

Medienmappe
zum virtuellen Mediengespräch:

Wohnen im „freien Markt“: Wie wirken sich Regulierungen auf die Wohnraumversorgung aus?

25. Oktober 2023, 10 Uhr

Für die einen sind die Mieten zu teuer, für die anderen Wohnungen ein lukratives Anlageobjekt und für Dritte ist eine Eigentumswohnung, ein Haus im Grünen das erklärte, aber nur mehr schwer finanzierbare Ziel. So unterschiedlich sind die Perspektiven auf eines der wesentlichen menschlichen Grundbedürfnisse: Wohnen! Wie dieses für alle ausreichend sichergestellt werden kann, ist eine essenzielle Frage.

Gerade die aktuell hohe Inflation hat dieses Problem mit Mietsteigerungen von bis zu 20% noch einmal entscheidend verschärft. In diesem gesellschaftlich brisanten Kontext richtet das von *Diskurs. Das Wissenschaftsnetz* veranstaltete Mediengespräch den Fokus auf den Zusammenhang zwischen der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes und der Preisgestaltung.

Dieser Frage wird auf Basis von Ergebnissen zweier aktueller Forschungsprojekte aus wissenschaftlicher Perspektive nachgegangen. Zum einen werden in einem Vergleich der Wohnungsmärkte in England, Deutschland und Österreich die Effekte unterschiedlicher (Nicht)Regulierungen, die auch das Ausmaß der Aktivität von Finanzinvestor:innen beeinflussen, nachgezeichnet. Zum anderen wird für den österreichischen Wohnungsmarkt die preisdämpfende Wirkung von staatlichen Regulierungsmechanismen am Beispiel des gemeinnützigen Wohnbaus nachgewiesen.

Inputs:

[Hans Volmary \(WU Wien\)](#): Österreich als gallisches Dorf? Unterschiede in der Wohnraumversorgung und deren Gründe im internationalen Vergleich.

[Michel Klien \(WIFO\)](#): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich.

Hans Volmary

Österreich als gallisches Dorf? Unterschiede in der Wohnraumversorgung und deren Gründe im internationalen Vergleich

In den letzten Jahren haben internationale Konzerne und Finanzinvestoren immer mehr Bereiche der sozialen Infrastruktur vereinnahmt. Während dieser Vormarsch etwa in England besonders weit vorangeschritten ist, geht diese Entwicklung in Österreich bislang vor allem schleichend voran. Ihre profitmaximierenden Geschäftsmodelle – u.a. Gewinnabschöpfung, Steuervermeidung, „cherry picking“ bzw. gewinnbringende Risikoauslese – gefährden das Gemeinwohl sowie die Stabilität von Wirtschaft und Gesellschaft.

Der besondere Status und die Schutzwürdigkeit von kritischen Infrastrukturen finden in jüngster Zeit verstärkt Beachtung. Seit einigen Jahren steigen die Bemühungen, die Geschäftstätigkeiten strittiger ausländischer Investoren besser überprüfen und kontrollieren zu können (wie etwa im Rahmen sog. „Investitionskontrollen“). Doch die Covid-19-Pandemie und zuletzt der Krieg in der Ukraine haben Diskussionen über den besseren Schutz systemrelevanter Wirtschaftsbereiche und von Infrastrukturen des Alltagslebens nochmals merklich verstärkt. Darüber hinaus gilt die Transformation dieser „Lebensadern unserer Gesellschaften“ (van Laak 2018) als ein zentraler Hebel für den sozial-ökologischen Umbau unserer Wirtschaft bzw. der gesamten Gesellschaft. Bestehende Ansätze zum Schutz kritischer Infrastrukturen und Industrien greifen zu jedoch kurz. Sie fokussieren vor allem auf Geopolitik, blicken also nur darauf, woher ein Investor kommt, und weniger darauf, was er tut. Vernachlässigt werden dabei die Risiken von Geschäftsmodellen und -strategien, die durch ihre primäre Orientierung auf Shareholder Value, also auf die Vermehrung des Kapitals von Investoren, wichtige Zielsetzungen der Krisen- und Daseinsvorsorge gefährden können. Zwar haben im Zuge der Covid-19-Krise Geschäftstätigkeiten im Gesundheitswesen und medizinischen Forschungsbereich zuletzt mehr Aufmerksamkeit erfahren (Stichwort: Impfstoffe). Doch (über)lebenswichtige Sektoren der kritischen sozialen Infrastruktur die Wohnraumversorgung werden nach wie vor vernachlässigt.

