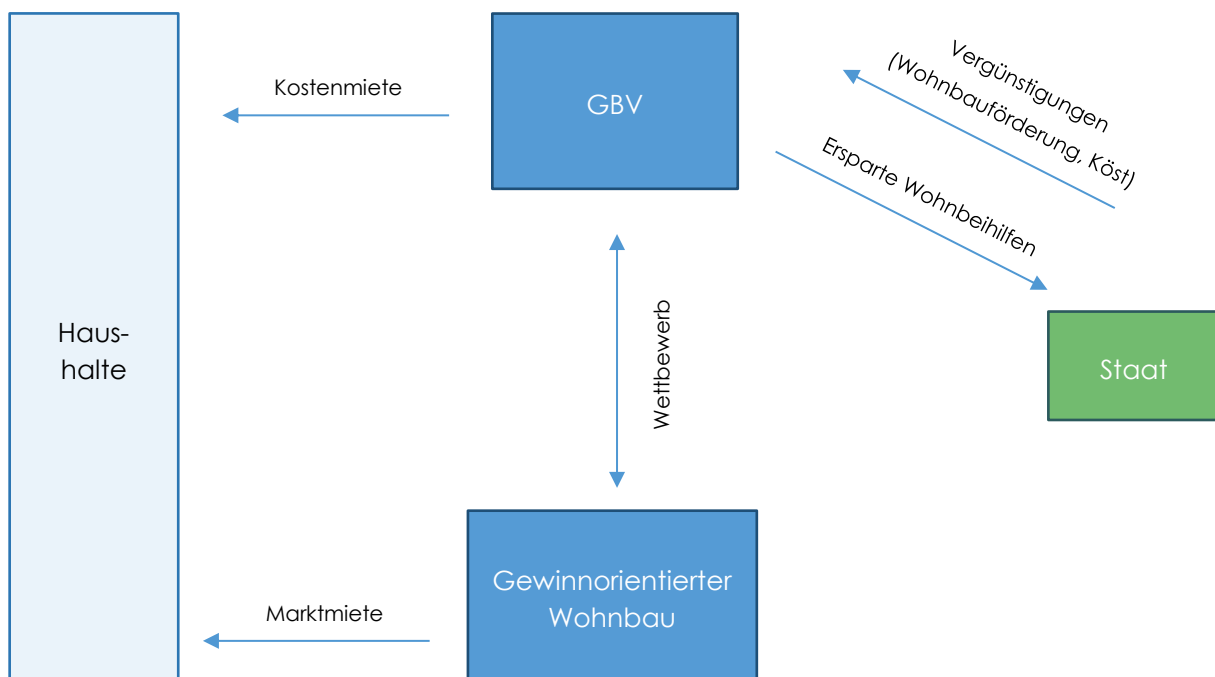
durch einen Vergleich der derzeitigen Situation mit GBV und einer hypothetischen Situation ohne GBV, wo das GBV Segment durch private Wohnungen ersetzt wird.

Dreh- und Angelpunkt der Analyse ist dabei das unterschiedliche Preissetzungsverhalten: kostenbezogene Mieten der GBV einerseits und gewinnmaximierende Wohnungsanbieter andererseits. Im Falle von Eigentum unterscheiden sich GBV von gewerblichen Anbietern durch die Bereitstellung von Eigentumswohnungen unterhalb der am Markt erzielbaren Verkaufspreise.

Die Gegenüberstellung der beiden Preissetzungsmechanismen und der dadurch ausgelösten ökonomischen Wirkungen ist der Fokus der nachfolgenden Untersuchungen. So wird in einem ersten Schritt auf Basis von Mikrodaten (Mikrozensus⁴) der preisdämpfende Effekt (geringere Wohnkosten, geringerer Eigentumspreis) auf die Haushaltsebene quantifiziert.

Wie in Abbildung 1 dargestellt, ist das unterschiedliche Preissetzungsverhalten jedoch nur ein Aspekt der Wirkungen und Wechselwirkungen von GBV und der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen auch Wechselwirkungen durch den Wettbewerb zwischen GBV und gewinnorientiertem Wohnbau. Auch die Rolle des Staates wird berücksichtigt, da GBV einerseits Vergünstigungen erhalten, und andererseits dämpfend auf die Ausgaben für Wohnbeihilfen wirken.

Abbildung 1: **Wirkungskanäle GBV**



Q: WIFO-Darstellung.

⁴) Mikrozensus: Erhebung von Grundinformationen zu den Bereichen Erwerbsstatistik und Wohnungsstatistik durch Statistik Austria (2020A).

Diese vielfältigen Verflechtungen werden abschließend modellgestützt (mithilfe ADAGIO, dem ökonomischen Input-Output-Modell des WIFO) analysiert, wodurch eine Vielzahl weiterer „indirekter“ Effekte berücksichtigt werden können. Beispielhaft wäre zu nennen, dass geringere Mietausgaben den Konsum privater Haushalte ändern. Umgekehrt aber auch, dass geringere Profite von gewinnorientierten VermieterInnen weniger Steuern, und damit weniger staatlichen Konsum generieren. Erst durch die Einbettung der Analyse in das IO-Modell ADAGIO können derartige Wechselwirkungen und Trade-offs berücksichtigt werden. Am Ende der Untersuchung kann so abgeschätzt werden, welche aggregierten volkswirtschaftlichen Effekte durch die GBV (aktuell) entstehen.

Durch die Kombination einer Vielzahl von Datensätzen und der Modell- und Dateninfrastruktur am WIFO kann die Studie dabei deutlich über bisherige Untersuchungen hinausgehen. Wurde in bisherigen Untersuchungen primär der Mietmarkt untersucht, so wird hier auch das Eigentumssegment mitbetrachtet. Des Weiteren ermöglicht die Verwendung von Mikrodaten und GBV-Verbandsinformationen eine sehr differenzierte Berechnung des Effekts des gemeinnützigen Wohnungsbestands. So zeigt sich neben großen regionalen Unterschieden auch, dass der gemeinnützige Wohnungsbestand viele Jahrzehnte nach seiner Errichtung noch substantielle ökonomische Wirkungen entfaltet. Dies unterstreicht die Langfristigkeit der GBV, die über den Wirkungszeitraum der Wohnbauförderung – die teilweise auch von gewerblichen Unternehmen in Anspruch genommen werden kann – deutlich hinausgeht.

Der Aufbau der Studie gliedert sich wie folgt: Im Kapitel 2 wird ein Überblick über das gemeinnützige Wohnungsangebot in Österreich gegeben, und die ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Segments aus theoretischer Sicht beleuchtet. Die Quantifizierung der Preis- und Mietdifferenziale zwischen GBV und dem privaten, d.h. gewinnorientierten Wohnungsangebot, ist Inhalt von Kapitel 3. Anschließend werden im 4. Kapitel die Ergebnisse der Vorkapitel mittels Input-Output-Modell (IO) weiterverarbeitet, um gesamtwirtschaftliche Effekte zu ermitteln. Kapitel 5 diskutiert Schlussfolgerungen basierend auf den empirischen Ergebnissen.

2. Die Gemeinnützigkeit als Teil der österreichischen Wohnungswirtschaft

2.1 Einordnung und Abgrenzung der GBV

Wie internationale Untersuchungen nahelegen, gibt es kaum Segmentierungskriterien, welche über Länder hinweg eine eindeutige Klassifizierung der wohnwirtschaftlichen Akteure ermöglichen (siehe Oxley *et al.*, 2010). Besonders schwierig zeigt sich dabei die Einordnung von Anbietern zwischen dem gewerblichem und dem staatlichen Wohnungsangebot. Die Grenzen zwischen den archetypischen Modellen verschwimmen in vielen Ländern, und es gibt vielfältige Mischmodelle, die jedoch in den Ländern teils sehr unterschiedlich ausgestaltet sind.

So auch in Österreich, wo mit den GBV eine stark institutionalisierte Ausdifferenzierung zwischen den polaren Modellen „Privat“⁵⁾ und „Staat“⁶⁾, existiert. Aufgrund fließender Grenzen in den

⁵⁾ Privat wird im Folgenden synonym mit gewinnorientiertem und gewerblichem Wohnbau verwendet.

⁶⁾ Staat bzw. staatlich wird im Folgenden synonym mit kommunalem Wohnbau verwendet.

Aktivitäten – teilweise substituiert der gemeinnützige Wohnbau den klassischen Gemeindebau, vielfach sind die GBV jedoch eher in direktem Wettbewerb mit gewerblichen Anbietern – ist jedoch auch in Österreich eine Klassifizierung nicht problemlos möglich.

Abgesehen von einer begrifflichen Klarstellung ist eine Beschreibung und Abgrenzung der wohnwirtschaftlichen Akteure jedoch wichtig, um die Verhaltensannahmen für die nachfolgenden Studienteile zu motivieren. Die Modellierung der volkswirtschaftlichen Effekte simuliert nämlich eine Situation, wo das gemeinnützige Wohnungsangebot durch gewinnorientierte Anbieter ersetzt wird. Daher ist es notwendig zu verstehen, wie sich das Verhalten der GBV von anderen Marktteilnehmern unterscheidet. Neben der Abgrenzung von gewerblichen Anbietern ist aus wirtschaftspolitischer Sicht aber auch die Abgrenzung von staatlichem Wohnbau interessant.

Für eine Klassifizierung unterschiedlicher Verhaltensweisen wenig aufschlussreich sind die Kriterien der Rechtsform und des Eigentums (siehe *Lennartz, 2013*). In puncto Rechtsform sind private Anbieter und GBV de-facto nicht unterscheidbar, da beide in privatrechtlichen Formen operieren⁷⁾. Hinzu kommt, dass öffentliche Unternehmen ebenfalls häufig privatrechtlich organisiert sind – nicht nur im Bereich Wohnen, sondern auch bei anderen Bereichen der Daseinsvorsorge (siehe *Saussier – Klien, 2014*). Auch die Differenzierung nach privater oder staatlicher Eigentümerschaft ist für eine Klassifizierung unzureichend, da GBV teilweise in privatem Eigentum, teilweise aber auch in öffentlichem Eigentum stehen. Dies allein ist aber wenig aussagekräftig in puncto Verhalten der GBV gegenüber privaten oder staatlichen Wohnungsanbietern.

Ebenfalls gebräuchlich sind Einteilungen hinsichtlich des Unternehmenszwecks, die typischerweise Akteure in for-profit und non-profit Entitäten einteilen. Und wenngleich eine derartige Differenzierung hilfreich für die grundsätzliche Abgrenzung von gewinnorientierten Akteuren ist, ist sie wenig aussagekräftig für das Verhalten von non- bzw. limited profit Unternehmen wie den GBV⁸⁾. Denn wenn Profite keine Zielsetzung sind, stellt sich klarerweise die Frage, welche anderen Anreizstrukturen das Verhalten determinieren⁹⁾. Wenngleich eine formale Zielsetzung durch das WGG gegeben ist, bleibt unklar welche Anreize die Gebarung der GBV bestimmen. Auch eine Differenzierung von staatlichem Wohnbau und GBV ist durch diese Einteilung alleine nicht möglich, wobei klarerweise Unterschiede zwischen den beiden Segmenten bestehen.

7) Von 185 Mitgliedern des Verbands der gemeinnützigen Bauvereinigungen sind 98 als Genossenschaften tätig, und 87 als Kapitalgesellschaften.

8) Die stark begrenzten Gewinnausschüttungsmöglichkeiten sind im WGG geregelt.

9) Die ökonomische Literatur zu non-profit Unternehmen unterstellt häufig mengen- oder qualitätsmaximierendes Verhalten unter der Annahme einer Kostendeckungsrestriktion. Auf diesen Aspekt wird in Abschnitt 2.3.2 erneut eingegangen.

Übersicht 1: Unterscheidungsmerkmale von Wohnbauanbietern

	Preissetzung	Allokation der Wohnungen	Profitausschüttung
Privat	Marktmieten	Markt	Frei
GBV	Kostenbasiert/Administrierte Preise	Sozial/Markt	Beschränkt
Staat	Administrierte Preise/Kostenorientierung	Sozial	Frei/Budget

Q: WIFO-Darstellung.

Zur konkreten Beschreibung der Verhaltensweise von GBV im Unterschied zu anderen Marktakteuren werden hier die Kriterien „Preissetzung“, „Allokation“ und der „Profitausschüttung“ herangezogen (siehe Übersicht 1). Die Preissetzung bei GBV ist grundsätzlich kostenbasiert, hat teilweise aber auch den Charakter von administrierten Preisen, die gesetzlich durch das WGG vorgegeben/begrenzt¹⁰⁾ sind. Dieses Preissetzungsverhalten stellt auch einen der zentralen Unterschiede zum gewinnorientierten Segment dar, wo sich die Preise als Marktergebnis aus der Zahlungsbereitschaft der Haushalte ableitet. Der Vergleich dieser beiden sehr unterschiedlichen Preissetzungsverhalten ist auch Dreh- und Angelpunkt der folgenden empirischen Analysen.

Das Preissetzungsverhalten hilft jedoch nur bedingt zur Abgrenzung von GBV vom staatlichen Wohnbau. Auch in diesem Segment ist eine gewisse (Selbst-)Kostenorientierung gegeben, die Preise sind aber weitgehend administriert, d.h. von der jeweiligen Gemeinde individuell vorgegeben. Klar ist jedoch, dass die Preissetzung bei staatlichen Anbietern, aufgrund von sozialen Gründen, stärker als bei den GBV von einer kostenbasierten Miete abweichen können.

Dass die GBV ein Bindeglied zwischen staatlichem und privatem Wohnbau darstellen, wird besonders deutlich beim Kriterium der Allokation von Wohnungen an Haushalte. Während diese im staatlichen Bereich primär nach sozialen Gesichtspunkten wie Einkommen und Wohnbedarf vergeben werden, ist die Allokation im gewinnorientierten Bereich als Marktergebnis zu sehen. Die GBV sind dabei als Mischung dieser beiden Systeme zu sehen: Einerseits gibt es soziale Zugangskriterien, die einen gewissen bevorzugten Zugang für einkommensschwache Haushalte bedeuten. Andererseits sind die Einkommensgrenzen in weiten Teilen der GBV so angesetzt, dass wesentliche Teile der Bevölkerung Zuteilungschancen für GBV Wohnungen haben¹¹⁾. Zudem operieren gemeinnützige Bauträger zunehmend mit gewerblichen Tochterunternehmen – die nicht an die gemeinnützigen Preissetzungsregeln des WGG gebunden sind – wodurch die Grenzziehung zu gewinnorientierten Unternehmen teils verschwimmt. Aus dieser Perspektive sind die GBV als Hybrid zwischen markt- und sozialer Wohnungsallokation zu sehen.

Das dritte Kriterium zur Abgrenzung von GBV ist jenes der Profitbeschränkung. Die Ausschüttung von Gewinnen bei GBV ist sehr stark limitiert. In der ökonomischen Literatur zur non- bzw. limited-profit Unternehmen wird die Beschränkung von Gewinnausschüttungen als das zentrale Anreizinstrument genannt, wodurch non-profit Unternehmen andere Verhaltensweisen an den Tag

¹⁰⁾ Das WGG liefert gewisse Grundsätze für die Festlegung von Mieten und Verkaufspreisen, jedoch keine fixen Werte wie beispielsweise das Richtwertgesetz für preisregulierte Wohnungen.

¹¹⁾ Dieser Aspekt wird in der späteren Modellierung ebenfalls insofern berücksichtigt, als dass unterschiedliche Einkommensgruppen vom Vorteil günstiger GBV-Wohnungen profitieren.

legen als gewinnmaximierende Firmen (siehe *Hansmann, 1987*). In der Absenz von Gewinnausschüttungsmöglichkeiten sind die Anreize zur Kostensenkung in Organisationen generell schwächer ausgeprägt, was Vor- und Nachteile mit sich bringt. So sinkt einerseits tendenziell die Kosteneffizienz, da keine Anreize bestehen überhaupt Überschüsse zu erzielen. Andererseits können Überschüsse in Form von höherer Qualität oder geringeren Preisen an KundInnen weitergegeben werden. Die beschränkten Profitausschüttungsmöglichkeiten sind daher ein zentraler Faktor für das Verhalten der GBV, wodurch Preissetzung, Investitionsentscheidungen aber auch interne Kostenstrukturen beeinflusst werden.

Interessanterweise unterscheidet sich in diesem Punkt die GBV nicht nur von privaten Akteuren, sondern auch vom staatlichen Wohnbau. Letztere sind nämlich zumindest theoretisch komplett frei in der Verwendung von etwaigen Erträgen, die tendenziell ins allgemeine Budget zurückfließen werden. Speziell im Bereich des kapitalintensiven Wohnbaus könnte dies zu einem deutlichen Unterschied in der (Re-)Investitionstätigkeit zwischen GBV und staatlichen Trägern führen.

Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass GBV sich in ihrem Verhalten sehr markant von anderen wohnwirtschaftlichen Akteuren unterscheiden. Am augenscheinlichsten ist der Unterschied zu gewinnorientierten Unternehmen, die bei der Preissetzung, aber auch der Allokation von Wohnungen und der Profitausschüttung anders als GBV agieren. Etwas subtiler sind die Unterschiede im Vergleich zum staatlichen Wohnbau. Augenscheinlich anders ist die Allokation von Wohnungen, die bei GBV weniger sozialen Gesichtspunkten folgt als im selektiveren kommunalen Wohnbau.

2.2 Stilisierte Fakten zum gemeinnützigem Wohnungsangebot

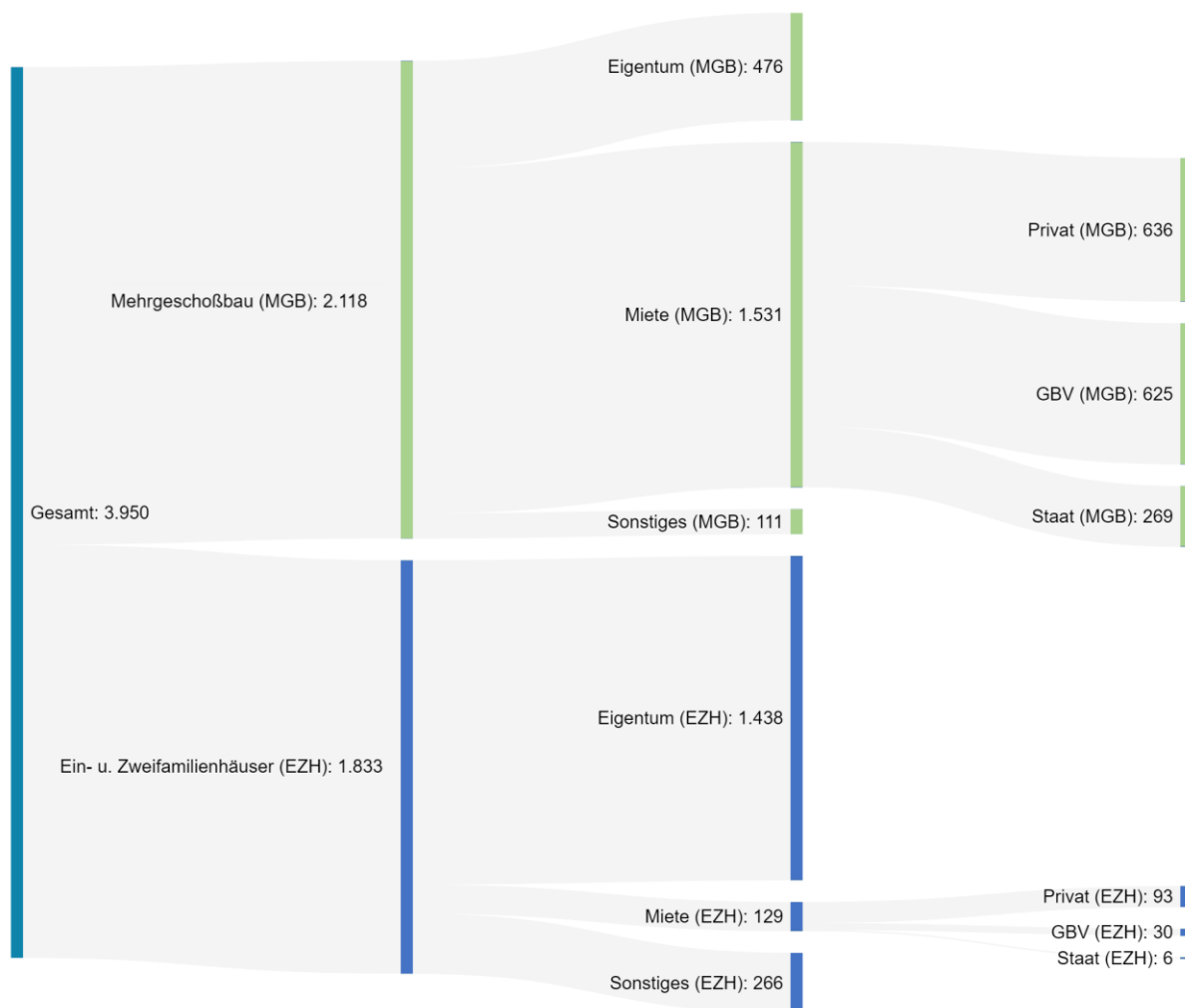
Der Umfang und die zeitliche Verteilung des gemeinnützigen Gebäudebestands, d.h. die kumulierte Bauleistung über mehrere Dekaden, spielt für die in den nachfolgenden Kapiteln ermittelten ökonomischen Wirkungen eine herausragende Rolle. Aufgrund der Langlebigkeit von Wohnungen und Gebäuden – als Archetyp einer langfristigen Investition – ist die jährliche Neubauleistung verschwindend gering gegenüber dem Bestand: die jährliche Gesamtbauleistung (aller Anbieter) lag im Durchschnitt der letzten 10 Jahre bei rund 55.000 Wohnungen, was bei einem Bestand von 3,95 Millionen (Hauptwohnsitz-)Wohnungen nur einen Anteil von rund 1,4% entspricht. Daher geht das Gros der ökonomischen Effekte des gemeinnützigen Wohnungsangebots vom Wohnungsbestand aus, mit entsprechend langfristigen Wirkungen.

Zur Einordnung der Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbestands auf dem österreichischen Wohnungsmarkt ist in Abbildung 2 der Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2019¹²⁾ aufgegliedert. Eine grundsätzliche Unterscheidung ist zunächst zwischen Wohnungen (im Sinne von Mehrgeschoßbau) und Häusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu treffen. Der Wohnungsanteil in Österreich liegt bei 54%, und der gemeinnützige Miet-Wohnungsbestand von 655.000 Einheiten entfällt zu über 95% auf diesen Bereich.

¹²⁾ Gemessen an den Hauptwohnsitzmeldungen laut Mikrozensus 2019.

Abbildung 2: **Gebäudebestand in Österreich nach Gebäudetyp, Rechtsform, Bauherren bzw. Bauherrin im Jahr 2019**

Anzahl in 1.000



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). – Hauptwohnsitze. – MGB: Mehrgeschoßbau, EZH: Ein- und Zweifamilienhäuser. Sonstige Wohnverhältnisse sind primär unentgeltliche bzw. mielfreie Überlassungen, Dienst- oder Naturalwohnungen, sowie auch Untermietverhältnisse. Privat umfasst sog. Hauptmietwohnungen laut Mikrozensus.

