



Beitrag der Gemeinnützigen zum Angebot an verfügbaren, leistbaren Wohnungen auf regionalen Wohnungsmärkten

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald
GBV, Wohnwirtschaftliches Referat
Kontakt: ggutheil@gbv.at

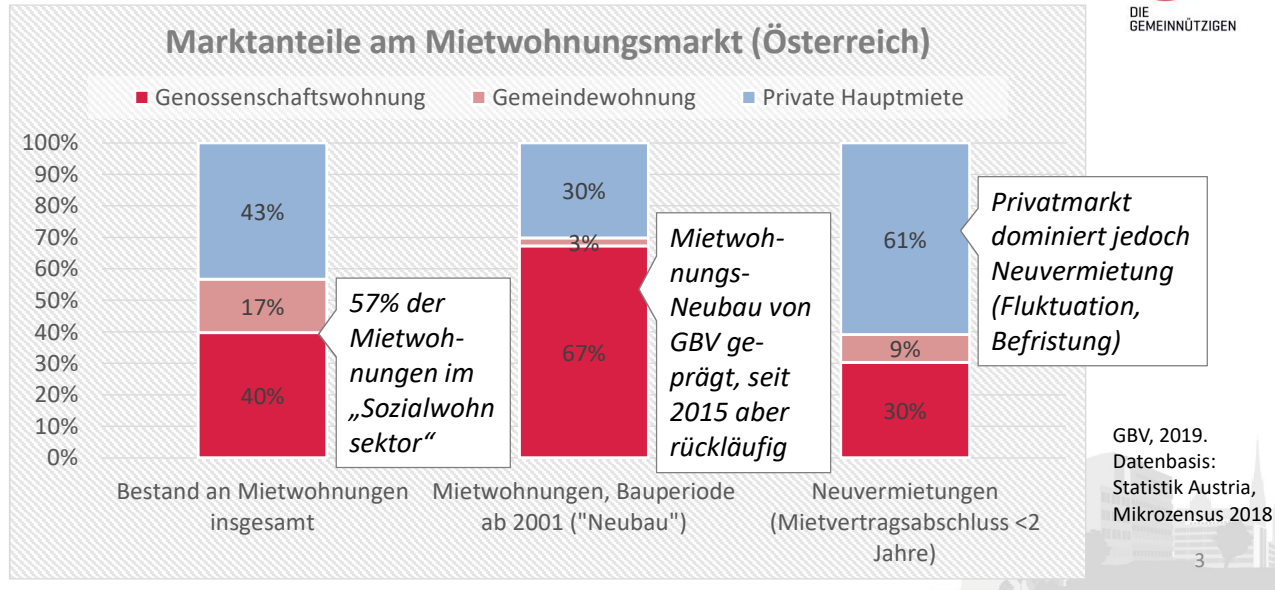
BAWO-Fachtagung
28. Oktober 2020

Fragestellungen

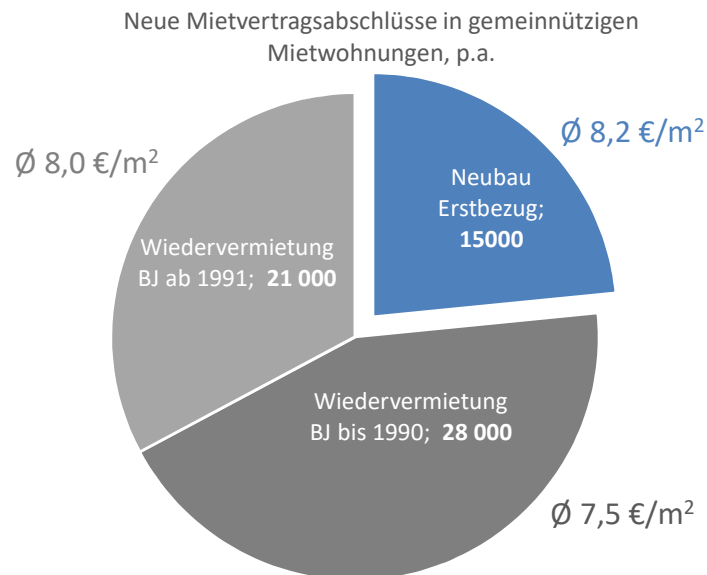


- 1. Wie groß ist der Marktanteil der Gemeinnützigen in Neubau, Neuvermietung und Bestand ?*
- 2. Wie hoch ist der Mietpreisvorteil von gemeinnützigen gegenüber privaten/gewerblichen Mieten?*
- 3. Wie verändert sich das soziodemografische Profil der Bewohner/innen?*
- 4. Fazit*

