

INSTITUT FÜR SOZIAL- UND WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN

WISO

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Schwerpunkt: WOHNEN

Edeltraud Haselsteiner, Sabina Riß: Gender und feministische Aspekte in der Wohnbaupolitik • **Dennis Tamesberger, Johann Bacher, Harald Stöger:** Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich. Ein Bundesländervergleich • **Fritz Hemedinger, Sepp Wall-Strasser:** Wohnen in Gallneukirchen – lebenswert, sicher, teuer. Leistbares Wohnen als kommunalpolitische Herausforderung • **Bernhard Scharf:** In der Hitze der Nacht – Wohnbau im Klimawandel • **Harald Stöger:** Auf der Suche nach Lösungsansätzen für bezahlbares Wohnen – die europäische Perspektive

Bettina Csoka: Rezension Emmerich Tálos (2019): Die schwarz-blaue Wende in Österreich. Eine Bilanz

Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich. Ein Bundesländervergleich¹

1. Einleitung	30
2. Sozialer Wohnbau in Österreich	31
3. Methodisches Vorgehen	35
4. Ergebnisse	38
4.1 Struktur des bewohnten Wohnungsbestands in den Bundesländern	38
4.2 Mietkostenunterschiede in den Bundesländern	42
4.3 Erklärung der Mietkostenunterschiede durch sozialen Wohnbau	45
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	50

*Dennis
Tamesberger*

Abteilung für Wirtschafts-, Sozial- und Gesellschaftspolitik der Arbeiterkammer Oberösterreich

Johann Bacher

Institut für Soziologie, Johannes Kepler Universität Linz

Harald Stöger

Institut für Gesellschafts- und Sozialpolitik, Johannes Kepler Universität Linz

1. Einleitung

*Verfügbarkeit an
leistbarem Wohn-
raum zunehmend
als gesellschaftli-
ches Problem*

Die Verfügbarkeit an leistbarem Wohnraum wird zunehmend als gesellschaftliches Problem wahrgenommen. Hintergrund dieser Wahrnehmung ist, dass die Kosten für Wohnen auch in Österreich deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen (Kunnert 2016). Zwischen dem Jahr 2008 und 2018 sind beispielsweise die Wohnungsmieten um 46,3 % gestiegen (AK OÖ 2019).

*sozialer Wohnbau
wirkt auch am
privaten Woh-
nungssektor*

Die Statistik Austria (2019), die regelmäßig über Durchschnittswerte für Mietkosten berichtet, verweist auf deutliche Unterschiede in den Mietkosten der einzelnen Bundesländer. Dies hat mehrere angebots- und nachfrageseitige Ursachen (Bacher und Tamesberger 2019; Blaas und Wieser 2004; Kunnert und Baumgartner 2012). Auf Basis des bisherigen Forschungsstandes (siehe u.a. Blaas und Wieser 2004; Fehlberg und Mießner 2015; Fritzsche und Kluge 2014; Springler 2014; Tockner 2017; Zucha 2016, 2017) kann angenommen werden, dass auch das unterschiedliche Ausmaß und die Ausgestaltung der sozialen Wohnbaupolitik zu den unterschiedlichen Mietkostenentwicklungen in den Bundesländern beitragen. Sozialer Wohnbau wirkt senkend auf die Mietpreise, weil günstiger Wohnraum geschaffen wird. Gleichzeitig bestehen auch wechselseitige Effekte zwischen öffentlichem und privatem Wohnungsmarkt. Bei einem geringen Anteil an sozialem Wohnbau sind Menschen vermehrt auf den privaten Wohnungssektor angewiesen und durch die erhöhte Nachfrage können die Mietpreise im privaten Wohnungssektor zusätzlich in die Höhe getrieben werden (Egner und Grabietz 2018). Daher sollten die Mietkosten in Bundesländern mit einem höheren Anteil an sozialem Wohnbau ceteris paribus geringer sein.

Der vorliegende Artikel untersucht die Bundesländerunterschiede genauer und geht folgenden Fragen nach:

1. Welche Bedeutung hat in den Bundesländern der soziale Wohnbau am Gesamtwohnungsbestand?
2. Welche Mietkostenunterschiede gibt es in den Bundesländern?
3. Können die Unterschiede in den Mietkosten durch den sozialen Wohnbau erklärt werden?

Dieser Artikel ergänzt den bisherigen Forschungsstand, indem die Einflussfaktoren nicht nur auf Durchschnittsmieten untersucht

werden, sondern auch Indikatoren des günstigen Wohnraums herangezogen werden. Dies erscheint wichtig, da Durchschnittswerte gegenüber Ausreißern sensibel sind² und in ihre Berechnung oft der gesamte Wohnungsbestand eingeht, auch wenn er nicht verfügbar ist. So könnte es z.B. sein, dass ein Bundesland einen hohen Anteil an günstigen, dauerhaft vermieteten Gemeindewohnungen im Altbestand hat, die aber für jene Menschen, die aktuell auf Wohnungssuche sind, nicht zur Verfügung stehen. Umgekehrt können in einem Bundesland die Durchschnittsmieten sehr hoch sein, da wenige aber sehr teure Luxuswohnungen vermietet sind, während insgesamt ein hoher Anteil an günstigen Wohnungen verfügbar ist. Aus diesen Gründen wird neben der Durchschnittsmiete der in Bacher und Tamesberger (2019) entwickelte Indikator für günstigen Wohnraum herangezogen.

Durchschnittsmieten sensibel gegen Ausreißer

Der Beitrag ist wie folgt aufgebaut: Kapitel 2 gibt einen Überblick über den sozialen Wohnbau in Österreich. Das methodische Vorgehen inklusive einer Darstellung der verwendeten Indikatoren wird in Kapitel 3 erörtert. Die empirische Beantwortung der Forschungsfragen übernimmt Kapitel 4. Die Ergebnisse münden in eine Diskussion über die Rolle des sozialen Wohnbaus zur Gewährleistung von günstigem bzw. leistbarem Wohnraum (Kapitel 5).

2. Sozialer Wohnbau in Österreich

Zum sozialen Wohnungsbestand rechnen jene Wohnungen, deren Vergabe nach bestimmten rechtlich-administrativen Kriterien (z. B. Einkommensgrenzen, Wartelisten etc.) und zu Mietpreisen unter dem Marktniveau erfolgt (Scanlon und Whitehead 2008). Diese Wohnungen werden in Österreich primär von gemeinnützigen Bauträgern³ angeboten, während die Gemeinden mit Ausnahme der Bundeshauptstadt Wien nur eine sehr geringe Rolle spielen. Die Eigentumsverhältnisse der gemeinnützigen Bauvereinigungen können jedoch wiederum variieren. So kann eine gemeinnützige Bauvereinigung sowohl im Privatbesitz als auch im mehrheitlichen Besitz von Gebietskörperschaften wie Ländern und Gemeinden sein.

In Österreich durchlief der soziale Wohnbau, dessen Wurzeln in das frühe zwanzigste Jahrhundert zurückreichen, seit den 1950er Jahren eine kontinuierliche Expansion. Der wohnungspolitische Diskurs bezog sich auf die zentrale Frage, ob das Defizit an günstigem

Wohnraum durch den sozialen Wohnbau oder die Förderungen von individuellem Wohneigentum überwunden werden sollte. Die Wohnungspolitik und das System der österreichischen Wohnbauförderung unterstützten im Prinzip beide Wohnformen und verzichteten auf die klare Bevorzugung einer bestimmten Wohnform. Der soziale Wohnbau wurde in hohem Maße von gemeinnützigen Bauvereinigungen getragen, die sich zu langfristigen und stabilen Partnern der staatlichen Wohnungspolitik entwickelten. Sie profitierten von hohen öffentlichen Förderungen (Objektförderungen) und waren im Gegenzug zu Investitionen in den Neubau und die Sanierung von Wohnungen verpflichtet. Das Prinzip der kostendeckenden Miete erwies sich als wesentlich, um die Bezahlbarkeit der von den gemeinnützigen Bauträgern angebotenen Wohnungen zu gewährleisten (Schoibl und Stöger 2014, S. 310).

Der soziale Wohnbau der Nachkriegsjahrzehnte, als zentrale Säule der österreichischen Wohnungspolitik, trug wesentlich dazu bei, dass die Standards der Wohnversorgung – sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht – ein im europäischen Vergleich

relativ hohes Niveau erreichten.

wichtigste Zielgruppe des sozialen Wohnbaus waren Menschen mit mittleren Einkommen

Die wichtigste Zielgruppe des sozialen Wohnbaus (Schoibl und Stöger 2014) waren erwerbstätige Haushalte mit mittleren Einkommen, die vorrangig in Städten bezahlbaren Wohnraum

nachfragten. Hingegen wurden die Wohnungsprobleme von armutsgefährdeten Haushalten oder anderen benachteiligten Gruppen von der österreichischen Wohnungspolitik nicht ausreichend oder zu spät berücksichtigt. Insbesondere einkommensschwache Haushalte sind beim Zugang zum sozialen Wohnbau weiterhin mit einer Reihe von finanziellen und rechtlichen Barrieren konfrontiert. In der Praxis gibt es hier nach Eigentumsverhältnissen des gemeinnützigen Bauträgers Unterschiede. So verlangen öffentliche Eigentümer seltener Eigenmittel als Voraussetzung für den Zugang zum sozialen Wohnbau, was bei privaten gemeinnützigen Bauvereinigungen meist die Voraussetzung ist. Die wohnungspolitischen Reformen seit den 1990er Jahren waren in Österreich zwar nicht radikal, wirkten sich jedoch auf den sozialen Wohnungssektor aus. Auslöser war eine Föderalismusreform, die zu einer Kompetenzverlagerung vom Bund zu den Ländern in Bezug auf die

Wohnbauförderung führte. Es erfolgte eine schrittweise Lockerung der strengen Regelungen von Mietpreisen und Mietverträgen, vor allem im privaten Mietwohnungssektor. Diese Reformen erleichterten den privaten Vermietern die Durchsetzung höherer Mieten, vornehmlich in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. In dem Maße, in welchem die Mieten für private Wohnungen stiegen, nahm die Zahl der bei den gemeinnützigen Bauträgern und den Gemeinden als wohnungssuchend vorgemerkten Haushalte zu.

