

Wohnen fördern

Eigentum oder soziales Vermögen?



Alexander Huber
VWBF Symposium Linz 2024



Zur Person

Alexander Huber

Ökonom

Research Assistant und PhD Candidate

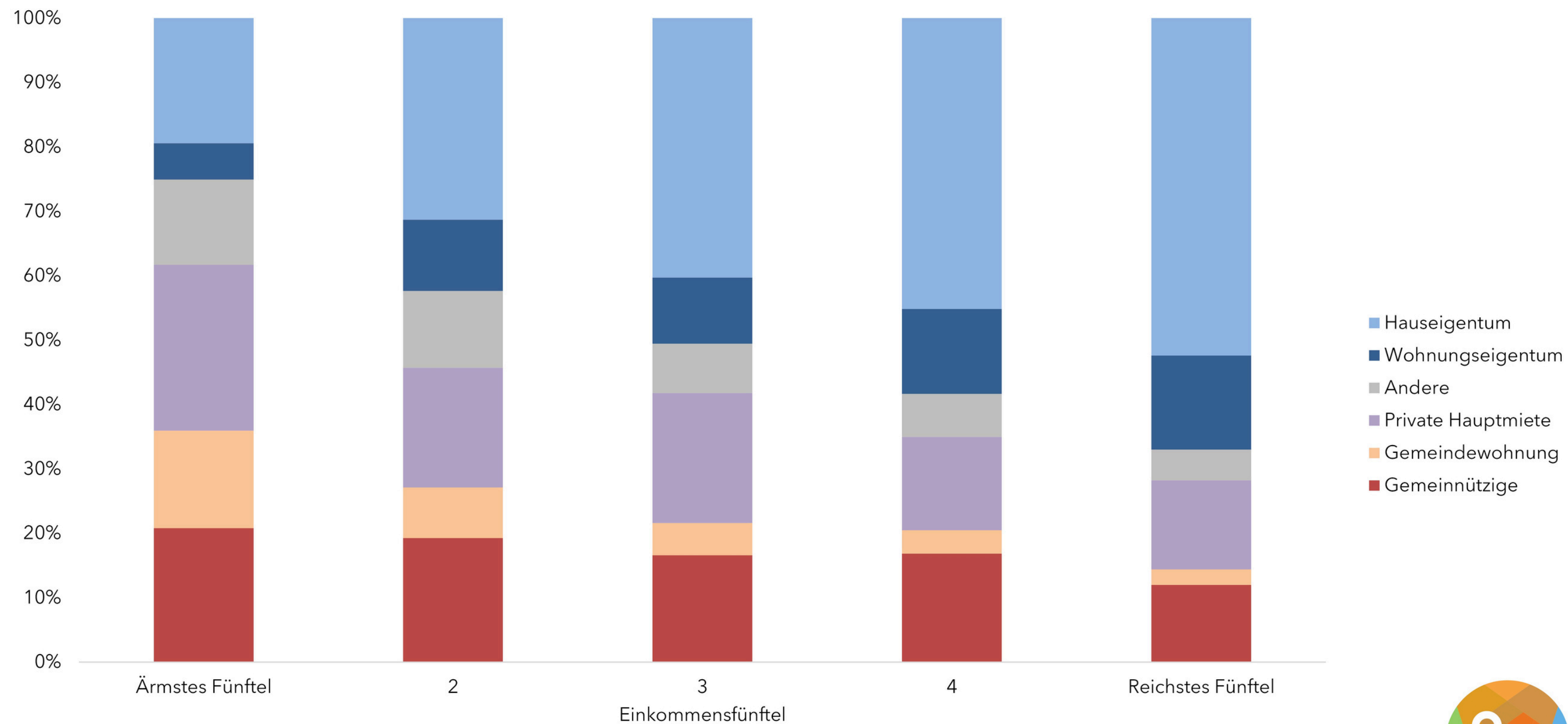
Research Institute Economics of Inequality
an der WU Wien



Hintergrund

- Österreich ist ein Land der Mieter:innen
- Gemeinnütziger und öffentlicher Wohnbau als wichtige Stützen des leistbaren Wohnens - **direkt** und **indirekt** (Klien & Streicher, 2021)
- Steigender Preisdruck in verschiedensten Bereichen seit ~2009
 - Immobilien (v.A. Grundstücke)
 - Baukosten
 - Energie
 - Mieten
- Leistbares Wohnen gerät zusehends unter Druck
- Fokus auf Eigentum verstellt den Blick auf zukunftsfähiges Wohnen

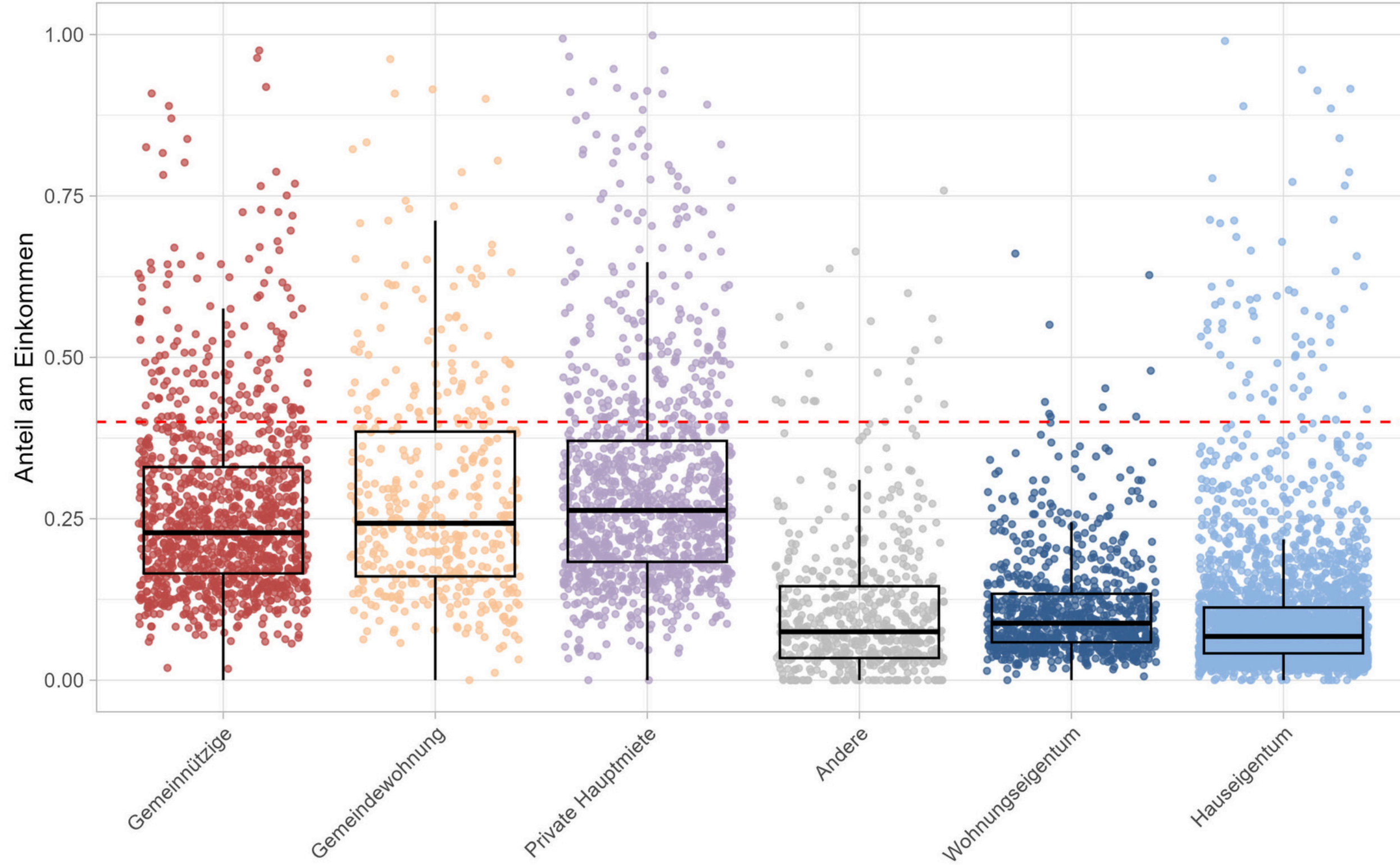
Rechtsverhältnisse nach Einkommen in Österreich