Im Bereich Mehrgeschosswohnungen entfallen 72% der 2,1 Mio. Einheiten auf Miete, 22% auf Eigentum¹³⁾, und 5% auf sonstige Rechtsverhältnisse¹⁴⁾. Dies unterscheidet sich stark vom Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, wo der Mietanteil nur rund 7% der 1,8 Mio. Einheiten einnimmt. Innerhalb des Mietwohnungssegments von 1,5 Mio. Einheiten ist der Anteil von

¹³⁾ Dabei handelt es sich um selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

¹⁴⁾ Sonstige Wohnverhältnisse sind primär unentgeltliche bzw. mielfreie Überlassungen, Dienst- oder Naturalwohnungen, sowie auch Untermietverhältnisse.

privaten¹⁵⁾ Mietwohnungen (42%) und gemeinnützigen Mietwohnungen (41%) auf einem ähnlich hohen Niveau. Hinzu kommen noch 275.000 staatliche Mietwohnungen (18% des Mietsegments), wovon 207.000 bzw. 75% allein auf Gemeindewohnungen in Wien entfallen. Insgesamt ist das gemeinnützige Mietwohnungsangebot damit ein quantitativ bedeutendes Segment: Es repräsentiert knapp 17% des Gesamtwohnbestandes (Häuser und Wohnungen), 30% des Wohnungsbestandes, und 41% des Mietwohnungsbestandes.

Der Bestand an gemeinnützigen Mietwohnungen zeigt jedoch nicht das volle Ausmaß des gemeinnützigen Wohnungsangebots. Durch die Produktion und den Verkauf von Eigentumswohnungen an private Haushalte, geht ein Teil des gemeinnützigen Wohnungsangebots im Segment des eigengenutzten Eigentums¹⁶⁾, oder auch im Bereich privater Mietwohnungen (siehe Infobox 1) auf.

Infobox 1: Wiedervermietung von GBV Eigentumswohnungen

Nur ein Teil der von GBV übertragenen Eigentumswohnungen wird auch vom Eigentümer selbst genutzt. Es zeigt sich, dass speziell Wohnungen älterer Baujahre vom selbstgenutzten Eigentum wieder auf den Mietmarkt wechseln. Die Zunahme der privaten Mietwohnungen in den letzten 10 Jahren (2009 bis 2019) nach Baujahren ist in Übersicht 2 dargestellt.

Übersicht 2: Veränderung von privaten Mietwohnungen im Zeitraum 2009 bis 2019, getrennt nach Bauperioden

	Bauperiode			
	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990
Veränderung 2009 bis 2019				
Absolut, Anzahl	21.197	15.349	28.299	11.509
Relativ, in %	32,6	25,3	57,6	40,2

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). – Hauptwohnsitze.

Dabei zeigt sich, dass in den letzten 10 Jahren rund 75.000 private Mietwohnungen aus älteren Jahrgängen hinzugekommen sind. Dies trifft auch auf die Bauperioden ab 1961 zu, wo die GBV-Anteile an der Produktion von Eigentumswohnungen über 50% gelegen sind. Das heißt, dass ein Teil der GBV errichteten Eigentumswohnungen früherer Bauperioden nicht mehr selbst genutzt wird, sondern (vermutlich zu Marktmieten) wieder am Mietmarkt auftaucht. Die starken Steigerungen des Segments von 1945 bis 1960 zeigen jedoch auch, dass dies weniger eine Frage von GBV oder privat errichtetem Eigentum ist, sondern einen grundsätzlichen Trend bei „älteren“ Eigentumswohnungen darstellt.

¹⁵⁾ Die Kategorie Privat umfasst dabei alle im Mikrozensus als Hauptmietwohnung ausgewiesenen Einheiten, die nicht auf GBV oder Staat entfallen. Dabei handelt es sich sowohl um Privatpersonen als auch gewerbliche Vermieter. Auch im Folgenden wird mit dem Begriff „private Wohnungen“ auf dieses (gewinnorientierte) Segment verwiesen.

¹⁶⁾ Dabei gelten für übereignete Mietwohnungen zwar in den ersten 15 Jahren nach Eigentumsübertragung Mietobergrenzen, die an den Richtmietzins angelehnt sind, darüber hinaus ist jedoch eine freie Mietzinsbildung möglich.

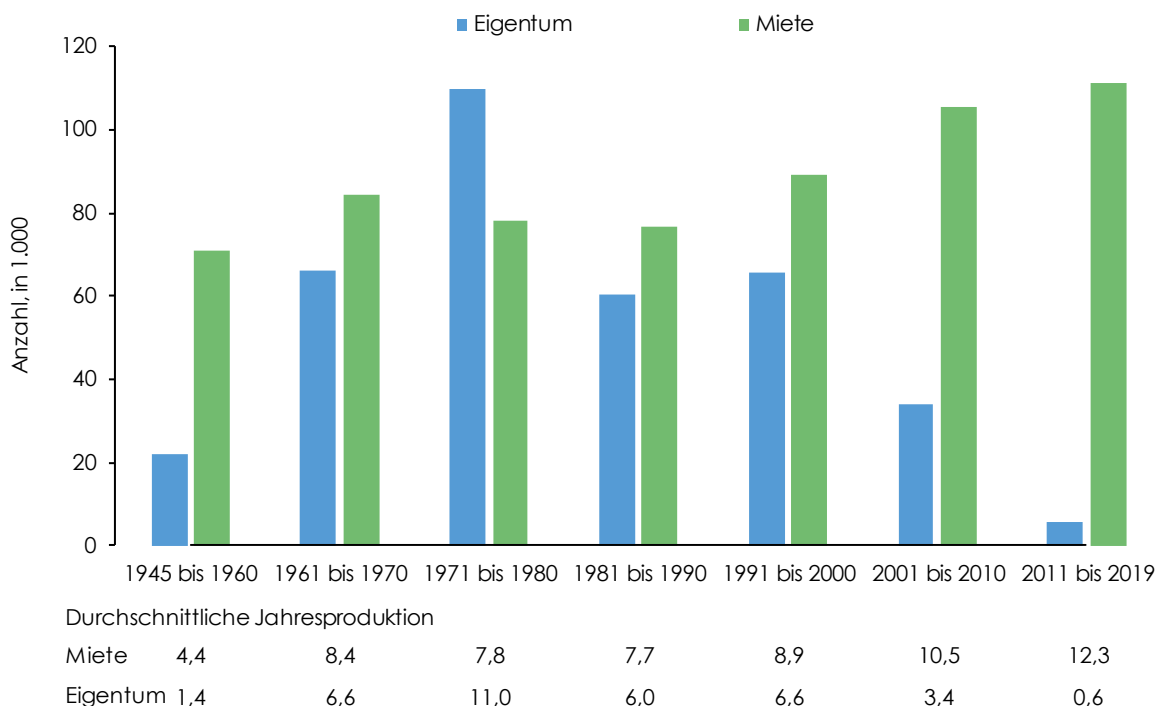
Die Steigerungen bei den privaten Mietwohnungen älterer Baujahre speisen sich jedoch zum Teil auch aus anderen Quellen, wie vormals leerstehende Wohnungen oder vormalige Nebenwohnsitze oder mietfreie Wohnungen. So zeigen die Daten des Mikrozensus nämlich, dass der Rückgang bei den selbstgenutzten Eigentumswohnungen älterer Jahrgänge weit aus geringer ausfällt als die Zunahme bei den Mietwohnungen.

Eine Verschiebung von ehemals eigengenutzten GBV Eigentumswohnungen in den privaten, d. h. gewinnorientierten Mietwohnungsbereich ist aber unzweifelhaft, und dürfte im Bereich einiger Zehntausend Einheiten liegen. In dieser Verschiebung unterscheidet sich das GBV errichtete Segment aber grundsätzlich nicht vom Gesamtbestand älterer Eigentumswohnungen.

Das Gesamtangebot an gemeinnützig errichteten Wohnungen ist aus den öffentlichen Daten zum Wohnungsbestand (Mikrozensus oder Gebäude- und Wohnungsregister) nicht mehr direkt ableitbar, kann aber mittels Daten zur Bauleistung aus den GBV-Verbandsstatistiken rekonstruiert werden. Komplementär zum gemeinnützigen Mietwohnungsbestand zeigt daher Abbildung 3 auch die Bauleistung von GBV-Eigentumswohnungen in den Jahren 1945 bis 2018.¹⁷⁾

¹⁷⁾ Für die Mietwohnungen wird vereinfachend der Bestand 2019 in die unterschiedlichen Baujahre unterteilt. Die Statistiken unterschätzen aufgrund von Abriss die tatsächliche Bauleistung von Mietwohnungen jedoch geringfügig.

Abbildung 3: Bauleistung von GBV, nach Rechtsverhältnis und Bauperiode



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik 2020). – Mietwohnungen (Hauptwohnsitze) mit Kaufoption sind dem Bereich Eigentum in den Perioden 1991 bis 2000 bzw. 2001 bis 2010 zugeordnet, sofern eine Eigentumsübertragung stattgefunden hat. Eigentum (alle Wohnsitzformen).

Aus Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die Eigentums- und Mietwohnungserstellung durch GBV sehr unterschiedliche zeitliche Verläufe ausweisen. Das Neubauvolumen an Mietwohnungen lag in den dargestellten Zeitperioden von 1945 bis 1990 durchwegs zwischen 70.000 und 85.000 Einheiten. Seit den 1990er Jahren hat der GBV-Mietwohnungsneubau merklich an Dynamik gewonnen, und lag seit den 2000er Jahren bei über 100.000 Wohnungen je Dekade. Da die Gesamtneubautätigkeit in Österreich seit den 1970ern tendenziell rückläufig ist, stieg der Anteil von GBV-Mietwohnungen im Neubau markant von rund 14% in der Periode 1971 bis 1980 auf 32% im Zeitraum 2011 bis 2019 (inkl. Mietwohnungen mit Kaufoption).

Anders im Bereich der Eigentumswohnungen. Nach starken Steigerungen in den Nachkriegsjahren erreichte der Bau von GBV-Eigentumswohnungen in der Periode 1971 bis 1980 seinen Höhepunkt. Rund 110.000 Wohnungen wurden in dieser Dekade erstellt. Dies entsprach 19% der Gesamtneubauleistung und überflügelte damit auch den Neubau an GBV-Mietwohnungen. Seither hat der Neubau von GBV-Eigentumswohnungen jedoch deutlich an Gewicht verloren, und lag zuletzt (2011 bis 2019) bei weniger als 10.000 Einheiten bzw. bei 2% des Gesamtneubauvolumens. Wenngleich ein großer Teil des Rückgangs durch Umstellung auf Mietwoh-

nungen mit Kaufoption erklärbar ist¹⁸⁾– es könnte durch diese in den kommenden Jahren zu einer Eigentumsübertragung von Wohnungen aus dem Bestand 2011 bis 2019 kommen – ist die rückläufige Bedeutung des Eigentumssegment der GBV doch augenscheinlich. Vor dem Hintergrund, dass die GBV für den überwiegenden Teil der Produktion von Eigentumswohnungen verantwortlich zeichnen, ist diese Entwicklung bemerkenswert. Hinzu kommt, dass die aktuell dynamische Entwicklung des gewerblichen (Eigentums-)Wohnungsbaus, den Anteil von GBV im Bereich Eigentumswohnungen zusätzlich verringert.

Die Darstellung verdeutlicht zwei zentrale Fakten zum gemeinnützigen Wohnungsangebot. Erstens überwiegt das GBV-Mietangebot das Eigentumsangebot grob im Verhältnis 2:1. Der Mietwohnungsbestand liegt bei 655.000 Wohnungen, die kumulierte Eigentumswohnungserstellung seit 1945 liegt bei rund 360.000 Wohnungen. Zweitens, der Mietwohnungsneubau der GBV hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich beschleunigt, wogegen der Bau von Eigentumswohnungen sehr stark an Bedeutung verloren hat.

Das GBV-Wohnungsangebot aus regionaler Perspektive

Neben der Unterscheidung von Miete und Eigentum, hat das gemeinnützige Wohnungsangebot auch über die Bundesländer hinweg einen sehr unterschiedlichen Stellenwert innerhalb des Wohnungsbestandes.

Im Bereich der Mietwohnungen liegt die Schwankungsbreite im Anteil von GBV zwischen 11% in Tirol und Vorarlberg bis hin zu 21% in Wien und in Oberösterreich¹⁹⁾. Kärnten liegt mit 18% ebenfalls leicht über dem nationalen Durchschnitt von 17%. Salzburg, Niederösterreich und das Burgenland liegen mit 16%, 15% bzw. 14% etwas darunter. Ebenfalls weniger stark repräsentiert sind die GBV in der Steiermark, mit einem Anteil von 12%.

Die relativ hohen Anteile von GBV-Wohnungen im Geschosswohnbau (im Gegensatz zu Ein- und Zweifamilienhäusern) zeigen sich auch in der regionalen Darstellung, sind jedoch in manchen Bundesländern sehr viel stärker ausgeprägt. In Kärnten, Niederösterreich und Oberösterreich liegen die Anteile jenseits der 40%, im Burgenland sogar bei über 2/3. Salzburg und Steiermark weisen Werte zwischen 25% und 30% aus. Wien, Tirol und Vorarlberg liegen bei rund 20%.

¹⁸⁾ Die sogenannten Mietwohnungen mit Kaufoption scheinen bis zur einer Eigentumsübertragung im Mietsegment der GBV auf, und gehen dann in den Bereich privater Eigentumswohnungen über. Die Übertragung ist aber zeitversetzt zur Errichtung – zumeist ab rund 10 Jahren – und nur optional. Laut Verband der GBV kam es seit Einführung des Modells in den 1990er Jahren zu rund 48.000 Übertragungen von Mietwohnungen mit Kaufoption (siehe GBV, 2020).

¹⁹⁾ Jeweils gemessen am regionalen Bestand aller Hauptwohnsitzwohnungen.

Übersicht 3: Wohnungsangebot GBV nach Bundesland

	Mietwohnungs- bestand GBV ¹⁾	Anteil am Wohnungs- bestand	Anteil am Geschoß- wohnungs- bestand	Eigentums- leistung GBV ²⁾	Anteil am Wohnungs- bestand
	Anzahl	In %		Anzahl	In %
Burgenland	18.300	14	68	10.200	8
Kärnten	45.700	18	44	8.800	3
Niederösterreich	112.600	15	43	54.000	7
Oberösterreich	132.800	21	48	52.900	8
Salzburg	38.700	16	29	40.700	17
Steiermark	64.800	12	25	72.500	13
Tirol	35.100	11	18	27.000	8
Vorarlberg	18.000	11	21	7.900	5
Wien	189.400	21	21	88.300	10
Österreich	655.500	17	30	362.400	9

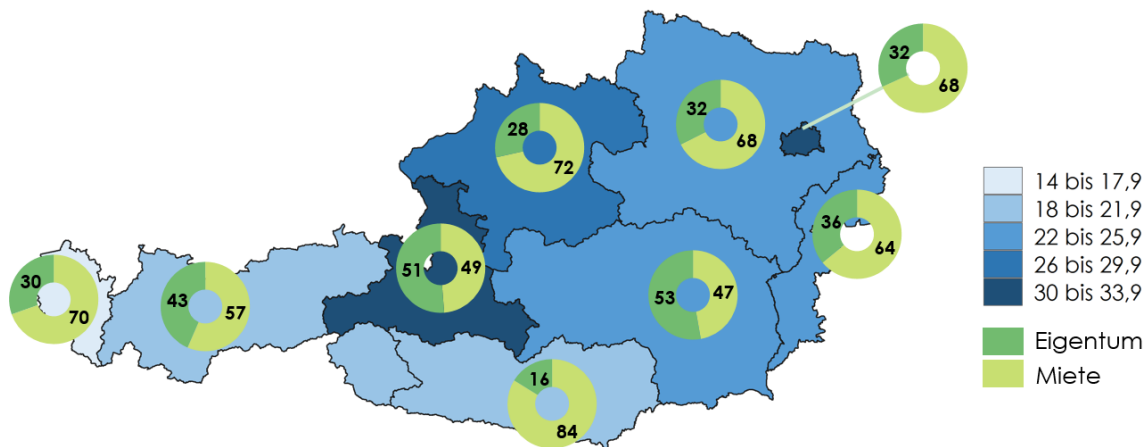
Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik, 2020). – ¹⁾ Hauptwohnsitze. – ²⁾ Alle Wohnsitzformen. – ³⁾ Anteil am Bestand kumuliert seit 1945.

Die Berücksichtigung der GBV-Eigentumsbauleistung führt zu einer gewissen Änderung in der regionalen Verteilung von GBV-Wohnungen. Im Durchschnitt repräsentiert die Gesamtbauleistung der GBV-Eigentumswohnungen seit 1945 rund 9% des heutigen Hauptwohnsitzbestandes. Die Schwankungen sind hierbei jedoch viel stärker ausgeprägt als im Bereich der Mietwohnungen. Die größte kumulierte Bauleistung verzeichnete dabei Salzburg mit 17% ihres heutigen Wohnungsbestandes, gefolgt von der Steiermark mit 13%. In diesen beiden Bundesländern war damit der Bau von GBV-Eigentumswohnungen stärker oder zumindest gleich stark ausgeprägt wie der Mietwohnungsbau. Ebenfalls überdurchschnittlich ist Wien mit 10%, wobei dies jedoch nur knapp der Hälfte des GBV-Mietwohnungsbaus entspricht. Im Bereich zwischen 7% und 8% des heutigen Wohnungsbestandes liegt die GBV-Eigentumsbauleistung in den Bundesländern Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich und Tirol. Verglichen mit den GBV-Mietwohnungen ist dies besonders in Tirol und im Burgenland ein hoher Anteil. In Oberösterreich ist dies dagegen, im Vergleich zu dessen 21%-igen GBV-Mietwohnungsanteils, deutlich weniger.

Nur einen geringfügigen Beitrag zum Wohnungseigentum lieferten die GBV in Vorarlberg und Kärnten, mit 5% bzw. 3%. Während in Vorarlberg auch das GBV-Mietwohnungsangebot unterdurchschnittlich ist, fällt in Kärnten die äußerst geringe Rolle der GBV zur Eigentumsbauleistung auf. Im Mietwohnungssegment sind die GBV in Kärnten mit 18% hingegen deutlich stärker vertreten. Das Ausmaß an GBV-Wohnungen im Wohnungsbestand des Bundeslandes ist in Abbildung 4 dargestellt. Zusätzlich zeigen die Ringe des jeweiligen Bundeslandes die Anteile von GBV-Miet- und Eigentumswohnungen.

Abbildung 4: Anteil GBV am Wohnungsangebot je Bundesland* sowie deren Verteilung in Eigentum und Miete

In %



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik, 2020). – *) Mietwohnungsbestand (Hauptwohnsitze) laut Mikrozensus im Jahr 2019; Eigentumswohnungen (alle Wohnsitzformen) kumuliert seit 1945 laut Verbandstatistiken. – Tortendiagramme stellen die Verteilung von Eigentum und Miete von GBV dar.

Anhand der Daten aus dem Mikrozensus kann auch die Verteilung innerhalb der Bundesländer untersucht werden, zumindest für die GBV Mietwohnungen. Speziell in der Frage der regionalen Verteilung zwischen urbanen (hohe Bevölkerungsdichte), semi-urbanen (mittlere Bevölkerungsdichte), und ruralen (niedrige Bevölkerungsdichte) Gebieten, ergeben sich wiederum große Bundesländerunterschiede. So zeigt sich, dass in manchen Bundesländern der gemeinnützige Wohnungsbestand sehr stark auf den urbanen Raum konzentriert ist. Wenig überraschend in Wien²⁰⁾, aber ebenso in Oberösterreich, Salzburg oder Tirol ist zumindest ein Drittel bis knapp die Hälfte des Bestandes in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte angesiedelt. In Vorarlberg, Niederösterreich und der Steiermark findet sich gemeinnütziger Wohnbau am häufigsten in Gemeinden mittlerer Bevölkerungsdichte. In Kärnten ist eine grobe Gleichverteilung über die Räume unterschiedlicher Bevölkerungsdichte zu finden, im Burgenland findet sich gemeinnütziger Wohnbau sogar am häufigsten in Gemeinden mit niedriger Bevölkerungsdichte.

²⁰⁾ Wien zählt definitionsgemäß zu 100% als Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Übersicht 4: Verteilung des GBV-Mietwohnungsangebots nach Bundesland und Bevölkerungsdichte

	Anteil des GBV-Mietwohnungsangebots nach Bevölkerungsdichte		
	Niedrig	Mittel In %	Hoch
Burgenland	58	42	0
Kärnten	35	37	28
Niederösterreich	32	68	0
Oberösterreich	15	42	43
Salzburg	24	35	41
Steiermark	24	52	24
Tirol	11	53	36
Vorarlberg	3	97	0
Wien	0	0	100
Österreich	17	37	46

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). – Hauptwohnsitze. – Die Einteilung der Bevölkerungsdichte erfolgt gemäß der EU Definition zum Grad der Urbanisierung. Auf Basis der Einwohnerdichte in 1 km Rastern werden die Gemeinden eingeteilt in „dicht besiedelte Gebiete“, „Gebiete mittlerer Besiedlungsdichte“ und „gering besiedelte Gebiete“.

Das heißt, wenngleich gemeinnütziger Wohnbau zwar zu fast 50% in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte angesiedelt ist, spielt er auch in semi-urbanen und ruraleren Gemeinden eine wichtige Rolle. Hinzu kommt, dass in den ruraleren Gemeinden, wo Eigentum sehr dominant ist, der gemeinnützige Wohnbau oftmals den überwiegenden Teil des Mietwohnungsbestandes repräsentiert.

Die Darstellungen zeigen, dass das gemeinnützige Wohnungsangebot eine wesentliche Rolle im Gesamtwohnungsbestand Österreichs spielt. Das GBV-Mietwohnungsangebots hat mit rund 17% ein ähnliches Gewicht wie private Mietwohnungen, und liegt deutlich über der Anzahl privater Eigentumswohnungen oder dem staatlichen Mietwohnungsangebot. Hinzu kommen von GBV erstellte Eigentumswohnungen, die zwar mittlerweile nur mehr einen schwächeren Beitrag zum Neubau liefern, aber historisch für rund 360.000 bzw. 9% des heutigen Gesamtwohnungsbestandes (HWS) verantwortlich zeichnen. Allein schon aufgrund des Volumens ist daher von einer substanziellen ökonomischen Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsangebots auszugehen. Durch die recht heterogene räumliche Verteilung dürften die Effekte jedoch regional sehr unterschiedlich ausfallen.

2.3 Wirkungskanäle des gemeinnützigen Wohnungsangebots auf den Wohnungsmarkt

2.3.1 Preissetzung im gemeinnützigen Wohnungsangebot

Ein zentraler Bestandteil zum Verständnis der Wirkungen der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die Preissetzung. Hierfür ist es sinnvoll, kurz das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) als die zentrale gesetzliche Grundlage zu streifen. Wenngleich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft an sich zwar auch unabhängig vom WGG, nämlich früher²¹⁾, entstanden ist, steckt dieses doch

²¹⁾ Für eine detailliertere Darstellung der GBV, auch im historischen Kontext, siehe GBV (2016).

die wesentlichen Rahmenbedingungen (Vermögensbindung, Gewinnbeschränkung, Kostendeckung) für das Handeln der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ab.