Unter dem Druck einer restriktiven Haushaltspolitik erfolgte weiterhin eine tendenzielle Reduktion der öffentlichen Ausgaben für die Wohnbauförderung. Budgetmittel wurden vom Politikfeld Wohnen in andere, politisch scheinbar relevantere Bereiche – wie die Infrastrukturpolitik – umgeschichtet. Das Volumen dieser Ausgaben sank deutlich von rund 1,3 % des BIP zur Mitte der 1990er Jahre auf unter 0,5 % des BIP im Jahr 2018 (Amann und Struber 2019, S. 67).

*Ausgaben
für Wohnbau-
förderung
sanken deutlich*

Bei insgesamt sinkenden öffentlichen Förderausgaben erfolgte eine Verschiebung von Objekt- zu Subjektförderungen, die im EU-Vergleich allerdings nicht allzu markant ausfiel. Subjektförderungen, besonders in Form von Wohnbeihilfen, sind bedürftigkeitsgeprüfte Transferzahlungen, um Haushalte mit niedrigen Einkommen finanziell zu entlasten und das Problem der Bezahlbarkeit von Wohnungen für diese Gruppe zu entschärfen. Der Anteil der Subjektförderungen an den öffentlichen Förderausgaben ist von geringem Niveau aus nur langsam gestiegen. Das Gros der öffentlichen Fördermittel (rund 85 %) entfällt in Österreich weiterhin auf Objektförderungen. Allerdings verschärfte sich der Wettbewerb um die begrenzten Fördermittel, da neben den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen auch gewinnorientierte, d.h. gewerbliche Wohnbauträger Zugang zu Objektförderungen erhielten (Schoibl und Stöger 2014, S. 312 ff).

Im Gegensatz zu einem EU-weiten Trend erfolgte in Österreich seit den 1980er Jahren keine markante Schrumpfung des sozialen Wohnungssektors. In Deutschland und Großbritannien wurde die Anzahl der Sozialwohnungen durch en-bloc Privatisierungen an institutionelle Investoren oder den Verkauf an die Mieter deutlich reduziert. In Österreich wurden bislang zwei Maßnahmen gesetzt, die auf eine Reduzierung der sozialen Wohnungsbestände abzie-

*Privatisierung
betrifft 58.000
Sozialwohnungen*

len. Dies ist erstens die Kaufoption für Sozialwohnungen, die von gemeinnützigen Bauträgern angeboten werden. Jene Mieter, die durch ihre Eigenmittel zur Finanzierung der Wohnung beitragen, erhalten im Gegenzug die Möglichkeit zum Kauf der Wohnung vom gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Gewährung von Kaufoptionen hat bislang nicht zu einer deutlichen Verringerung des Bestandes an bezahlbaren Sozialwohnungen geführt, da die Mieter diese Option vielfach nicht nutzen. Zweitens veräußerte der Bund zu Beginn der 2000er Jahre jene gemeinnützigen Wohnbauträger, die in seinem Eigentum standen, an private Investoren. Diese Privatisierung betraf in Summe rund 58.000 Sozialwohnungen (Mundt 2008, S. 344) und damit nur einen geringen Teil des Bestandes. Zudem bleiben diese Wohnungen auch nach dem Verkauf Sozialwohnungen, werden von den privaten Eigentümern aber nach kommerziellen Maßstäben bewirtschaftet.⁴ Nach einem Verkauf an die Mieter sind sie jedoch für den sozialen Wohnbau verloren. Im Gegensatz zum Bund verzichteten Bundesländer und Gemeinden größtenteils auf einen en-bloc Verkauf ihrer gemeinnützigen Bauträger an private Investoren.

Insgesamt hatten diese beiden Maßnahmen keine gravierenden Effekte auf die Größe des sozialen Wohnungssektors, da die Einbußen durch die Neubauleistung der gemeinnützigen Bauträger kompensiert werden konnten (Amann und Struber 2019, S. 70). Somit blieb der soziale Wohnungsbestand nach einer Phase der kontinuierlichen Expansion in den Nachkriegsjahrzehnten relativ stabil. Der soziale Wohnungssektor war in Österreich zu keinem Zeitpunkt als zeitlich befristete Lösung konzipiert, sondern ist im Prinzip langfristig angelegt. Im Gegensatz zu Deutschland ist eine Schrumpfung des sozialen Wohnungssektors allein durch den Ablauf von befristeten Sozial- und Mietpreisbindungen nicht möglich. Nach Rückzahlung der öffentlichen Förderkredite fallen in Deutschland Sozialwohnungen aus den Bindungen heraus und können „frei“, d.h. zu Marktbedingungen vergeben werden (Holm 2008, S. 101 ff). Demgegenüber unterliegen in Österreich Sozialwohnungen auch nach Tilgung der staatlichen Förderdarlehen weiterhin Sozial- und Mietpreisbindungen. In Österreich entwickelte sich daher ein umfassender sozialer Wohnungsbestand, der auch langfristig einer gewinnorientierten Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des „freien Marktes“ entzogen ist. Gegenwärtig verfügt Österreich nach den Niederlanden über den zweitgrößten sozialen Wohnungsbestand innerhalb der EU. Aufgrund der Relevanz des sozialen

Wohnbau spielt Wohneigentum in Österreich eine im EU-Vergleich begrenzte Rolle für die Wohnraumversorgung (Eurostat 2016). So hat Österreich gegenwärtig nach Deutschland die zweitniedrigste Quote an Wohneigentümern in der EU. Insbesondere für BezieherInnen mittlerer Einkommen bleibt der soziale Wohnungssektor eine attraktive Alternative zum Kauf von Wohneigentum.

3. Methodisches Vorgehen

Im vorliegenden Artikel operationalisieren wir sozialen Wohnbau als Summe von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Dabei kann es zu Unschärfen kommen, da es unter Umständen möglich ist, dass nicht alle rechtlich-administrativen Kriterien für einen sozialen Wohnungsbestand (siehe Kapitel 2) erfüllt sind. Auf Basis des Mikrozensus können wir diese Kriterien nicht prüfen, sondern nur die Rechtsform des Vermieters feststellen. Nicht ausschließen können wir, dass einzelne Genossenschaften frei finanzierte Wohnungen anbieten und vermieten.⁵

*nur Rechtsform
des Vermieters erfasst*

Die Beschreibung der Durchschnittsmieten und der Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter basiert auf Berechnungen der Statistik Austria (2019) auf Basis des Mikrozensus (MZ). Die Vorgehensweise für die Bildung des Indikators für günstige Mietwohnungen haben wir in Bacher und Tamesberger (2019) beschrieben. Seine Berechnung erfolgt ebenfalls auf Basis des Mikrozensus des Jahres 2017. Der MZ wird von der Statistik Austria (Statistik Austria 2018) erhoben und ist Teil des International Labour Force Survey. Pro Quartal wird eine Stichprobe von rund 22.500 Haushalten befragt, in denen etwa 45.000 Personen leben. Zur Ermittlung von günstigen Wohnungen werden die Mietkosten inklusive Betriebskosten, aber ohne Energiekosten herangezogen. Zur Berechnung der Zahl der günstigen Wohnungen werden nur Hauptmietwohnungen in Betracht gezogen. Bei allen anderen Rechtsformen wird angenommen, dass sie als günstige Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt als Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Am gesamten Wohnungsbestand haben Hauptmietwohnungen einen Anteil von 42,1 %. In der Prozentuierungsbasis der ca. 3,9 Millionen Wohnungen (inkl. Eigenheimen)⁶ nicht enthalten sind Leerstände von Wohnungen. Auf diese Problematik wird vielfach hingewiesen, allerdings gibt es dazu unseres Wissens nach keine belastbaren Zahlen.

Von einer günstigen Mietwohnung (GÜNSTIG70) wird in Bacher und Tamesberger (2019) dann gesprochen, wenn die Miete inkl. Betriebskosten weniger als 70 % des durchschnittlichen Mietpreises inkl. Betriebskosten für Hauptmietwohnungen mit einer bestimmten Anzahl von Räumen beträgt. Der Index GÜNSTIG70 erfasst alle Hauptmietwohnungen unabhängig davon, wann das Mietverhältnis eingegangen wurde. Er misst somit den Gesamtbestand an günstigen Wohnungen und bildet rezente Entwicklungen, die für die Politik von besonderem Interesse sind, nicht adäquat ab. Daher wird ein weiterer Indikator (GÜNSTIG703) verwendet, der die Dauer des Mietverhältnisses berücksichtigt. Er misst, wie viele günstige Hauptmietwohnungen in den letzten drei Jahren vermietet wurden. Für das Jahr 2017 ergeben sich folgende Kenngrößen und Schwellenwerte für günstigen Wohnraum.

Tabelle 1: Kenngrößen und Schwellenwerte für günstigen Wohnraum nach Anzahl der Räume

Anzahl der Räume inkl. Küche ^{a)}	Durchschnittliche Hauptmiete inkl. BK ^{b)}	Schwellenwert für günstige Wohnung inkl. BK ^{c)}	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Miete pro m ² von günstigen Wohnungen
1	335,46	234,82	35	6,06
2	422,72	295,90	50	5,65
3	484,86	339,40	65	4,94
4	555,56	388,89	80	4,57
5	688,47	481,93	101	4,29
6 und mehr	934,82	654,38	144	4,10
Insgesamt	505,89	354,01	68	5,01

Quelle: Bacher/Tamesberger 2019.

a) Küche, die größer 4 m² ist, oder Küche/Kochnische unter 4 m² sind eingerechnet. b) ohne Heiz- und Garagenkosten. c) 70 % der durchschnittlichen Hauptmiete inklusive Betriebskosten

Lesehilfe: Im Jahr 2017 beträgt die durchschnittliche Hauptmiete inkl. Betriebskosten für eine 1-Zimmer-Wohnung € 335,46. Bei Verwendung der 70 %-Schwelle ergibt sich eine Mietobergrenze von € 234,82. Die durchschnittliche Wohngröße der 1-Zimmer-Wohnung liegt bei 35 m². Der maximale Mietpreis pro m² für eine günstige Wohnung beträgt € 6,06. Er wurde als Durchschnitt der Quadratmeter-Mieten in den günstigen Wohnungen berechnet und weicht daher von der Schätzung ab, wenn der Schwellenwert von € 234,82 mit 35 m² dividiert wird.

