

In unserem aktuellen Wohnen Spezial möchten wir Ihnen für den gemeinnützigen Wohnungssektor relevante Studien einiger Mitgliedsunternehmen aus dem Jahr 2023 vorstellen und kurz zusammenfassen. Darüber hinaus berichten wir über die aktuelle EU-Einigung zur Transparenz bei der Vermietung von Kurzzeitwohnungen sowie über die vom österreichischen Nationalrat beschlossene Mietpreisdeckel.

GBV/Wifo Studie: Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus

Die vom [GBV](#) und [WIFO](#) durchgeführte Studie [„Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus“](#) aus dem Mai 2023 konzentriert sich auf die Auswirkungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) auf die Preisbildung im gewinnorientierten Wohnungsmarkt, insbesondere im Bereich der Mietwohnungen. Die Studie zeigt die wichtigsten Entwicklungen der österreichischen Wohnungswirtschaft der letzten 50 Jahre und analysiert die Wohnbauzyklen der vergangenen Jahrzehnte. Ferner werden das Preis- und Qualitätsverhalten verschiedener Marktsegmente anhand einer umfangreichen Zeitreihe des Mikrozensus erläutert. Die Untersuchung zeigt außerdem die regionalen Unterschiede in den Aktivitäten des gemeinnützigen Wohnbaus und mündet schließlich in eine statistische Auswertung und quantifiziert den preisdämpfenden Effekt der GBV mit Hilfe von ökonomischen Verfahren. Studienfazit: Eine Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Bauvereinigungen um 10 % führt je nach verwendetem Modell zu einer Reduzierung der lokalen Mietpreise um 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter. Es zeigt sich außerdem, dass eine Erhöhung des GBV-Anteils in jenen Regionen, in denen der gemeinnützige Wohnbau bereits stark vertreten sind, einen stärkeren Effekt hat.

AK Wien Sammelband: Wohnen für die Vielen

Der von der [AK Wien](#) erstellte Sammelband [„Wohnen für die Vielen“](#) aus dem März 2023 behandelt das Thema Wohnen aus verschiedenen Perspektiven. Motivation für den Sammelband ist die soziale Ungleichheit, die sich am Wohnungssektor sehr deutlich zeigt: Auf der einen Seite steht das Wohnen als grundlegendes Menschenrecht und essentielle Lebensgrundlage, auf der anderen Seite das Wohnen als Investitions- und Finanzprodukt. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Preissteigerung ist bezahlbarer Wohnraum für vulnerable Bevölkerungsgruppen sehr rar geworden. In dem Sammelband wird ferner die Rolle von Wien im europäischen Kontext herausgearbeitet, zumal die lange Tradition des sozialen Wohnbaus ein wichtiges Gegengewicht zu diesem allgemeinen Trend darstellt. Dennoch gerät auch in Wien das Wohnen zunehmend unter Druck. Vom aktuellen Bauboom profitieren nur wenige, während die Wohnbedürfnisse der Mehrheit nicht mehr erfüllt werden können. Der vorliegende Sammelband fasst alle Vorträge der AK-Stadttagung vom 09. März 2023 zusammen und präsentiert mögliche Perspektiven und Ansätze für eine sozial gerechtere Wohnversorgung. Die jüngsten Entwicklungen geben Anlass, das gewinnorientierte Geschäft mit Wohnraum grundsätzlich in Frage zu stellen. Wohnen ist ein Menschenrecht und ein Grundbedürfnis und um dieses zu gewährleisten, sind Lösungen und Antworten auf nationaler und kommunaler Ebene erforderlich.

AK Wien Studie: Making Money on Housing and Care

Die im Mai 2023 erstellte Studie [„Making Money on Housing and Care“](#) im Auftrag der [AK Wien](#) vergleicht shareholder-orientierte transnationale Investoren in der kritischen sozialen Infrastruktur in England, Deutschland und Österreich. Die Studie von Leonhard Plank et al. untersucht den Umstand, dass in den letzten Jahren transnationale Unternehmen und Finanzinvestoren immer mehr Bereiche der sozialen Infrastruktur erobert haben. In England ist diese Entwicklung besonders ausgeprägt, während sie in Österreich langsamer voranschreitet. Gewinnmaximierende Geschäftsmodelle, insbesondere Gewinnabschöpfung, Steuervermeidung und Rosinenpickerei, stellen ein Risiko für das allgemeine Wohl sowie für die Stabilität der Gesellschaft und der Wirtschaft dar. Eine zentrale Forderung der Studie ist, dass öffentliche Gelder sorgfältig in bedarfsorientierten Versorgungssystemen eingesetzt werden sollten und nicht für Sonderinteressen abgezweigt werden dürfen.