Aus ökonomischer Perspektive lässt sich das Wesen der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich am deutlichsten aus Paragraph § 13 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ableiten: „Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung [...] oder für die (nachträgliche) Übertragung des Eigentums [...] ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten [...] erforderlich ist.“

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die Unterscheidung der sogenannten Kostenmiete und der Grundmiete²²⁾. Durch diese Unterscheidung im Kostendeckungsbegriff ist geregelt, wie GBV die Mietkosten für Objekte während der Finanzierungsphase (Kostenmiete) und nach der „Ausfinanzierung“ bzw. der Wiedervermietung (Grundmiete) anzulegen haben. Nach Auslaufen der Rückzahlungen für Fremdmittel kommt es so tendenziell zu einer Absenkung der Mieten, was jedoch stark in Abhängigkeit der konkreten Situation (Baujahr, Finanzierungskosten, Baukosten etc.) steht.

Die prinzipiell kostenbasierte Wohnungsbereitstellung geht daher recht deutlich aus dem Gesetz hervor. An diesem Grundgedanken hat sich, trotz im Zeitablauf mehrerer Novellierungen nichts geändert. Die Maxime einer kostenbasierten Preissetzung impliziert des Weiteren, dass sich die Preissetzung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft markant anders darstellt, als dies im Segment der gewinnorientierten Wohnungswirtschaft der Fall ist.

Das dadurch erwartete Preisdifferential zwischen der gemeinnützigen und der privaten Wohnungswirtschaft, zeigt sich auch bei einem sehr groben Vergleich der reinen Quadratmetermieten²³⁾. Abbildung 5 zeigt, dass die Unterschiede in den Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten im Jahr 2019 bei etwas über 2 € pro Quadratmeter lagen. Gemeinnützige Wohnungen sind demnach mit einer rund 20% geringeren Wohnkostenbelastungen verbunden als private gewinnorientierte Mietwohnungen. Wie die Berechnungen in Kapitel 3 zeigen werden, verbleiben auch nach Bereinigung um Wohnungscharakteristika wie Region oder Ausstattung, deutliche Unterschiede zwischen den beiden Segmenten.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass GBV in einigen Bereichen Vorteile gegenüber privaten Akteuren besitzen, die einen Teil des Preisdifferentials erklären. Neben steuerlichen Vorteilen ist dabei die Wohnbauförderung und ein gewisser privilegierter Zugang zu Grundstücken im staatlichen Eigentum zu nennen. Demgegenüber stehen die geringeren Kostenminimierungsanreize von GBV – die sich aus den schwächeren Profitanreizen ergibt – und negativ auf das Preisdif-

²²⁾ §13 WGG und § 14 WGG.

²³⁾ Für die Darstellung wurde die Wohnkostenbelastung (brutto) von privaten Mietwohnungen (i.e. nicht gemeinnützig oder staatlich) mit gemeinnützigen Mietwohnungen verglichen. Für gemeinnützige Wohnungen wurde ein Finanzierungsbeitrag wie in Kapitel 3.1.1. beschrieben angenommen. Wohnungen mit Baujahr vor 1945 wurden entfernt, um Effekte von regulierten Mieten zu bereinigen. Zudem wurden Wohnungen unter 35 und über 200 Quadratmetern als Ausreißer entfernt. Die Quadratmetermieten wurden mit den Haushaltsgewichten hochgerechnet.

ferential wirkt (siehe Infobox 2). Soweit als möglich werden diese Unterschiede jedoch im weiteren Verlauf der Studie berücksichtigt.

Infobox 2: Preisdifferential zwischen GBV und privaten Akteuren

Neben der unterschiedlichen Profitorientierung sind weitere Faktoren zur Erklärung des Preisdifferentials zwischen GBV und privaten Akteuren relevant (siehe Übersicht 5).

Übersicht 5: Wesentliche Faktoren zur Erklärung des Preisdifferenzials zwischen GBV und gewinnorientierten Akteuren

	Unterschied	Erläuterung
Grundkosten	GBV <= Privat	Zugang zu günstigeren Grundstücken in öffentlichem Eigentum
Baukosten	GBV ≈ Privat	Kein systematischer Unterschied
Finanzierungskosten	GBV <= Privat	Privilegierter Zugang Wohnbauförderung aber auch bessere Bonität/Risikobewertung
Verwaltungs- bzw. Gemeinkosten	GBV >= Privat	Weniger Anreiz Kosten zu senken, alternative Profitverwendungsmöglichkeiten
Steuern	GBV <= Privat	Steuerbefreiung KöSt
Profite	GBV <= Privat	Schwächerer Anreiz Profit zu generieren

Q: WIFO-Darstellung.

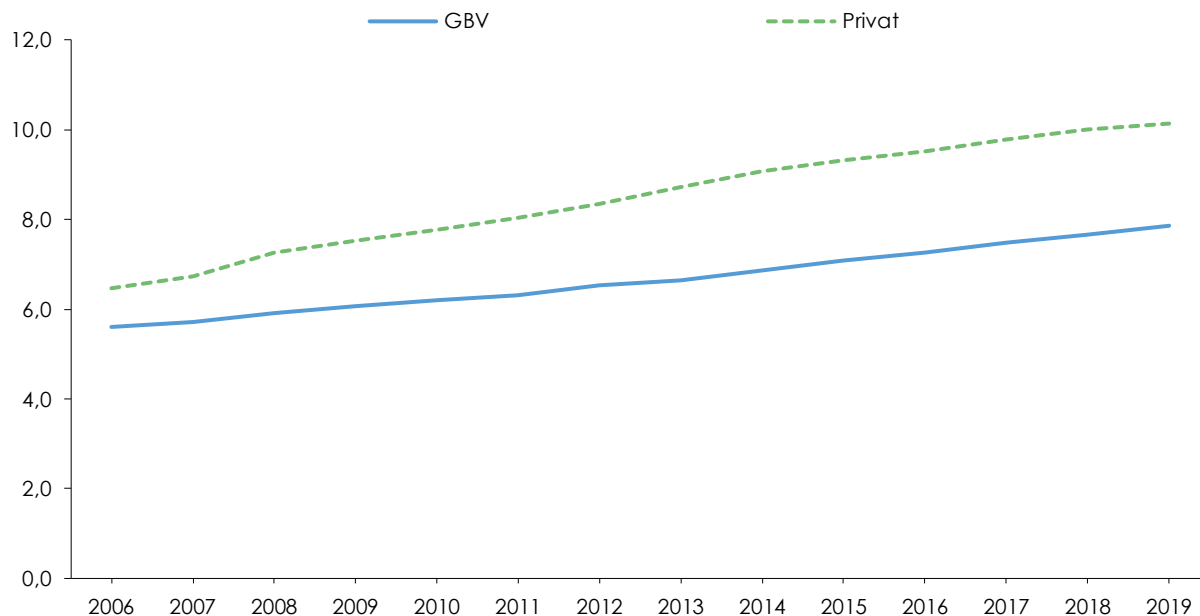
Einerseits sind dabei tendenziell niedrigere Grundkosten bei GBV zu nennen, die sich aus dem privilegierten Zugang zu Grundstücken in öffentlichem Eigentum ergeben. Aufgrund von europarechtlichen Vorgaben sind diesem Faktor jedoch gewisse Grenzen gesetzt.

Analoges gilt für die Finanzierungskosten, die besonders historisch durch die günstigere Refinanzierungsmöglichkeiten der GBV zu Wohnbauförderungsmitteln relevant war. Wie Abschnitt 2.4 darlegen wird, hat dieser Faktor in den letzten Jahren jedoch deutlich an Gewicht verloren. Die Finanzierungskosten von GBV sind jedoch auch aufgrund einer hohen Bonität und günstigen Risikobewertung tendenziell niedriger als jene von privaten Immobilienentwicklern. Ein weiterer Unterschied ist in puncto Besteuerung zu sehen, wo GBV von der Körperschaftsteuer (KöSt) befreit sind (siehe § 5 KStG 1988).

Andererseits ist aber der geringere Anreiz zur Kosteneffizienz bei GBV zu nennen, der bei privaten Akteuren aufgrund ihrer Profitmaximierung stärker ausgeprägt sein sollte. Die Unterschiede in der Kosteneffizienz zwischen for- und non-profit Firmen sind jedoch stark situationsabhängig, und speziell in Märkten wo beide Unternehmenstypen miteinander in Wettbewerb stehen, sollten die Unterschiede schwächer ausfallen (siehe *Hansmann, 1987*). Im Falle der GBV ist dabei die Rolle der jährlichen Revision hervorzuheben, welche die Einhaltung der im WGG verankerten Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit in der Geschäftsgebarung überprüfen.

Abbildung 5: Mietkosten je Quadratmeter für GBV und private Vermieter im Zeitverlauf

In €



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019).

Das Preisdifferential zwischen gemeinnützig-kostenorientierten und gewerblich-gewinnorientierten Wohnbau erhält dabei interessanterweise auch die Interpretation eines Indikators für das Funktionieren des Immobilienmarktes. Wie Glaeser – Gyourko (2018) argumentieren, sollten in einem funktionierenden Immobilienmarkt die Verkaufspreise ungefähr den Errichtungskosten entsprechen. Solange die Preise über den Errichtungskosten liegen sollte der Markt das Angebot ausweiten, und so zumindest mittel- und langfristig die Preise wieder in Richtung Errichtungskosten treiben. Abweichungen von den (Wieder-)Errichtungskosten implizieren, dass der Markt es nicht schafft, in effizienter Weise Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Da die Preise und Mieten der GBV grundsätzlich jedenfalls kostendeckend sein müssen, können Unterschiede zu den Marktmieten als Indikator dafür gesehen werden, dass der Markt nicht das nötige Wohnungsangebot bereitstellt.

Während in Glaeser – Gyourko (2018) regionale Vergleiche herangezogen werden, um das (Nicht-) Funktionieren des Immobilienmarktes aufgrund von Angebotsbeschränkungen zu zeigen, hat das Argument jedoch auch eine zeitliche Komponente. So zeigt Abbildung 5 nämlich auch, dass das Differential zwischen gemeinnützigem und privaten keineswegs konstant ist. Waren die Unterschiede in den Jahren 2006 und 2007 noch schwächer, so haben diese seither deutlich zugenommen.

Dabei kann speziell die überdurchschnittlich starke Preisdynamik bei privaten Mietwohnungen als Zeichen für eine seit Mitte der 2000er Jahre kumulierte Überschussnachfrage am Wohnungsmarkt (Nachfrage überwiegt das Wohnungsangebot) gesehen werden. Hintergrund dieser Entwicklung ist unzweifelhaft das starke Bevölkerungswachstum in Österreich ab dem Jahr 2000,

das nur teilweise durch mehr Bautätigkeit akkommodiert wurde. Bezeichnend für die entstandene Wohnungsknappheit ist auch die Entwicklung der Immobilienpreise, die in den ersten 2000er Jahren stabil waren, verzeichneten ab 2005 durchwegs hohe positive Zuwachsraten.

Die unterschiedlichen zugrundeliegenden Preissetzungsmechanismen zeigen sich demnach in Abhängigkeit von der allgemeinen Lage am (Miet-)Wohnungsmarkt. Während das private Mietwohnungssegment hier sehr stark reagiert, sind die Wachstumsraten der Quadratmetermieten im gemeinnützigen Bereich deutlich konstanter. In der Logik von *Glaeser – Gyourko* (2018) hat demnach der Wohnungsmarkt Mitte der 2000er Jahre deutlich besser funktioniert – gemessen anhand des geringeren Differentials – als dies in den 2010er Jahren der Fall war.

Die Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsangebots ist demnach auch nicht statisch und konstant über Zeit und Raum, sondern hängt stark von der Gesamtsituation des Wohnungsmarktes ab: Die direkten ökonomischen Wirkungen der GBV steigen in Situationen oder Regionen, wo eine Überschussnachfrage herrscht. Im Zeitverlauf, wenn das (private oder gemeinnützige) Wohnungsangebot ausgeweitet wird, nimmt die direkte ökonomische Wirkung dann wieder ab.

Aus Sicht der Haushalte wirkt der gemeinnützige Wohnungsbestand besonders in Zeiten eines angespannten Wohnungsangebots stabilisierend auf die Wohnkosten. Das Ausmaß der Preisstabilisierung, das der Sektor in der gegenwärtigen Situation in Österreich erbringt, ist Teil der Berechnungen in Kapitel 3. Im folgenden Abschnitt 2.3.2 wird darüber hinaus thematisiert, inwieweit das GBV-Wohnungsangebot in einer Austauschbeziehung mit dem privaten, d. h. gewinnorientierten, Teil des Wohnungsmarktes steht.

2.3.2 Interaktion mit anderen Marktsegmenten

Neben der gemeinnützigen Preissetzung, und der dadurch entstehenden Mietkostenentlastung für die Haushalte in gemeinnützigen Wohnbauten, sind auch die Interaktionen mit den anderen Marktsegmenten für die gegenständliche Studie relevant. Wie in Abschnitt 2.1 dargestellt, zeichnet sich die österreichische Wohnungswirtschaft nämlich durch das Nebeneinander von privatem, gemeinnützigem und staatlichem Wohnbau aus. Und wenngleich diese drei Akteure teils unterschiedliche Marktsegmente bedienen, ergeben sich doch vielfach Konkurrenzsituationen.

Einerseits geht es dabei um die Frage, in welchem Ausmaß gemeinnütziger Wohnbau und privater Wohnbau in Wettbewerb miteinander stehen und sich gegenseitig verdrängen. Das ist primär eine Frage des Neubaus. Andererseits geht es auch darum, ob der gemeinnützige Wohnbau einen preisdämpfenden Effekt auf den Bestand an privaten Wohnungen (Miete und Eigentum) entfaltet.

Nur ein Teil dieser Wirkungen kann im Rahmen dieser Studie erarbeitet bzw. analysiert werden – es fehlt in vielen Fällen belastbares Zahlen- und Datenmaterial. Es müssen daher teilweise weitreichende Annahmen getroffen werden, die einen substanziellen Einfluss auf die Schätzergebnisse der ökonomischen Wirkungen haben. Aufgabe dieses Abschnitts ist es daher, die Austauschbeziehungen mit anderen Sektoren vor dem Hintergrund der bestehenden Literatur zu

diskutieren, auch um die Annahmen der nachfolgenden Modellberechnungen zu plausibilisieren.

Um die Überlegungen zu den Interaktionen von GBV und privatem Mietmarkt zu konkretisieren, kann auf industrieökonomische Wettbewerbsmodelle zurückgegriffen werden. Konkret geht es um die theoretische Modellierung von zwei unterschiedlichen Wettbewerbssituationen: Einerseits eine klassische Oligopolsituation, bei der am Markt mehrere gewinnmaximierende Unternehmen aufeinandertreffen, und dann entsprechend Preis- oder Mengenentscheidungen treffen²⁴). Andererseits eine Situation, wo am Markt gewinnmaximierende und non-profit Unternehmen aufeinandertreffen. Der zweite Fall wird in der Literatur als „gemischtes Oligopol“ bezeichnet, und führt zu anderen Ergebnissen als Oligopolmärkte mit ausschließlich gewinnmaximierenden Firmen. Wichtig ist dabei zu erwähnen, dass das Verhalten der non-profit Unternehmen in diesen Modellen zumeist als mengenmaximierende Unternehmen unter eine Kostendeckungsbeschränkung modelliert wird (Lien, 2002). Die Ergebnisse dieser Modelle sind jedoch vielfach stabil gegenüber anderen Annahmen (siehe Liu – Weinberg, 2004)²⁵). Die Kostendeckungsbeschränkung, die treibend für viele Ergebnisse dieser Literatur ist, entspricht grundsätzlich auch beschriebenen Verhaltensweisen von GBV, die kostendeckend operieren.

Hinzu kommt, bei der Modellierung der non-profit Unternehmen wird explizit berücksichtigt, dass diese steuerlich bevorzugt sind und keine Steuern auf Gewinne zu entrichten haben. Auch diese Modellannahme deckt sich mit der Situation von GBV, die in Österreich von der Körperschaftsteuer befreit sind.

Die zentralen Ergebnisse dieser Modelle, hier exemplarisch anhand des konkreten Duopol Modells in Liu – Weinberg (2004) und den Erweiterungen in Azevedo (2017), sind wie folgt²⁶):

- 1) Die Präsenz von non-profit Firmen führt zu höheren ausgebrachten Mengen gegenüber einer Marktsituation mit ausschließlich gewinnmaximierenden Firmen.
- 2) Die Präsenz von non-profit Firmen führt zu niedrigeren Gleichgewichtspreisen gegenüber einer Marktsituation mit ausschließlich gewinnmaximierenden Firmen.

Diese beiden stilisierten Ergebnisse der theoretischen Modelle passen in wesentlichen Zügen zu den Ergebnissen einer breiten empirischen Literatur zu Wohnungsmärkten. So deckt sich Hypothese 1), dass non-profit Unternehmen zu höheren Gesamtmengen führen, und nicht nur eine reine Verdrängung des privaten Angebots darstellen, mit einer Reihe an internationalen Studien zu crowding-out. Grundsätzlich bezeichnet crowding-out im Wohnungsbereich die Verdrängung eines privaten Wohnungsangebotes durch staatliches Handeln, sei es durch direkten

²⁴) Die Frage, ob es sich um Preis- oder Mengenwettbewerb handelt hat teilweise großen Einfluss auf das Verhalten der Akteure. Für den Vergleich der beiden Situationen (Oligopol vs. gemischtes Oligopol) ergeben sich jedoch für eine Reihe von Modelltypen stabile Vorhersagen der theoretischen Modelle (siehe Azevedo, 2017).

²⁵) Alternative Annahmen zur Zielfunktion sind beispielsweise eine Maximierung des Budgets, Qualität, Arbeitsbedingungen, Mitarbeitervergütungen, oder Kombinationen aus diesen.

²⁶) Wie in Azevedo (2017) gezeigt sind die Ergebnisse dabei unabhängig davon, ob Preis- oder Mengenwettbewerb besteht.

öffentlichen Wohnbau oder indirekt über die Förderung von privater Wohnbauaktivität. Obwohl das Ausmaß des crowding-out stark von der jeweiligen Marktsituation abhängt – die Schwankungsbreite der Schätzungen liegen zwischen 50 und 100% (siehe Infobox 3) – ist bei direkter Angebotsschaffung durch staatlichen Wohnbau nicht von vollständigem crowding-out auszugehen. Und wenngleich diese Untersuchungen eher staatliche Wohnbauaktivitäten analysieren, passen die empirischen Ergebnisse auch zur beschriebenen Wettbewerbssituation, wo non-profit Unternehmen wie die GBV mit gewinnorientierten Unternehmen konkurrieren.

Infobox 3: **Determinanten von crowding-out**

Es gibt mittlerweile eine Reihe von Studien, welche die Verdrängungseffekte von staatlich gefördertem Wohnbau (im weitesten Sinne) auf den privaten Wohnungsmarkt analysiert. Dabei zeigt sich, dass das Verdrängungsausmaß von der regionalen/lokalen Wohnungsmarktsituation, aber auch der Art des geförderten Wohnbaus abhängt. So findet beispielsweise *Murray (1999)* bei klassisch staatlichen Wohnbauten für niedrige Einkommensschichten in den USA wenig Evidenz für crowding-out. Demgegenüber ist die Förderung zur Erstellung von Wohnungen für mittlere Einkommen eher von crowding-out Effekten begleitet.

Besonders ausgeprägt erscheint das crowding-out bei Förderkonstruktionen, wo private Immobilienentwickler mit der Schaffung von günstigem Wohnraum betraut werden. *Eriksen – Rosenthal (2010)* kommen beispielsweise für das amerikanische Low Income Housing Tax Credit (LIHTC²⁷) Programm zum Schluss, dass die geförderten Einheiten bis zu 100% ungeforderte Einheiten verdrängen.

Sinai – Waldfoegel (2005), die ebenfalls amerikanische Förderprogramme untersuchen, finden ein crowding-out im Ausmaß von 50 bis 70%. Weniger crowding-out zeigt sich dabei besonders in bevölkerungsreichen Märkten sowie im Falle von starker Überschussnachfrage. Analoges findet auch *Lee (2007)* für den koreanischen Wohnungsmarkt. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt, gemessen an der Zahl der verfügbaren Wohnungen zur Zahl der Haushalte, ergibt sich fast ein vollständiges crowding-out. Im Falle starker Wohnungsknappheit, was häufig in stark wachsenden Regionen auftritt, ist das crowding-out demgegenüber nur schwach ausgeprägt (<50%).

Hinsichtlich der zweiten Hypothese der theoretischen Modelle, dass es durch non-profit Unternehmen zu einem Sinken der allgemeinen Marktpreise, d. h. auch im for-profit Bereich, kommt, gibt es ebenfalls einige empirische Evidenz. In der Literatur wird dabei zumeist die Ausweitung des Wohnungsangebots, so wie dies in einem gemischten Oligopol der Fall sein sollte, als Ursache für niedrigere Preise identifiziert.

Für Österreich haben beispielsweise *Blaas – Wieser (2004)* gezeigt, dass Wohnungsfertigstellungen negativ korreliert sind mit der Entwicklung der Marktmieten. Die zeitreihenökonomischen

²⁷) Dabei erhalten private Immobilienentwickler Förderungen zu den Baukosten (ohne Grundkosten), die proportional mit dem Anteil von Einheiten für einkommensschwache Haushalte ansteigen.

Ergebnisse zeigen, dass eine Erhöhung der Wohnungsfertigstellungen um 1% die Mieten (real) um 1% reduziert.

Eine Reihe von rezenten Studien, meist für die Vereinigten Staaten, versucht mittels kleinräumiger Daten den Effekt von Wohnungsneubau auf die Bestandsmieten in der unmittelbaren Umgebung zu messen. Diese Studien bestätigen zwar zum Teil einen preisdämpfenden Effekt, sind jedoch in ihren Ergebnissen etwas differenzierter. So finden *Asquith et al. (2019)* und *Li (2019)* preisdämpfende Effekte von Angebotsausweitungen, die jedoch primär von großen Mehrgeschoßbauten ausgehen. Beide Studien dokumentieren dabei preisdämpfende Wirkungen in einem grundsätzlich sehr preisdynamischen Marktumfeld.

Umgekehrt gibt es aber auch rezente Forschung – wie beispielsweise *Rodriguez-Pose – Storper (2019)* – welche Angebotsausweitungen mit keinem, oder sogar einem positiven Preiseffekt verknüpfen. Aus theoretischer Sicht kann neues Wohnungsangebot, besonders wenn es zur Aufwertung und Gentrifizierung von Wohnvierteln führt, die lokale bzw. regionale Nachfrage steigern und schlussendlich die Preise steigern. So wäre es möglich, dass eine Angebotsausweitung preissteigernd auf die Bestandspreise wirkt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wirkung der GBV nicht nur auf den direkten Preiseffekt beschränkt sind, sondern zusätzliche Wirkungen über die wettbewerbliche Interaktion zu erwarten sind. Für eine Gesamtabschätzung der ökonomischen Effekte sollten diese jedenfalls berücksichtigt werden. Gegeben die großen Unsicherheiten über die Stärke dieser Interaktionen, sollen zwei Szenarien für das IO-Modell in Kapitel 4 zum Einsatz kommen. Im ersten Szenario werden nur die direkten Effekte der GBV auf die Haushalte in GBV Wohnungen berücksichtigt. D.h. es wird die Annahme zugrunde gelegt, dass sich die gemeinnützigen und gewinnorientierten Akteure nicht gegenseitig beeinflussen. In einem zweiten Szenario werden dann die theoretischen Annahmen des gemischten Oligopolmodells eingearbeitet. Dieses unterstellt, dass die Präsenz von GBV zu einer zusätzlichen Menge an Wohnungen und einem preisdämpfenden Effekt führt. Diese Vorgangsweise erlaubt es, die Sensitivität der Ergebnisse in Abhängigkeit der jeweiligen Annahmen darzustellen.