Entsprechend der Tabelle 1 wird beispielsweise eine Hauptmietwohnung mit 3 Räumen dann als günstig bezeichnet, wenn die Miete inkl. BK € 339.40 oder weniger beträgt. Dies entspricht einer Quadratmetermiete von € 4,94.

Die beiden Indikatoren zum günstigen Wohnraum stellen eine sinnvolle Ergänzung zu Durchschnittswerten dar, da sie stärker das Angebot an Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen erfassen.

Mit den gebildeten Variablen und Indikatoren können die Fragestellungen des Beitrages beantwortet werden. Zur Beantwortung der Fragestellungen 1 und 2 werden bivariate Analysen durchgeführt, in denen eine der Variablen von den Bundesländern gebildet wird.

Die Beantwortung der dritten Fragestellung, in welchem Umfang der soziale Wohnbau Mietkostenunterschiede der Bundesländer erklären kann, impliziert zwei Aspekte, nämlich die Erklärung der Mietkostenunterschiede innerhalb eines Bundeslandes und die Erklärung der Mietkostenunterschiede zwischen den Bundesländern. Hinsichtlich des ersten Aspekts werden die durch den sozialen Wohnbau erklärten Varianzen innerhalb eines Bundeslandes dargestellt. Um herauszufinden, inwiefern der soziale Wohnbau die Bundesländerunterschiede erklären kann, wird untersucht, wie stark sich die Bundesländerunterschiede reduzieren, wenn der Einfluss des sozialen Wohnbaus kontrolliert wird. Darüber hinaus wird eine explorative Pfadanalyse (Holm 1977) durchgeführt, die sich aus den theoretischen Überlegungen begründet. Bei der Pfadanalyse werden standardisierte Pfadkoeffizienten mit einem Absolutbetrag größer/gleich 0,08 als bedeutsam betrachtet. Als abhängige Variablen werden (a) die Quadratmetermiete in Hauptmietwohnungen, (b) der Anteil an günstigen Hauptmietwohnungen und (c) die Wahrscheinlichkeit verwendet, dass eine günstige Hauptmietwohnung in den letzten drei Jahren vermietet wurde. Auf Seiten der unabhängigen Variablen wurden das Bundesland, der Ausstattungsstandard (Kategorie A oder geringer), das Errichtungsjahr bzw. Alter der Wohnung, die Wohnungsgröße, die Rechtsform des Vermieters (sozialer Wohnbau oder nicht) und das Mietverhältnis (befristet oder unbefristet) einbezogen. Als Referenzkategorie der Bundesländer wurde die Steiermark gewählt, da hier die Durchschnittsmiete pro m² mit

Indikatoren zum günstigen Wohnraum erfassen Angebot für einkommensschwache Gruppen besser

€ 7,2 sehr nahe am Gesamtdurchschnitt von € 7,6 liegt und daher Abweichungen nach oben und unten ermittelt werden können, die in etwa den Abweichungen vom Gesamtdurchschnitt entsprechen. Auch Wien liegt mit € 8,0 nahe am Gesamtdurchschnitt, hat aber in den anderen Indikatoren eine Sonderstellung. Bei der statistischen Signifikanzprüfung wird der Designeffekt berücksichtigt, der dadurch entsteht, dass ein Haushalt fünfmal in der Erhebung bleibt (Bacher und Tamesberger 2011; Bacher 2009). Daraus resultieren größere Standardfehler, vor allem bei den kleineren Bundesländern wie Burgenland oder Vorarlberg.

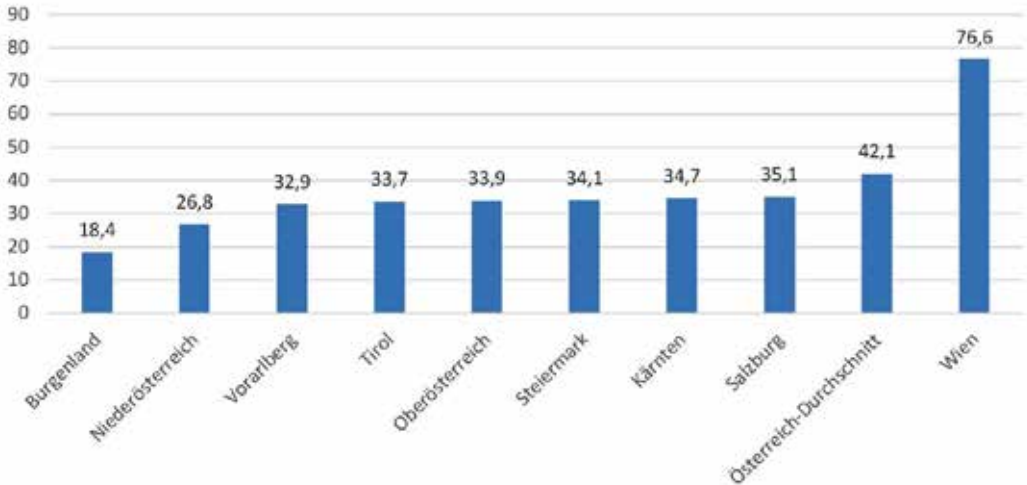
4. Ergebnisse

4.1 Struktur des bewohnten Wohnungsbestands in den Bundesländern

Für ein ausreichendes Angebot an günstigem Wohnraum erscheint als erster wohnungspolitischer Indikator der Anteil Hauptmietwohnungen als relevant. Dieser veranschaulicht, ob zum einen die regionale Wohnungspolitik stärker Eigentum- oder Mietwohnungen fördert, und zum anderen, inwiefern es für BürgerInnen in einem Bundesland finanziell möglich ist, Wohnungs- oder Hauseigentum zu erwerben. Am gesamten Wohnungsbestand haben Hauptmietwohnungen in Österreich einen Anteil von 42,1 % (Abbildung 1). Deutlich niedrigere Werte haben die Bundesländer Burgenland (18,4 %) und Niederösterreich (26,8 %), wo offensichtlich Wohnungs- und Hauseigentum eine wichtigere Bedeutung haben. Für Oberösterreich zeigen sich zum Bundesdurchschnitt leicht abweichende Befunde. Mit 43,2 % ergibt sich ein höherer Anteil an Hauseigentum, die Anteile an Hauptmietwohnungen mit 33,9 % (Österreich: 42,1 %) und am Wohnungseigentum mit 8,2 % (Österreich: 10,7 %) fallen geringer aus. Diese Abweichungen zum österreichischen Durchschnitt sind primär durch die Sonderstellung von Wien bedingt, wo der Anteil der Hauptmietwohnungen bei über 75 % liegt. Im Vergleich zu den Bundesländern Vorarlberg, Tirol, Steiermark, Kärnten und Salzburg bestehen kaum Unterschiede zu Oberösterreich.

*niedrige
Mietquote im
Burgenland und
Niederösterreich*

Abbildung 1: Anteil Hauptmietwohnungen am Gesamtbestand in %, im Jahr 2017



Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen.

In Absolutzahlen ausgedrückt umfasst der bewohnte Wohnungsbestand in Österreich 3,9 Millionen Wohnungen und Eigenheime, in 1,6 Millionen Fällen handelt es sich um Hauptmietwohnungen (siehe Tabelle 2). Leerstände sind hier – wie bereits erwähnt – nicht erfasst.

Tabelle 2: Bewohnter Wohnungsbestand in Österreich 2017

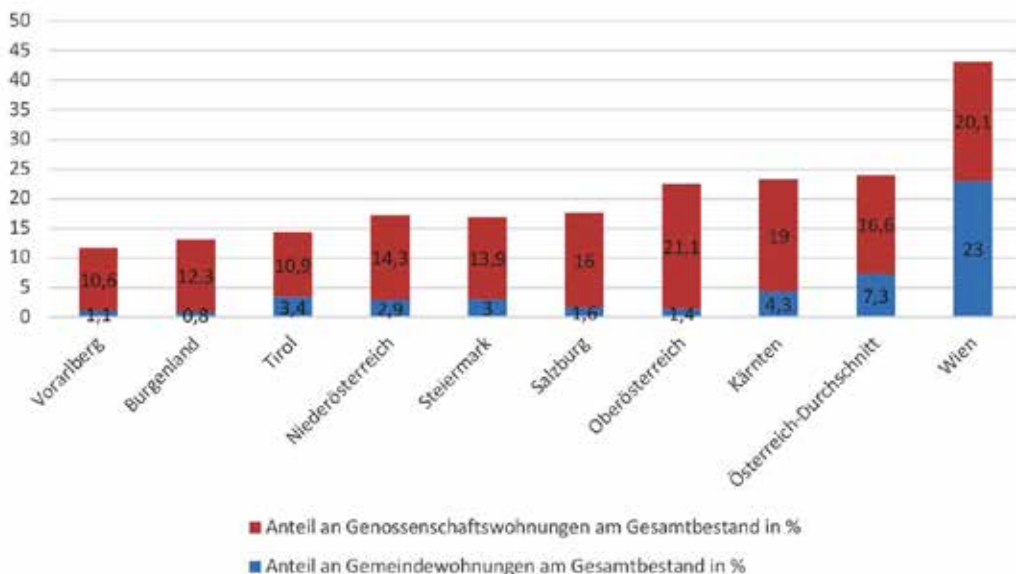
Bundesland	Wohnungsbestand (inkl. Eigenheime) absolut in 1000	Hauptmietwohnungen absolut in 1000	Hauptmietwohnungen in %
Burgenland	123,8	22,8	18,4%
Kärnten	251,3	87,2	34,7%
Niederösterreich	716,4	191,8	26,8%
Oberösterreich	627,8	213,0	33,9%
Salzburg	237,5	83,4	35,1%
Steiermark	540,8	184,2	34,1%
Tirol	322,4	108,6	33,7%
Vorarlberg	165,1	54,3	32,9%
Wien	904,8	693,2	76,6%
Österreich	3890,0	1638,5	42,1%

Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen.

in Wien leben drei Viertel der Haushalte in Mietwohnungen

In Hinblick auf die Bedeutung des sozialen Wohnbaus – also die Summe aus Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen – ergeben sich deutliche Unterschiede in den Bundesländern. Wien hat nicht nur die höchste Mietquote – mehr als drei Viertel der Haushalte leben in Mietwohnungen (Abbildung 1), sondern auch den höchsten Anteil an Gemeindewohnungen mit 23 % aller Haushalte (Abbildung 2). Gleichzeitig weist Wien mit 20 % auch einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen auf. In Summe bedeutet dies, dass fast jede zweite Wohnform (43 %) in Wien zu den Kategorien des sozialen Wohnbaus zählt. In anderen Bundesländern spielen Gemeindewohnungen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen haben ebenfalls die Bundesländer Oberösterreich (21 %) und Kärnten (19 %). Sehr schwach ausgebaut ist der soziale Wohnbau in den Bundesländern Vorarlberg (in Summe 12 %) und Burgenland (in Summe 14 %).