Q: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.
Anm.: Quintile des verfügbaren äquivalisierten Haushaltseinkommens



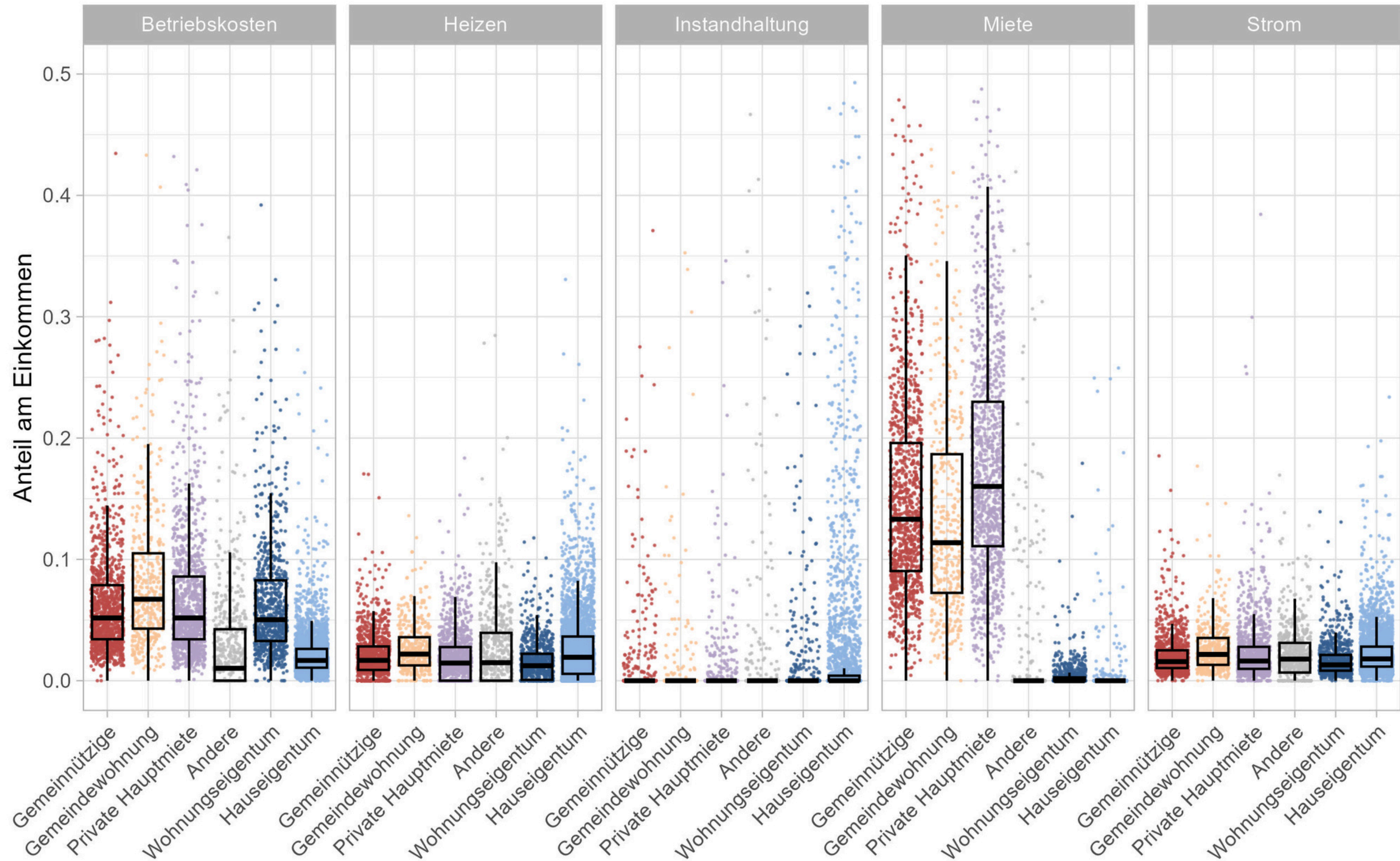
Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis



Q: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnungen.
Anteil von Miete, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Energie am verfügbaren Haushaltseinkommen.