2.4 Rolle der Wohnbauförderung

Die Geschichte der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich ist sehr eng mit der Wohnbauförderung verknüpft. Besonders in Zeiten von Kapitalmangel und hoher Zinsen, wie in den Jahren des Wiederaufbaus nach dem II. Weltkrieg, war die Wohnbauförderung eine maßgebliche Stütze der gemeinnützigen Wohnbauaktivitäten. Diese Rolle hat sich jedoch in den letzten Jahrzehnten deutlich gewandelt, und die Wohnbauförderung insgesamt hat durch das Niedrigzinsumfeld deutlich an Bedeutung verloren.

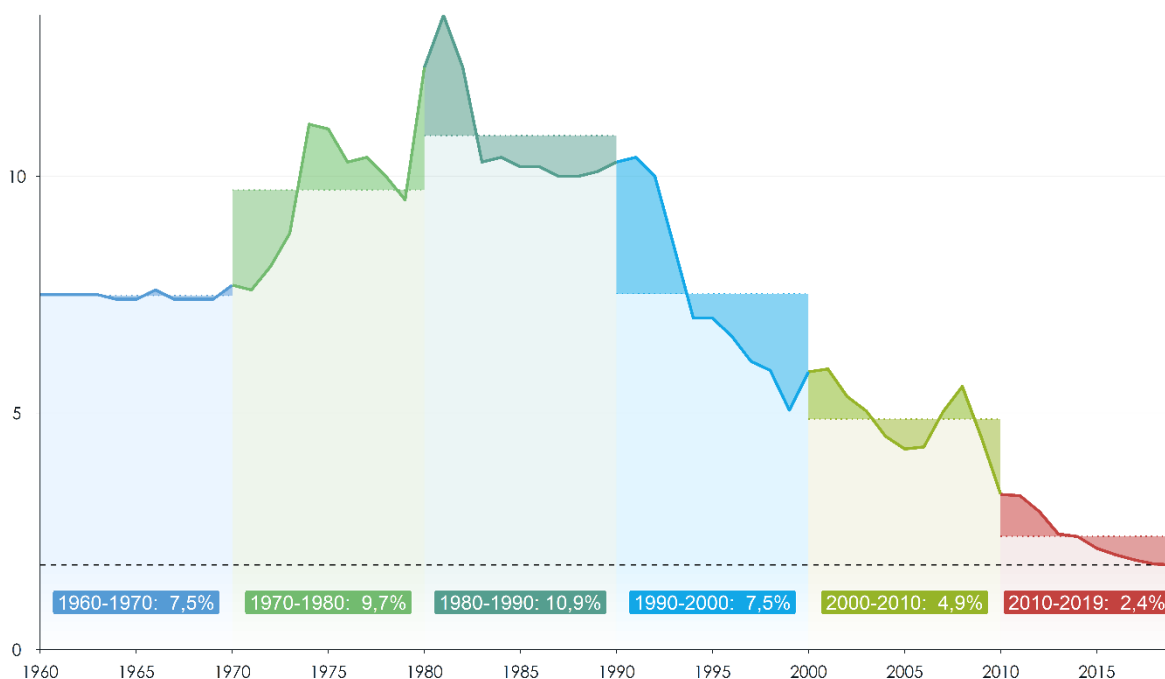
Da der wesentliche Teil der Wohnbauförderung in Form von Darlehen²⁸⁾ vergeben wird, hängt der Förderwert der Wohnbauförderung vom Zinsdifferential zwischen Wohnbauförderung und

²⁸⁾ Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse können ebenfalls als Darlehen interpretiert werden, wobei die Rückzahlung zu meist am Ende der Laufzeit anfällt.

Darlehen am Kapitalmarkt ab. Wie Abbildung 6 zeigt, ist der Zinssatz für Hypothekarkredite²⁹⁾ über die letzten Jahrzehnte massiv zurückgegangen. Lagen die Hypothekarzinssätze in den 1970er und 1980er Jahren noch bei knapp unter, oder teilweise sogar über 10% per anno, so sind die Zinssätze spätestens seit den 1990er Jahren einem wahren Verfall ausgesetzt. Pro Dekade sanken die Hypothekarzinssätze grob um 2,5 Prozentpunkte, und beliefen sich im Durchschnitt 2010 bis 2019 auf nur 2,4% p.a. Dabei ist selbst dieser Durchschnittswert eine Überzeichnung der derzeitigen Situation: im Jahr 2019 lag der Zinssatz bei 1,6%, und damit nur 0,1 Prozentpunkte über der Inflationsrate.

Abbildung 6: **Entwicklung der Hypothekarzinssätze 1960-2019**

Zinssatz in %



Q: OenB (2020). – Kreditzinssätze im Neugeschäft für Wohnbau. In den Zahlen sind vorwiegend private Haushalte enthalten.

Dabei kann die Bedeutung des Zinssatzes für den Wohnbau kaum überschätzt werden. So ist davon auszugehen, dass sowohl die dynamische Immobilienpreisentwicklung, als auch die starke private Neubautätigkeit in engem Zusammenhang mit dem niedrigen Zinsniveau steht.

Da die darlehensfokussierte Wohnbauförderung ihre Attraktivität aus dem Differential zu hohen Marktzinssätzen bezieht, hat sich klarerweise mit dem Zinsverfall die Situation in den letzten

²⁹⁾ Tatsächlich liegt der Zinssatz für GBV unter dem ausgewiesenen allgemeinen Hypothekarzinssatz, der primär private Finanzierungen von Haushalten enthält. Am aktuellen Rand liegen die Durchschnittswerte des Hypothekarmarktes beispielsweise um 0,5% bis 0,75% über den Hypothekarzinsen gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Jahrzehnten deutlich verändert. Wenngleich keine umfassenden langfristigen Daten für die Zinssätze der Wohnbauförderung vorliegen, ist deutlich, dass sich die Konditionen für Darlehen aus der Wohnbauförderung nicht im selben Ausmaß verbessern konnten, da sie in der Regel immer schon unter 2% lagen.

Infobox 4: **Berechnung des Förderbarwert der Wohnbauförderung**

Zur Berechnung eines Förderbarwerts der Wohnbauförderung ist eine Reihe von Annahmen zu treffen. Die grundsätzliche Logik der Berechnungen folgt dem Konzept eines Förderbarwerts bzw. Bruttosubventionsäquivalentes³⁰⁾. Bei nicht-rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen und verlorenen Zuschüssen gehen die gesamten ausgezahlten Förderungen eines Kalenderjahres direkt in die Berechnung des Förderbarwerts ein.

Im Falle von Wohnbauförderdarlehen und rückzahlbaren Zuschüssen ergibt sich der Barwert durch den Unterschied von Förderzinssatz gegenüber Hypothekarkrediten privater Kreditinstitute. Auf Seite des Marktzinssatzes wird der Zinssatz für Hypothekendarlehen – Zinssatz im Neugeschäft (OeNB, 2020) – herangezogen. Für die Wohnbauförderdarlehen wurde auf Basis der beispielhaften Darlehenskonditionen für die Bundesländer in *Amann – Mundt* (2011) ein Durchschnittswert für den Zinssatz eines Annuitätendarlehens von 2% für die Periode 1995 bis 2011 angenommen. Ab 2011 sinkt der Zinssatz dann kontinuierlich und erreicht 2019 einen Wert von 1,2%. Letzteres entspricht den Förderschemata mehrerer Bundesländer unter dem Wohnbauförderungsgesetz 1984. Der Förderbarwert wird dann anhand dieser beiden unterschiedlichen Zinssätze für ein Annuitätendarlehen mit 30-jähriger Laufzeit berechnet. Die entsprechenden Unterschiede in den Annuitäten werden abschließend auf das Jahr der Auszahlung abgezinst (mit der Sekundärmarktrendite österreichischer Bundesanleihen).

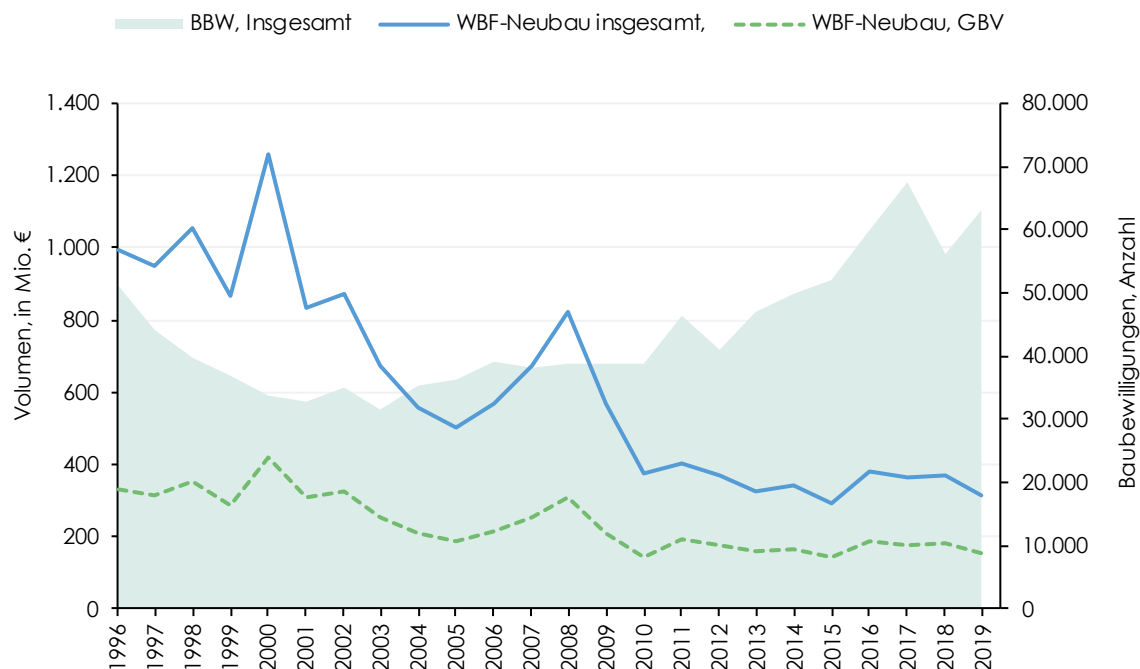
Da die Wohnbauförderung neben den GBV an private Haushalte oder auch gewerbliche Immobilienentwickler vergeben wird, wurde anhand der Zusicherungen für den Mehrgeschoßbau eine Aufteilung vorgenommen.

Die gesunkene Attraktivität der Wohnbauförderung zeigt sich auch am Rückgang des Förderdurchsatzes, d. h. dem Verhältnis der gebauten Einheiten mit Förderung zur Gesamtbauleistung. Im Falle der GBV lag der Förderdurchsatz 2012 noch bei 93%, sank bis 2019 aber auf rund 80%. In Wien betrug der Förderdurchsatz 2019 nur mehr bei 63% (siehe GBV, 2020).

Ein grober Versuch der Quantifizierung des Förderbarwerts der Wohnbauförderung allgemein, und für die GBV ist in Abbildung 7 dargestellt. Details zu den Berechnungen sind in Infobox 4 zu finden.

³⁰⁾ Derartige Ansätze kommen beispielweise auch bei der Bewertung von Beihilfen im unionsrechtlichen Kontext zur Anwendung (siehe https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html). Für eine frühere Untersuchung mit einem etwas anderen methodischen Zugang siehe *Url* (2001).

Abbildung 7: **Geschätzter Förderbarwert der Wohnbauförderung und Baubewilligungen in Österreich 1996-2019**



Q: Statistik Austria (Baubewilligungen in Österreich), BMF (WBF-Länderberichte), WIFO-Berechnungen.

Die Daten seit 1995 verdeutlichen die abnehmende Bedeutung der Wohnbauförderung im Neubau in Österreich. Lag der Förderbarwert in den 1990er Jahren noch bei über 1 Mrd. €, mit einem Anteil der GBV von rund 350 Mio. €, so gab es seit Anfang der 2000er Jahre einen deutlichen Rückgang. Zuletzt lag der Förderbarwert bei etwas mehr als 320 Mio. €, wobei die GBV mit 160 Mio. € rund 50% davon erreichen. Obwohl die Jahreswerte etwas schwanken und auch gewisse kurzfristige Abweichungen sichtbar sind, hat sich der Förderbarwert insgesamt aber auch für GBV deutlich reduziert. Die Darstellung zeigt auch, dass die Wohnbauförderung nicht nur im Falle der GBV, sondern auch bei der traditionell wichtigen Eigenheimförderung deutlich an Bedeutung eingebüßt hat.

Vor dem Hintergrund der starken Neubautätigkeit in den letzten Jahren (siehe Baubewilligungen auf der zweiten Achse von Abbildung 7), zeigt sich der Bedeutungsverlust der Wohnbauförderung besonders deutlich. Trotz steigender Neubauleistung hat sich das Gewicht der Wohnbauförderung, gemessen am Förderbarwert, in den letzten Jahren weiter verringert. Wenngleich die Bundesländer zwar versuchen mittels Bodenpolitik und anderer Instrumente³¹⁾ unterstützend auf den Wohnbau einzuwirken, so spielt die klassische Wohnbauförderung in den letzten Jahren unzweifelhaft eine geringere Rolle als noch vor 20 Jahren. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass die Wohnbauförderung zwar deutlich geringere finanzielle Vorteile

³¹⁾ Die Rolle der Wohnbauförderung hat sich dabei etwas gewandelt, da sie zwar finanziell deutlich geringere Vorteile als in Zeiten höherer Zinsen bringt, aber aufgrund von regulatorischen Vorgaben (Basel III) weiterhin Wirkung entfaltet.

bringt, als in Zeiten höherer Zinsen, aber weiterhin für den Erhalt von Kapitalmarktdarlehen einen wichtigen Beitrag leistet.

Zusammenfassend ist noch zu konstatieren, dass die abnehmende Rolle der Wohnbauförderung zeitlich einhergeht mit einer sehr dynamischen Preisdynamik am Immobilien- und Wohnungsmarkt. Speziell für den Neubau im gemeinnützigen Wohnungssegment gilt daher, dass die teils substanziellen Mietvorteile für Haushalte in GBV-Wohnungen primär durch die Wohnungsgemeinnützigkeit entstehen, und weniger durch staatliche Fördermaßnahmen.

Auch im Falle von älteren GBV-Wohnungen nach Auslaufen der Rückzahlungen für Fremdmittel, treten die Fördereffekte in den Hintergrund und die ökonomischen Effekte ergeben sich dort primär durch die Gemeinnützigkeit. Dieser Punkt ist auch insofern wichtig, als dass in den letzten Jahren verstärkt auch gewerbliche Akteure Zugang zu Mitteln der Wohnbauförderung erhalten haben. Für den Zeitraum der Finanzierung sind die Mieten dieser Wohnungen zumeist begrenzt, können nach Ausfinanzierung aber an die Marktmieten angepasst werden. Die verdeutlicht, dass der preisdämpfende Effekt der GBV über jenen der Wohnbauförderung hinausgeht.

3. Quantifizierung der Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsangebots

3.1 Mietvorteil

3.1.1 Vorgangsweise, Methodik und Daten

In diesem Abschnitt erfolgt die Schätzung des Mietvorteils für Haushalte in gemeinnützigen Mietwohnungen. Der Mietvorteil definiert sich als Differenz zwischen den tatsächlichen Wohnkosten für die gemeinnützige Wohnung und den Wohnkosten für eine vergleichbare Wohnung am privaten Mietmarkt. In der Literatur wird dieser Ansatz auch als rent-equivalence-Prinzip bezeichnet, da es den (fiktiven) Wert von Wohnungen über äquivalente Wohnungen am privaten Mietmarkt approximiert (siehe *Verbist et al.*, 2012; *Fessler et al.*, 2015).

Für die konkrete Berechnung der fiktiven Marktmieten gibt es unterschiedliche methodische Vorgangsweisen. Bei der Schichtungsmethode, die beispielsweise Statistik Austria zur Berechnung der imputierten Mieten verwendet, werden Zellendurchschnitte anhand von einigen wenigen Stratifizierungsmerkmalen berechnet (*Gruber – Reich*, 2009). Gebräuchlich sind auch Ansätze mittels hedonischer Regressionen, wo die Mieten auf die Wohnungscharakteristika zurückgeführt werden (siehe *Rocha-Akis et al.*, 2019).

Wir folgen in dieser Studie im Wesentlichen dem hedonischen Ansatz, verwenden jedoch anstatt (linearer) Regressionsmodelle den machine-learning-Ansatz „random-forest“, der sich durch seine besonders hohe Prognosegüte auszeichnet.³²⁾ Prognosegüte, d. h. die Übereinstimmung zwischen prognostiziertem und realisiertem Wert, ist für die gegenständliche Anwen-

³²⁾ Im Unterschied zu typischen (linearen) Regressionsmodellen suchen diese Modelle automatisiert die Erklärungsfaktoren mit der höchsten Prognosekraft aus, und zwar in einer hoch nichtlinearen Form. Um over-fitting zu vermeiden wurde 5-fold cross-validation verwendet. Vergleiche mit linearen Regressionen zeigen eine Reduktion des root-mean-squared-errors von über 25%.

dung besonders zentral, da die Schätzung des Mietvorteils ein direktes Ergebnis darstellt. Vor allem die Möglichkeit sehr flexible nicht-lineare Zusammenhänge abzubilden, wirkt sich im konkreten Fall positiv aus (siehe *Friedman et al.*, 2001).

Die Daten für die Berechnungen stammen aus dem Mikrozensus, mit einem jährlichen Sample von rund 80.000 österreichischen Haushalten. Um den Mietvorteil möglichst aktuell zu schätzen, und gleichzeitig die Robustheit der Schätzergebnisse durch Einbeziehung mehrerer Jahre zu erhöhen, wurden die Daten der Jahre 2017, 2018 und 2019 einbezogen. Als abhängige Variable wird die Wohnkostenbelastung pro Quadratmeter verwendet, wobei die Gesamtwohnenkostenbelastung inklusive Steuer und Betriebskosten aber abzüglich Energiekosten herangezogen wird. Dies hat mehrere Gründe: Erstens ist für die weiterführende Frage, wie sich die Konsummöglichkeiten der Haushalte durch das Vorhandensein gemeinnütziger Wohnungen ändern, die Gesamtwohnenkostenbelastung relevant. Zweitens ist die Datenqualität der Variable Wohnkosten höher als im Falle der Nettomieten, da letztere selten separat ausgewiesen sind und die Gesamtwohnenkosten der monatlichen Abrechnung entsprechen. Drittens gibt es möglicherweise Austauschbeziehungen zwischen Nettomiete und Betriebskosten, und mit den Gesamtwohnenkosten kann eine Art Gesamtbild wiedergegeben werden.

Als erklärende Variablen werden praktisch alle im Mikrozensus verfügbaren Wohnungs- und Lagecharakteristika herangezogen:

- **Quadratmeter³³⁾**: Variablen für die Intervalle [35,45,60,90,110,130,150,200]
- **Baujahr des Gebäudes**: Variablen für die Ausprägungen (1918 und davor, 1919 bis 1944, 1945 bis 1960, 1961 bis 1970, 1971 bis 1980, 1981 bis 1990, 1991 bis 2000, 2001 bis 2010, 2011 bis 2019)
- **Anzahl Wohnungen im Gebäude**: Variablen für die Ausprägungen (1 Wohnung, 2 Wohnungen, 3 bis 9 Wohnungen, 10 bis 19 Wohnungen, 20 und mehr Wohnungen)
- **Heizungsart**: Variablen für die Ausprägungen (Einzelofen; Elektro, Gaskonvektor u. a.; Fernheizung; Zentral- oder Etagenheizung)
- **Lift vorhanden**: Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Balkon vorhanden**: Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Garten vorhanden**: Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Garage oder Stellplatz vorhanden**: Variablen für die Ausprägungen (Ja; Nein)
- **Bundesland**: Variablen für die Ausprägungen (Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg, Wien)
- **Einwohnergrößenklasse der Gemeinde**: Variablen für die Ausprägungen (bis 500; 501-1000; 1001-1500; 1501-2000; 2001-2500; 2501-3000; 3001-5000; 5001-10000; 10001-20000; 20001-30000; 30001-50000; 50001-100000; 100001-200000; 200001-300000)
- **Jahr**: Variablen für die Ausprägungen (2017; 2018; 2019)

³³⁾ Wohnungen unter 35 und über 200 Quadratmeter wurden als Ausreißer entfernt.

Nach der Schätzung des random-forest-Modells für die privaten Mietwohnungen werden die berechneten Zusammenhänge zwischen Quadratmetermieten und den Wohnungs- und Lagecharakteristika auf die gemeinnützigen Wohnungen im Mikrozensus angewandt, und dadurch eine fiktive Marktmiete berechnet. Der Unterschied zwischen diesen fiktiven Marktmieten und den tatsächlichen Wohnkosten ist der Mietvorteil pro Quadratmeter. Die Wohnkosten bei gemeinnützigen Wohnungen liegen jedoch aufgrund des notwendigen Finanzierungsbeitrags, der bei Bezug der Wohnung zu entrichten ist, über dem Wert, der im Mikrozensus ausgewiesen ist. Wie in *Rocha-Akis et al. (2019)* erhöhen wir daher die monatlichen Wohnkosten um den anteiligen Finanzierungsbeitrag pro Quadratmeter.³⁴⁾ Der Mietvorteil pro Quadratmeter wird daher als Differenz zwischen der fiktiven privaten Miete und der gemeinnützigen Miete, die um den Finanzierungsbeitrag erhöht wird, berechnet.

Um zum Gesamtvolumen des Mietvorteils zu kommen wird in der Folge der Mietvorteil pro Quadratmeter auf die Wohnungsgröße skaliert und anschließend mittels der Haushaltsgewichte im Mikrozensus auf die Gesamtpopulation hochgerechnet.

Vor der Diskussion der Ergebnisse soll hier noch kurz auf die Beschränkungen der gewählten Methodik eingegangen werden. Erstens beinhaltet der Mikrozensus nur ein eingeschränktes Set an Variablen für die Bewertung der Marktmieten. Besonders wichtig für Mieten ist klarerweise auch die Lage, die im Mikrozensus nur sehr grob über die Verschneidung Bundesland und Einwohnergrößenklasse abbildbar ist. Die Schätzungen stellen daher eher auf regionale Durchschnittsmieten ab, als auf eine kleinräumige Differenzierung der Mieten. Die hohe regionale Aggregation im Mikrozensus würde speziell dann eine Verzerrung bewirken, wenn private Mietwohnungen grundsätzlich bessere Lagen ausweisen würden als gemeinnützige Wohnungen.