Abbildung 2: Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (sozialer Wohnbau) am Gesamtbestand in %, im Jahr 2017



Quelle MZ (2017), eigene Berechnungen. Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland und Vorarlberg.

Tabelle 3: Errichtete jährliche Wohneinheiten 1991 bis 2016 (gesamt und im sozialen Wohnbau)

	Absolutzahlen			Indexzahlen (100=1991–2000)		
	1991–2000	2001–2010	2011–2016	1991–2000	2001–2010	2011–2016
	Gesamt (inkl. Eigenheimen und Eigentumswohnungen)					
Burgenland	1664	1759	1410	100	106	85
Kärnten	3044	2789	2068	100	92	68
Niederösterreich	10180	8672	8211	100	85	81
Oberösterreich	7598	6410	6555	100	84	86
Salzburg	3153	2238	3081	100	71	98
Steiermark	6213	5696	5458	100	92	88
Tirol	4316	4062	3850	100	94	89
Vorarlberg	2287	2522	1859	100	110	81
Wien	7834	6654	6901	100	85	88
Österreich	46287	40802	39393	100	88	85
	Hauptmietwohnungen im sozialen Wohnbau					
Burgenland	351	590	589	100	168	168
Kärnten	903	921	541	100	102	60
Niederösterreich	1944	2680	3431	100	138	176
Oberösterreich	2030	1511	1792	100	74	88
Salzburg	602	567	862	100	94	143
Steiermark	1196	1332	1172	100	111	98
Tirol	377	767	993	100	203	263
Vorarlberg	275	218	246	100	79	89
Wien	4203	3112	3073	100	74	73
Österreich	11880	11697	12698	100	98	107

Quelle MZ (2017), eigene Berechnungen.

Darüber hinaus ist von Interesse, ob in den letzten Jahren der soziale Wohnbau in den Bundesländern forciert wurde. Dies wäre dann der Fall, wenn überdurchschnittlich viele Hauptmietwohnungen von Genossenschaften und Gemeinden errichtet worden wären. Ein positives Bild lässt sich hier für Burgenland, Niederösterreich, Salzburg und

in Tirol kam es zu einer Verdoppelung des sozialen Wohnbaus

Tirol feststellen. Im Vergleich zu 1991 bis 2000 stieg in den Folgejahren die Anzahl der jährlich neuerrichteten (und 2017 vermieteten) Hauptmietwohnungen im sozialen Wohnbau kontinuierlich an. Für den Zeitraum 2011 bis 2016 kam es in Tirol – allerdings von einem geringen prozentuellen Anteil ausgehend – zu mehr als einer Verdopplung, in Niederösterreich und im Burgenland zu einer Zunahme von 76 % bzw. 68 % und in Salzburg zu einem Anstieg um 43 %. In der Steiermark kam es bis zum Jahr 2010 zu einem Ausbau des sozialen Wohnbaus und zwischen 2011 und 2016 zu einer Abnahme.

Auf der anderen Seite des Spektrums fallen Wien, Kärnten, Vorarlberg und Oberösterreich auf, wo im Zeitraum 2011 bis 2016 im Vergleich zu 1991 bis 2000 weniger Hauptmietwohnungen im sozialen Wohnbau errichtet wurden. Insbesondere bei Wien muss darauf hingewiesen werden, dass das Ausgangsniveau des sozialen Wohnbaus wesentlich höher ist als bei jenen Bundesländern, die in den letzten Jahren diesen ausweiteten.

Insgesamt ist aus der Tabelle 3 ersichtlich, dass die Zahl der neu errichteten Wohneinheiten (inkl. von Eigenheimen u.s.w.) im Vergleich zu den Jahren 1991 bis 2000 rückläufig ist. Während im Zeitraum 1991 bis 2000 in Österreich jährlich durchschnittlich 46.000 Wohneinheiten geschaffen wurden, sank die Zahl zwischen 2011 und 2016 auf 39.000. Für den sozialen Wohnbau lässt sich dagegen seit 2011 ein leichtes Plus von 7 % beobachten. Entsprechend dem MZ wurden in dem Zeitraum von 2011 bis 2016 jährlich durchschnittlich ca. 13.000 Hauptmietwohnungen im sozialen Wohnbau errichtet.⁷

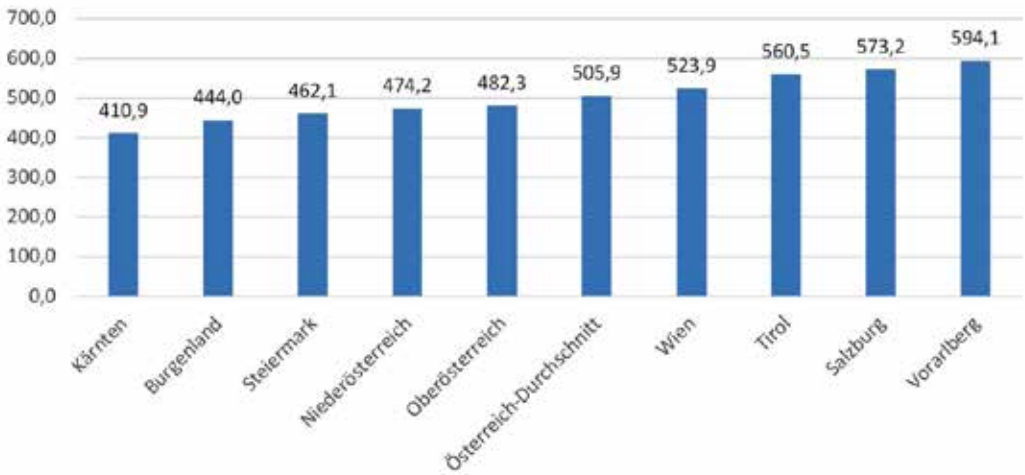
4.2 Mietkostenunterschiede in den Bundesländern

niedrigste Durchschnittsmieten in Kärnten

Im Bundesländervergleich zeigt sich, dass im Jahr 2017 die niedrigsten Durchschnittsmieten (inkl. Betriebskosten) von Hauptmietwohnungen mit € 410,9 das Bundesland Kärnten aufweist (siehe Abbildung 3). Die höchsten Mieten gab es mit durchschnittlich € 594,1 pro Wohnung in Vorarlberg. Oberösterreich ist leicht unter dem Bundesschnitt und Wien leicht darüber. Wechselt man die Perspektive zu den Mietkosten pro Quadratmeter, verändern sich bereits die Positionierungen der Bundesländer (Abbildung 4). Mit € 5,8 Mietkosten pro Quadratmeter weist das Burgenland die geringsten Mietkosten auf und Salzburg mit € 9,2 pro Quadratmeter die höchsten. Eine statistische Erklärung hierfür ist, dass die durchschnittliche Mietwohnung im Burgenland und Vorarlberg größer ist als in Kärnten (70,4 m² im Vergleich zu 78,4 m² im Burgen-

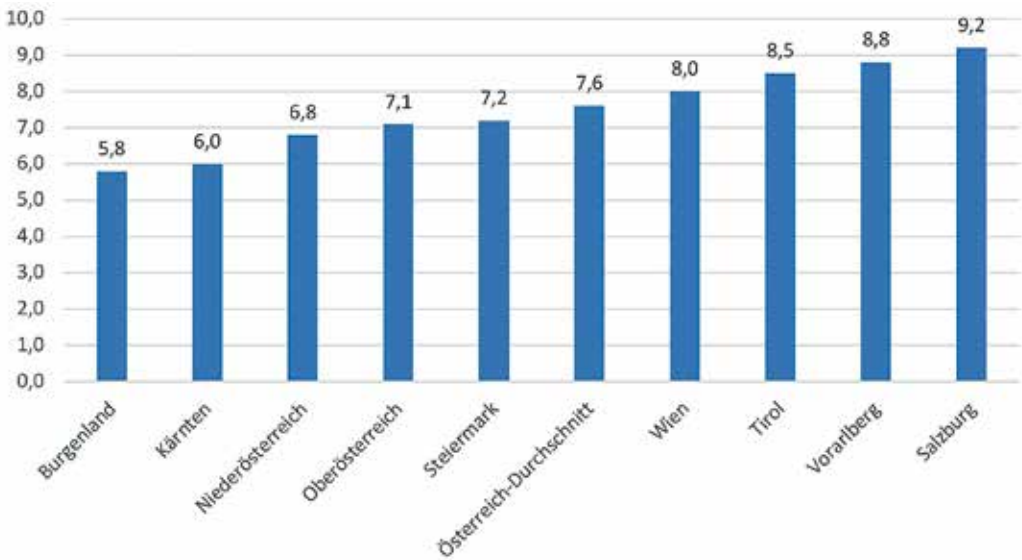
land) und Salzburg (64,6 m² im Vergleich zu 70,3 m² in Vorarlberg), und daher die Durchschnittskosten pro Quadratmeter im Burgenland und Salzburg im Vergleich zu Kärnten und Vorarlberg niedriger ausfallen.

Abbildung 3: Miete inkl. Betriebskosten pro Wohnung 2017 in Euro



Quelle: Statistik Austria (2019), eigene Darstellung.