Kostenanteile nach Rechtsverhältnis

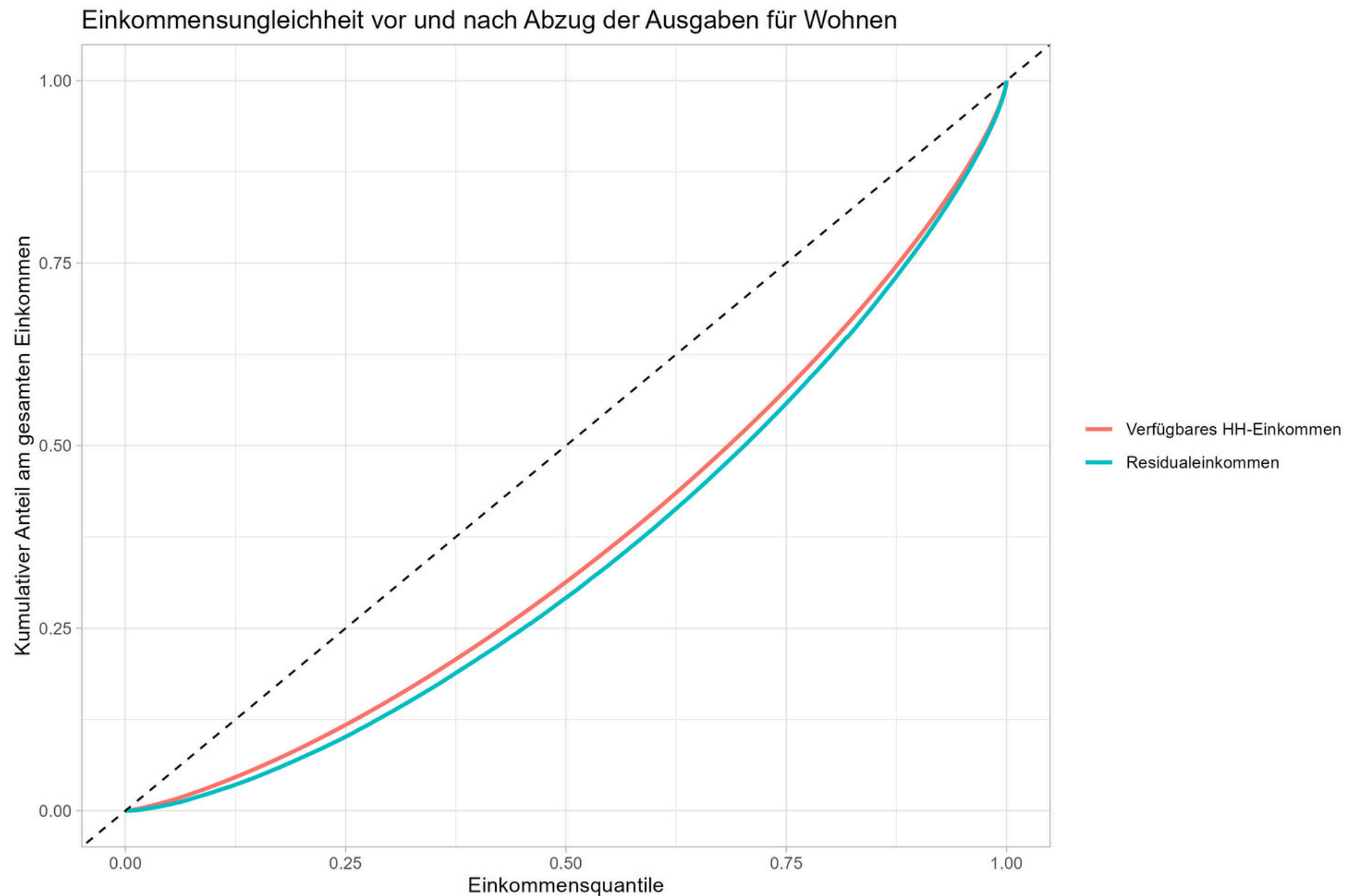


Q: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.
Anteil am verfügbaren Haushaltseinkommen.



Ungleichheit

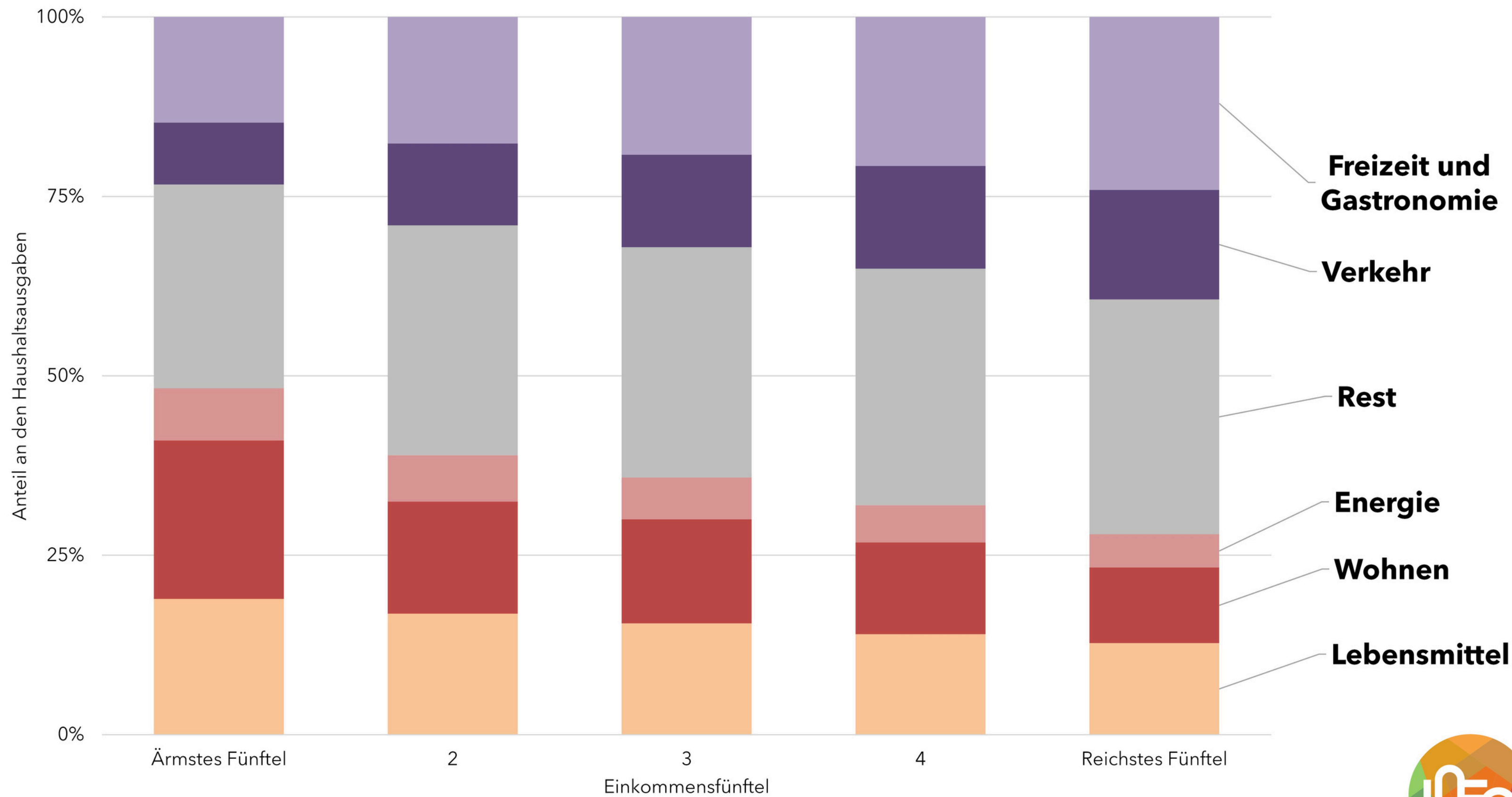
- Der Gini-Koeffizient des verfügbaren Haushaltseinkommens liegt bei **0,271**
- Zieht man davon die Ausgaben für Wohnen ab, erhöht sich die Ungleichheit
- Der Gini nach Abzug der Wohnkosten liegt bei **0,314**



Q: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.
Die Lorenzkurve veranschaulicht das Ausmaß der Ungleichheit einer Variable innerhalb einer Population.
Die 45-Grad Linie stellt eine Situation völliger Gleichheit dar.