Zweitens liegt dem gewählten Zugang die implizite Annahme zugrunde, dass die privaten Mieten unbeeinflusst sind von der Präsenz des gemeinnützigen Spektrums. Theoretisch sind jedoch Szenarien vorstellbar, die bei einer Übertragung des GBV-Bestandes an private (gewinnmaximierende) Eigentümer höhere oder auch niedrigere Mieten am privaten Mietmarkt ergeben. Derartige Wirkungen werden erst in Kapitel 4 einbezogen.

3.1.2 Ergebnisse Mietvorteil

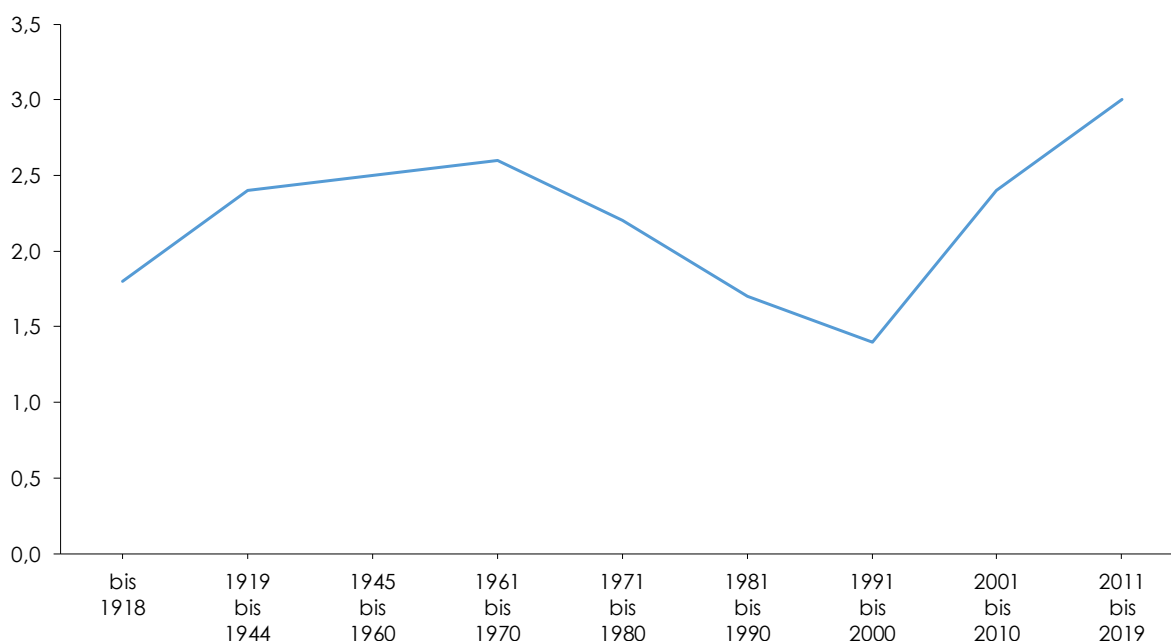
Der hochgerechnete Mietvorteil für alle BewohnerInnen von GBV Wohnungen betrug im Jahr 2019 rund 1,2 Mrd. €. Umgerechnet auf Quadratmeterpreise pro Monat beträgt der Vorteil 2,3 € je Quadratmeter. Im Durchschnitt beläuft sich die monatliche Ersparnis auf knapp 160 €. Da diese Schätzung einer der zentralen Inputs für das nachfolgende Input-Output Modell ist, auf Basis dessen die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen quantifiziert werden, sollen hier die Ergebnisse zum Mietvorteil etwas detaillierter als nur im Aggregat dargestellt werden. Es zeigt sich nämlich, dass sich die Verteilung des Mietvorteils je Quadratmeter – in puncto regionaler Ver-

³⁴⁾ Dieser Wert ergibt sich abgeleitet aus dem Household Finance and Consumption Survey (HFCS) aus dem Jahr 2017. Unter der Annahme der Abschreibung auf 100 Jahre, d.h. 1% pro Jahr, ergibt sich ein durchschnittlicher Finanzierungsbeitrag von 0,14 € je Quadratmeter pro Monat. Da Finanzierungsbeiträge im Zeitverlauf mit den Baupreisen wachsen, werden unterschiedliche Finanzierungsbeiträge nach Bauperiode des Gebäudes herangezogen.

teilung sowie Baujahr des Gebäudes – teilweise stark von den reinen Bestandseffekten (im Sinne der Anzahl von GBV-Wohnungen) abweicht.

Abbildung 8: **Durchschnittlicher Mietvorteil nach Bauperiode des Gebäudes**

In € je Quadratmeter



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), WIFO-Berechnungen.

Abbildung 8 stellt den durchschnittlichen Mietvorteil je Quadratmeter, getrennt nach Baujahren des Gebäudes, dar. Dabei zeigt sich, dass der durchschnittliche Mietvorteil je Quadratmeter eine zweigipflige Verteilung ausweist. Einerseits weisen besonders (Neu-)Bauten von GBV Wohnungen zwischen 2011 und 2019 hohe Mietvorteile aus, die im Durchschnitt bei 3,0 € pro Quadratmeter liegen. Der Vorteil der GBV, wo grundsätzlich Mieten auf Kostenbasis angeboten werden, dürfte dabei Spiegelbild der Entwicklungen am privaten Mietmarkt sein. So handelt es sich dabei vielfach um Erstbezug, wo sich die höhere Zahlungsbereitschaft in höheren privaten Mieten niederschlägt. Hinzu kommt, dass die Mietverträge im privaten Neubausegment tendenziell eher „jung“ sind, oft auch befristet vergeben werden, und damit eher an die marktüblichen Mieten angepasst sind. Die bisherige Laufzeit von Mietverträgen ist nämlich eine wichtige Determinante für die Miethöhe. So zeigt sich nämlich auch, dass die bisherige Laufzeit von Mietverträgen im gemeinnützigen Segment eine viel geringere Rolle spielt. Auch dies kann als Evidenz dafür genommen werden, dass im privaten Segment die Mieten bei Neuvermietungen an das Marktniveau angepasst werden, im gemeinnützigen Sektor aber das Kostendeckungsprinzip gilt.

Andererseits sind auch Wohnungen in älteren Gebäuden, d. h. in den Jahrzehnten vor 1980 durch hohe Mietvorteile gekennzeichnet. Dieses Ergebnis erscheint insofern plausibel, als dass es sich bei älteren Gebäuden zumeist um Objekte handelt, die „ausfinanziert“ sind. Durch den

Wegfall der Kreditraten bzw. durch Umstellung auf die „Grundmiete“ sinken die laufenden Kosten, und so können GBV daher ältere Wohnungen teils deutlich unter dem Niveau privater Mieten anbieten.

Trotz ähnlicher Wohnungsbestände in den Bauperioden zwischen 1945 bis 2000 führt dies dazu, dass der hochgerechnete Mietvorteil keineswegs gleichverteilt über die Bauperioden anfällt. Übersicht 6 vergleicht den Anteil der jeweiligen Bauperiode am GBV-Mietwohnungsbestand, und stellt den Anteil am Mietvorteil gegenüber. Mietwohnungen der letzten zwei Dekaden weisen demnach einen deutlich größeren Mietvorteil aus, als sich dies rein aufgrund der Zahl der Wohnungen ergibt. Die relativ hohen Mieten in privaten Wohnungen des Neubaus, aber auch jener der Jahre 2001 bis 2010 bewirken, dass 42% des finanziellen Vorteils aus GBV-Mietwohnungen auf diese Zeitperiode entfällt, obwohl sie nur 33% des Bestandes repräsentieren. Unterdurchschnittlich ist dagegen der Mietvorteil durch den Gebäudebestand 1981 bis 2000, sowie jener der Bauperiode vor 1960. Der geringere Mietvorteil in den Wohnungen vor 1945 dürfte auch an der Mietpreisregulierung des Mietrechtsgesetz (MRG) liegen. Der Richtmietzins, und in geringerem Ausmaß auch der Kategoriemietzins, wird auf Teile des Wohnungsbestandes dieser Baujahre wirken.

Übersicht 6: Verteilung des GBV-Gebäudebestandes und des hochgerechneten Mietvorteils nach Bauperiode sowie der durchschnittliche GBV-Mietvorteil

	Anteil am GBV-Mietwohnungsbestand	Anteil am hochgerechneten Mietvorteil	Durchschnittlicher GBV-Mietvorteil
	In %		In € je Quadratmeter
Bis 1918	1,5	1,2	1,8
1919 bis 1944	4,6	4,7	2,4
1945 bis 1960	10,7	9,6	2,5
1961 bis 1970	12,5	12,8	2,6
1971 bis 1980	11,7	11,6	2,2
1981 bis 1990	11,8	9,2	1,7
1991 bis 2000	13,7	8,7	1,4
2001 bis 2010	16,2	18,6	2,4
2011 bis 2019	17,2	23,5	3,0

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), WIFO-Berechnungen.

Auch aus regionaler Perspektive ist die bloße Verteilung der GBV-Mietwohnungen nach Bundesländern unzureichend, um den gesamten regionalen Mietvorteil abzubilden. Abbildung 9 stellt den durchschnittlichen Mietvorteil je Quadratmeter nach Bundesländern dar (linkes Panel), und in Abhängigkeit der Bevölkerungsdichte (rechtes Panel). Dabei zeigt sich, dass der durchschnittliche Mietvorteil in eher unsystematischer Weise mit dem GBV-Wohnungsbestand in Zusammenhang steht. So ist der Mietvorteil je Quadratmeter in Tirol (2,9 €) und Vorarlberg (2,8 €), mit einem relativ niedrigen Anteil von GBV-Mietwohnungen an ihrem Wohnungsbestand, nur geringfügig unter jenem von Wien (3,0 €), das einen relativ hohen GBV-Mietwohnungsbestand ausweist. Ebenfalls überdurchschnittlich ist der Mietvorteil je Quadratmeter auch

im Burgenland (2,4 €)³⁵). In Salzburg (2,2 €) und in Niederösterreich (2,0 €) liegt der Wert knapp unter dem Durchschnitt. Deutlich geringer sind die durchschnittlichen Mietvorteile durch GBV-Mietwohnungen in Kärnten (1,8 €), der Steiermark (1,8 €) und in Oberösterreich (1,7 €).

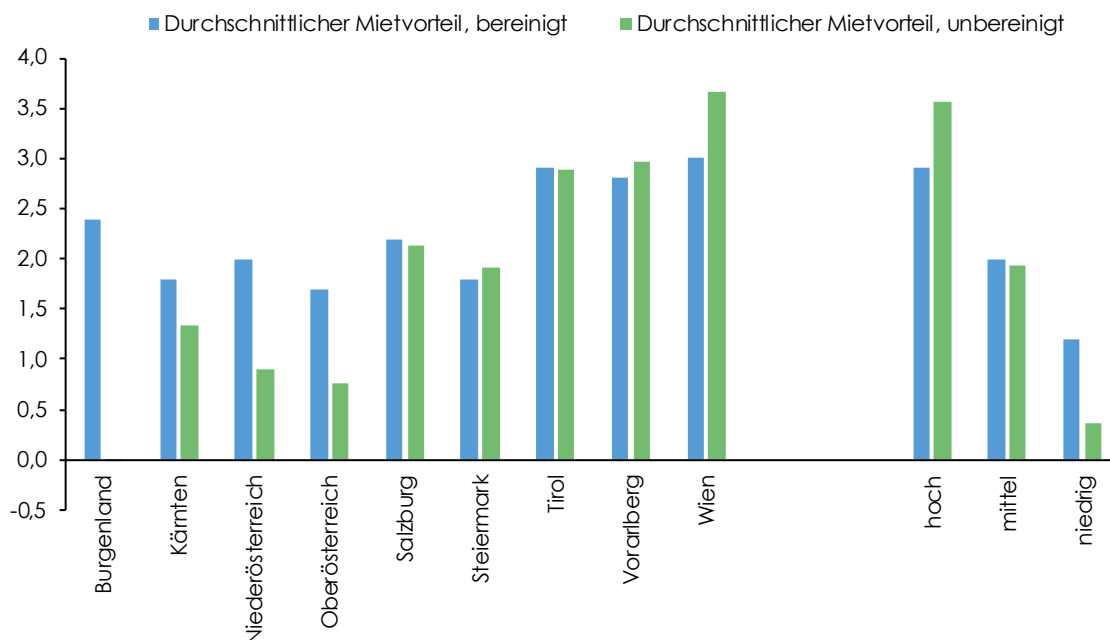
An dieser Stelle soll auch kurz auf die Unterschiede zwischen dem hier berechneten Mietvorteil und unbereinigten Vergleichen zwischen GBV und privaten Mietwohnungen eingegangen werden. Die im vorangegangenen Abschnitt erläuterte Methodik versucht strukturelle Wohnungsmerkmale, die relevant für die Miethöhe sind, beim Vergleich von GBV und privaten Mietwohnungen zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist ein Vergleichsmaßstab, um wieviel teurer die durchschnittliche GBV Wohnung wäre, wenn sie zu Marktmieten angeboten wird. Unbereinigten Vergleichen, wo einfach durchschnittliche Wohnungsmieten im GBV Bestand mit durchschnittlichen Wohnungsmieten im privaten Bestand verglichen werden, liegt tendenziell die Annahme zugrunde, dass die Bestände einigermaßen ähnlich sind. Dass diese Annahme vielfach unzutreffend ist, zeigt ein Vergleich der blauen und grünen Balken in Abbildung 9. Aus regionaler Perspektive gibt es dabei sehr unterschiedliche Konstellationen, wo teilweise unbereinigte Vergleiche das tatsächliche Preisdifferential unterschätzen, in anderen Fällen aber auch überschätzen würden. Interessanterweise liegt im nationalen Durchschnitt das unbereinigte Preisdifferential sehr nahe beim hier berechneten bereinigten Preisdifferential.

Die Auswertungen in Abbildung 9 zeigen aber auch, dass der Mietvorteil je Quadratmeter sehr stark über Gemeinden unterschiedlicher Bevölkerungsdichte schwankt. In Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte liegt der Mietvorteil bei 2,9 € je Quadratmeter, in jenen mit mittlerer Dichte bei 2,0 €, und in jenen mit niedriger Dichte bei nur mehr 1,2 €. Damit ist der Vorteil einer GBV-Mietwohnung in urbanen Gebieten mehr als doppelt so hoch wie in ruralen Gebieten. In der Logik von Glaeser – Yourko (2018) würde dies implizieren, dass der niedrigere Mietvorteil in ruralen Gegenden für einen gut funktionierenden Immobilienmarkt spricht, wogegen es in urban Gebieten offenbar größere Marktunvollkommenheiten gibt, die eine starke Abweichung von Kostenmieten (GBV) zu Marktmieten hervorbringen. Entsprechend derselben Logik kann interpretiert werden, dass in Bundesländern mit niedrigem Mietvorteil je Quadratmeter der Immobilienmarkt besser funktioniert, d. h. das Angebot eher die Nachfrage zu decken vermag, als in Bundesländern mit hohem Mietvorteil.

³⁵ Im Burgenland ist der Unterschied zu einem unbereinigten Vergleich der Quadratmetermieten besonders groß. Dies kommt primär daher, dass im Burgenland der Gebäudebestand der GBV vorwiegend auf die „teureren“ Baujahre ab 2000 entfällt (mehr als 70% im Burgenland gegenüber 35% im nationalen Durchschnitt). Zudem ist der Bestand privater Mietwohnungen im Burgenland überdurchschnittlich stark auf die „günstigeren“ Mieten der Baujahre 1945 bis 1980 verteilt (57% im Burgenland gegenüber 37% im nationalen Durchschnitt).

Abbildung 9: **Durchschnittlicher GBV-Mietvorteil (bereinigt und unbereinigt) in den österreichischen Bundesländern sowie nach Bevölkerungsdichte**

In € je Quadratmeter



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). WIFO-Berechnungen.

Als Konsequenz der großen Unterschiede in den durchschnittlichen Mietvorteilen je Quadratmeter, weichen auch die regionalen Anteile am Mietvorteil teils deutlich vom Anteil am GBV-Bestand ab. Besonders augenscheinlich ist die Abweichung in Wien, wo rund 29% des GBV-Mietwohnungsbestands aber 39% des Mietvorteils vorliegen. Wien ist dadurch sinnbildlich für den höheren Mietvorteil im urbanen Raum: 46% des GBV-Bestandes sind in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte, die Mietvorteile entfallen sogar zu 58% auf diese Regionen. Das Burgenland repräsentiert eine gewisse Ausnahme von diesem Muster, da der Mietvorteil über dem Bestandsanteil liegt (3,0% vs. 2,8%) obwohl das Bundesland keine GBV-Wohnungen in Gemeinden hoher Bevölkerungsdichte ausweist. Auch in Tirol und Vorarlberg sind die Anteile am Mietvorteil überdurchschnittlich zu ihrem (teils geringen) Bestand an GBV-Wohnungen.

Umgekehrt weisen Oberösterreich, Steiermark, Kärnten, Niederösterreich, aber auch Salzburg etwas unterdurchschnittliche Anteile aus. Überraschend gering ist dabei vor allem der Anteil von Oberösterreich und Steiermark, die trotz eines relevanten Anteils von GBV im urbanen Bereich deutlich hinter ihrem Bestandsanteil bleiben. Die Immobilienmärkte in Oberösterreich und der Steiermark, selbst im urbanen Bereich, scheinen daher relativ entspannt zu sein.

Übersicht 7: Verteilung des GBV-Mietwohnungsbestandes und des hochgerechneten Mietvorteils nach Bundesländern und Bevölkerungsdichte

	Anteil am GBV-Mietwohnungsbestand	Anteil am hochgerechneten Mietvorteil
	In %	
Burgenland	2,8	3,5
Kärnten	7,1	5,5
Niederösterreich	17,3	15,8
Oberösterreich	20,0	13,6
Salzburg	5,8	5,0
Steiermark	10,0	7,1
Tirol	5,4	7,0
Vorarlberg	2,7	3,2
Wien	28,9	39,3
Urbanisierungsgrad (Bevölkerungsdichte)		
Hoch	45,9	58,1
Mittel	36,8	32,5
Niedrig	17,3	9,3

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), WIFO-Berechnungen. – Hauptwohnsitze.

Zum Abschluss soll hier noch kurz die Verteilung des Mietvorteils auf die Einkommensgruppen diskutiert werden. Diese Verteilung ist nämlich insofern relevant, als dass sie über unterschiedliche Konsumneigungen der Einkommensgruppen einen direkten Effekt auf die Modellergebnisse hat. In Übersicht 8 ist der Mietvorteil über die fünf Einkommensquintile dargestellt, wie sie aus der Einkommensverteilung³⁶⁾ der Haushalte aus dem Mikrozensus ableitbar ist. Es zeigt sich, dass die Anteile im ersten und zweiten Quintil am höchsten sind, und über die Einkommensquintile hin abnehmen. Erst im fünften Quintil ist der Anteil substantiell unter dem Wert einer Gleichverteilung (20% je Quintil). Je nach Bundesland dürfte auch das Vorhandensein von Gemeindebauten, als Segment für die ärmsten Haushalte, einen Einfluss auf diese Verteilung haben. Die Ergebnisse sind dabei sehr ähnlich zu jenen in *Rocha-Akis et al. (2019)*, wo ein deutlich weiterer Einkommensbegriff (inkl. staatliche Transfers, selbständige Einkommen, Vermögenseinkommen, u.a.) verwendet wurde.

³⁶⁾ Die Einkommensvariable monatliches unselbständiges Nettoeinkommen ist erst im Nachhinein verfügbar. Daher wurde die Einkommensdaten des Jahres 2017 für die Verteilung des Mietvorteils 2019 herangezogen.

Übersicht 8: **Verteilung des hochgerechneten GBV-Mietvorteils nach Einkommensquintilen**

Quintil	GBV-Mietvorteil	Anteil je Quintil
	In Mio. €	In %
1	274,8	23
2	281,6	24
3	242,2	20
4	221,6	19
5	169,4	14
Insgesamt	1.189,7	100

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), WIFO-Berechnungen.

In Summe zeigt sich, dass der generierte Mietvorteil für Haushalte in GBV-Mietwohnungen quantitativ sehr bedeutsam ist: im Jahr 2019 betrug der hochgerechnete Wert, den sich Haushalte gegenüber privaten Mietwohnungen ersparen bei über 1 Mrd. €. Die Vorteile sind dabei in mehrerlei Hinsicht ungleich verteilt. Der regionale Effekt ist dabei nicht nur vom GBV-Bestand abhängig, sondern auch stark davon, wie angespannt die Situation am Wohnungsmarkt ist. Über die Baujahre hinweg zeigt sich zudem, dass besonders ältere ausfinanzierte Bauten aber auch Neubauten die höchsten Mietvorteile generieren.

3.2 Eigentumsvorteil

3.2.1 Vorgangsweise, Methodik und Daten

Die Quantifizierung des Eigentumsvorteils gestaltet sich aufgrund fehlender Daten etwas komplizierter als beim Mietvorteil, wodurch weitere Modellierungsschritte hinzukommen. So wird im Falle von Eigentum der geldwerte Vorteil bei Übertragung in Form eines Abschlags auf den Verkehrswert der Immobilie angesetzt. Um diesen Vorteil im nachfolgenden Modell, das auf Jahreswerten aufbaut, zu berücksichtigen, wird dieser Eigentumsvorteil in Form einer geringeren Kreditzahlung modelliert. D.h. es wird der typische Fall eines kreditfinanzierten Eigentumserwerbs angenommen, und der von den GBV gewährte Abschlag auf den Verkehrswert reduziert die jährliche Annuität des Kredits. Dabei sind Annahmen zu drei zentralen Größen nötig:

- 1) Wert der Immobilie
- 2) Höhe des Abschlags
- 3) Laufzeit des Kredits

Zunächst wird der Wert der Immobilie über einen rent-equivalence-Ansatz ermittelt. Diese Vorgangsweise nutzt die Schätzungen zum Mietvorteil (Abschnitt 3.1), wo für jede GBV-Wohnung im Mikrozensus ein fiktiver Marktmietwert ermittelt wurde. Hier werden diese Schätzungen auf die Eigentumswohnungen im Mikrozensus ausgeweitet. Da aus dem Mikrozensus nicht ersichtlich ist, welche Eigentumswohnungen ursprünglich von GBV errichtet wurden, werden die Berechnungen zunächst für den gesamten Eigentumswohnungsbestand durchgeführt. Anschließend wird von dieser Größe jener Anteil herangezogen, der dem Anteil der GBV-Eigentumswohnungen (gemessen an der Bauleistung je Bauperiode) entspricht.

Zweitens sind keine systematischen Daten zur Höhe des Abschlags gegenüber den Verkehrswerten verfügbar, um den GBV-Eigentumswohnungen übertragen werden. Die Spannweite ist laut GBV-Verband sehr breit, und ist von einer starken regionalen und zeitlichen Komponente getrieben. Aus diesem Grund wird in den folgenden Auswertungen annahmegetrieben vorgegangen: der Abschlag wird mit 12% festgelegt. Die gewählten 12% sind dabei eine plausibilisierte Annahme auf Basis anekdotischer Evidenz³⁷⁾.