Marktanteil der GBV

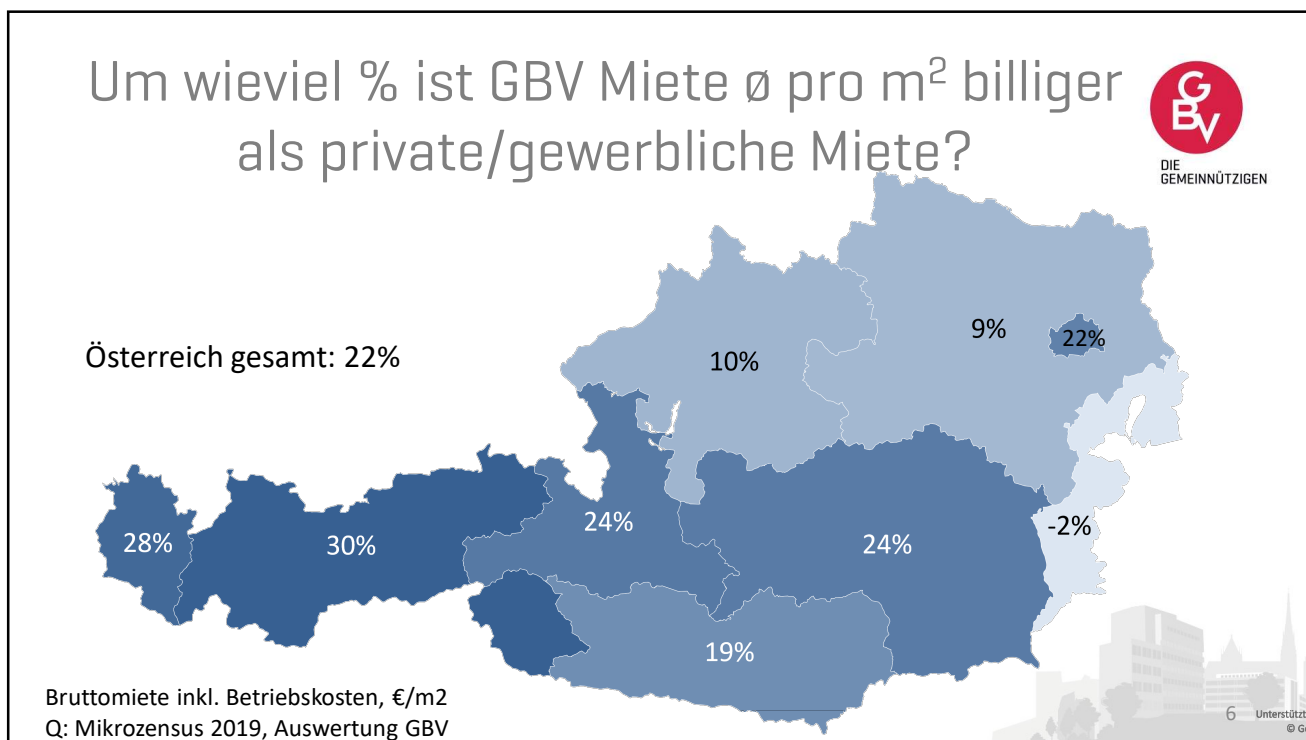
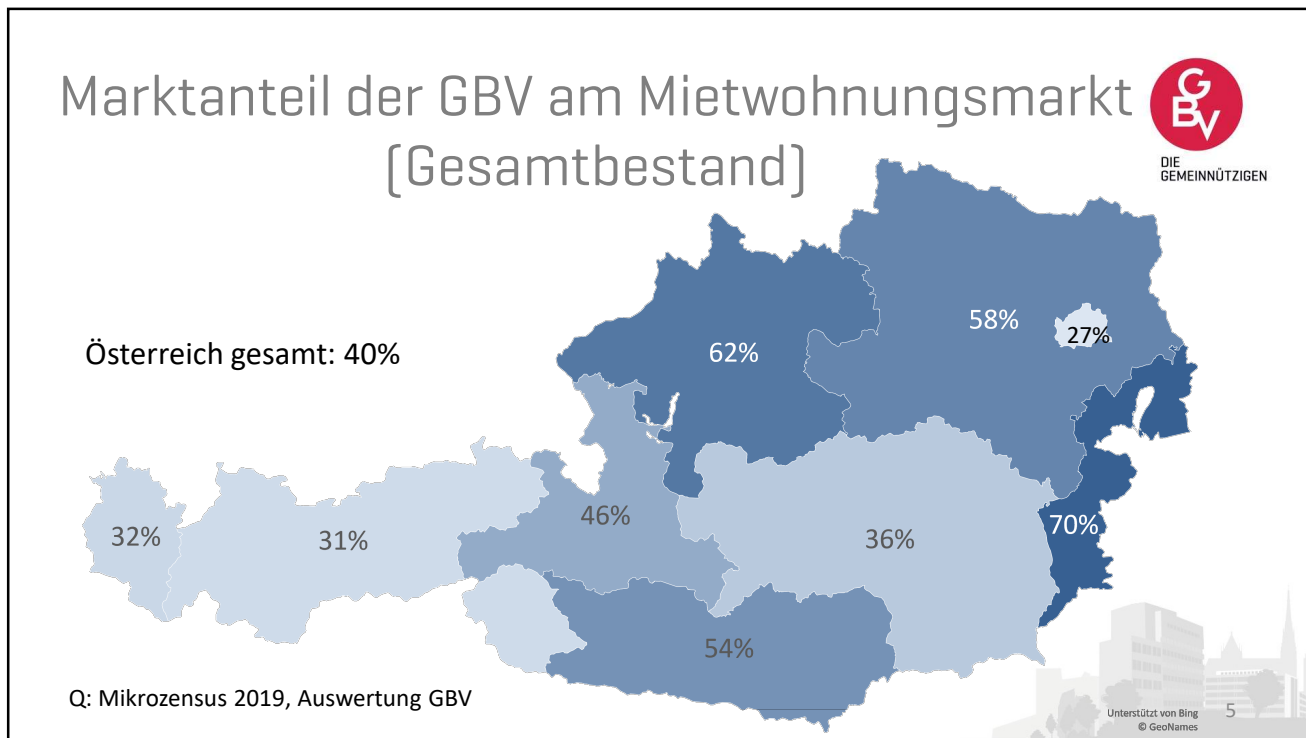