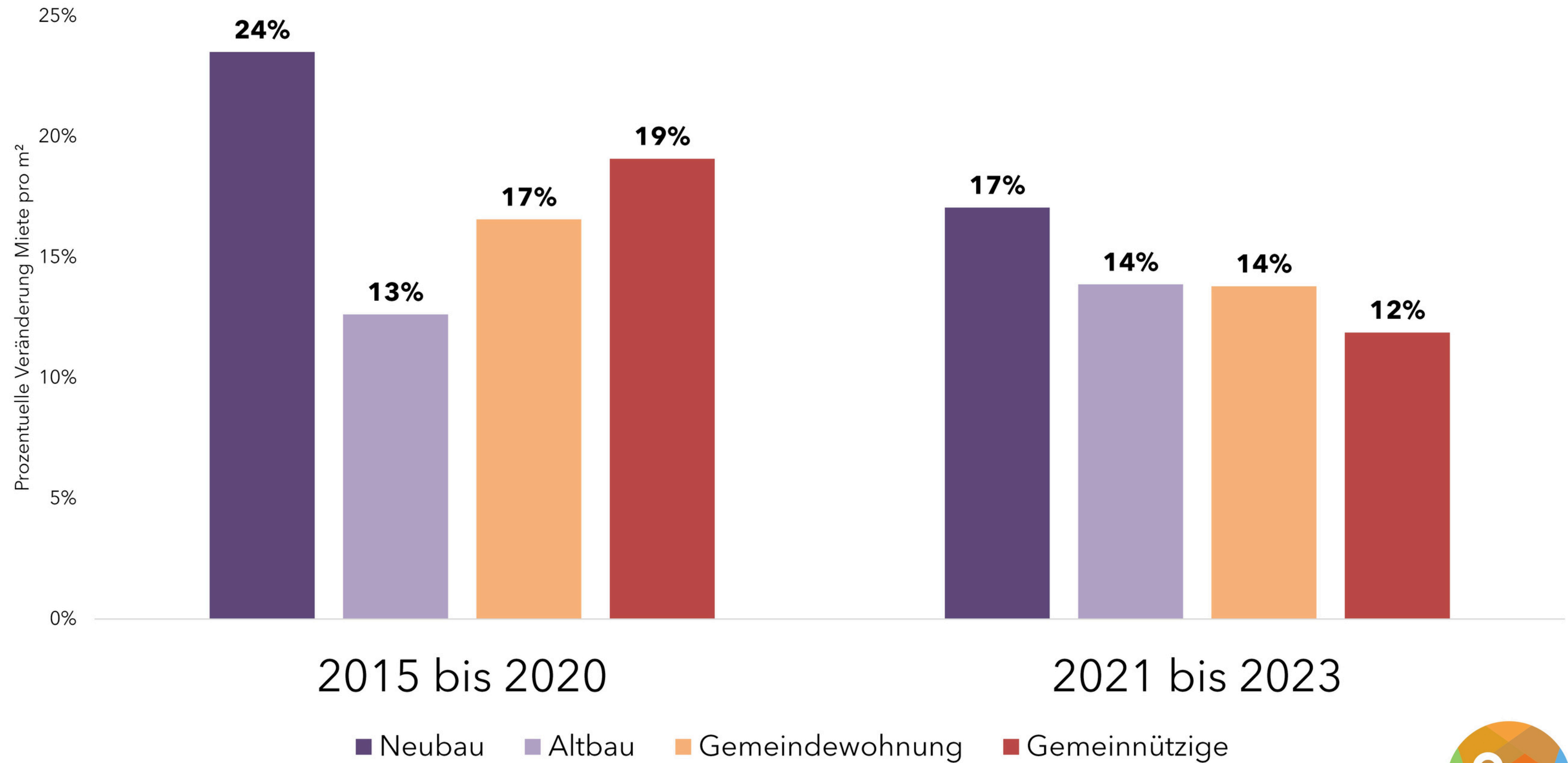
Ausgabenstruktur unterscheidet sich nach Einkommen



Q: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.
Anm.: Quintile des verfügbaren äquivalisierten Haushaltseinkommens