Drittens wird angenommen, dass sich der Abschlag wie eine Annuität auf die Kreditlaufzeit von maximal 40 Jahre verteilt. Diese Annahme führt dazu, dass für das Jahr 2019 nur mehr Eigentumswohnungen der Baujahre 1980 und später berücksichtigt werden. Diese Annahme hat einen starken Einfluss auf die Ergebnisse, da zu diesem Zeitpunkt die Bauleistung von GBV-Eigentumswohnungen schon rückläufig war, und in den Folgejahren nur mehr geringere Volumen produziert wurden. Diese Annahme rechtfertigt sich aber vor dem Hintergrund der Frage, was passieren würde, wenn GBV diese Wohnungen nicht produziert hätten. Wie auch die Grundannahme in den IO-Modellrechnungen in Kapitel 4, ist nämlich anzunehmen, dass die Eigentumswohnungen von privaten Bauträgern erstellt, aber zu höheren Kosten übertragen worden wären. Es geht hier nämlich nicht darum, die Vorteile oder Nachteile von Eigentumserwerb als solches zu untersuchen, sondern rein den Unterschied zwischen GBV und privater Wohnungswirtschaft abzubilden. Dass die Kosten von Eigentum nach der Finanzierungsphase (Erhaltungs- und Betriebskosten) womöglich geringer sind als bei Miete, ist eher ein Charakteristikum der Eigentumsbildung, denn der Frage gewerblich oder GBV.

3.2.2 Ergebnisse Eigentumsvorteil

Unter den getroffenen Annahmen beträgt der geschätzte Eigentumsvorteil aus GBV-Eigentumswohnungen im Jahr 2019 rund 122 Mio. €. Der Effekt ist vom Gesamtvolumen her erwartungsgemäß deutlich geringer als im GBV-Mietwohnungssegment, da der zugrundeliegende Wohnungsbestand deutlich geringer ist. Hinzu kommt, dass nicht die kumulierte Bauleistung von 360.000 Wohnungen seit 1945 einbezogen wird, sondern nur jene Objekte, die noch in der untermittelten Finanzierungsphase von 40 Jahren befinden. Mit 165.000 Objekten, darunter knapp 50.000 übereignete Mietwohnungen mit Kaufoption, entspricht die einbezogene Eigentumsleistung nur rund 25% der GBV-Mietwohnungen. Umgerechnet auf die rund 165.000 berücksichtigten Wohnungen seit 1980 entspricht dies rund 61 € Vorteil pro Monat.

Des Weiteren ist der angenommene Abschlag von 12% geringer als der durchschnittliche Mietvorteil von GBV-Wohnungen, der bei rund 20% liegt. In der dargestellten Situation entwickelt sich der Eigentumsvorteil proportional mit dem angenommenen Abschlag: ein angenommener Abschlag von 24% würde beispielsweise einen jährlichen Eigentumsvorteil von 244 Mio. € ergeben. Die Arbeitshypothese in diesem und den kommenden Kapiteln geht dennoch von 12% aus.

Übersicht 9 zeigt die Verteilung des Eigentumsvorteils nach Bauperioden. Da ein konstanter Abschlag angenommen wurde, ergibt sich der Gesamteffekt direkt über die Verteilung des

³⁷⁾ Die 12% korrespondieren mit einer Auswertung von Verbandsinformationen, wo im Rahmen einer stichprobenartigen Erhebung Abschläge in rund 30 Fällen untersucht wurden.

Bestandes. Die größeren Bauleistungen in den Jahrzehnten bis inkl. 2000 sind direkt sichtbar. Seither hat sich der Eigentumsvorteil aufgrund der geringen Neubauleistung deutlich reduziert, gleichzeitig ging der Anteil an Mietwohnungen mit Kaufoption hinauf.

Übersicht 9: Verteilung des hochgerechneten GBV-Eigentumsvorteils nach Bauperiode

Bauperiode	Anteil GBV am Gesamtbestand der Eigentumswohnungen je Bauperiode	GBV-Eigentumsvorteil
	In %	In Mio. €
1981 - 1990	69	48,1
1991 - 2000	59	45,6
2001 - 2010	28	22,7
2011 - 2019	9	5,7

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik, 2020), WIFO-Berechnungen.

Eine regionale Aufteilung des Eigentumsvorteils ist mittels der verfügbaren Daten leider nicht ohne weiteres möglich. Unter der Annahme eines gleichverteilten durchschnittlichen Eigentumsvorteils je Wohneinheit je Bundesland könnte zwar eine Art Verteilung aus der regionalen Bestandsverteilung abgeleitet werden, dies entspricht aber nicht notwendigerweise des Anteils der Bundesländer an den Bauperioden (siehe Übersicht 9). Aus diesem Grund wird hier auf eine regionale Aufteilung verzichtet.

In puncto Verteilung des Eigentumsvorteils über die Einkommensgruppen zeigt sich ein deutlich anders Bild als beim Mietvorteil. Dabei wurde die Annahme getroffen, dass der Eigentumsvorteil GBV analog zur Verteilung von Eigentumswohnungen über die Einkommensstufen (je Baujahr) anfällt. Das Ergebnis dieser Berechnungen ist in Übersicht 10 dargestellt. Die beiden obersten Einkommensquintile vereinen über 50% des Einkommensvorteils auf sich. Mit niedrigeren Einkommen sinkt der Anteil an Haushalten mit Eigentumswohnungen, und entsprechend auch die Anteile am Eigentumsvorteil.

Übersicht 10: Verteilung des hochgerechneten GBV-Eigentumsvorteils nach Einkommensquintilen

Quintil	Eigentumsvorteil	Anteil je Quintil
	In Mio. €	In %
1	14,9	12
2	20,5	17
3	23,1	19
4	30,7	25
5	32,8	27
Insgesamt	122,1	100

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik, 2020), WIFO-Berechnungen.

Zusammenfassend lässt sich für den Eigentumsvorteil festhalten, dass dieser deutlich geringer ausfällt als der Mietvorteil. Dies ergibt sich einerseits direkt aus der geringeren Bauleistung der

GBV im Eigentumssegment, andererseits aber auch aus der Annahme, dass GBV-Eigentumswohnungen nach der Finanzierungsperiode keine differentielle Wirkung mehr zu privat gebauten Eigentumswohnungen entfalten. Es muss auch nochmals betont werden, dass der Bereich der GBV-Eigentumswohnungen aufgrund fehlender Daten größeren Unsicherheiten unterworfen ist.

4. Volkswirtschaftliche Effekte des GBV-Wohnungsangebots – eine Modellabschätzung

Die Grundüberlegung in den nachfolgenden Modellsimulationen dieses Kapitels ist es, eine fiktive Situation zu simulieren, in welcher die GBV aus der österreichischen Wohnungswirtschaft entfernt werden. Die Effekte der GBV werden dann durch einen Vergleich der beiden Situationen – jetzt mit GBV gegenüber der fiktiven Situation ohne GBV – ermittelt.

Die im vorangegangenen Kapitel geschätzten Kostenvorteile sind dabei ein wesentlicher Input, um den Unterschied zwischen den beiden Situationen abzubilden. Sie sind in der folgenden Übersicht 11 nochmals zusammengefasst, und betragen insgesamt mehr als 1,3 Mrd. € jährlich (knapp 1,2 Mrd. € durch Mietvorteile, mehr als 100 Mio. € durch Kostenersparnis bei Eigentum). Die monetären Werte gehen dabei getrennt in die Einkommensgruppen ein, da die Verteilung auf unterschiedliche Einkommensgruppen auch im Modell entsprechend differenzierte Ergebnisse erzeugt.

Übersicht 11: **Kostenvorteil von Mietern und Eigentümern in GBV Wohnungen 2020**

Quintil	Wohnkostenvorteil, insgesamt	Mietvorteil	Anteil Mietvorteil	Eigentumsvorteil	Anteil Eigentumsvorteil	Anteil an Mieterträgen
	In Mio. €		In %	In Mio. €		In %
1	290	275	23	15	12	6
2	303	282	24	21	17	10
3	265	242	20	23	19	11
4	253	222	19	31	25	20
5	202	169	14	33	27	53
Insgesamt	1.312	1.190	100	122	100	100

Q: WIFO-Berechnungen mit ADAGIO.

Die Kostenvorteile haben aber einen Gegenpart – geringere Ausgaben von Konsumenten einer Leistung stehen geringere Einnahmen der Produzenten dieser Leistung gegenüber, also geringeren Profiteinnahmen. Auch diese Profiteinnahmen kommen letztlich Haushalten zugute, entweder als direkten Eigentümern vermieteter Wohnungen, oder als (Mit-)Eigentümern von Immobilienunternehmen. Die letzte Spalte in Übersicht 11 gibt einen Hinweis auf die Verteilung dieser Profiteinnahmen aus Vermietung, und damit auf die Verteilung der „Verluste“ durch den Wegfall von Mieteinnahmen. Sie zeigt den geschätzten Anteil der jeweiligen Haushaltsquintile an den Mieterträgen³⁸⁾. Wenig überraschend ist hier der Anteil der reichsten Haushalte (Quintil 5) deutlich höher als bei der Verteilung der Miet- oder Eigentumsvorteile: Auf das oberste Quintil entfällt mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen, während den beiden unteren Haushaltsquintilen (Quintil 1 und 2) nur gut 15% zukommen. Diese Anteile an den privaten Mieterträgen stellen zwar nicht die tatsächlichen Einnahmenverluste dar, geben aber einen Hinweis auf die Verteilung

³⁸⁾ Die Verteilung der Mieterträge auf die Einkommensquintile ergibt sich auf Basis der Daten der Einkommensteuerstatistik (2017). Diese wurde anhand der Stufen des zu versteuernden Einkommens näherungsweise in Quintile analog zu jener aus dem Mikrozensus eingeteilt.

lung der Einnahmen, wenn die Wohnbedürfnisse (nur) durch private Vermieter abgedeckt würden.

Die gemeinnützige Wohnbautätigkeit führt also, neben einer absoluten Verbilligung des Kostenfaktors Wohnen, zu nicht unbeträchtlichen Umverteilungseffekten. Die unteren Einkommensschichten partizipieren überdurchschnittlich an den geschätzten Kostenvorteilen, die höheren Einkommensschichten weisen überdurchschnittliche Anteile an den (potenziellen) Einkommensverlusten auf.

Im Folgenden sollen die möglichen volkswirtschaftlichen Effekte dieser absoluten und strukturellen Kostenreduktion geschätzt werden. Dafür wird ADAGIO, ein multiregionales, ökonometrisches Input-Output-Modell herangezogen, das für die vorliegende Aufgabenstellung adaptiert wurde.

4.1 Das Modell ADAGIO

ADAGIO ist ein umfassendes Wirtschaftsmodell, das die Ströme zwischen den Wirtschaftsakteuren – Produzenten und Unternehmen auf der einen sowie Konsumenten und Haushalten auf der anderen Seite, wie auch die Ströme zwischen diesen Akteuren und dem Sektor Staat – auf umfassende und konsistente Weise abzubilden vermag. Um das Modell zu schließen, um es lösbar zu machen, muss eine Annahme bezüglich eines der Akteure getroffen werden – typischerweise ist dies eine Annahme bezüglich des öffentlichen Konsums, genauer seine Bestimmunggrundlage. Er kann – im einfachsten Fall – exogen vorgegeben werden, es wird damit also angenommen, dass der öffentliche Konsum durch die simulierte Politikmaßnahme nicht beeinflusst wird. In vielen Fällen ist das eine sinnvolle Annahme, im vorliegenden Fall greift diese Annahme aber zu kurz und würde einige wichtige Transmissionsmechanismen ausschalten, wie unten dargelegt wird.

Untersucht werden zwei Szenarien:

- Szenario 1 – Preiseffekt: In Szenario 1 wird unterstellt, dass ein gegebenes Wohnbedürfnis von 2 Anbietern befriedigt wird, einem gewinnorientierten sowie einem des gemeinnützigen Sektors. Die GBV bewirken, dass die durchschnittlichen Mietausgaben geringer ausfallen als bei rein gewinnorientiertem Angebot. Es wird aber auch unterstellt, dass das Wohnungsangebot als solches (also die Anzahl sowie die Qualität der Wohnungen) nicht beeinflusst wird; die (Gesamt-)Investitionen im Wohnbau werden also als unverändert angenommen.
- Szenario 2 – Preis- und Investitionen: In Szenario 2 wird demgegenüber angenommen, dass die Tätigkeit der GBV sehr wohl zu einer Ausweitung des Wohnungsbestandes führt (in Quantität und/oder Qualität), und zwar konkret zu einer Erhöhung der durchschnittlichen jährlichen Wohnbauleistung um 15%.

In den beiden Szenarien sind die Haupt-Effekte aus einer Änderung der Konsumstruktur sowie bei den Mieteinnahmen zu erwarten, die nicht zuletzt auch zu Änderungen im Steueraufkommen führen (unmittelbar etwa durch die unterschiedliche Besteuerung von Wohnungsmieten und den meisten anderen Konsumgütern). In Szenario 2 ergeben sich zusätzliche Effekte durch die Ausweitung der Wohnbautätigkeit.

Das „Vergleichsszenario“ ist in beiden Fällen unter der (fiktiven) Annahme der Abwesenheit der GBV definiert. Die dargestellten Veränderungen in Wertschöpfung, Beschäftigung und Bruttoinlandsprodukt BIP sind also als GBV-bedingt zu interpretieren – durch die Tätigkeit der GBV steigt/fällt eine Kennzahl um den ausgewiesenen Betrag. Die „Richtung“ der Effekte geht also von einer (fiktiven) Welt ohne GBV zu einer Welt mit GBV.

Abbildung 10: **Konzept der Wirkungsanalyse GBV im IO-Modell**

Vergleichsszenario	Szenario 1: Reiner Preiseffekt	Szenario 2: Preis und Investitionen
<ul style="list-style-type: none">• Ohne GBV, deren Ausgangsbestand durch gewinnorientierte Anbieter ersetzt wird	<ul style="list-style-type: none">• Mit GBV• Effekte:<ul style="list-style-type: none">• Ausschließlich niedrigere Ausgaben für Wohnen• Konstante Investitionen und konstanter Konsum von "Wohnen"	<ul style="list-style-type: none">• Mit GBV• Effekte (aufgeteilt):<ul style="list-style-type: none">• 1. Teileffekt: niedrigere Ausgaben für Wohnen• 2. Teileffekt: höhere Investitionen und höherer Konsum von "Wohnen"

Q: WIFO-Darstellung.

Die Wirkungskette könnte damit folgendermaßen skizziert werden:

- Die oben dargelegte GBV-bedingte haushaltsspezifische Einsparung von Wohnkosten führt zunächst (und – ceteris paribus – wenn also alle weiteren Änderungen vorerst einmal gedanklich ausgeblendet werden) zu Änderungen in der Konsumstruktur: die Kosteneinsparung beim Konsumgut Wohnen führt dazu, dass für den übrigen Konsum mehr Mittel zur Verfügung stehen, es kommt also zu einer stärkeren Nachfrage nach alternativen Konsumgütern, mit potenziell expansiver Wirkung³⁹).
- Die etwas höhere Kostenersparnis bei den niedrigeren Einkommensschichten ist ebenfalls potenziell expansiv, da diese eine merklich höhere Konsumneigung aufweisen als reichere Haushalte – sie geben einen höheren Anteil ihres verfügbaren Einkommens aus, mit wirtschaftsbelebender Wirkung.
- Bei dieser expansiven Wirkung ist allerdings zu bedenken, dass das Gut Wohnen fast ex definitione ein heimisches Gut darstellt – es kann also nicht importiert werden. Importe führen aber zu einem Verlust an heimischer Wertschöpfung. Die Substitution von Wohnen durch (möglicherweise importierte) Konsumgüter kann also eine kontraktive Wirkung ausüben – wiederum ceteris paribus.
- Neben diesen beiden gegenläufigen Wirkungen kommt es (c.p.!) aber (auch) zu einer Änderung in der Struktur (und auch dem Niveau) des Steueraufkommens. Zum einen ist

³⁹) Ein Teil der Kostenreduktion wird auch gespart; dieser Teil ist jedoch gering, da er (im Modell) in erster Linie vom Einkommen und den Preisen der Konsumgüter (sowie vom Zinsniveau) abhängt.

das Gut Wohnen mit 10% merklich geringer besteuert als die meisten anderen Konsumgüter, eine Verlagerung weg von Wohnen hin zu Konsumausgaben bewirkt also eine tendenzielle Erhöhung des Steueraufkommens.

- Zum anderen sind die entgangenen Mieteinnahmen, die durch die Tätigkeit der GBV nun eben nicht mehr an private Vermieter fließen, und damit das Einkommen der Haushalte der Vermieter verringern, ebenfalls ungleich verteilt, diesmal mit einem großen Anteil der höheren und hohen Einkommensquintile. Bei einem progressiven Steuersystem bezahlen aber reichere Haushalte nicht nur absolut, sondern auch relativ mehr Steuern als ärmere – dies führt (wie immer *ceteris paribus*) zu einer Verringerung der Steuereinnahmen, diesmal aus dem Titel „verringerte Mieteinnahmen“⁴⁰).
- Die GBV unterliegt nicht der Körperschaftssteuer KÖSt; auch dies bewirkt einen Steuer ausfall gegenüber dem kontrafaktischen Fall, dass der Wohnbedarf nur über private Vermieter (bzw. private Vermietungsgesellschaften) gedeckt würde. Basierend auf dem Steueraufkommen des Sektors L68 Grundstücks- und Wohnungswesen wird geschätzt, dass sich der KÖSt-Vorteil der GBV auf (mindestens) rund 100 Mio. € belaufen dürfte.
- All dies macht die Annahme, dass die Staatsausgaben (der öffentliche Konsum) von den abzuschätzenden Maßnahmen nicht beeinflusst sein könnten (und damit exogen vorgegeben werden könnten) zu einer sehr gewagten⁴¹). Stattdessen wird das Modell über die Annahme eines vorgegeben Defizitzieles geschlossen: es wird nicht das (absolute) Niveau des öffentlichen Konsums vorgegeben; stattdessen wird ein Defizitpfad definiert. Das Modell bestimmt auf dieser Basis den öffentlichen Konsum endogen nach Maßgabe eines zu erreichenden Budgetdefizits. Die Höhe selbst ist dabei von untergeordneter Bedeutung (sie wird bei rund 1,5% angenommen), wichtig ist die Annahme, dass dieses Budgetdefizit gleich bleiben soll (es soll also im Vergleichsszenario ohne GBV den gleichen Wert aufweisen wie in den beiden GBV-Szenarien⁴²).
- Gegenläufig zu den skizzierten potenziellen Steuerrückgängen (auf der Einnahmenseite der öffentlichen Hand) kommt es bei den Staatsausgaben aber zu einer wesentlichen strukturellen Änderung: die Reduktion der Mietausgaben speziell für untere Einkommenschichten bedeutet, dass damit die Notwendigkeit für direkte Mietzuschüsse sinkt und damit die Sozialtransfers des Staates an die Haushalte abnehmen. Die Höhe des durch die GBV-Tätigkeit ausgelösten Rückgangs in Mietzuschüssen ist unklar (und kann

⁴⁰) Diese Verringerung der (Profit-)Einkommen nach Quintilen ist im Modell implementiert, sie folgt also nicht zwingend der in der einleitenden Tabelle ausgewiesenen Verteilung der Mieteinnahmen.

⁴¹ Die „Konsummöglichkeit“ des Staates wird nicht zuletzt von einem gewünschten Budgetdefizit bestimmt: je höher die Einnahmen aus Steuern etc., umso höher auch die möglichen Ausgaben. Ändern sich Steuereinnahmen in nennenswertem Ausmaß, wie hier erwartet wird, ist die Annahme eines „exogen vorgegebenen“ öffentlichen Konsum zu vermeiden.

⁴²) Als Folge dieser Annahme ist die Modelllösung als weitgehende „Gleichgewichtslösung“ interpretierbar: bis auf den Finanzsektor, auf dem Zinssatz (und Wechselkurse) bestimmt werden, sind alle wesentlichen Transmissionsmechanismen zwischen den Akteuren Unternehmen, Haushalte und Staat im Modell abgebildet und können auf die veränderten Bedingungen in konsistenter Weise reagieren.

im gegenständlichen Projekt nicht empirisch belastbar bestimmt werden). Ihre Höhe wird pragmatisch mit 50% der tatsächlichen Transfers für Mietzuschüsse (rund 400 Mio. €) angenommen⁴³).

- Eine wesentliche zusätzliche Annahme (die den Unterschied zwischen Szenario 1 und 2 definiert) betrifft die Wohnbauinvestitionen: Bei verringerten (Nominal-)Ausgaben für das Gut Wohnen würde das Modell mit einer Reduktion der Wohnbauinvestitionen reagieren. Der Grund liegt in der Investitionsfunktion: die Höhe der sektoralen Kapitalbildung hängt – neben dem (exogenen) Zinssatz und der (ebenfalls exogenen) Abschreibungsrate – von den Betriebsüberschüssen (dem Profit) ab; gehen die nominellen Ausgaben für ein Konsumgut zurück, werden auch Produktionswert und Wertschöpfung der Sektoren zurückgehen, die dieses Konsumgut bereitstellen. Betriebsüberschüsse sind Teil der Wertschöpfung, werden also ebenfalls sinken – und mit ihnen die geschätzten Investitionen. Im gegenständlichen Fall der Mietreduktion durch die GBV würde dies den Kern der GBV-Tätigkeit nicht treffen: nicht zuletzt durch ihre Gemeinnützigkeit ergibt sich eben, dass in Wohnbau investiert wird, obwohl es zu keinen bzw. merklich reduzierten Betriebsüberschüssen kommt. Daher wird im Szenario 1 die Annahme getroffen, dass sich die Investitionen auch durch die Tätigkeit der GBV nicht verändern⁴⁴). Dies entspricht der Annahme eines vollständigen crowding-out privater Wohnbauinvestitionen durch GBV.
- Im Szenario 2 wird hingegen angenommen, dass die GBV nicht nur private Wohnbauinvestitionen ersetzt („Reiner Preiseffekt“), sondern zu einer Erhöhung der Gesamtinvestitionen führt. Angenommen wird ein additionaler Effekt von 15% der GBV-Investitionen, das entspricht rund 500 Mio. € (oder rund 3.500 Wohnungen pro Jahr).
- Eine Annahme betrifft bereits das Vergleichsszenario: Die GBV erhalten jährlich rund 160 Mio. € an Wohnbauförderungen (gemessen am Förderbarwert in 2018), die annahmegemäß (GBV sind nicht gewinnorientiert) an die Mieter weitergegeben wird. Gäbe es die GBV nicht, würde die Wohnbauförderung (nur) an marktpreisorientierte Vermieter fließen; dafür wird angenommen, dass in diesem Fall die Hälfte der Wohnbauför-

⁴³) Obschon die Berücksichtigung dieser Wirkung für eine umfassende Abschätzung konzeptuell notwendig ist, ist ihre Auswirkung auf das Gesamtergebnis nicht von primärer Bedeutung: verminderte Transferausgaben des Staates bedeuten verringerte Transfereinnahmen der Haushalte – und damit eine Verschiebung der Konsummöglichkeiten weg von den Haushalten (bei denen der Wegfall gewisser Transfers zu einer Reduktion der verfügbaren Einkommen und damit der Konsummöglichkeiten führt) und hin zur öffentlichen Hand (die nun mehr für andere Ausgabenkategorien zur Verfügung hat). Die Netto-Wirkung ergibt sich im Wesentlichen aus der Konsumneigung der Haushalte (die bei unteren Einkommensschichten hoch ist) sowie dem Unterschied im Importgehalt von öffentlichem und privaten Konsum: der öffentliche Konsum weist tendenziell weniger Importe auf, da er in erster Linie aus Dienstleistungen besteht – öffentliche Verwaltung, Erziehungswesen, Gesundheits- und Sozialwesen, Kultur etc. Damit weist – ceteris paribus! – der öffentliche Konsum eine tendenziell höhere Wirkung auf die heimische Wertschöpfung auf. Es zeigt sich allerdings in den Simulationen, dass die Netto-Wirkung dieser Transfers relativ gering ist.

