

WIFO Studie über die ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus

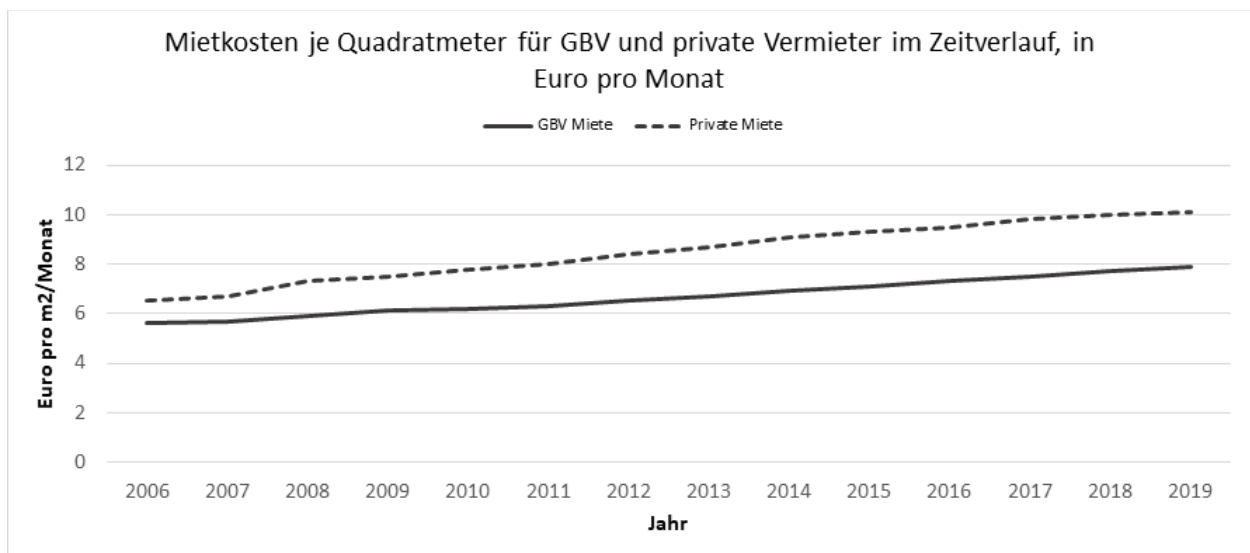
Autoren: Michael Klien (WIFO), Gerhard Streicher (WIFO)

Studie verfügbar unter: <https://www.gbv.at/AktuelleMeldungen/2021/WIFO%20Studie/>

Die Studie des WIFO untersuchte die ökonomischen Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich. Neben dem Mietvorteil in Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) gegenüber privaten Mieterhaushalten wurde zum ersten Mal auch die volkswirtschaftliche Dimension dieser Effekte genauer untersucht¹.

1,3 Mrd Euro Kostenvorteil jährlich

Der Vergleich des GBV-Wohnungsbestandes mit möglichst ähnlichen privaten Mietwohnungen zeigt, dass auch nach einer Bereinigung um 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 € pro Monat** 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 zeigt sich also, dass auch der ältere GBV-Wohnungsbestand deutliche ökonomische Wirkungen hervorruft. Die geschätzte kostendämpfende Wirkung der GBV-Wohnungen (Miete und Eigentum) beläuft sich derzeit auf rund 1,3 Mrd. € pro Jahr, wobei rd. 1,2 Mrd Euro auf den Mietwohnungsbestand entfallen.



Der Mietvorteil hat über die letzten Jahre zugenommen

Während die privaten Mieten in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind, bewegten sich GBV-Mieten nur moderat nach oben. Gerade in den letzten Jahren wird also der Unterschied zwischen kostenbasierten GBV-Mieten und gewinnmaximierenden Mieten im privaten Sektor deutlich. Die durchschnittlichen **GBV-Mieten liegen aktuell etwa 23% unter den Mieten im privaten Mietsektor**. Die Wirkung der GBVs geht deutlich über jene der Wohnbauförderung hinaus, besonders im aktuellen

¹ Zusammenfassung bearbeitet durch GBV, wohnwirtschaftliches Referat

Niedrigzinsumfeld. Wenngleich die Geschichte der GBVs historisch sehr eng mit der Wohnbauförderung verknüpft ist, hat sich die Rolle der Wohnbauförderung in den letzten 20 Jahren deutlich gewandelt. Die teils substanziellen Mietvorteile für Haushalte in GBV-Wohnungen entstehen derzeit primär durch die Gemeinnützigkeit der GBVs, weniger durch staatliche Förderungen.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung von GBVs

GBVs wirken auch positiv auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP). Die modellbasierten Schätzungen zeigen, dass die heimische Wertschöpfung durch die Aktivitäten der GBVs - je nach Szenario - um 600 Millionen bis eine Milliarde € höher liegt, als es ohne GBVs der Fall wäre.

Szenario 1 geht davon aus, dass GBV-Wohnungen das Wohnen für die Menschen lediglich günstiger machen, Szenario 2 nimmt an, dass aufgrund des Preisvorteils bei GBV-Wohnungen die Haushalte auch größere und bessere Wohnungen nachfragen und sich dadurch die Gesamtinvestitionen erhöhen.

Diese Effekte setzen sich folgendermaßen zusammen:

- a) **Erhöhung privater Konsum:** Bessere Leistbarkeit durch das GBV-Wohnungsangebot führt zu erhöhtem privatem Konsum in der Höhe von 290 und 420 Mio. Euro jährlich.
- b) **Erhöhung öffentlicher Konsum:** Die öffentliche Hand erspart sich durch die GBVs Ausgaben bei Wohnbeihilfen und nimmt mehr Steuern durch höheren Konsum von anderen (höher besteuerten) Gütern ein. Der Staat kann dadurch mehr für andere Aufgabenbereiche ausgeben. Die Schätzung bewegt sich zwischen 400 und 500 Mio. Euro jährlich.
- c) **Erhöhung Investitionen:** höhere Konsumausgaben und (in Szenario 2) höhere Ausgaben für größere oder qualitativ bessere Wohnungen lösen zwischen 260 (Szenario 1) und 730 Mio Euro (Szenario 2) an Investitionen aus.
- d) **Reduktion Netto-Exporte:** im Vergleich zum Gut Wohnen, welches fast ausschließlich zu innerösterreichischer Wertschöpfung führt, werden Konsumgüter zu einem größeren Teil importiert. Geringere Wohnausgaben aufgrund von günstigeren GBV-Wohnungen führen also zu mehr Importen.

Kontakt:

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband
Bösendorferstraße 7, 1010 Wien
+43 1 50558240
verband@gbv.at