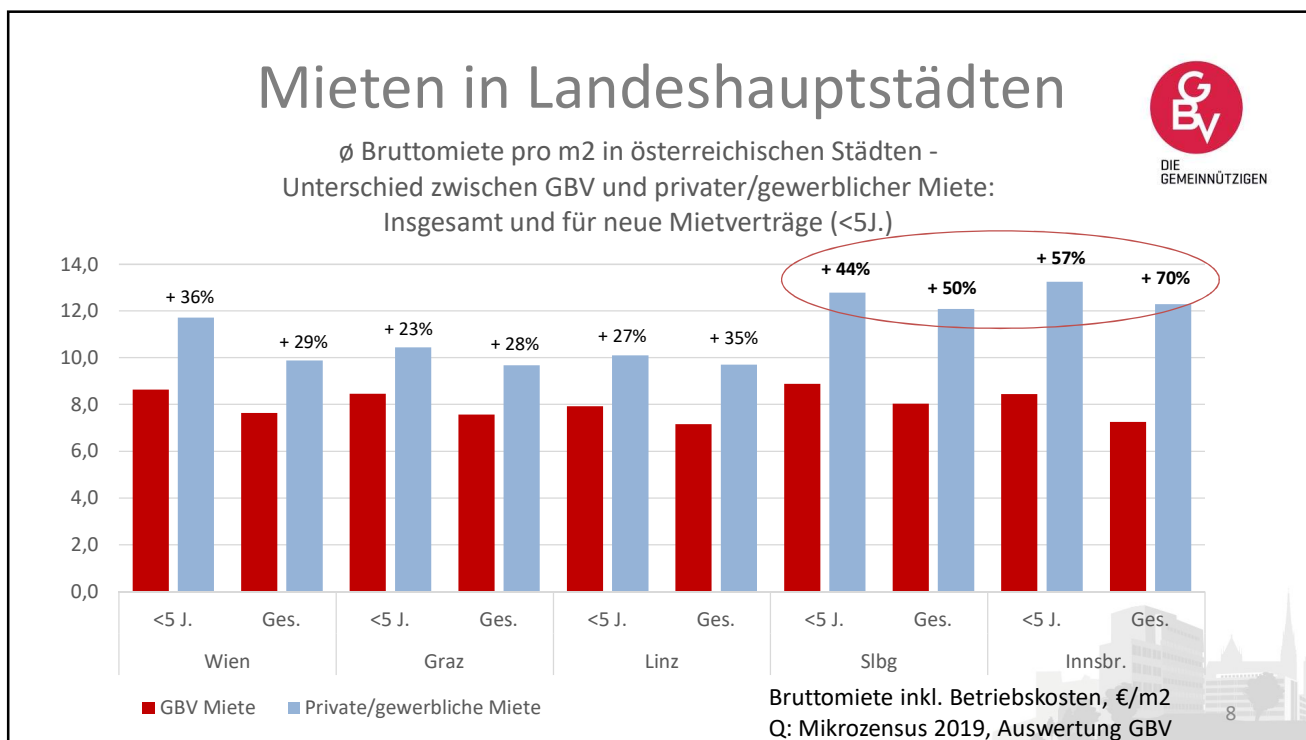
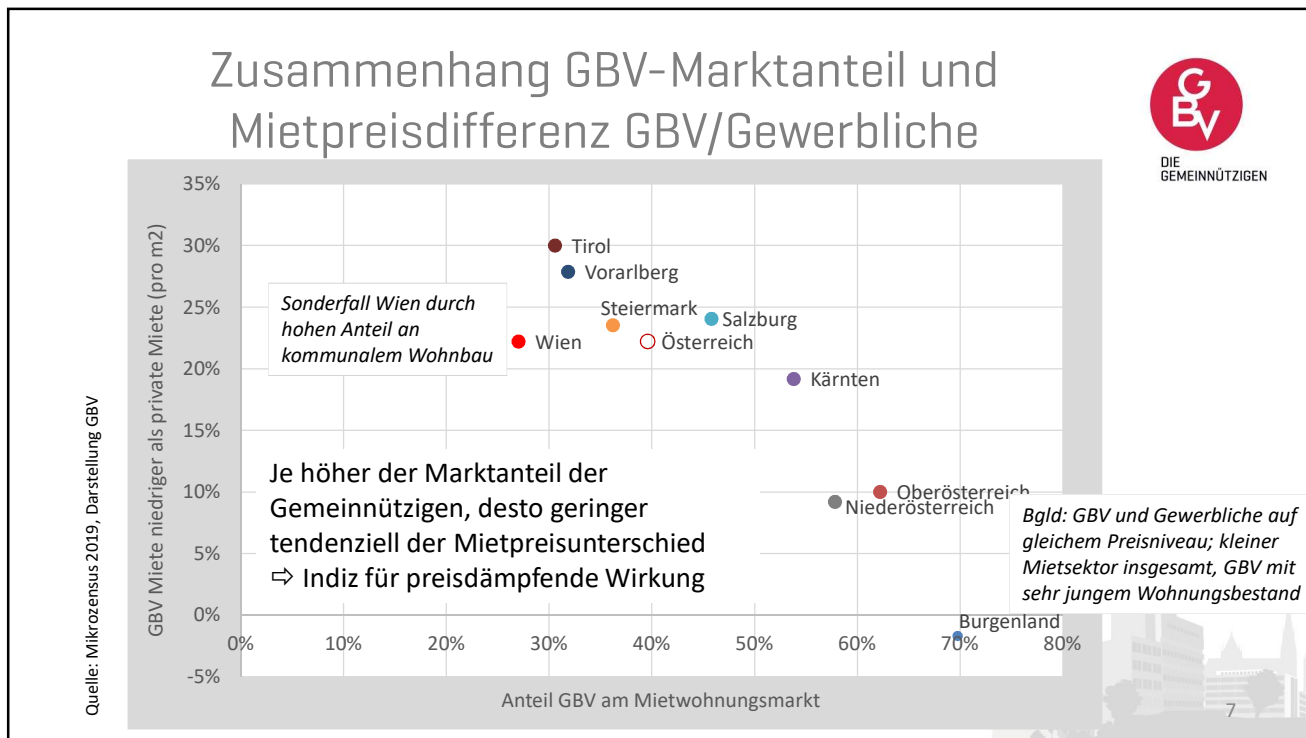
Neuvermietungen GBV