Vor diesem Hintergrund analysiert die Studie „shareholderorientierte transnationale Investoren in der kritischen sozialen Infrastruktur“ verschiedene Politiken der Vermarktlichung, die in unterschiedlichem Ausmaß in England, Deutschland und Österreich umgesetzt worden sind. Seit den 1980er Jahren sind gemischte Wirtschaftsstrukturen (inklusive ihrer Vorzüge) im Zuge neoliberaler Reformen verdrängt worden. Wirtschaft, Staat und Gesellschaft wurden zunehmend einer marktorientierten Restrukturierung unterzogen. Verschiedene Prozesse der Liberalisierung, Privatisierung und Finanzialisierung haben zu einer Veränderung der politischen Ökonomien beigetragen. In Deutschland beispielsweise waren es die en-bloc Privatisierungen im Wohnbereich nach dem Abschaffen der Wohnungsgemeinnützigkeit, die Räume für wertextraktive Geschäftsmodelle von transnationalen Investoren eröffnet haben. Wertextraktive Geschäftsmodelle bergen aus Sicht einer gemeinwohlorientierten Bewertung zahlreiche Risiken. Sie reichen von einem unzureichenden Angebot zu für die Mehrheit der Bevölkerung zu leistbaren Konditionen, über die mangelnde Wirtschaftlichkeit bis hin zu erhöhten Insolvenzrisiken.

Wo klassische Märkte schwer herzustellen waren, sollte der öffentlichen Sektor nach Grundsätzen des New Public Management „schlanker“ und effizienter werden. Diese neoliberalen Transformationen sind in den untersuchten Ländern England, Deutschland und Österreich unterschiedlich weit fortgeschritten. Daraus ergeben sich

verschiedene Möglichkeiten für die Beteiligung privater Investoren an der kritischen sozialen Infrastruktur. Dieses Muster spiegelt sich auch weitgehend in den sektorspezifischen Regimen wider. Im Bereich der Wohnraumversorgung zeigen sich unterschiedlich stark ausgeprägte Politiken marktorientierter Restrukturierung. In England stellte der Housing Act (1980) eine erste und wesentliche Säule des gesellschaftlichen Umbaus des Thatcherismus dar. Mit dem darin enthaltenen Right-to-Buy-Programm konnten Mieter:innen öffentlicher Wohnungen zu einem deutlich unter dem Marktwert liegenden Preis zu Eigentümer:innen ihrer Wohnung werden. Im Rahmen dieses öffentlich geförderten Privatisierungsprogramms wurde rund 12 Prozent des gesamten Wohnungsbestands verkauft. Darüber hinaus wurden durch den Housing Act (1988) Mietobergrenzen abgeschafft und Möglichkeiten zur Befristung von Mietverträgen ausgeweitet. Eine weitere zentrale Änderung kam mit dem Housing Act (2008) hinzu, der den gemeinnützigen Sektor für private gewinnorientierte Akteur:innen öffnete. Darauf folgten weitere Liberalisierungen, zuletzt durch die Möglichkeit, Marktmieten für bestimmte Einkommensgruppen zu verlangen. In Deutschland drängte die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 gemeinnützige Wohnungsunternehmen zunehmend in die Logik der Vermarktlichung. Bei den en-bloc Privatisierungen ab der Jahrtausendwende wurden öffentliche Wohnungsbestände zur kurzfristigen – und, wie sich herausstellen sollte, kurzfristigen – Haushaltssanierung vor allem an internationale Finanzinvestoren verkauft. Im Zuge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise wechselte die Eigentümerschaft von diesen Finanzinvestoren zu strategischen Investoren. Auch in Österreich gab es Liberalisierungen des Mietrechtes (insbesondere 1994) sowie einzelne Privatisierungen Anfang der 2000er Jahre. Das Ausmaß von Liberalisierungen und Privatisierungen fällt jedoch im Vergleich zu England und Deutschland deutlich geringer aus. Auch wenn es also, vor allem seit den 1990iger Jahren einige Versuche gab, den österreichischen Wohnungsmarkt marktfreundlich zu liberalisieren, hat das österreichische System eine besondere Resilienz gezeigt. In Anbetracht der Entwicklungen in England und Deutschland, erscheint dies als besonders schützenswert.