Statistik Austria Bericht: Wohnen 2022

Im Mai 2023 veröffentlichte die [Statistik Austria](#) ihren jährlichen Bericht [„Wohnen 2022“](#) zur österreichischen Wohnsituation im Erhebungs- bzw. Berichtsjahr 2022. Dieser enthält zentrale Daten und Ergebnisse zur Wohnungsversorgung, zur Wohnqualität, zu den Miet- und Wohnkosten von Privathaushalten, der Preisentwicklung von Wohnimmobilien sowie zur Wohnungserrichtung. Außerdem zeigt die Publikation mit der registrierten Obdach- und Wohnungslosigkeit auch Herausforderungen im Bereich Wohnen auf. Diese Daten sind vor allem im Lichte der multiplen Krisen von Interesse. Der Bericht zeigt eine steigende Wohnkostenbelastung von Haushalten: ein Viertel der österreichischen Haushalte gibt mindestens 27 % des Haushaltseinkommens für Wohnen aus, wobei Energiekosten rund 23 % der gesamten Wohnkosten ausmachen, erwartete Zahlungsschwierigkeiten von Wohnkosten seit Ende 2021 haben sich verdoppelt und die Nettomiete für Hauptmietwohnungen liegt bei 6,4 Euro pro Quadratmeter (ein Quadratmeterkostenanstieg von 5 % im Vergleich zum Jahr zuvor). Zusätzlich gab es einen deutlichen Rückgang bei der Wohnbaubewilligungstätigkeit im Jahr 2022. Die Zahl der registrierten Obdach- und Wohnungslosen ist 2021 gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht gesunken.

EU-Einigung: Mehr Transparenz bei der Vermietung von Kurzzeitunterkünften

Im November 2023 haben der Rat und das Europäische Parlament im November 2023 eine vorläufige [Einigung über den Entwurf einer Verordnung über die Erhebung und den Austausch von Daten über die Vermietung von Kurzzeitunterkünften](#) (z.B. AirBnB) erzielt. Dies geschah im Rahmen der laufenden Bemühungen zur Förderung eines ausgewogenen Tourismus-Ökosystems innerhalb der EU. Der Verordnungsvorschlag zielt darauf ab, die Transparenz im Bereich der Kurzzeitvermietung von Unterkünften zu erhöhen und den Behörden zu helfen, diesen immer wichtiger werdenden Teil des Tourismussektors zu regulieren. Während kurzfristige Buchungen von Unterkünften sowohl für Gastgeber:innen als auch für Tourist:innen Vorteile bieten, können sie für einige lokale Gemeinschaften, die beispielsweise mit einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu kämpfen haben, Anlass zur Sorge geben.

Mit den neuen Vorschriften werden harmonisierte Registrierungsanforderungen für Gastgeber:innen und Kurzzeitmietobjekte eingeführt. Gastgeber:innen wird eine eindeutigen Registrierungsnummer zugeteilt, die auf Immobilien-Websites angezeigt werden soll. Die erzeugten Daten werden von den öffentlichen Verwaltungen in der gesamten EU gemeinsam genutzt, fließen in die Tourismusstatistiken ein und ermöglichen den Verwaltungen, gegen illegale Angebote vorzugehen. Die Daten werden interoperabel sein und den Datenschutz gewährleisten. Insgesamt wird dies zu einem nachhaltigeren Tourismus-Ökosystem beitragen, das seinen digitalen Wandel unterstützt.

Nationalrat: Mietpreisdeckel beschlossen

Im Dezember 2023 beschloss der Nationalrat den sogenannten [Mietpreisdeckel](#) mit einfacher Mehrheit. Dieser soll die Mieterhöhungen von Kategoriemieten, Richtwertmieten und gemeinnützigen Wohnungen begrenzen. Anders als zwischenzeitlich von der Regierung angedacht, enthält das mit einfacher Mehrheit beschlossene Gesetz keine Eindämmung der freien Mieten. Für das Gesetz stimmten im Plenum lediglich die Regierungsparteien ÖVP und Grüne, während sich die Opposition geschlossen dagegenstellte. SPÖ und FPÖ sprachen von einer "Mogelpackung", den NEOS hingegen geht der Eingriff zu weit und sie kritisieren die fehlende Treffsicherheit. Mehrere Forderungen von SPÖ und FPÖ, etwa zu einem Mietenstopp statt eines Mietpreisdeckels oder Entschließungsanträge der SPÖ für einen Mietpreisstopp im freien Wohnungsmarkt sowie für ein umfassendes Maßnahmenpaket für leistbares Wohnen, blieben in der Minderheit und wurden abgelehnt.

Künftig werden Kategorienmietpreis-Änderungen ausschließlich mit 1. April vorgenommen und im Jahr 2024 soll die Wertanpassung der Miete entfallen. In den Jahren 2025 und 2026 werden aus Gründen der sozialen Verträglichkeit die Effekte der Inflationsspitze bei 5 % gekappt. Für Richtwertmieten und bei den gemeinnützigen Wohnungen wird ein Deckel von 5 % für die Valorierungen 2025 und 2026 gelten.

Anrechner:innen für das Ressort Wohnpolitik sind [Jeremias Jobst](#) und [Delia Doujenis](#), die Ihnen für Rückfragen sehr gerne zur Verfügung stehen!

Ihr [VKÖ](#) & [VÖWVG](#)-Team!

IMPRESSUM:

Verband der öffentlichen Wirtschaft und Gemeinwirtschaft Österreichs
Geschäftsführung: MMag. Heidrun Maier-de Kruijff

Stadiongasse 6-8, A-1010 Wien
Telefon: +43-1-4082204-26

Web: www.voewg.at

Rückfragehinweis: jeremias.jobst@voewg.at
delia.doujenis@voewg.at

[Manage my subscription](#)