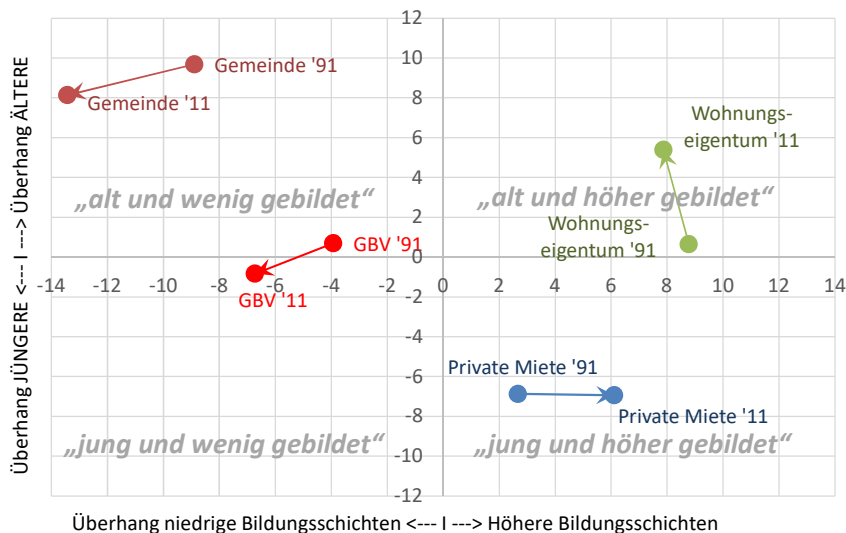
- Jährlich etwa 64.000 Mietvertragsabschlüsse für gemeinnützige Wohnungen (rd. 28% aller Mietvertragsabschlüsse)
- Davon rund 15.000 Erstbezüge und **fast 50.000 Wiedervermietungen.**
- Rund 28.000 GBV-Mietwohnungen [BJ bis 1990] werden zu $\text{Ø } 7,5 \text{ Euro/m}^2$ [Bruttomiete inkl. BK und Ust] neu vermietet.