Quellen:

Van Laak, D. (2018). *Alles im Fluss: Die Lebensadern unserer Gesellschaft – Geschichte und Zukunft der Infrastruktur*. S. Fischer Verlag.

Michael Klien

Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich

Mit einem Marktanteil von 40 Prozent am Mietwohnungssektor und 17 Prozent am Häuser- und Wohnungsbestand haben gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) einen bedeutenden Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt. Unsere Studie belegt erstmals wissenschaftlich die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus. Wie groß diese Wirkung ist, hängt stark vom Marktanteil im jeweiligen regionalen Mietwohnungsmarkt ab. Im Durchschnitt zeigt sich, dass eine Steigerung des GBV-Marktanteils um zehn Prozent zu einem Rückgang der unregulierten Mieten um 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter führt. Bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung entspricht dies einer Ersparnis zwischen 250 und 340 Euro pro Jahr.

Wie in einer vorherigen Studie bereits belegt wurde, lassen sich die direkten Effekte von GBV-Mieten mit einer Ersparnis von [1,2 Mrd. Euro für GBV-Mieterinnen und Mieter](#) beziffern. Die aktuelle Studie zeigt, dass neben diesen direkten Effekten auch indirekte Effekte, die durch die wettbewerbliche Interaktion zwischen for-profit und non-profit Unternehmen Preisvorteile entstehen, preisdämpfend wirken. In angespannten Wohnungsmärkten, wie dies etwa in den vergangenen Jahren der Fall war, ist der

preisdämpfende Effekt zwar etwas schwächer ausgeprägt, die GBV-Mieten wirken aber stabilisierend.

Regionale Unterschiede

Die Studie zeigt auch, dass der preisdämpfende Effekt in Abhängigkeit vom Marktanteil und der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktsituation stark schwanken kann. Regionen mit einem höheren GBV-Anteil am Mietwohnungsmarkt haben niedrigere Preisdifferenziale zu unregulierten Mieten. Die unregulierten privaten Mieten liegen also näher an der Kostenmiete der GBVs und sind daher günstiger. In Regionen, die einen stärkeren Zuwachs an GBV-Wohnungen erlebten, war die Entwicklung der unregulierten privaten Mieten merkbar vom gemeinnützigen Sektor gedämpft.

In Regionen mit einem hohen GBV-Mietmarktanteil, im locker besiedelten Raum und im Osten Österreichs, punkten GBVs tendenziell besonders stark durch ihren Qualitätsvorsprung dank eines relativ jungen Mietwohnungsbestands. Der private Mietwohnungsbestand ist meist zwar nur wenig teurer, jedoch tendenziell älter und von geringerer Ausstattungsqualität.

Je urbaner, je geringer der GBV-Marktanteil und je westlicher eine Region gelegen ist, desto stärker tritt der Preisvorteil der GBVs in den Vordergrund: GBVs stellen dort eine preisgünstige Alternative zum wesentlich teureren, wenn auch eher jüngeren privaten Mietwohnungsmarkt dar. Es handelt sich überwiegend um angespannte Märkte mit hoher Nachfrage und tendenziell rückläufigem GBV-Marktanteil. Die private Miete liegt deutlich über dem (kleinen) GBV-Bestand, weshalb die direkte Konkurrenz zwischen den Sektoren und die preisdämpfende Wirkung der GBVs dort als eingeschränkt anzunehmen ist.