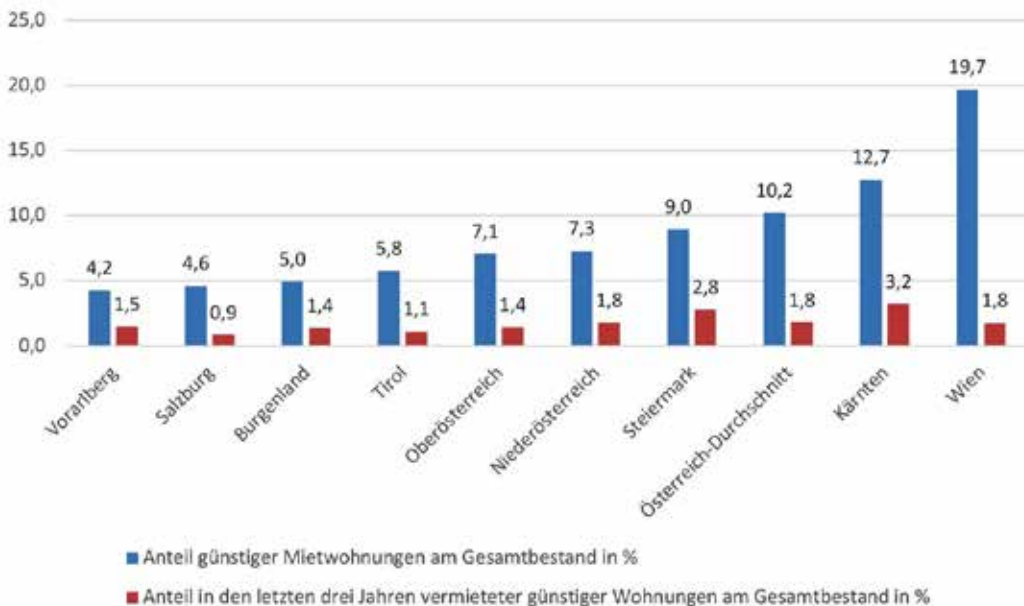
Abbildung 4: Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter 2017 in Euro



Quelle: Statistik Austria (2019), eigene Darstellung.

Beim Indikator günstiger Wohnraum ergeben sich ebenfalls deutliche Unterschiede der Bundesländer (siehe Abbildung 5). Auf der einen Seite sticht Wien mit einem Anteil von 19,7 % hervor, auf der anderen Seite des Spektrums befindet sich mit einem Anteil von 4,2 % Vorarlberg.

Abbildung 5: Anteil günstiger Mietwohnungen 2017 nach Bundesland



Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen.

jede fünfte
Wohnung in Wien
gilt als günstig

Während bei den Durchschnittsmieten Wien keine Sonderstellung einnimmt und Wien keinesfalls besonders hohe Durchschnittsmieten hat, wird eine Sonderstellung beim Indikator günstiger Mietwohnungen deutlich sichtbar. Im Jahr 2017 gab es in Wien rund 178.000 günstige Hauptmietwohnungen (siehe Tabelle 4). Dies bedeutet, dass rund jede fünfte Hauptmietwohnung in Wien abhängig von der Raumzahl nicht mehr als € 6,06 (1-Raumwohnung) bis € 4,10 (6 und mehr Räume) kostet. Betrachtet man nur den Anteil der in den letzten drei Jahren vermieteten günstigen Wohnungen in Hauptmiete am Gesamtbestand, verliert Wien seine Ausnahmestellung. Der Anteil neuvermieteter günstiger Wohnungen am Gesamtbestand sinkt mit einem Wert von 1,8 % in Wien unter 2 % ab. Absolut bedeutet das: In den letzten drei Jahren wurden in Wien rund 16.000 günstige

Wohnungen neu vermietet. Mit 0,9 % weist Salzburg den geringsten Anteil an Neuvermietungen von günstigem Wohnraum in den letzten drei Jahren auf. Höhere Anteilswerte bei den Neuvermietungen günstiger Wohnungen werden mit 3,2 % bzw. 2,8 % für Kärnten und die Steiermark ausgewiesen. Absolut ist vor allem die Steiermark beachtlich, die mit rund 15.000 Neuvermietungen fast so viele günstige Wohnungen in den letzten drei Jahren generierte als Wien.

hohe Anteile an günstigen Neuvermietungen haben Kärnten und Steiermark

Tabelle 4: Zahl günstiger Hauptmietwohnungen 2017 (gesamt und in den letzten drei Jahren vermietet)

Bundesland	Gesamtbestand absolut in 1000	Günstige Hauptmietwohnungen		In den letzten drei Jahren vermietete günstige Hauptmietwohnungen	
		absolut in 1000	in % des Gesamtbestandes	absolut in 1000	in % des Gesamtbestandes
Burgenland	123,8	6,1	5,0%	1,7	1,4%
Kärnten	251,3	32,0	12,7%	8,1	3,2%
Niederösterreich	716,4	52,0	7,3%	12,7	1,8%
Oberösterreich	627,8	44,5	7,1%	8,9	1,4%
Salzburg	237,5	10,9	4,6%	2,1	0,9%
Steiermark	540,8	48,5	9,0%	15,0	2,8%
Tirol	322,4	18,6	5,8%	3,6	1,1%
Vorarlberg	165,1	7,0	4,2%	2,5	1,5%
Wien	904,8	178,3	19,7%	15,9	1,8%
Österreich	3890,0	397,8	10,2%	70,4	1,8%

Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen.

4.3 Erklärung der Mietkostenunterschiede durch sozialen Wohnbau

Wie im Methodenteil dargestellt, impliziert die Frage, in welchem Umfang der soziale Wohnbau Mietkostenunterschiede erklären kann, zwei Aspekte, nämlich die Erklärung der Mietkostenunterschiede innerhalb eines Bundeslandes und die Erklärung der Mietkostenunterschiede zwischen den Bundesländern.

Hinsichtlich des ersten Aspekts ergeben sich für die Miete pro m² und das Angebot an günstigen Hauptmietwohnungen beachtens-

werte erklärte Varianzen. Für sozialwissenschaftliche Daten sehr hohe erklärte Varianzen in der Miete pro m² größer 15 % werden für Salzburg, Tirol und Vorarlberg berechnet. Wien liegt mit 14 % erklärter Varianz nur knapp unter dieser Schwelle. Es handelt sich dabei um jene Bundesländer mit sehr hohen Durchschnittsmieten. Bei den günstigen Hauptmietwohnungen fällt Kärnten mit einem erklärten Varianzanteil von 23 % auf. Hohe Werte werden noch für das Burgenland und für die Steiermark ausgewiesen. Für die in den letzten drei Jahren günstig vermieteten Hauptmietwohnungen werden geringere erklärte Varianzen ausgewiesen. Für Kärnten, Steiermark und Vorarlberg liegen die Werte über 3%.

Tabelle 5: Durch sozialen Wohnbau erklärte Unterschiede in den Bundesländern 2017

Bundesland	Miete inkl. BK ^{a)}	Miete inkl. Bk. pro m ² ^{a)}	Günstige Hauptmietwohnung ^{b)}	In den letzten drei Jahren günstig vermietete Hauptmietwohnung ^{b)}
Burgenland	2,0%	3,6%	15,7%	1,9%
Kärnten	4,1%	10,2%	23,0%	4,2%
Niederösterreich	3,8%	6,1%	14,4%	1,1%
Oberösterreich	5,6%	2,1%	12,1%	1,3%
Salzburg	5,5%	15,6%	10,3%	1,2%
Steiermark	6,7%	11,7%	17,1%	3,4%
Tirol	8,1%	17,9%	12,6%	0,3%
Vorarlberg	9,4%	18,6%	13,5%	3,1%
Wien	7,3%	14,0%	3,5%	0,1%

Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen. a) nur Hauptmietwohnungen, b) Gesamtbestand (inkl. Eigenheime u.s.w.)

durchschnittliche Miete im sozialen Wohnbau geringer als bei privater Vermietung

Die erklärten Varianzen vermitteln nur ein unvollständiges Bild. Selbst bei geringen erklärten Varianzen können beträchtliche Unterschiede vorliegen, die aber in der Gesamtbetrachtung nicht ins Gewicht fallen, da z.B. der soziale Wohnbau nur einen geringen Anteil hat. In allen Bundesländern liegt die durchschnittliche Miete pro m² im sozialen Wohnbau unter den Durchschnittsmieten privater Vermieter (siehe Tabelle A3 im Anhang A). In Oberösterreich und im Burgenland fällt die Differenz mit € 0,59 bzw. € 0,72 pro m² nur

gering aus. Im Burgenland ist der Unterschied insignifikant. In Tirol, also dem Bundesland mit der größten erklärten Varianz, beträgt der Unterschied dagegen € 3,11 pro m². Auch hinsichtlich der in den letzten drei Jahren günstig vermieteten Hauptmietwohnungen ist – mit Ausnahme von Burgenland und Salzburg (insignifikant) – der Anteil im sozialen Wohnbau höher als im Privaten.

Inwiefern der soziale Wohnbau die Bundesländerunterschiede erklären kann, beantwortet Tabelle 6.

Tabelle 6: Zusammenhang zwischen dem Anteil an sozialem Wohnbau und den Mietkosten der Bundesländer 2017

Durch Bundesländer erklärte Varianzen	Miete inkl. BK	Miete inkl. BK pro m ²	Günstige Hauptmietwohnung	In den letzten drei Jahren vermietete günstige Hauptmietwohnung
Ohne Kontrolle des sozialen Wohnbaus	2,7%	6,7%	3,3%	0,2%
Mit Kontrolle des sozialen Wohnbaus	1,9%	4,9%	1,1%	0,3%
Differenz	0,8%	1,8%	2,2%	-
Reduktion in % (ohne Kontrolle = 100%)	29,6%	26,9%	66,7%	-

Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen.