Datenbasis: Mikrozensus 2018 und 2019, GBV-Schnellerhebung 2018 und 2019





Wie verändert sich das soziodemografische Profil der Bewohner/innen?

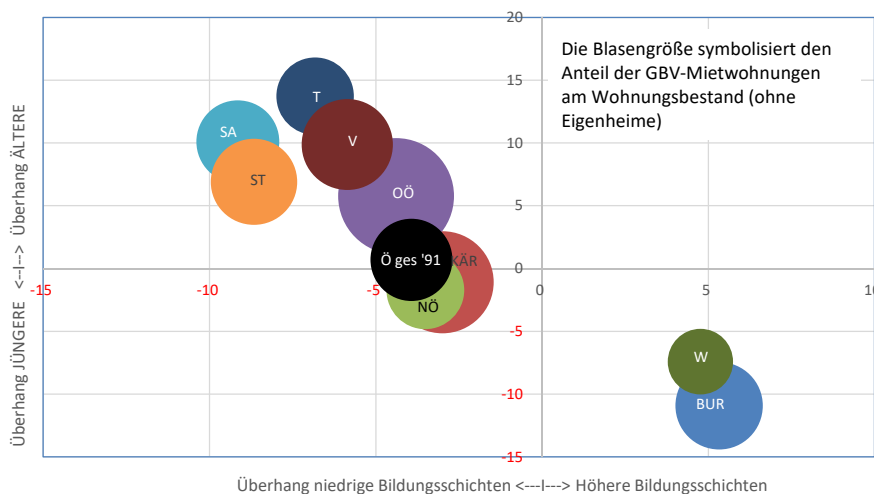


- Jedes Wohnungsmarktsegment hat „typische“ Bewohnerstruktur
- Unterschiede zwischen Segmenten verstärkten sich von 1991 zu 2011
- GBV-Miete am ausgeglichensten – aber zunehmend wichtig für Jüngere und Bildungsschwächere!