⁴⁴) Dies ist eine Vereinfachung: durch die Verbilligung der Wohnkosten kann es zu einem Mehrkonsum an Wohnen führen – wenn ein Gut billiger wird, steigt typischerweise die reale Nachfrage nach diesem Gut, auch wenn die nominellen Ausgaben für dieses Gut sinken, es wird ein Teil der Kostenreduktion also für einen Mehrkonsum genutzt. Diese Teil ist schwer abzuschätzen – und ist damit der Grund für das Szenario 2, das eben von einer Steigerung der (realen) Nachfrage nach dem Gut „Wohnen“ ausgeht, die durch die geringeren Kosten induziert wird.

derung als Mietreduktion schlagend würde (die andere Hälfte würde gewinnerhöhend bei den Vermietern verbleiben).

Für das Modell wurden nicht nur die aktuellen 160 Mio. € herangezogen, sondern 300 Mio. €. Dies hat zwei Gründe: Erstens um die historisch höheren Leistungen zu berücksichtigen. Zweitens um die etwaigen anderen Vorteile der GBV - wie etwa den Zugang zu kostengünstigeren Grundstücken - „pauschal“ zu berücksichtigen.

4.2 Ergebnisse der Modellsimulationen ADAGIO

Bei der folgenden Darstellung der Simulationsergebnisse soll auch versucht werden, die geschätzten Wirkungen auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in ihre Komponenten zu zerlegen.

Übersicht 12: Hauptergebnisse der Simulationen

	BIP-Effekt In Mio. €
Szenario 1 – Reiner Preiseffekt	640
Privater Konsum	420
Öffentlicher Konsum	500
Investitionen	260
Netto-Exporte (Exporte – Importe)	- 530
Szenario 2 – Preis und Investitionen	980
Privater Konsum	290
Öffentlicher Konsum	400
Investitionen	730
Netto-Exporte (Exporte – Importe)	- 440

Q: WIFO-Berechnung mit ADAGIO.

Die Simulation von Szenario 1, also jenes, das von einer Substitution von privaten durch GBV-Wohnbauinvestition ausgeht (die Gesamtinvestitionen in Wohnbauten bleiben also konstant), schätzt die BIP-Wirkung der GBV-Tätigkeit auf gut 600 Mio. € pro Jahr; der private Konsum ist im neuen Gleichgewicht um rund 420 Mio. € höher, der öffentliche Konsum (also die staatlichen Verwaltungsausgaben, die unter der Annahme eines gleichbleibenden Budgetdefizits abgeleitet wurde) stellt sich um 500 Mio. € höher dar als im Vergleichsszenario. Um rund eine Viertel Milliarde Euro steigen die gesamtwirtschaftlichen Investitionen (also die Gesamtheit der unternehmerischen Ausgaben für Investitionsgüter).

Das Szenario 2, mit einer GBV induzierten Erhöhung der Gesamt-Wohnbauinvestitionen, zeigt eine etwas höhere Gesamtwirkung, sowie eine merklich andere Wirkungsstruktur: die knappe Milliarde Euro an BIP-Effekt entfällt nur noch zu etwa 30% auf die privaten Haushalte⁴⁵), auch der öffentliche Konsum steigt mit +400 Mio. € weniger stark als im Szenario 1. Deutlich höher sind nun die gesamtwirtschaftlichen Investitionen: getrieben von den 500 Mio. € an zusätzlichen Wohnbauinvestitionen, die durch die GBV annahmegemäß ausgelöst werden, sind diese um

⁴⁵ Der private Konsum liegt etwas niedriger als in Szenario 1, da die zusätzlichen 15% an Wohnbauinvestitionen annahmegemäß privat finanziert werden.

fast eine Dreiviertel Milliarde Euro höher als in der Ausgangssituation. In beiden Fällen steigen, induziert durch die zusätzliche Nachfrage, die Importe deutlich, während sich die Exporte kaum verändern (die internationale Nachfrage ist von den Simulationsannahmen ja praktisch unbeeinflusst). Damit steigt das Handelsbilanzdefizit in beiden Fällen an.

Dieser möglicherweise etwas befremdlich anmutende Anstieg des Handelsbilanzdefizits ergibt sich aus einem der Caveats, die bei der Interpretation der Simulationsergebnisse zu beachten sind: Simuliert werden nur Kostenersparnisse, nicht Preisreduktionen (da der GBV-induzierte Rückgang in den Wohnpreis im Rahmen dieses Projekts nicht abschließend geschätzt werden konnte). Die Kostenersparnisse führen zu Mehrkonsum anderer Güter, was seinerseits zu einem Anstieg der Importe führt. Da aber keine GBV-induzierten Preisreduktionen implementiert werden konnten, bleiben die Effekte auf das Preisniveau marginal. Tatsächlich sollten die geringeren Wohnpreise inflationsdämpfend wirken, und damit zu einer Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit führen, mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Exporte. Die stellt eine Limitation der Annahmen dar.

Zurückkehrend zu den Simulationsergebnissen kann ein interessanter Blick auf den privaten Konsum im Detail geworfen werden: dieser wird nach Einkommensquintilen differenziert simuliert (d.h. die Wirkung auf die Einkommen und den Konsum der einzelnen Haushaltstypen wird in der Modellsimulation geschätzt), die Verteilungswirkung der Gesamtsimulation ist a priori unbestimmt. Zwar sollte der Impuls aus der Kostenreduktion die unteren Quintile bevorzugen (für diese werden etwas höhere Kostenvorteile geschätzt als für die reichsten Haushalte, siehe Übersicht 11), es zeigt sich hier allerdings keine wirklich markante Bevorzugung der ärmeren Haushalte; die Anteile der ersten drei Quintile sind recht uniform, und auch die „reichsten“ Quintile 4 und 5 haben noch nennenswerte Anteile an der gesamten Kostenreduktion. Bei den Eigentumsvorteilen sind höhere Einkommenschichten sogar bevorteilt, wenn die involvierten Beträge hier auch eher moderat sind. Im Gleichgewicht stellt sich die Einkommenssituation im Vergleich zu einer Situation ohne GBV folgendermaßen dar:

Übersicht 13: Auswirkungen der GBV-Kostenreduktion auf den privaten Konsum nach Quintilen

Haushaltsquintil	Wohnkostenvorteil, insgesamt	Szenario 1			Szenario 2		
		Änderung im realen Konsum	Änderung im Nicht-Wohnkonsum	Steigerung des übrigen Konsums ggü. „keine GBV“	Änderung im realen Konsum	Änderung im Nicht-Wohnkonsum	Steigerung des übrigen Konsums ggü. „keine GBV“
		In Mio. €		In %	In Mio. €		In %
1	290	14	304	1,5	10	300	1,4
2	303	48	350	1,7	35	337	1,6
3	265	90	355	1,4	65	330	1,3
4	253	136	388	1,3	98	350	1,2
5	202	132	334	0,8	79	281	0,7
Insgesamt	1.312	419	1.731	1,2	287	1.598	1,1

Q: WIFO-Berechnungen mit ADAGIO.

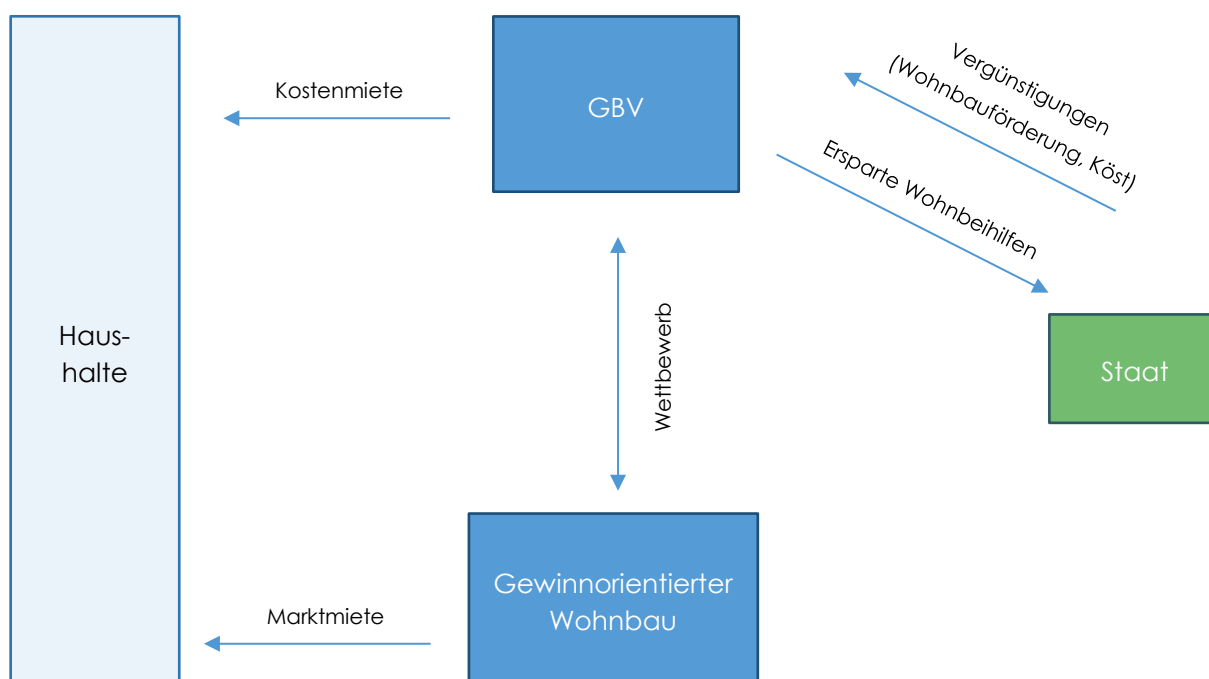
Die Änderungen beim Gesamtkonsum sind recht ungleich verteilt, das unterste Quintil ist nur gering betroffen – die unteren Einkommensschichten können insgesamt offenbar nur in geringerem Ausmaß an den moderat expansiven Wirkungen auf die Gesamtwirtschaft partizipieren. Hier ist allerdings zu bedenken, dass dies die Änderungen im Gesamtkonsum darstellt – also inklusive der Wohnkosten, die aber im Vergleich zur Situation ohne GBV nun merklich gesunken sind. Werden diese berücksichtigt, also der reine Nicht-Wohnkonsum ermittelt, so stellt sich dies wesentlich ausgewogener (auch sozial ausgewogener) dar; die relativen Zuwächse im Quintilskonsum folgen nun dem Muster der direkten Wohnkostenreduktionen: Die beiden untersten Einkommensquintile können ihren realen Nicht-Wohnkonsum um rund $1\frac{1}{2}$ % erhöhen, für das reichste Haushaltsquintil fällt dieser Wert auf nur noch $\frac{3}{4}$ %. Die Modellsimulation deutet also eine recht positive Wirkung der GBV-induzierten Kostenreduktion an: bei (moderat) umverteiler Wirkung können auch die höheren Einkommensschichten von gestiegenen Konsummöglichkeiten profitieren.

5. Schlussfolgerungen

Die vorliegende Studie hat erstmals für Österreich umfassend die ökonomischen Effekte der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft dargelegt. Dabei hat die Studie gezeigt, dass die GBV über ihre Aktivitäten einen ökonomisch bedeutenden Effekt auf die österreichische Volkswirtschaft ausüben. Quantitativ am bedeutsamsten ist dabei das unterschiedliche Preissetzungsverhalten von GBV und dem gewinnorientiertem Wohnungsangebot (Kostenmieten vs. Marktmieten). Verglichen mit der Preissetzung am privaten Mietmarkt, profitieren Haushalte in GBV Wohnungen von der kostendeckenden Mietpreissetzung der Gemeinnützigen. Diese Entlastung der Haushalte beläuft sich gemäß den Schätzungen in Kapitel 3 auf knapp 1,2 Mrd. € im Jahr 2019. Hinzu kommen noch weitere Effekte durch die GBV erstellten Eigentumswohnungen in Höhe von 120 Mio. €.

Aber auch wenn die differierende Preissetzung das augenscheinlichste Merkmal der GBV darstellen, sind für die umfassende Analyse einige weitere Zusammenhänge und Wechselwirkungen einbezogen worden (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: **Wirkungskanäle GBV**



Q: WIFO-Darstellung.

Auf der einen Seite nämlich die staatlich gewährten Vergünstigungen, die GBV gegenüber gewinnorientiertem Wohnbau beziehen. Ein Teil des Mietunterschieds zwischen diesen beiden Bereichen ist nämlich auf Faktoren wie die Wohnbauförderung oder auch die Befreiung von der Körperschaftssteuer zurückzuführen. Gleichzeitig reduzieren die niedrigeren Mieten aber

auch die staatlichen Zahlungen für Wohnbeihilfen. Diese gegenläufigen Effekte wurden in den Berechnungen der ökonomischen Effekte in Kapitel 4 direkt mitmodelliert.

Auf der anderen Seite kommt noch hinzu, dass sich aufgrund der Wettbewerbssituation zwischen GBV und gewinnorientiertem Wohnbau auch die Preise und Mengen am Markt insgesamt ändern. Auch diese Wechselwirkung wurde im Rahmen von Kapitel 4 Rechnung getragen, indem ein zweites Szenario berechnet wurde.

Unter Berücksichtigung dieser Verknüpfungen, und vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Kreisläufe, ergibt das IO-Modell ASCANIO einen BIP-Effekt der GBV zwischen 640 und 980 Mio. €. Unter der Annahme, dass GBV in einem reinen Verdrängungswettbewerb mit den privaten Anbietern stehen, ist der Effekt eher im unteren Bereich angesiedelt. Wenn jedoch die Präsenz von GBV zu zusätzlichen Wohnbauinvestitionen führen – was die in Kapitel 2.3.2 beschriebenen Oligopolmodelle bei einem Wettbewerb zwischen for- und non-profit Unternehmen nahelegen würden – liegen die BIP-Effekte deutlich darüber. Im ersten Fall entfalten die GBV eine stärkere Wirkung auf den privaten Konsum, im zweiten Fall spielen zusätzlich zur Konsumwirkung eher höhere gesamtwirtschaftliche Investitionen eine Rolle.

Abgesehen von der aggregierten Quantifizierung der volkswirtschaftlichen Effekte im Sinne der „BIP-Wirkung“ hat die Studie aber auch vielfältige Details zur Wirkungsweise der GBV zu Tage gefördert:

- Wirkung der GBV im Neubau aber auch aus dem (Alt-)Bestand: Wenngleich der GBV-Neubau der letzten 10 Jahre die relativ größten Mietvorteile generiert (rund ein Viertel), ist doch festzuhalten, dass auch der Bestand von Wohnungen mit Baujahr vor 1980 noch knapp 40% des Mietvorteils generiert. Dies unterstreicht die langfristige Wirkung, die GBV auf die Wohnkosten entfalten. Damit gehen sie auch über die reine Wirkung der Wohnbauförderung hinaus, die ja mittlerweile auch für private Immobilienentwickler geöffnet wurde.
- Regional differenziertes Bild: Die regionalen Effekte hängen von zwei wesentlichen Determinanten ab. Einerseits der regionale GBV-Bestand, der in Abhängigkeit von Umfang und Qualität (z. B. Baujahr), Wirkung entfalten kann. Daneben hängt das Ausmaß der Gesamtwirkung aber auch stark von der Marktsituation ab. So ist der Mietvorteil durch GBV in dicht besiedelten Regionen rund doppelt so groß wie in dünn besiedelten Regionen. Zentraler Erklärungsfaktor für diese Unterschiede ist die sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung, die in manchen Regionen zu starker Überschussnachfrage geführt hat. Je größer die aufgebaute Überschussnachfrage, desto höher ist tendenziell auch der Mietvorteil durch GBV. Dies erklärt auch, warum, trotz vergleichbarer Anteile der GBV am regionalen Wohnungsbestand, die Wirkung der GBV in Wien deutlich höher ist als in Oberösterreich.
- Einkommensgruppen: Die Wirkung der GBV erscheint aus der Perspektive der Einkommensverteilung leicht umverteilend, zugunsten niedrigerer Einkommen. So sind Haushalte der ersten beiden Einkommensdezile etwas häufiger in GBV Mietwohnungen vertreten als Haushalte mit höheren Einkommen. Etwas nivellierend wirkt hierbei jedoch der überproportionale Vorteil für höheren Einkommensgruppen bei GBV Eigentumswohnungen.

Bei der breiteren Betrachtung im Rahmen des IO-Modells fällt zudem ins Gewicht, dass höhere Mietkostenbelastungen für einkommensschwache Haushalte durch die Mietbeihilfen der Bundesländer abgefedert werden. Speziell für anspruchsberechtigte Haushalte geht daher eine geringere Wohnkostenbelastung durch GBV Wohnungen mit geringeren Einkünften aus Wohnbeihilfen einher. GBV substituieren in diesem Fall Ausgleichsmechanismen der öffentlichen Hand.

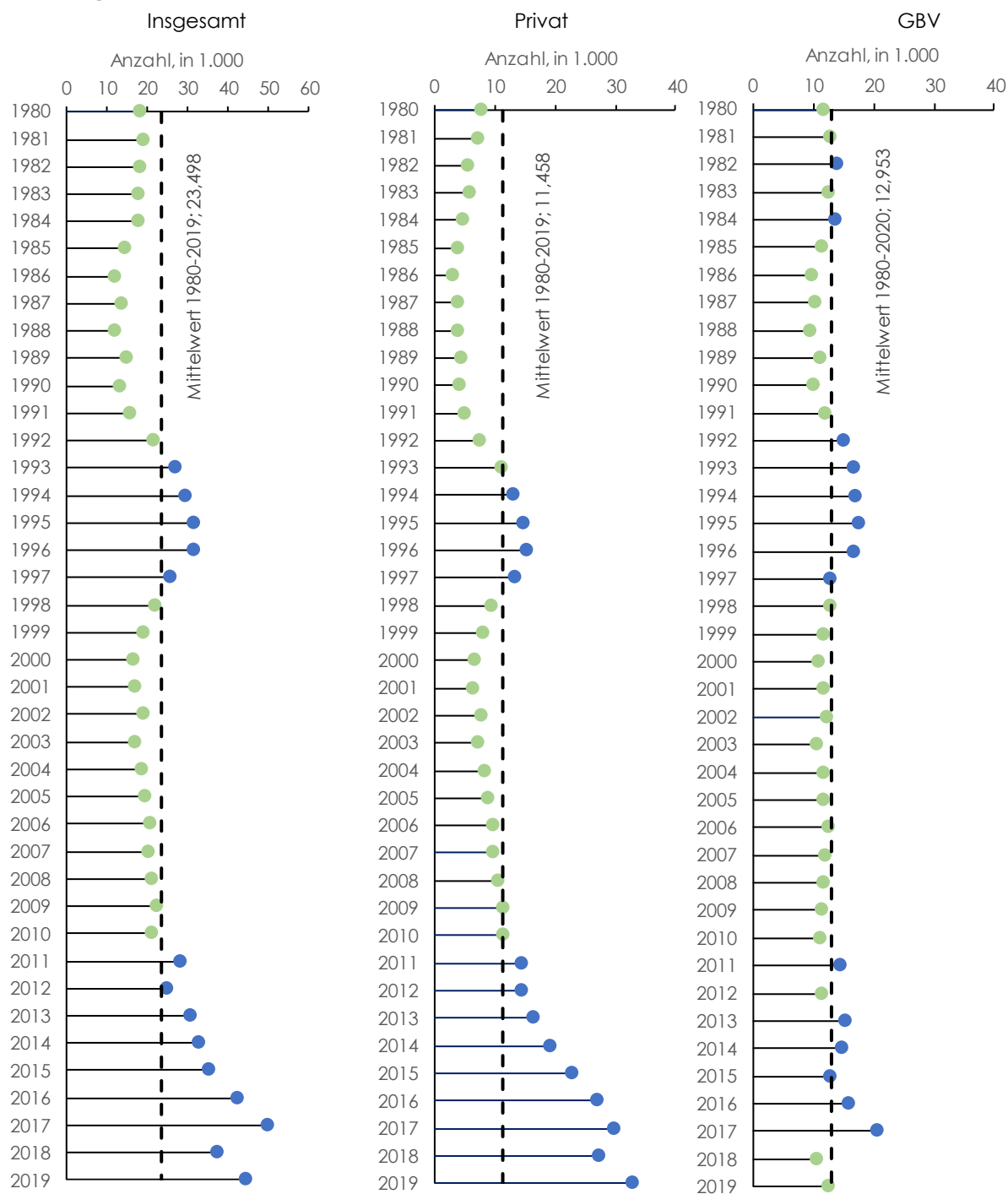
Bei Einbeziehung der gesamtwirtschaftlichen Verflechtungen im IO-Modell (Kapitel 4) zeigt sich folglich das Bild, dass die Vorteile von GBV – im Sinne von mehr Konsummöglichkeiten für andere Güter – relativ gleich verteilt sind über die Einkommensgruppen. Unabhängig von der Frage, ob GBV-Miet- oder Eigentumswohnungen, würde eine weitere Steigerung der Anteile niedriger Einkommen im Modell zu höheren BIP-Effekten führen.

Eine der wesentlichen Erkenntnisse dieser Studie ist, dass die Effekte der Gemeinnützigkeit besonders groß sind in Zeiten von hoher Preisdynamik am Wohnungsmarkt. Dies mag paradox erscheinen, da die Preissetzungsregeln des WGG ja grundsätzlich immer Kostendeckung vorsehen, ist aber dem Umstand geschuldet, dass sich die Marktpreise im gewinnorientierten Segment je nach Marktsituation sehr weit von den Kostenmieten entfernen können. Vor diesem Hintergrund kann die Wirkung der GBV auch als eine Art Versicherung für die Wohnungswirtschaft verstanden werden, die im Falle von Schocks Haushalte vor starken Mietpreisanstiegen bewahrt. Die vorliegende Studie zeigt damit nämlich auch, dass neben Eigentum⁴⁶⁾ auch ein (preisreguliertes) gemeinnütziges Segment für Haushalte die Funktion einer Mietpreis-Versicherung einnimmt.