Aus Tabelle 6 geht zunächst hervor, dass die durch die Bundesländer erklärten Varianzen insgesamt gering sind, was bedeutet, dass große Unterschiede innerhalb der Bundesländer bestehen. Von dieser geringen Erklärungskraft ausgehend zeigt sich, dass mit Ausnahme der in den letzten drei Jahren vermieteten günstigen Hauptmietwohnungen die Bundesländerunterschiede teilweise mit 26,9 bis 66,7 % durch Unterschiede im Anteil des sozialen Wohnbaus erklärt werden können. Insbesondere beim Indikator günstige Hauptmietwohnungen besteht ein hoher Anteil erklärte Varianz der Bundesländerunterschiede.

große Unterschiede innerhalb der Bundesländer

Auch multivariat kann der soziale Wohnbau die Unterschiede in den Durchschnittsmieten und im Anteil günstiger Wohnungen erklären, wie das explorative Pfadmodell (Abbildung 6) zeigt. Wie theoretisch angenommen (Kapitel 2), wirkt der soziale Wohnbau

senkend auf die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter ($\beta = -0,31$). Von weiterer Relevanz sind die Wohnungsgröße, das Alter des Wohngebäudes, der Wohnungsstandard und Befristungen. Die Ergebnisse zeigen, dass – ceteris paribus – die durchschnittliche Miete inkl. BK pro m^2 steigt, wenn die Wohnung größer ist, wenn sie jüngeren Alters ist, wenn sie besser ausgestattet ist und wenn die Wohnung befristet vermietet ist.

Der Umstand, dass trotz der Kontrolle des sozialen Wohnbaus und anderer Variablen das Bundesland Wien einen positiven Einfluss auf die Durchschnittsmieten hat, zeigt die Erklärungsgrenzen des hier dargelegten Angebotsmodells. Anzunehmen ist, dass es in Wien auch nachfrageseitige Faktoren gibt, z.B. Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und mehr Personen mit hohem Einkommen im Vergleich zur Referenzkategorie Steiermark, die die Durchschnittsmieten erhöhen. Schwache Effekte ergeben sich ebenfalls für die Bundesländer Tirol und Salzburg. Ceteris paribus sind in in diesen beiden Bundesländern höhere Durchschnittsmieten zu beobachten.

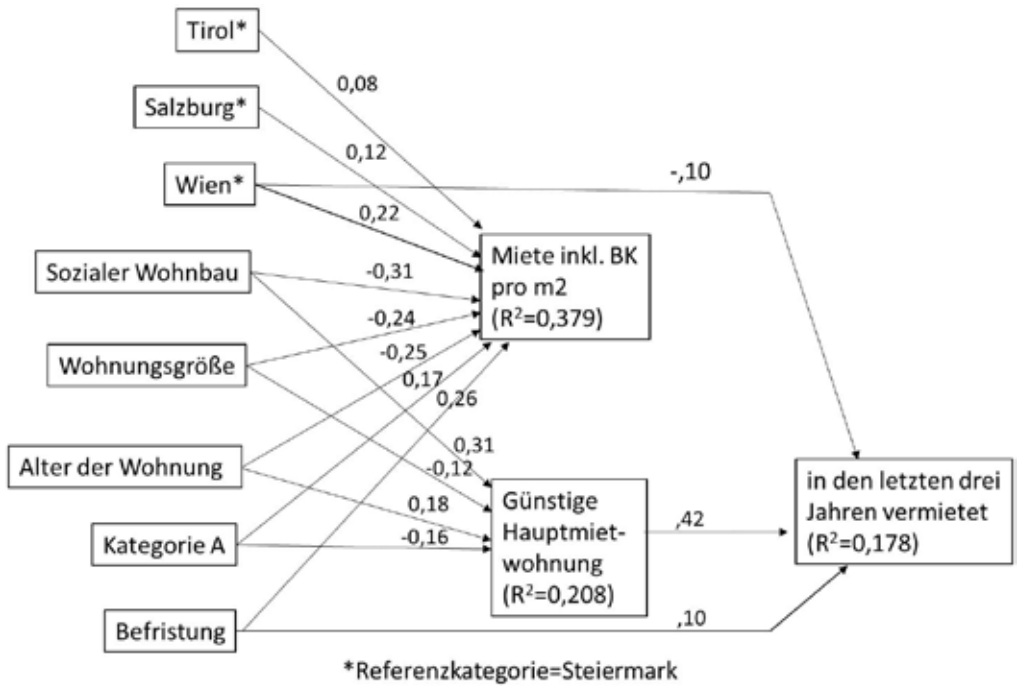
Der Einfluss des Bundeslandes verschwindet jedoch, wenn man zur abhängigen Variable günstige Hauptmietwohnung wechselt. Hier erhöht der soziale Wohnbau das Angebot an günstigem Wohnraum ($\beta = 0,31$). Ähnlich wie vorhin sind auch hier weiters Wohnungsgröße, das Alter des Wohngebäudes und der Wohnungsstandard von Relevanz, wobei – ceteris paribus – die Wahrscheinlichkeit des Vorliegens einer günstigen Hauptmietwohnung sinkt mit der Größe der Wohnung und bei besserer Ausstattung, bei älteren Wohnungen steigt sie. Schließlich zeigt sich, dass die Zahl der in den letzten drei Jahren neu vermieteten günstigen Wohnungen primär vom Bestand an günstigen Wohnungen abhängt. Hinzu kommt ein Effekt von Befristungen (siehe unten) und von Wien, wo ceteris paribus im Vergleich zur Steiermark weniger günstige Wohnungen in den letzten drei Jahren vermietet wurden.

*entscheidend
ist der Bestand
an günstigen
Wohnungen*

Interessanterweise haben Befristungen einen positiven Einfluss auf die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter ($\beta = 0,26$), was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass hier das Mietverhältnis erst vor Kurzem abgeschlossen wurde. Hier kann angenommen werden, dass bei befristeten Verträgen, die nach einer bestimmten Zeit neu abgeschlossen werden, es zu Zuschlägen kommt

(Tockner 2017; Zucha 2017). Gleichzeitig haben Befristungen einen positiven Einfluss auf günstige Wohnungen, die in den letzten drei Jahren vermietet wurden. Dieser Befund lässt sich unterschiedlich interpretieren und die Kausalität scheint nicht eindeutig zu sein. Zum einen kann eine befristete Vergabe einer günstigen Wohnung dazu führen, dass sie öfter neu vermietet wird. Dies wäre eine grundsätzlich positive Wirkung einer Befristung, sofern nicht bei jeder Neuvermietung die Mietpreise angehoben werden. Umgekehrt kann die Befristung aber auch bedeuten, dass in Zukunft eine Sanierung und/oder ein Verkauf angestrebt und daher die günstige Wohnung nur befristet vermietet wird. Dies würde dazu führen, dass der Bestand an günstigem Wohnraum weiter zurückgehen würde.

Abbildung 6: Ergebnisse der explorativen Pfadanalyse



Quelle: MZ (2017), eigene Berechnungen.

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Der Beitrag hat Unterschiede nach Bundesländern in Bezug auf den sozialen Wohnbau und die Mietkosten untersucht. Es wurden sowohl die Durchschnittsmieten pro Wohnung, Durchschnittsmieten pro m² als auch Indikatoren für günstigen Wohnraum (Bacher und Tamesberger 2019) betrachtet.

Der Bundesländervergleich verweist auf deutliche Unterschiede in der Struktur des bewohnten Wohnungsbestands. Eigentum bzw. Mietwohnungen haben in den Bundesländern eine unterschiedliche Bedeutung. So sind in Wien fast drei Viertel des Gesamtbestandes Hauptmietwohnungen. In den meisten anderen Bundesländern variiert der entsprechende Anteil zwischen 32 und 35 Prozent. In Niederösterreich und Burgenland scheint Eigentum in der Wohnversorgung eine noch stärkere Rolle zu spielen. Ebenso streut der Anteil des sozialen Wohnbaus (Summe von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) stark. Während in Wien der Anteil des sozialen Wohnbaus am Gesamtbestand 43 % beträgt, liegt dieser in den Bundesländern Vorarlberg, Burgenland und Tirol unter 15 %. Wien hat darüber hinaus noch die Sonderstellung, dass der Anteil an Gemeindewohnungen mit rund 23 % am Gesamtbestand eine wichtige Rolle spielt, was in den anderen Bundesländern nicht der Fall ist.

Insgesamt ist die Zahl der neu errichteten Wohneinheiten im Zeitraum 2000 bis 2016 im Vergleich zu den Jahren 1991 bis 2000 rückläufig, was durch die seit den 1990er Jahren beobachtbaren Änderungen in der Wohnbaupolitik mitbedingt ist. Der soziale Wohnbau wurde in den Bundesländern Burgenland, Niederösterreich, Salzburg und Tirol intensiviert, was als gewisser „Aufholprozess“ interpretiert werden kann, da der soziale Wohnbau in diesen Bundesländern nicht so stark ausgeprägt war. Der Artikel verweist auch auf die statistische Problematik von Durchschnittskosten bei den Mieten. So hat Kärnten die geringsten und Vorarlberg die höchsten Mieten pro Wohnung. Bei der Betrachtung der Mietkosten pro Quadratmeter weist das Burgenland die geringsten Mietkosten auf und Salzburg die höchsten. Hintergrund ist, dass Durchschnittsmieten durch Ausreißer verzerrt werden und daher der Median bei zukünftigen Forschungsarbeiten als sinnvoll erscheint. Ebenso wird die Verwendung von Indikatoren für günstiges Wohnen empfohlen,

da sie besser das Angebot an Wohnraum für einkommensschwache Gruppen erfassen.

In Bezug auf günstigen Wohnraum hat Wien eine Sonderstellung, da hier der höchste Anteil an günstigen Mietwohnungen angeboten wird. Rund jede fünfte Hauptmietwohnung in Wien kann als günstig bezeichnet werden. In den letzten drei Jahren kam es jedoch vor allem in den Bundesländern Kärnten und Steiermark zu neuvermieteten, günstigen Hauptmietwohnungen.