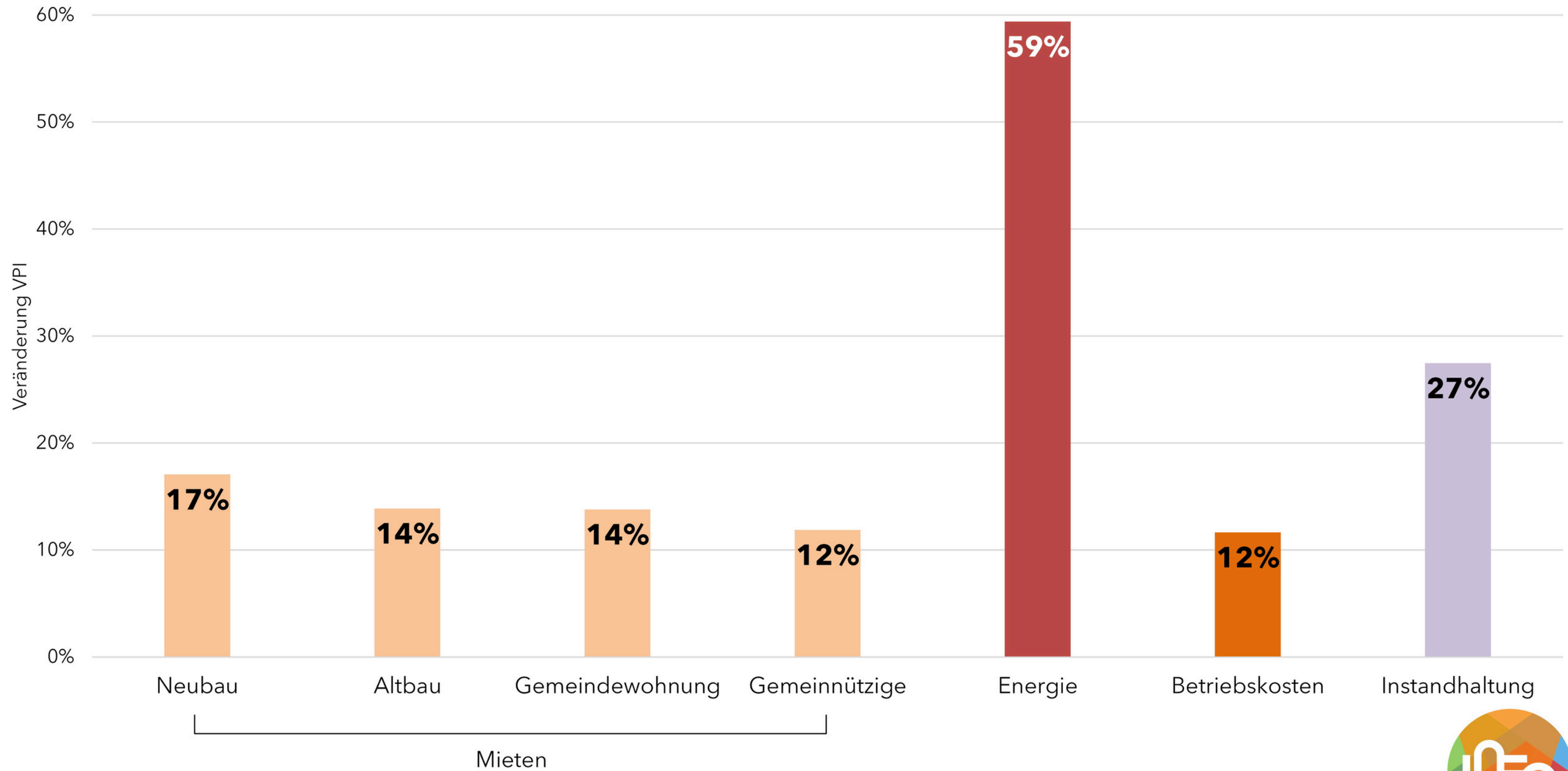
Mietpreisentwicklung nach Vertragsart



Q: Mikrozensus, eigene Berechnung.



Preissteigerungen zwischen 2021 und 2023

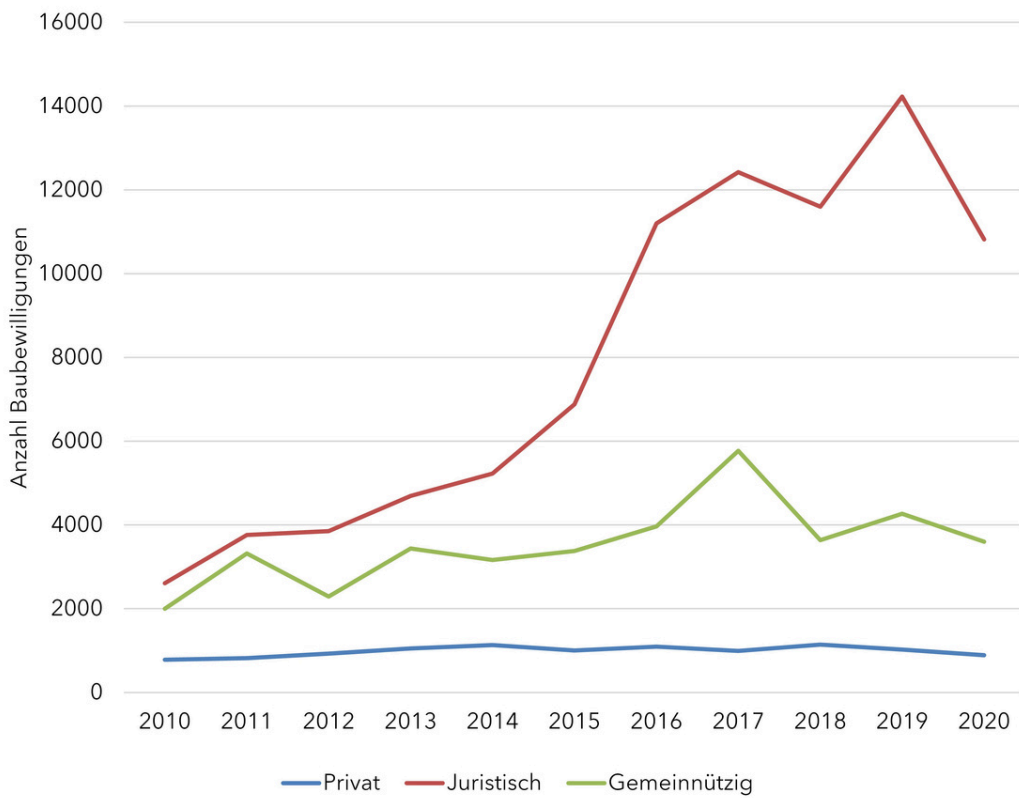


Q: Mikrozensus, Verbraucherpreisindex, eigene Berechnung.

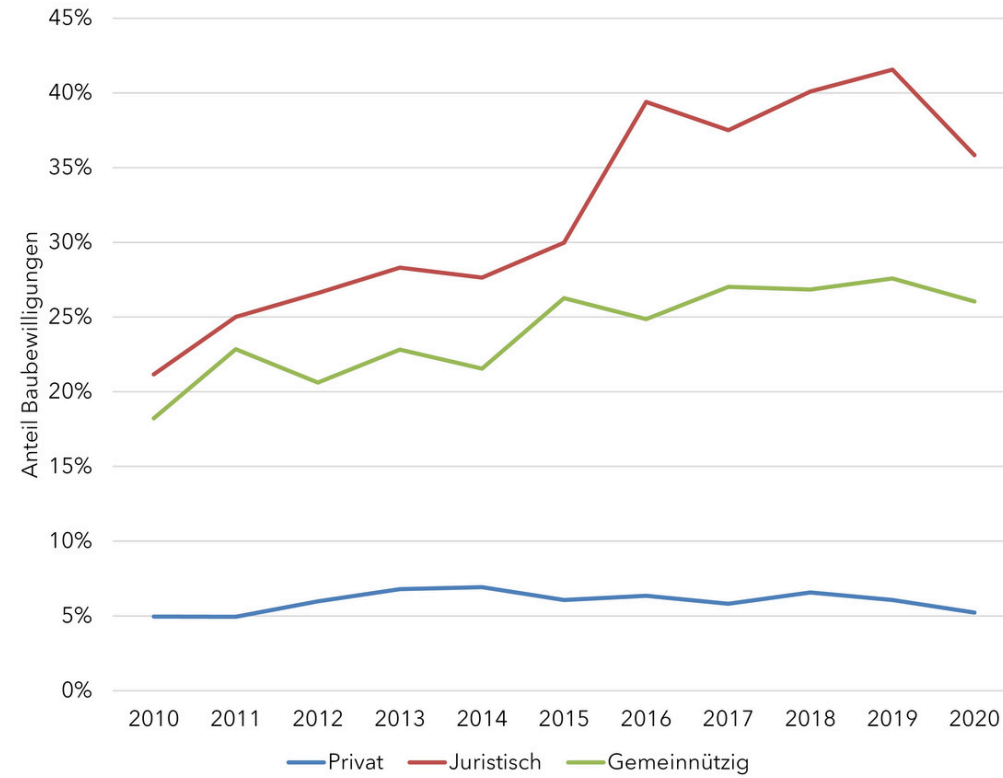


Welche Nachfrage wurde bedient?