Hinzu kommt, dass das Wohnungsangebot kurzfristig nur begrenzt ausgeweitet werden kann, wodurch es möglich ist, dass die preisdämpfenden Effekte von GBV über viele Jahre vorherrschen können. Wie in Abbildung 12 anhand der Baubewilligungen dargestellt, ist das Angebot in den letzten Jahren zwar deutlich ausgeweitet worden. Sowohl GBV als auch private Bauentwickler weisen markante Steigerungen gegenüber der letzten Dekade aus. Das private Segment erreichte in den letzten Jahren durchwegs die höchsten Stände seit 1980. Und wenngleich diese Angebotsausweitungen grundsätzlich preisdämpfend wirken dürften, gibt es aber aktuell noch kein Anzeichen dafür, dass sich das Mitte der 2000er Jahre aufgegangene Preisdifferential zwischen GBV und gewinnorientierten Mieten unmittelbar schließen würde. Auch ein relativ hoher Bestand an GBV kann demnach den Effekt einer starken Überschussnachfrage nicht gänzlich negieren, trägt aber dazu bei diesen zu mildern, da der Preisauftrieb nicht auf den gesamten Wohnungsbestand wirkt.

⁴⁶⁾ Zur Versicherungswirkung von Eigentum gegenüber zukünftigen Mietpreisanstiegen siehe Sinai – Souleles (2005).

Abbildung 12: Entwicklung der Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen nach Bauherren bzw. Bauherrin 1980-2019



Q: Statistik Austria (2020). – Insgesamt: 2003-2004 interpoliert. Privat und GBV: 2003-2009 Werte interpoliert.

Aus wirtschaftspolitischer Sicht bedeuten die kurz- und mittelfristigen Anpassungsprobleme auch, dass eine entsprechende dämpfende Wirkung der GBV nur mittels eines ausreichend

großen Ausgangsbestandes an kostenorientierten Wohnungen zu erreichen ist. Vonnöten ist daher eine langfristige Perspektive, wenn es darum geht die GBV als einen Baustein einer regionalen Wohnbaustrategie zu entwickeln. Der überwiegende Teil der derzeitigen Kostendämpfung der GBV stammt nämlich aus einem Wohnungsbestand, der deutlich vor Einsetzen der aktuellen Preisdynamik bereits bestanden hat. Eine eher stabile und langfristige Wohnungserrichtung durch GBV scheint daher zielführend zu sein, nicht zuletzt, da in Zeiten dynamischer Miet- und Immobilienpreisentwicklung auch Bau- und Grundkosten konjunkturbedingt zulegen. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass diese Studie aber nicht als Plädoyer gegen ein privates, gewinnorientiertes Wohnungsangebot zu sehen ist. Das Nebeneinander von GBV und gewinnorientierten Anbietern erscheint aus mehreren Gründen günstig. So wird in der ökonomischen Literatur zu non-profit Unternehmen vielfach davon ausgegangen, dass die Gleichzeitigkeit von gewinnorientierten, und nicht-gewinnorientierten MarktteilnehmerInnen zu insgesamt besseren Ergebnissen führt (siehe *Hirth, 1997*). So kann die Aktivität von non-profit Unternehmen zu zusätzlichem und damit preisdämpfendem Angebot führen (siehe Abschnitt 2.3.2). Die Unterschiede im Angebot von for- und non-profit Unternehmen dienen zudem als Maß dafür, inwieweit am Markt Ungleichgewichte vorherrschen, und wie stark die privaten Mieten von einer kostenbasierten Miete abweichen. Auf der anderen Seite hat das gewinnorientierte Wohnungsangebot aber auch eine gewisse Kontrollfunktion, um die Kostensenkungsanreize der non-profit Unternehmen zu stärken. Hinzu kommt, dass das private Wohnungsangebot in seiner hohen mengenmäßigen Dynamik ebenfalls zur Abarbeitung des Nachfrageüberhangs beiträgt.

Schlussendlich sollte hier noch auf einige Beschränkungen der vorliegenden Studie eingegangen werden. Trotz der sehr umfangreichen Anstrengungen um in der Analyse GBV und die Verflechtungen der österreichischen Wohnungswirtschaft gesamthaft abzubilden, konnten gewisse Aspekte nicht, oder nur unzureichend berücksichtigt werden.

Zuerst sollte nochmals auf die Abhängigkeit vom Beobachtungszeitpunkt hingewiesen werden. So sind die hier berechneten Effekte relativ groß, und wären in früheren Jahren deutlich geringer ausgefallen. Erst durch die hohe Dynamik der privaten Mieten in den letzten 15 Jahren hat sich der Mietvorteil massiv erhöht. Gleichzeitig haben sich die Kosten für den Staat durch die rückläufigen Förderbarwerte der Wohnbauförderung in der letzten Dekade deutlich reduziert. Trotz der Berücksichtigung von etwas höheren Wohnbauförderungsleistungen im IO-Modell (300 Mio. € anstatt derzeit 160 Mio. €), führt die Kombination diese beiden Effekte zu relativ höheren BIP Effekten der GBV als dies in den 2000er Jahren der Fall war.

Des Weiteren gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Ergebnisse der Studie, die jedoch nicht grundsätzlich ein „günstigeres“ Bild (im Sinne höherer BIP-Effekte in Kapitel 4) für die GBV zeichnen. Im Gegenteil: die Nicht-Berücksichtigung der erwähnten Aspekte führt in drei der vier Fälle zu einem tendenziell niedrigeren berechneten Effekt.

So konnte bei der Abschätzung der Gesamtwirkung nicht berücksichtigt werden, in welchem Ausmaß GBV Vorteile aus einem privilegierten Zugang zu öffentlichen Grundstücken erhalten. Es gibt de-facto keine empirische Evidenz zum Ausmaß dieser Vergünstigung. Es muss aber angenommen werden, dass aufgrund der stark gestiegenen Grundkosten dieser Vorteil in den letzten Jahren an Gewicht zugenommen hat. Eine Berücksichtigung würde tendenziell die

Vorteile von GBV reduzieren. Es ist unklar, ob die pauschale Erhöhung der angenommenen Wohnbaufördermittel von 160 Mio. € auf 300 Mio. € diesen Effekt gänzlich auffängt.

Eine Limitation der Modelldatenbasis betrifft das Auslandseigentum: Abflüsse von Unternehmensgewinnen an ausländische Eigentümer sind (nur) implizit im Verteilungsschlüssel enthalten, der die Gewinne der (heimischen) Unternehmen auf die heimischen Haushalte (als (Mit-)Eigentümer der Unternehmen) verteilt. Auslandseigentum bewirkt eine Reduktion des Anteils heimischer Haushalte an den Unternehmensgewinnen. Privates Wohnungseigentum bzw. Immobilienunternehmen stehen zu einem nicht geringen Teil in ausländischem Eigentum; die GBV ist demgegenüber ein heimisches Unternehmen und zudem nicht gewinnorientiert (d. h. es gibt hier gar keine Profite, die ins Ausland fließen könnten). Dies bedeutet, dass durch die GBV auch Abfluss von heimischer Wertschöpfung ins Ausland vermieden wird – dies ist nur ungenau in der Modellstruktur berücksichtigt und bedeutet eine gewisse potenzielle Unterschätzung der GBV-Effekte.

Auch die Wirkung der GBV in puncto allgemeine Inflationsdämpfung konnte in der vorliegenden Studie nicht berücksichtigt werden. Da diese Effekte für die österreichische Gesamtwirtschaft wettbewerbsfördernd sein dürften, ist auch in diesem Fall von einer Unterschätzung der GBV-Effekte auszugehen.

Zuletzt ist auch noch von einem preisdämpfenden Effekt des GBV Wohnungsangebots auf private Mieten auszugehen. Das Oligopolmodell in Abschnitt 2.3.2 postuliert nämlich neben einer höheren Menge auch niedrigere Gleichgewichtspreise. Niedrigere Gleichgewichtspreise würden die Modellergebnisse insofern erhöhen, als dass die privaten Marktmieten durch das GBV-Wohnungsangebot reduziert werden. Eine Messung dieses mietendämpfenden Effektes wäre speziell vor dem Hintergrund der derzeit starken Ausweitung des privaten Mietangebots wichtig.

Wenngleich die vorliegende Studie also versucht hat ein möglichst umfassendes Bild zu den ökonomischen Wirkungen der GBV zu zeichnen, sollten diese Lücken in vertiefenden Untersuchungen geschlossen werden. Und neben einer detaillierteren regionalen Analyse – sowohl Bestand als auch Wirkung der GBV sind regional sehr unterschiedlich (siehe Abschnitte 2.2 und 3.1.2 bzw. 3.2.2) – sollte in zukünftigen Studien speziell der Interaktion zwischen privatem und gemeinnützigem Segment stärkere Aufmerksamkeit zukommen.

6. Literatur

- Amann, W., Mundt, A. (2011): *Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011*, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien.
- Asquith, B., Mast, E., Reed, D. (2019): *Supply Shock Versus Demand Shock: The Local Effects of New Housing in Low-Income Areas*. Available at SSRN 3507532.
- Azevedo, A. I. P. D. (2017): *Competition between for-profit and non-profit organizations* (Doctoral dissertation). https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/23595/1/TFM_Ana_Azevedo_356115002.pdf.
- BMF (2020): *Länderberichte zur öffentlichen Wohnbauförderung 1996-2019*, Bundesministerium für Finanzen, Wien.
- Blaas, W., Wieser, R. (2004): *Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietentwicklung*, Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien, Wien.
- Eriksen, M. D., Rosenthal, S. S. (2010): *Crowd out effects of place-based subsidized rental housing: New evidence from the LIHTC program*, *Journal of Public Economics*, 94(11-12), 953-966.
- Fessler, P., Rehm, M., Tockner, L., (2015): *The Impact of Housing Non-Cash Income on the Unconditional Household Income Distribution*. *Urban Studies*, 53(13), 2849-2866 <http://usj.sagepub.com/content/early/2015/07/28/0042098015596116.full.pdf+html>.
- Friedman, J., Hastie, T., Tibshirani, R. (2001): *The elements of statistical learning*, Springer series in statistics, 1(10), New York.
- GBV (2020): *GBV-Verbandsstatistik*, Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband, Wien.
- GBV (2016): *Festschrift 70 Jahre österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen* Revisionsverband, Wien.
- Glaeser, E., Gyourko, J. (2018): *The Economic Implications of Housing Supply*, *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3-30.
- Gruber, K., Reich, C., (2019): *Wohnungsvermietung und imputierte Mieten in der nationalen und regionalen VGR*, *Statistische Nachrichten*, 2009, (5), S. 430-438.
- Hansmann, H. (1987): *Economic theories of nonprofit organizations*, in W.W. Powell (ed.) *The Nonprofit Sector: A Research Handbook*, Yale University Press, New Haven, Connecticut.
- Hirth, R. A. (1997): *Competition between for-profit and nonprofit health care providers: Can it help achieve social goals?*. *Medical Care Research and Review*, 54(4), 414-438.
- Klien, M. (2014): *Corporatization and the Behavior of Public Firms: How Shifting Control Rights Affects Political Interference in Water Prices*, *Review of Industrial Organization*, 44, 393-422.
- Lee, C. I. (2007): *Does provision of public rental housing crowd out private housing investment? A panel VAR approach*, *Journal of Housing Economics*, 16(1), 1-20.
- Lennartz, C. (2013): *Competition between social and private rental housing*, IOS Press, *Sustainable Urban Areas 47*, Delft.
- Li, X. (2019): *Do new housing units in your backyard raise your rents?* Working Paper, NYU Wagner and NYU Furman Center, New York.
- Lien, D. (2002): *Competition between Nonprofit and For-Profit Firms*. *International Journal of Business and Economics*, 1(3), 193-207.
- Liu, Y., Weinberg, C. B. (2004): *Are nonprofits unfair competitors for businesses? An analytical approach*, *Journal of Public Policy & Marketing*, 23(1), 65-79.
- Murray, M. P. (1999): *Subsidized and unsubsidized housing stocks 1935 to 1987: crowding out and cointegration*, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 107-124.
- Oxley, M., Brown, T. J., Haffner, M., Hoekstra, J., Lishman, R. (2010): *Promoting investment in private rented housing supply: International policy comparisons*, Department of Communities and Local Government, Delft.
- OeNB, (2020): *Kreditzinsen im Neugeschäft für Wohnbau*, Wien.
- Saussier, S., Klien, M. (2014): *Local public enterprises: A taxonomy*, EPPP DP, (12), Paris.

- Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., Whitehead, C. M. (2015): Social housing in Europe, *European Policy Analysis*, (17), 1-12.
- Rocha-Akis, S., Bierbaumer-Polly, J., Bock-Schappelwein, J., Einsiedl, J., Klien, M., Leoni, T., Loretz, S., Lutz, H., Mayrhuber, C. (2019): Umverteilung durch den Staat in Österreich 2015, WIFO-Monographien, Wien.
- Rodriguez-Pose, A., Storper M. (2019): Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality, *Urban Studies*, <https://doi.org/10.1177/0042098019859458>.
- Sinai, T., Souleles, N. S. (2005): Owner-occupied housing as a hedge against rent risk, *The Quarterly Journal of Economics*, 120(2), 763-789.
- Sinai, T., Waldfoegel, J. (2005): Do low-income housing subsidies increase the occupied housing stock? *Journal of public Economics*, 89(11-12), 2137-2164.
- Statistik Austria (2020A): Erhebungsdaten im Rahmen des Mikrozensus 2019, Wien, 2020.
- Statistik Austria (2020B): Bestand an Gebäude und Wohnungen - Gebäude- und Wohnungszählungen bzw. Registerzählung 2011, Wien, 2020.
- Steinberg, R. (1986): The Revealed Objective Functions of Nonprofit Firms. *The RAND Journal of Economics*, 17(4).
- Url, T. (2001): Der Einfluss öffentlicher Fördermittel auf die Finanzierungskosten von Wohnbauinvestitionen, In Czerny: *Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen*, WIFO-Monographien, Wien.
- Verbist, G., Förster, M.F., Vaalavuo, M., (2012): The Impact of Publicly Provided Services on the Distribution of Resources: Review of New Results and Methods, *Social, Employment and Migration Working Papers*, OECD, (130), Paris.

7. Anhang

Übersicht A 1: **Daten zu Abbildung 2 - Gebäudebestand in Österreich nach Gebäudetyp, Rechtsform, Bauherren bzw. Bauherrin im Jahr 2019**

	Gebäudebestand	
	Anzahl in 1.000	In %
Ingesamt	3.950	100,0
Mehrgeschoßbau	2.117	53,6
Eigentum	476	12,1
Miete	1.531	38,8
Privat	636	16,1
GBV	625	15,8
Staat	269	6,8
Sonstiges (MGB)	111	2,8
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1.833	46,4
Eigentum	1.438	36,4
Miete	129	3,3
Privat	93	2,3
GBV	30	0,8
Staat	6	0,2
Sonstiges (MGB)	266	6,7

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). – Hauptwohnsitze. – MGB: Mehrgeschoßbau, EZH: Ein- und Zweifamilienhäuser. Sonstige Wohnverhältnisse sind primär unentgeltliche bzw. mietfreie Überlassungen, Dienst- oder Naturalwohnungen, sowie auch Untermietverhältnisse.

Übersicht A 2: **Daten zu Abbildung 3 - Bauleistung von GBV, nach Rechtsverhältnis und Bauperiode**

	Gesamte Bauleistung je Bauperiode		Ø Bauleistung pro Jahr je Bauperiode	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
	Anzahl, in 1.000			
1945 bis 1960	22	71	1,4	4,4
1961 bis 1970	66	84	6,6	8,4
1971 bis 1980	110	78	11,0	7,8
1981 bis 1990	60	77	6,0	7,7
1991 bis 2000	66	89	6,6	8,9
2001 bis 2010	34	105	3,4	10,5
2011 bis 2019	6	111	0,6	12,3

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik 2020). – Miete (Hauptwohnsitze), Eigentum (alle Wohnsitzenformen). – Mietwohnungen mit Kaufoption sind dem Bereich Eigentum in den Perioden 1991 bis 2000 bzw. 2001 bis 2010 zugeordnet, sofern eine Eigentumsübertragung stattgefunden hat.

Übersicht A 3: Daten zu Abbildung 4 - Anteil GBV am Wohnungsangebot je Bundesland* sowie deren Verteilung in Eigentum und Miete

	Anteil GBV am Wohnungsbestand	Anteil Miete am GBV Bestand	Anteil Eigentum
	In %		
Burgenland	22,6	64,1	35,9
Kärnten	21,5	83,8	16,2
Niederösterreich	22,8	67,6	32,4
Oberösterreich	29,1	71,5	28,5
Salzburg	32,8	48,7	51,3
Steiermark	25,0	47,2	52,8
Tirol	18,9	56,5	43,5
Vorarlberg	15,3	69,6	30,4
Wien	30,5	68,2	31,8

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), GBV (Verbandsstatistik, 2020). – *) Mietwohnungsbestand laut Mikrozensus (Hauptwohnsitze) im Jahr 2019; Eigentumswohnungen (alle Wohnsitzformen) kumuliert seit 1945 laut Verbandstatistiken.

Übersicht A 4: Daten zu Abbildung 5 - Mietkosten je Quadratmeter für GBV und private Vermieter im Zeitverlauf

	Mietkosten	
	GBV	Private Vermieter
In € je Quadratmeter		
2006	5,6	6,5
2007	5,7	6,7
2008	5,9	7,3
2009	6,1	7,5
2010	6,2	7,8
2011	6,3	8,0
2012	6,5	8,4
2013	6,7	8,7
2014	6,9	9,1
2015	7,1	9,3
2016	7,3	9,5
2017	7,5	9,8
2018	7,7	10,0
2019	7,9	10,1

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019).

Übersicht A 5: Daten zu Abbildung 6 - Entwicklung der Hypothekarzinsätze 1960-2019

Hypothekar- zinssatz		Hypothekar- zinssatz		Hypothekar- zinssatz	
In %		In %		In %	
1960	7,5	1980	12,3	2000	5,9
1961	7,5	1981	13,4	2001	5,9
1962	7,5	1982	12,3	2002	5,4
1963	7,5	1983	10,3	2003	5,0
1964	7,4	1984	10,4	2004	4,5
1965	7,4	1985	10,2	2005	4,2
1966	7,6	1986	10,2	2006	4,3
1967	7,4	1987	10,0	2007	5,0
1968	7,4	1988	10,0	2008	5,6
1969	7,4	1989	10,1	2009	4,5
1970	7,7	1990	10,3	2010	3,3
1971	7,6	1991	10,4	2011	3,3
1972	8,1	1992	10,0	2012	2,9
1973	8,8	1993	8,5	2013	2,4
1974	11,1	1994	7,0	2014	2,4
1975	11,0	1995	7,0	2015	2,1
1976	10,3	1996	6,6	2016	2,0
1977	10,4	1997	6,1	2017	1,9
1978	10,0	1998	5,9	2018	1,8
1979	9,5	1999	5,1	2019	1,8

Q: OenB (2020). – Kreditzinssätze im Neugeschäft für Wohnbau. In den Zahlen sind neben gemeinnützigen und privaten Unternehmen auch private Haushalte enthalten.

Übersicht A 6: Daten zu Abbildung 7 - Geschätzter Förderbarwert der Wohnbauförderung und Baubewilligungen in Österreich 1996-2019

	Baubewilligungen, insgesamt	Förderbarwert Wohnbauförderung	
		Neubau, insgesamt	Neubau, GBV
	Anzahl	In Mio. €	
1996	51.230	1.010,4	336,2
1997	44.104	972,2	323,5
1998	39.791	1.123,1	373,7
1999	36.756	880,1	292,9
2000	33.733	1.275,8	424,5
2001	32.803	870,9	323,8
2002	35.051	886,5	329,6
2003	31.536	685,0	254,7
2004	35.181	551,3	205,0
2005	36.379	505,2	187,9
2006	39.233	570,3	212,1
2007	38.290	701,0	260,6
2008	38.795	883,7	328,6
2009	38.662	559,6	208,1
2010	38.934	368,1	136,9
2011	46.235	392,2	190,3
2012	41.110	372,7	180,8
2013	47.004	330,8	160,5
2014	49.742	355,1	172,3
2015	51.890	304,4	147,7
2016	60.004	394,7	191,5
2017	67.478	375,7	182,3
2018	56.157	381,4	185,0
2019	63.205	327,6	158,9

Q: Statistik Austria (Baubewilligungen in Österreich), BMF (Länderberichte zur Wohnbauförderungen), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 7: Daten zu Abbildung 8 - Durchschnittlicher Mietvorteil nach Bauperiode des Gebäudes

Durchschnittlicher Mietvorteil	
	In €
Bis 1918	1,8
1919 bis 1944	2,4
1945 bis 1960	2,5
1961 bis 1970	2,6
1971 bis 1980	2,2
1981 bis 1990	1,7
1991 bis 2000	1,4
2001 bis 2010	2,4
2011 bis 2019	3,0

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 8: Daten zu Abbildung 9 - Durchschnittlicher und unbereinigter GBV-Mietvorteil in den österreichischen Bundesländern sowie nach Bevölkerungsdichte

	Bereinigter GBV-Mietvorteil	Unbereinigter GBV-Mietvorteil
	In € je Quadratmeter	
Burgenland	2,4	0,0
Kärnten	1,8	1,3
Niederösterreich	2,0	0,9
Oberösterreich	1,7	0,8
Salzburg	2,2	2,1
Steiermark	1,8	1,9
Tirol	2,9	2,9
Vorarlberg	2,8	3,0
Wien	3,0	3,7
Insgesamt	2,3	2,3
Urbanisierungsgrad (Bevölkerungsdichte)		
Hoch	2,9	3,6
Mittel	2,0	1,9
Niedrig	1,2	0,4

Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 9: Daten zu Abbildung 12 - Entwicklung der Baubewilligungen in neuen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen nach Bauherren bzw. Bauherrin 1980-2019

	Insgesamt	Privat Anzahl	GBV
1980	18.509	7.904	10.605
1981	19.229	7.336	11.893
1982	18.521	5.578	12.943
1983	18.030	6.053	11.977
1984	17.768	4.885	12.883
1985	14.499	3.850	10.649
1986	12.134	3.105	9.029
1987	13.634	4.018	9.616
1988	12.175	4.038	8.137
1989	14.848	4.569	10.279
1990	13.479	4.176	9.303
1991	15.912	5.190	10.722
1992	21.570	7.502	14.068
1993	26.949	11.250	15.699
1994	29.533	13.091	16.442
1995	31.898	14.942	16.956

1996	31.647	15.278	16.369
1997	25.857	13.319	12.538
1998	21.933	9.660	12.273
1999	19.189	8.214	10.975
2000	16.798	6.821	9.977
2001	17.272	6.342	10.930
2002	19.007	7.877	11.130
2003	17.101	7.339	9.762
2004	18.807	8.349	10.458
2005	19.447	8.920	10.527
2006	20.956	9.921	11.035
2007	20.374	9.946	10.428
2008	21.396	10.760	10.636
2009	22.423	11.607	10.816
2010	21.401	11.394	10.007
2011	28.180	14.596	13.584
2012	25.203	14.463	10.740
2013	30.989	16.380	14.609
2014	33.111	19.184	13.927
2015	35.395	23.011	12.384
2016	42.380	27.149	15.231
2017	49.922	29.954	19.969
2018	37.603	27.477	10.126
2019	44.849	32.890	11.959

Q: Statistik Austria (2020). – Insgesamt: 2003-2004 interpoliert. Privat und GBV: 2003-2009 Werte interpoliert.