Es wurde gezeigt, dass sozialer Wohnbau in allen Bundesländern mietkostensenkend wirkt, jedoch in einem unterschiedlichen Ausmaß. Sozialer Wohnbau bedeutet auch mehr günstige Wohnungen und in der Folge mehr Neuvermietung von günstigen Wohnungen. Bundesländerunterschiede können teilweise durch die Unterschiede im sozialen Wohnbau erklärt werden, aber nicht vollständig. Dies liegt daran, dass die explorative Pfadanalyse im Wesentlichen ein einfaches Wohnungsangebotsmodell darstellt, wonach die Wahrscheinlichkeit, dass eine günstige Hauptmietwohnung in den letzten drei Jahren vermietet wurde, vom Bestand an günstigen Hauptmietwohnungen abhängt, der vor allem vom sozialen Wohnbau beeinflusst ist. Zukünftige Forschungsarbeiten sollten daher nachfrageseitige Komponenten ebenfalls berücksichtigen.

*Bundesländerunterschiede
können teilweise durch sozialen
Wohnbau erklärt werden*

Mit der gewählten Datenbasis des Mikrozensus weist der Artikel auch mehrere Grenzen auf. So können nicht alle rechtlich-administrativen Kriterien für einen sozialen Wohnungsbestand geprüft, sondern nur die Rechtsform des Vermieters festgestellt werden. Nicht ausschließen können wir daher, dass einzelne Genossenschaften frei finanzierte Wohnungen anbieten und vermieten. Ebenso sind keine Informationen über einen möglichen Leerbestand verfügbar.

Politisch lässt sich aus dem vorliegenden Artikel ableiten, dass der soziale Wohnbau wirkt. Er reduziert die durchschnittlichen Mietkosten und führt zu einem größeren Angebot an günstigen Wohnungen. Eine stärkere Konzentration der Wohnbauförderungen auf sozialen Wohnbau (Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) könnte

*stärkere
Konzentration der
Wohnbauförderungen auf sozialen
Wohnbau sinnvoll*

daher für viele Bundesländer eine sinnvolle Strategie darstellen. Hierbei sollte vor allem der soziale Wohnbau durch öffentliche Bauträger intensiviert werden, da hier durch die geringere oder fehlende Eigenmittel-Voraussetzung eher einkommensschwache Bevölkerungsgruppen profitieren.

Eine weitere Maßnahme könnte beim Alter der Wohnung ansetzen. Ältere Wohnungen sind günstiger. Eine denkbare Maßnahme könnte der Ankauf von älteren Wohnungen durch Gemeinden und Genossenschaften sein. Dies wird beispielsweise derzeit in Berlin angestrebt, da sich ein früherer Verkauf von 65.000 kommunalen Wohnungen an private Investoren als schwerer Fehler herausgestellt hat.⁸ Voraussetzung für diese Maßnahme wäre, dass ausreichend Wohnungen auf dem Markt angeboten werden und die Gemeinden bzw. Genossenschaften über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügen. Die vielfach auferlegte restriktive Haushaltspolitik unter dem Stichwort „Null-Defizit“ scheint hierfür hinderlich.

Eine andere Maßnahme könnte eine Quotenregelung bei geförderter Sanierung sein, bei der die Auflage gemacht wird, dass ein bestimmter Prozentsatz günstig in Hauptmiete angeboten werden muss. Dieses Instrument soll das Risiko einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus den sanierten Wohnungsbeständen verringern (am Beispiel von Berlin: Häußermann, Läßle und Siebel 2008, S. 23–237).

Wirksam sind auch Maßnahmen, die bei der Wohnungsgröße, der Ausstattung und dem Mietverhältnis ansetzen, d.h. es könnte überlegt werden, kleinere Wohnungen mit geringerem Wohnstandard zu bauen. Diese Strategie verfolgt Tirol mit seinem 5-Euro-Wohnprojekt. Mit dem 5-Euro-Wohnmodell des Landes Tirol sollen Kleinwohnanlagen mit Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern gefördert werden. Die Wohnungen weisen eine einfache Ausstattung auf, haben reduzierte Außenanlagen, auf ein Kellergeschoß und eine Tiefgarage soll verzichtet werden (Amt der Tiroler Landesregierung 2017). Allerdings besteht hier die Gefahr, dass Wohnghettos entstehen können, wenn Wohnungen mit geringem Standard in einer Gegend konzentriert errichtet werden.

Eine andere Möglichkeit besteht in der Entwicklung von alternativen Wohnkonzepten, die dazu führen, dass sich die bewohnte

Wohnungsgröße pro Person reduziert. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt Abitare in der Provinz Florenz, das auf die Bewältigung sozialer Probleme abzielt. Die Grundidee ist das Zusammenbringen und Zusammenwohnen von Menschen mit unterschiedlichen Problemlagen. Ältere Menschen, die Hilfe bei der Haushaltsführung brauchen, werden z.B. mit Menschen in finanziell schwierigen Situationen auf der Suche nach Wohnraum, zusammengebracht. Hintergrund ist, dass in der Provinz Florenz zahlreiche ältere, alleinlebende Menschen sozial isoliert leben und viele junge Menschen auf Wohnungssuche sind (Langer et al. 2018).

Auch Befristungen bei der Vermietung von günstigen Wohnungen könnten theoretisch dazu führen, dass mehr günstige Wohnungen vermietet werden, allerdings müsste durch entsprechende gesetzliche Regelungen gewährleistet werden, dass bei einer Neuvermietung die Mietkosten nicht bzw. nur moderat erhöht werden oder dass bei einer geplanten Sanierung ein bestimmter Prozentsatz weiterhin günstig vermietet wird. Auch vorbeugende Maßnahmen müssten getroffen werden, dass sich Fluktuationen in Grenzen halten.

Eine Erhöhung der Neuvermietungen könnte schließlich auch erreicht werden, wenn der Eigentumsanteil reduziert wird, indem die Wohnbauförderung sich im städtischen Raum stärker auf die Errichtung von Hauptmietwohnungen konzentriert.

Anmerkungen

1. *Der Beitrag greift teilweise auf ein Forschungsprojekt mit Titel „Günstiger Wohnraum in Österreich“ zurück, das von der AK Oberösterreich finanziert wurde. Wir danken für diese Förderung.*
2. *Dass die Durchschnittsmieten durch Ausreißer verzerrte Schätzungen darstellen, macht ein Vergleich mit dem Median deutlich. Im Jahr 2017 betrug die Durchschnittsmiete in Österreich € 505,89, während der Median bei € 461,49 lag. Ein ähnlicher Befund zeigt sich für die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter. Hier lag 2017 der Durchschnitt mit einem Wert von € 7,69 um € 0,61 über dem Median. Bei einer 70 m² Wohnung beträgt die Differenz damit € 42,70. Siehe dazu auch die Boxplots im Anhang A und Tabelle A1.*
3. *Dabei ist anzumerken, dass gemeinnützige Wohnbauträger auch freifinanzierte Wohnungen errichten und Eigentumswohnungen im Auftrag der jeweiligen Eigentümergemeinschaften verwalten. Laut Angaben des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen entfallen ca. 70% der ca. 940.000 (Stand 2017) verwalteten Wohnungen auf Mietwohnungen (GBV 2019b).*
4. *Kommerzielle Bewirtschaftung bedeutet vor allem, dass diese Wohnungen ihren Mietern zum Kauf (zu Marktpreisen) angeboten werden.*

5. Gesichert ist durch die Art der Erhebung beim MZ, dass es sich bei Genossenschaftswohnungen um Hauptmietwohnungen handelt, da nur bei Hauptmietwohnungen nach dem Vermieter (Privat, Gemeinde, Genossenschaft) differenziert wird.
6. Der MZ unterscheidet folgende Wohnformen: Hauseigentum, Wohnungseigentum, Hauptmiete/Genossenschaft, Dienst- und Naturalwohnung, Untermiete, Mietfrei (Betriebskosten werden bezahlt), Unentgeltliches Wohnverhältnis. Der Großteil der Wohnformen entfällt auf Eigentum und Hauptmiete. Mit insgesamt 8,6 % sind aber die beiden letzten Wohnformen auch durchaus beachtenswert (siehe Anhang A, Tabelle A2).
7. Entsprechend den Angaben der GBV (2019a) wurden von den gemeinnützigen Bauträgern in dem Zeitraum von 2011 bis 2015 jährlich zwischen 15.280 und 18.340 Wohneinheiten errichtet. Diese Werte liegen über jenen des MZ. Ursachen hierfür sind, dass von der GBV Eigentumswohnungen mitgezählt werden und/oder es noch Leerstände gibt.
8. Berliner Morgenpost vom 11.01.2019, online verfügbar unter <https://www.morgenpost.de/berlin/article216184471/Mueller-will-privatisierte-GSW-Wohnungen-zurueckkaufen.html>, zuletzt geprüft am: 29.01.2019.