Die Bundeshauptstadt Wien nimmt sowohl hinsichtlich der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur als auch nach wohnungswirtschaftlichen Kriterien eine Sonderstellung ein: Der Mietmarkt dominiert und dieser ist trotz zuletzt sehr starker Dynamik des gewinnorientierten Neubaus geprägt durch die hohe Bedeutung der kommunalen Miete und der privaten Altbauermiete. GBVs hatten hier über mehrere Jahrzehnte vorrangig die Aufgabe, die Wohn- und Ausstattungsqualität am Mietsektor zu leistbaren Konditionen zu erhöhen – sie hoben sich von der privaten Miete vor allem durch bessere Qualität ab. Erst in den jüngsten ein bis zwei Jahrzehnten ist der Preisvorteil das noch wesentlichere Unterscheidungsmerkmal geworden.

GBVs sorgten für Qualitätsverbesserung

Eine weitere Erkenntnis der Studie: GBVs sorgten ab den 1960ern für einen deutlichen Anstieg der Wohnqualität. Es entstand ein Qualitätswettbewerb zwischen dem gewinnorientierten und dem gemeinnützigen Sektor, wobei die GBVs klare Qualitätstreiber waren und noch immer sind. Dieser Trend ist bis heute zu erkennen. Im Österreich-Durchschnitt hatte der GBV-Sektor 2011 einen um acht Prozentpunkte höheren Anteil an gut ausgestatteten Wohnungen (Kategorie A) als der private Mietsektor. In Wien ist der Anteil sogar um 19 Prozentpunkte höher als jener im privaten Mietsektor.

Über die Studie

Die Studie „[Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich](#)“ des Wirtschaftsforschungsinstituts (WIFO) gemeinsam mit dem wohnwirtschaftlichen Referat des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Auftrag der MA 50 der Stadt Wien untersuchte in historischer und regionaler Perspektive den Einfluss des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich auf das gewinnorientierte Wohnungssegment. Der Schwerpunkt lag dabei auf Mietwohnungen. Mittels Analyse

von Mikrozensus- und Registerdaten der letzten 50 Jahre. AutorInnen sind Michael Klien (Studienleiter), Peter Huber, Peter Reschenhofer (alle WIFO), Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald sowie Gerald Kössl (Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen)

Über die Expert:innen

(in alphabetischer Reihenfolge)

Hans Volmary ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Multilevel-Governance and Development auf der Wirtschaftsuniversität Wien und absolviert seinen PhD zum Thema von Wohnraumbereitstellung im Zusammenhang zunehmender Finanzialisierung. hans.volmary@wu.ac.at

Michel Klien ist Ökonom (Senior Economist) am Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). Seine Forschungsschwerpunkte liegen auf der Organisation des öffentlichen Sektors und der Effizienz der öffentlichen Leistungserbringung. Die Arbeitsgebiete reichen dabei von Finanzwissenschaft, politischer Ökonomie, organisations- und institutionenökonomischen Ansätzen bis hin zur Industrieökonomie.

Kontakt für Rückfragen

Danyal Maneka, MA

Diskurs. Das Wissenschaftsnetz

+43 650 30 11 27 3

maneka@diskurs-wissenschaftsnetz.at

Dr. Manfred Krenn

Diskurs. Das Wissenschaftsnetz

M: +43 677-620 44 303

E: krenn@diskurs-wissenschaftsnetz.at

Eine Veranstaltung von Diskurs. Das Wissenschaftsnetz

Über Diskurs

Diskurs. Das Wissenschaftsnetz ist eine Initiative zum Transfer von wissenschaftlicher Evidenz engagierter Wissenschaftler*innen in die Öffentlichkeit. Wir setzen uns dafür ein, dass wissenschaftliche Erkenntnisse entsprechend ihrer Bedeutung im öffentlichen Diskurs und in politischen Entscheidungen zum Tragen kommen. Mehr Informationen finden Sie auf unserer Website <https://diskurs-wissenschaftsnetz.at/>

Sie möchten über unsere zukünftigen Mediengespräche und Pressemitteilungen informiert werden? Dann melden Sie sich doch bei unserem Presseverteiler an: <https://www.diskurs-wissenschaftsnetz.at/presseverteiler/>