Absolut



Anteil nach Bauherr bzw. Bauherrin



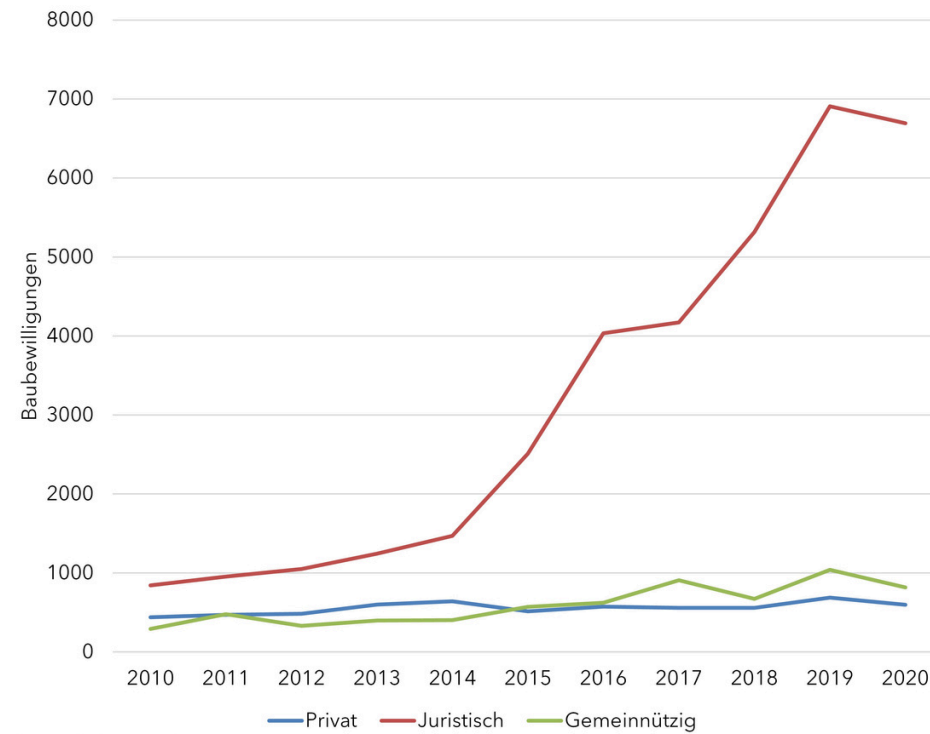
max. 2 Zimmer

Q: Statistik Austria

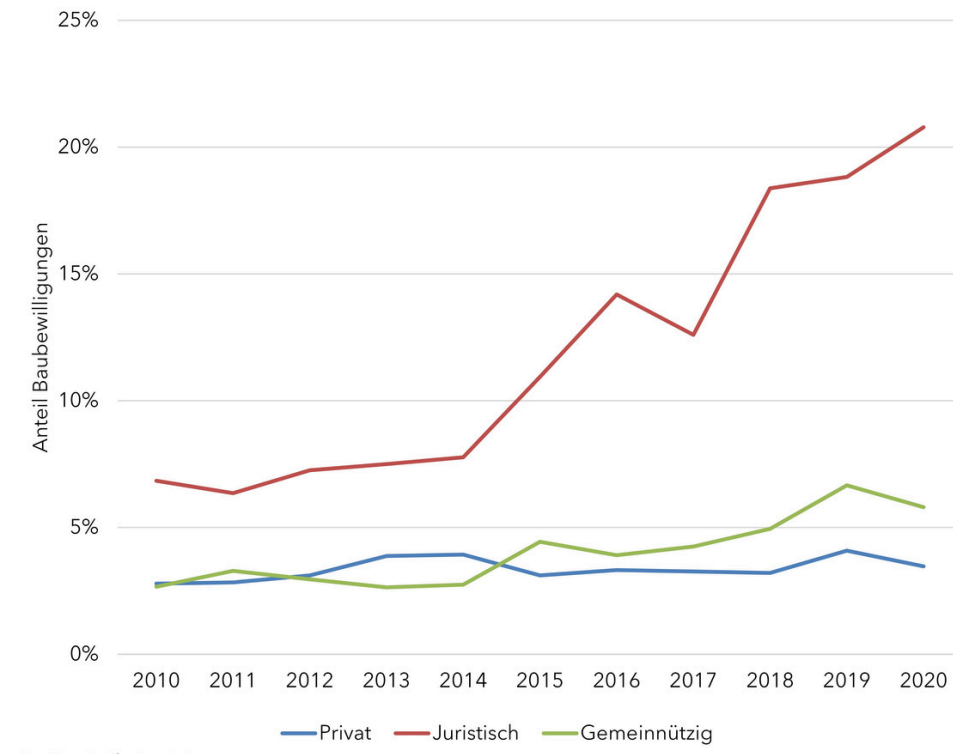
Q: Statistik Austria

< 45 m²

Absolut



Anteil nach Bauherr bzw. Bauherrin



Q: Statistik Austria

Q: Statistik Austria

Teuerungskrise und Ungleichheit

- Verteuerungen im Bereich der Grundbedürfnisse betreffen Haushalte mit weniger Einkommen stärker
- Mieten stiegen trotz Bauboom
- Gestiegene Fluktuation auch durch befristete Verträge
- Mehrfachbelastung durch gestiegene Wohnkosten
 - Mieten an Inflation gekoppelt
 - Betriebskosten werden weitergereicht
 - Explodierende Energiepreise

Lösung Eigentum?

Förderung von Eigentum

- Wohnbaupaket 2024
 - Zinszuschuss für Darlehen
 - "Wohnbaumilliarde"
 - Abschaffung Nebengebühren
 - Steuerliche Anreize für Sanierung
- Gefordert:
 - Abschaffung Grunderwerbsteuer
 - Kaufoption für alle

Politik

Neuer Polit-Tipp – Eigenheim kaufen gegen Armut

"Das Eigenheim muss leistbar bleiben", fordert NÖ-Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner.