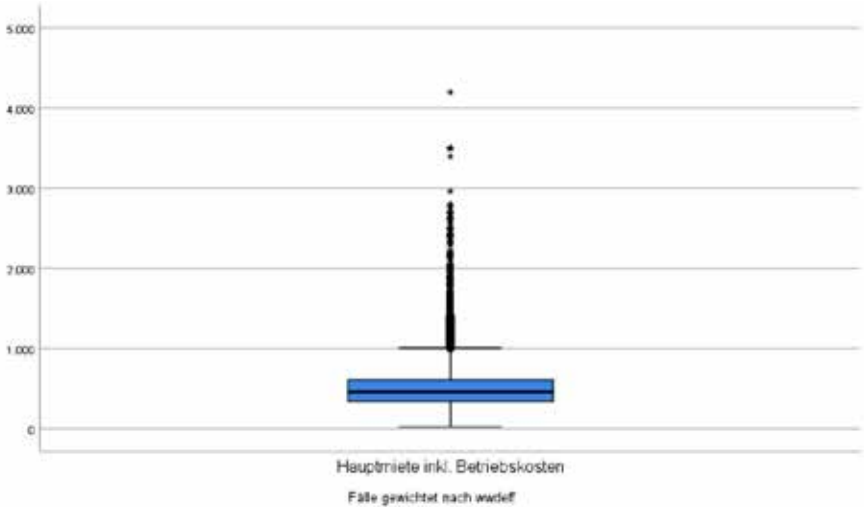
Literatur

- » Amt der Tiroler Landesregierung (Hg.) (2017): *Leistbares Wohnen. Gemeinde Inzing plant 5-Euro-Wohnanlage* 04.09.2017. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung.
- » AK OÖ (2019): *Erntezeit für steigende Produktivität: Zeit für kräftige Lohn-erhöhungen! Fakten zu Einkommensverteilung*. Linz: AK OÖ.
- » Amann, Wolfgang / Struber, Christian (2019): *Österreichisches Wohnhandbuch 2019*. Innsbruck, Wien, Bozen.
- » Bacher, Johann (2009): *Studienverlag. Analyse komplexer Stichproben*, in: Weichbold, Martin / Bacher, Johann und Wolf, Christof (Hg.): *Umfrageforschung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 253–272.
- » Bacher, Johann / Tamesberger, Dennis (2011): *Junge Menschen ohne (Berufs-) Ausbildung*, in: *WISO*, 33/4, S. 95–112.
- » Bacher, Johann / Tamesberger, Dennis (2019): *Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen um diesen zu erweitern?*, in: *Momentum Quarterly*, 8/4, S. 183–197.
- » Blaas, Wolfgang / Wieser, Robert (2004): *Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung*. Wien: AK Wien.
- » Egner, Björn / Grabietz, Katharina (2017): *In search of determinants for quoted housing rents: Empirical evidence from major German cities*, in: *Urban Research & Practice*, 11/4, S. 460–477.
- » Eurostat (2016): *Bevölkerung und Wohnbesitzverhältnisse*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/b/b4/Bevölkerung_nach_Wohnbesitzverhältnissen%2C_2016_%28in_%25_der_Bevölkerung%29_YB18.png (aufgerufen am 15.11.2019)
- » Fehlberg, Thorsten / Mießner, Michael (2015): *Mietpreissteigerungen und Wohnungseingänge abseits der Ballungsräume. Investitionen in Wohnimmobilien in B-Lagen und Regionalzentren - das Beispiel Göttingen*, in: *Zeitschrift*

- für kritische Stadtforschung, 3/1, S. 25–44.
- » Fritzsche, Carolin / Kluge, Jan (2014): Wodurch werden die Mietpreise bestimmt? Unterschiede in den Mieten in Ost- und Westdeutschland, in: *Ifo*, 21/6, S. 3–10.
 - » GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2019a): Neubauleistung. <https://www.gbv.at/Document/-View/4693> (aufgerufen am 15.11.2019).
 - » GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2019b): Wohnungsbestand. Online: <https://www.gbv.at/Page/-View/4189> (aufgerufen am 15.11.2019).
 - » Häußermann, Hartmut / Läßle, Dieter / Siebel, Walter (2008): *Stadtpolitik, Frankfurt/Main*.
 - » Holm, Andrej. (2008): Suhrkamp, Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes, in: *Jahrbuch Stadt Region*, S. 101–108.
 - » Kunnert, Andrea / Baumgartner, Josef (2012): *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik*. Wien: WIFO.
 - » Kunnert, Andrea (2016): *Leistungsfähigkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten*. Wien: WIFO.
 - » Langer, Andreas / Eurich, Johannes / Günther, Simon (2018): *Innovation Sozialer Dienstleistungen – Ein systematisierender Überblick auf Basis der EU-Forschungsplattform INNO-SERV*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
 - » Mundt, Alexis (2008): *Privatisierung von gebundenem sozialem Wohnraum*, in: Luggner, Klaus / Holoubek, Michael (Hrsg.): *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*. Wien: Manz, S. 337–350.
 - » Scanlon, Kathleen/Whitehead, Christine M. E. (Eds.) (2008): *Social housing in Europe, Part II*. London School of Economics and Political Science.
 - » Schoibl, Heinz / Stöger, Harald (2014): *Armutsfalle Wohnen. Wohnpolitik und Armutsrisiken*, in: Stelzer-Orthofer, Christine / Dimmel, Nikolaus und Schenk, Martin (Hrsg.): *Handbuch Armut in Österreich. Zweite Auflage*. Innsbruck: Studienverlag, S. 309–319.
 - » Springler, Elisabeth (2014): *Lehren aus der Immobilienkrise. Einbettung des Wohnungsmarktes in eine theoretische post-keynesianische Analyse, Kurswechsel*, 3, S. 40–47.
 - » Statistik Austria (Hg.) (2018): *Mikrozensus ab 2004*. Wien: Statistik Austria.
 - » Statistik Austria (2019): *Tabellenband „Wohnen 2018“*. http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?ldcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=120940 (aufgerufen am 15.11.2019)
 - » Tockner, Lukas (2017): *Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015*. Wien: AK Wien.
 - » Zucha, Vlasta (2016): *Sozialer Wohnbau bremst Mietpreisdynamik*, in: *Österreichische Gemeinde Zeitschrift (ÖGZ)*, 9, S. 11–12.
 - » Zucha, Vlasta (2017): *Sieben Euro pro Quadratmeter – wie geht das?*, in: *Statistische Nachrichten*, 12/2017, S. 1039–1046.

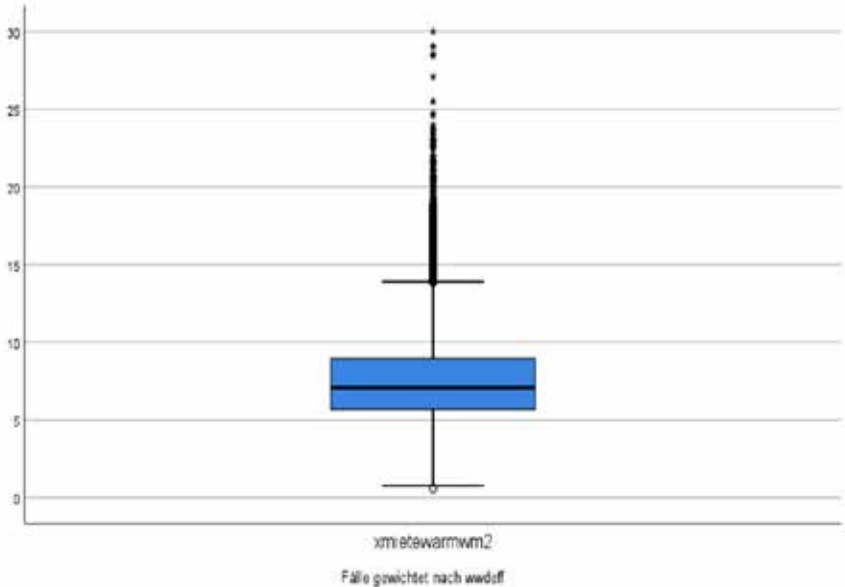
Anhang A: Ergänzende Abbildungen und Tabellen

Abbildung A1: Boxplot zu den Durchschnittsmieten 2017



Quelle: MZ 2017, Eigene Berechnungen, nur Hauptmietwohnungen.

Abbildung A2: Boxplot zu den Durchschnittsmieten pro Quadratmeter 2017



Quelle: MZ 2017, Eigene Berechnungen, nur Hauptmietwohnungen.

Tabelle A1: Verteilung von Mietkosten

		Hauptmiete inkl. BK	Hauptmiete inkl. BK pro m ²
Mittelwert		505,89	7,63
95% Konfidenz- intervall des Mittelwerts	Untergrenze	500,76	7,57
	Obergrenze	511,02	7,69
5% getrimmtes Mittel		483,73	7,44
Median		461,49	7,08
Standard Abweichung		257,17	2,95
Minimum		25,00	0,57
Maximum		4198,00	30,00
Spannweite		4173,00	29,43
Interquartilbereich		266,00	3,29
Schiefe		2,63	1,28
Kurtosis		16,29	3,10

Quelle: MZ 2017, Eigene Berechnungen.

Tabelle A2: Erfasste Wohnformen im MZ (Werte für 2017)

Wohnform	Anzahl in 1000	in %
Hauseigentum	1443,4	37,1%
Wohnungseigentum	417,4	10,7%
Hauptmiete/Genossenschaft	1638,5	42,1%
Davon ... Privat	710,7	18,3%
Genossenschaftswohnung	645,2	16,6%
Gemeindewohnung	282,6	7,3%
Dienst- oder Naturalwohnung	20,1	0,5%
Untermiete	36,4	0,9%
Mietfrei (Betriebskosten werden bezahlt)	125,5	3,2%
Unentgeltliches Wohnverhältnis	208,7	5,4%
Gesamt	3890,0	100,0%

Quelle: MZ 2017, Eigene Berechnungen.

Tabelle A3: Durchschnittliche Miete inklusive BK pro m² nach Vermieter 2017 in Euro

Bundesland	Privat	Sozialer Wohnbau	Differenz	Signifikanz
Burgenland	6,34	5,62	0,72	0,082
Kärnten	6,91	5,60	1,32	0,000
Niederösterreich	7,59	6,38	1,21	0,000
Oberösterreich	7,54	6,95	0,59	0,000
Salzburg	10,37	7,99	2,38	0,000
Steiermark	8,03	6,27	1,75	0,000
Tirol	9,79	6,68	3,11	0,000
Vorarlberg	9,76	7,07	2,69	0,000
Wien	9,36	6,92	2,44	0,000
Österreich	8,82	6,72	2,10	0,000

Quelle: MZ 2017, Eigene Berechnungen.

Tabelle A4: In den letzten drei Jahren vermietete günstige Hauptmietwohnungen am Gesamtbestand nach Vermieter 2017

Bundesland	Privat	Sozialer Wohnbau	Differenz	Signifikanz
Burgenland	0,7%	5,5%	4,8%	0,046
Kärnten	1,3%	9,8%	8,6%	0,000
Niederösterreich	1,1%	4,8%	3,7%	0,000
Oberösterreich	0,7%	3,9%	3,2%	0,000
Salzburg	0,4%	3,0%	2,6%	0,018
Steiermark	1,4%	9,5%	8,1%	0,000
Tirol	0,9%	2,4%	1,6%	0,109
Vorarlberg	0,7%	7,3%	6,6%	0,008
Wien	1,4%	2,3%	0,9%	0,015
Österreich-Durchschnitt	1,1%	4,3%	3,2%	0,000

Quelle: MZ 2017, Eigene Berechnungen.