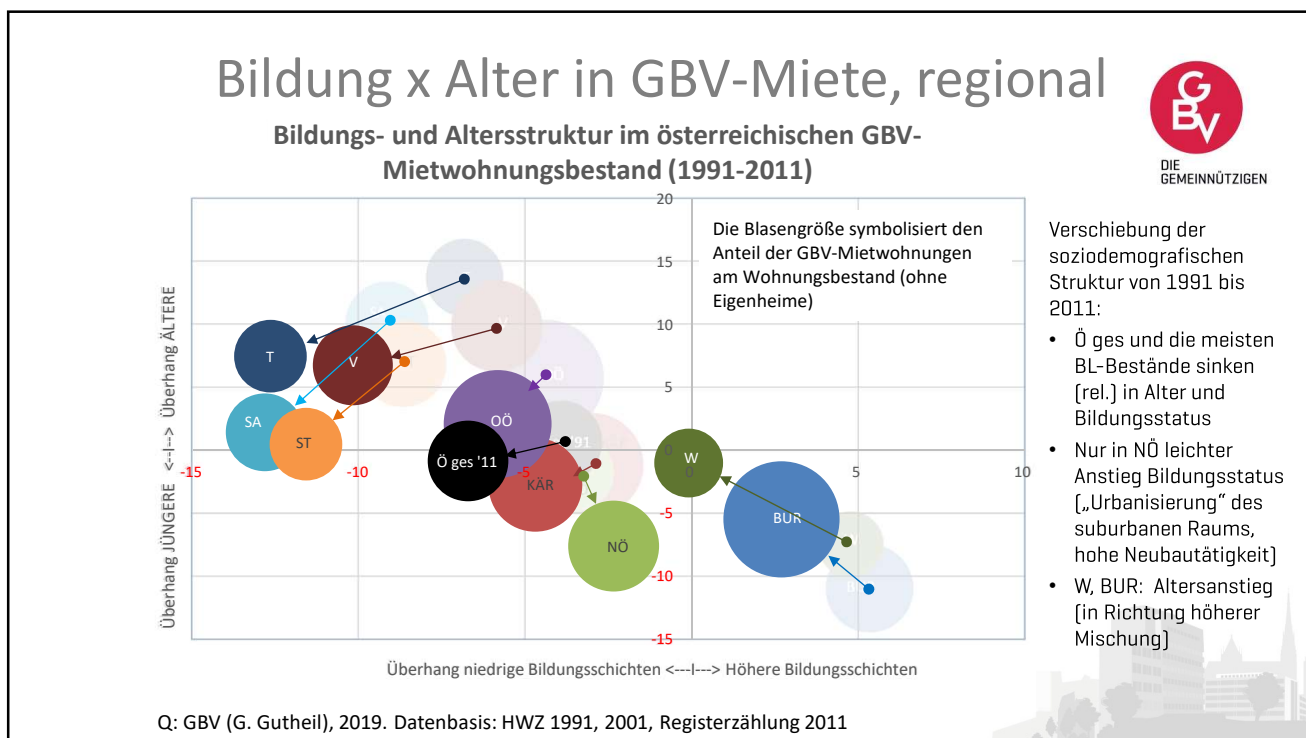
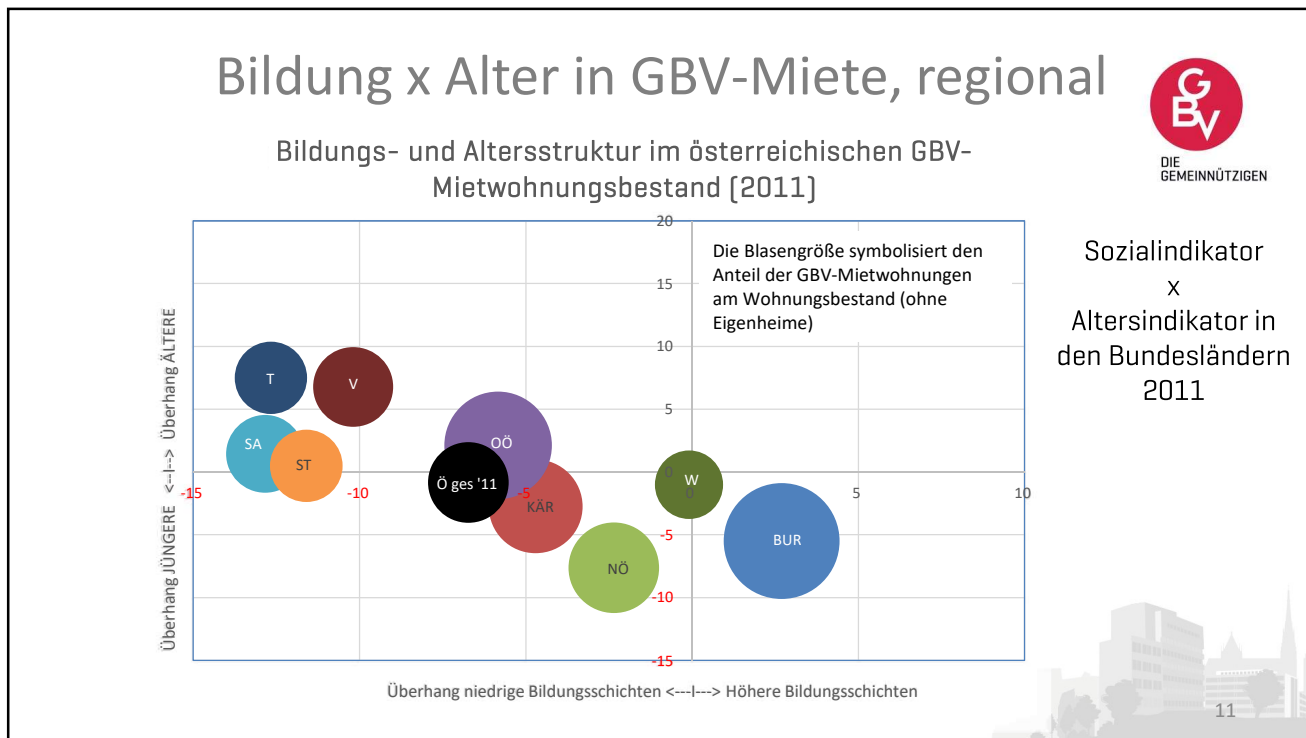
Bildung x Alter in GBV-Miete, regional