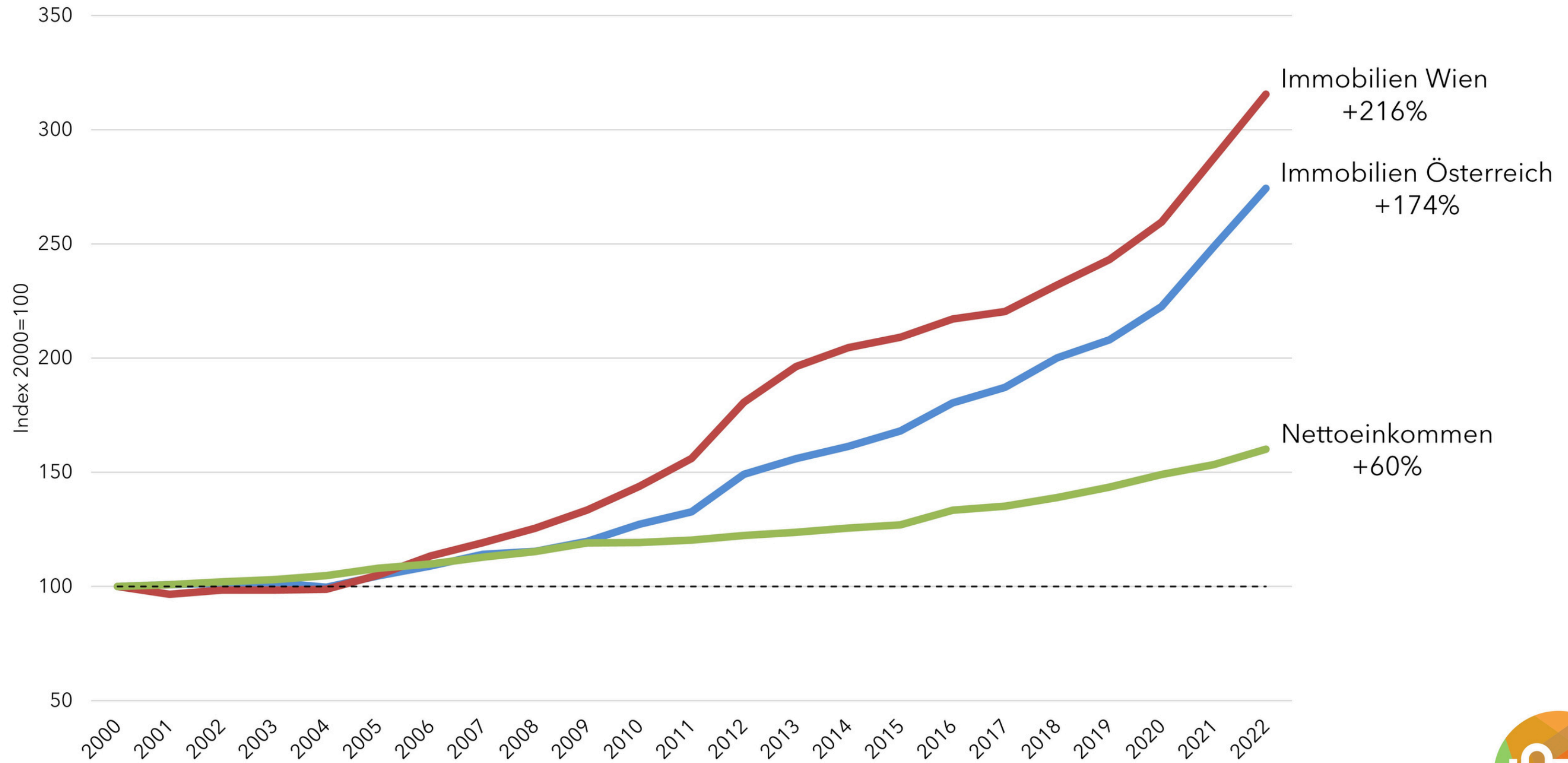
**NEOS VERLANGEN STEUER-
SENKUNG, UM EIGENTUM ZU
ERMÖGLICHEN**

3. NOVEMBER 2023

27. Februar 2024

Bundeskanzler Nehammer: Eigentum als beste Form der Altersvorsorge

Immobilienpreise von Einkommensentwicklung entkoppelt

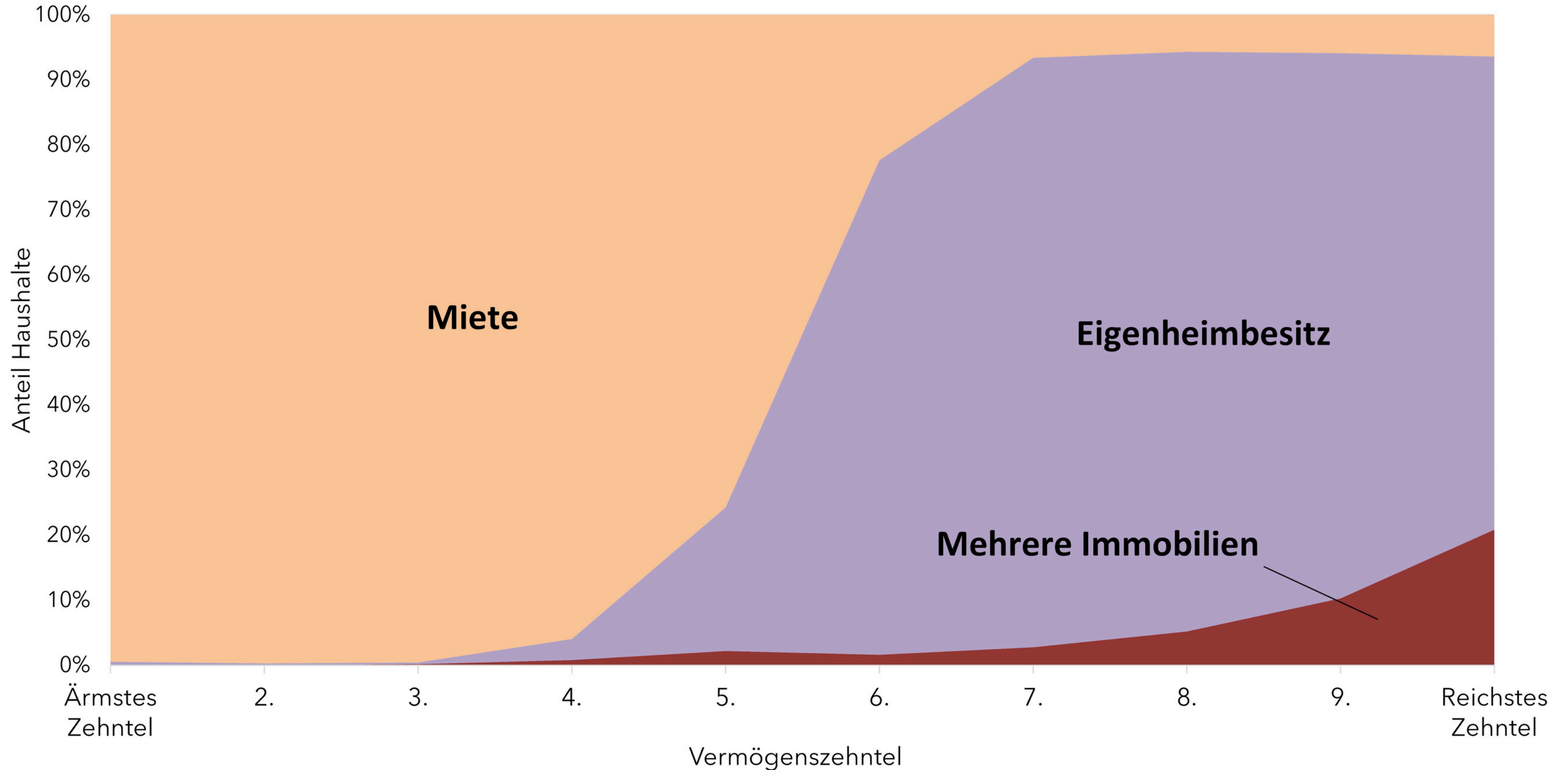


Q: OeNB, Statistik Austria.