Bildungs- und Altersstruktur im österreichischen GBV-Mietwohnungsbestand [1991]



Sozialindikator
x
Altersindikator in
den Bundesländern
1991



Verschiebung der soziodemografischen Struktur von 1991 bis 2011



- In Ö gesamt und in den meisten BL werden GBV-Mieter/innen jünger und [relativ] bildungsärmer
- Tendenziell: Je kleiner der GBV-Marktanteil, desto älter und „bildungsärmer“ die Bewohner/innen (T, Vbg, Sbg) – Ausnahme W
- Aber: Der GBV-„Versorgungsanteil“ für Jüngere und Angehörige niedriger Bildungsschichten ist höher in BL mit einem großen, soziodemografisch gemischten GBV-Sektor
 - Hohe Wohnversorgung von Pflichtschulabsolventen in GBV: OÖ, BUR
 - Hohe Wohnversorgung <35-jähriger in GBV: BUR, OÖ, NÖ, Ktn
 - Niedrige Wohnversorgungsanteile beider Gruppen in GBV: W (Sonderfall Gemeindebau, private Altbaumiete), Stmk, T

Fazit: Beitrag der Gemeinnützigen zur Verfügbarkeit leistbarer Wohnungen



- Gemeinnützige sichern durch ihr Geschäftsmodell nachhaltig preisgünstiges Wohnen (regelmäßiger Neubau, dauerhafte Preisbindung)
- Wiedervermietungen bei Gemeinnützigen haben eine mehr als 3x so hohe „Versorgungswirkung“ als der Neubau, aber nur (etwas mehr als) jeder vierte neue Mietvertrag ist ein „gemeinnütziger“.
- Besonders eindrucksvoll zeigt sich der Preisunterschied zur gewerblichen Miete in angespannten Märkten und in Regionen mit geringem GBV-Marktanteil
- Aber: Preisdämpfende Wirkung und Versorgung vulnerabler Gruppen gelingt besser bei hohem GBV-Marktanteil und sozial gemischter Bewohnerstruktur
- Insgesamt werden GBV-Mieter/innen (relativ) jünger, „bildungsärmer“ (und „diverser“), GBV werden daher – v.a. in älteren Bauten – immer mehr zu „Universalversorgern“

Daten- und Literaturquellen



- Statistik Austria, GWZ 1991-2001, Registerzählung 2011
- Statistik Austria, Mikrozensus, 2018 und 2019
- GBV Verbandsstatistik und GBV Schnellerhebung, mehrere Jahre
- Bauer, E./ Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. [2019]: Die soziodemographische Zusammensetzung von Haushalten in österreichischen Wohnungsbeständen: Ein Blick auf langfristige Trends. In: GBV [2019]: Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft. Festschrift für Prof. Mag. Karl Wurm. LexisNexis.
- Kössl, G. [2020]: Mieten in den Landeshauptstädten Österreichs. Research Brief, GBV Wohnwirtschaftliches Referat. Downloadbar unter: <https://www.gbv.at/AktuelleMeldungen/2020/Kluft%20bei%20Mietpreisen%20zwischen%20Stadt%20und%20Land%20weiter%20aufgegangen/>