Anm.: Median des Nettojahreseinkommens unselbständig Beschäftigter.



Eigenheim ist das Vermögen der oberen Mitte

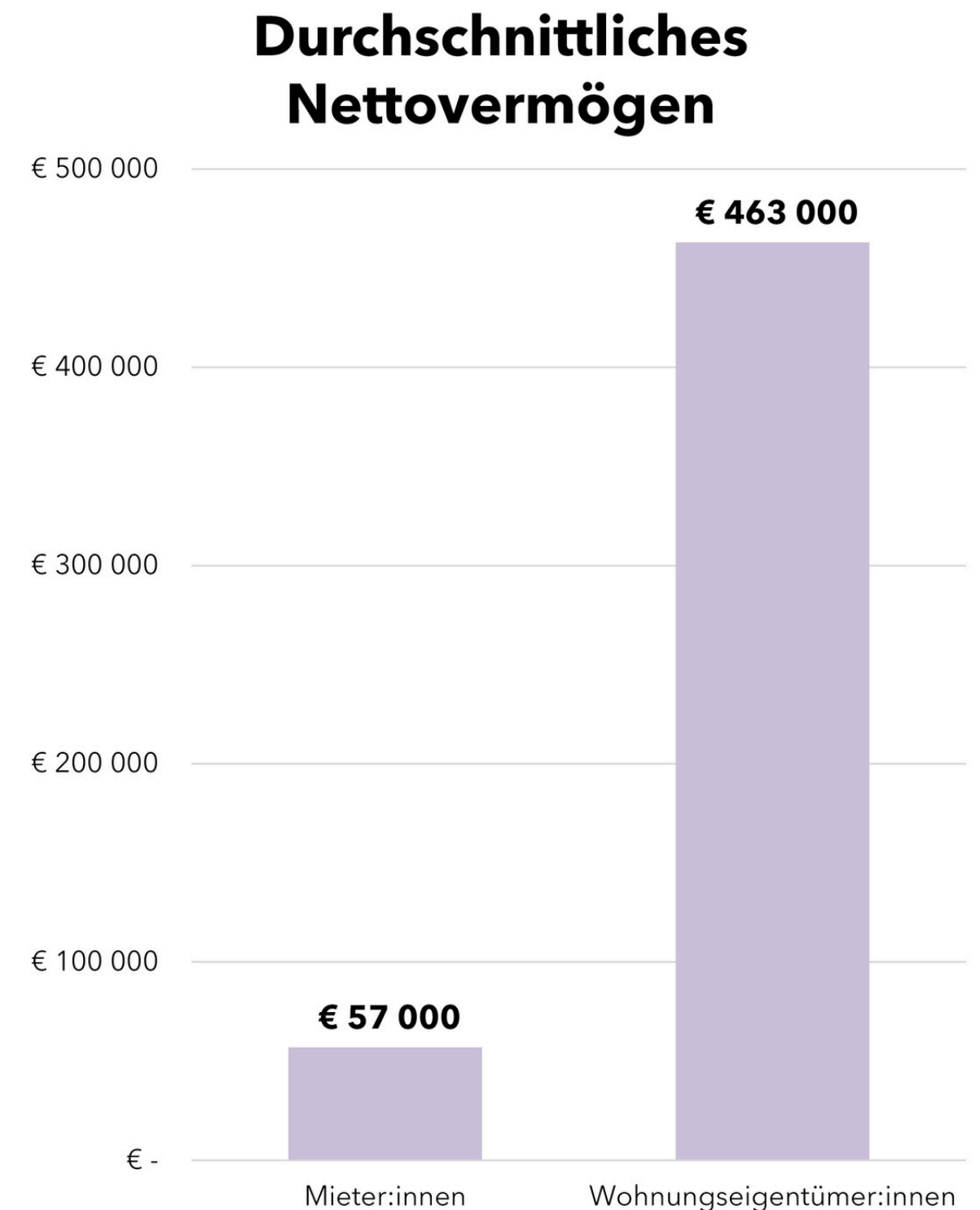


Quelle: HFCS 2021, Momentum Institut.

Anmerkung: Vermieter:innen beziehen Einkommen aus Vermietung. Vermögenszehntel nach Nettovermögen.

Debatte an den realen Verhältnissen vorbei

- “Kleine Häuselbauer:in” gibt es nicht
- Untere Hälfte und obere Mitte werden fälschlicherweise in einen Topf geworfen
- Markante Unterschiede bei
 - Kostenbelastung
 - verfügbarem Einkommen
 - Steuerbelastung
 - Relevanz sozialstaatlicher Leistungen
- Erwerb von Eigenheim hängt vor allem von familiärem Hintergrund ab
- Gebühren- und Steuererleichterungen subventionieren eine kleine Gruppe von “marginal buyers” und jene, die ohnehin gekauft hätten



Quelle: HFCS 2021, Sozialbericht 2024.

Das Leistungsprinzip gilt nicht mehr

- Armut gut erforscht, bei Reichtum tappen wir vielfach noch im Dunkeln
- Fehlendes Wissen über Reichtum begünstigt Glauben an das Leistungsprinzip
- Ursprünglich bedeutete breite Verteilung von Eigentum eine Abkehr von absolutistischen Herrschaftsformen
- Seit den 1980ern nahm Privatisierung von öffentlichen Gütern und Dienstleistungen zu
- Stärkere Konzentration von Vermögen und politischer Macht in privaten Händen
- Soziale Ungleichheit steigt, öffentliche Kontrolle über Zugang zu den wichtigsten Dienstleistungen nimmt ab
- Bereits vorhandenes Eigentum gewinnt an Bedeutung, eigene Arbeitsleistung für die soziale Stellung zusehends weniger relevant

Fokus auf Eigentum fördert Ineffizienzen

- Ungleiche Verteilung von Raum, Ressourcen und Lebensqualität
- Zersiedelung
 - Erfordert Ausbau der Infrastruktur
 - Zum Teil durch Bauordnung befeuert
 - Reduziert kompaktere Wohnformen und verteuert Mieten (Brenner et al. 2024)
- Leerstand und Spekulation
- Steuerliche Begünstigung
 - Mehrwertsteuer auf Mieten entfällt
 - Subventionen (z.B. Waldfonds, Mietzuschüsse statt Bremse)
 - Förderung von Sanierung



Zukunftsfähiges Wohnen

- Verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus
 - Erhöhung und Zweckbindung der Wohnbauförderung
 - Bevorzugung bei Grundstücksvergabe
- Gemeinnütziger Wohnbau als **soziales Vermögen**
- Faire Verteilung der Kosten zur Sanierung
- Wirksames Vorgehen gegen Leerstand und Spekulation



Literatur

Brenner, Anna-Katharina; Krüger, Tobias; Haberl, Helmut; Stöglehner, Gernot; Behnisch, Martin. 2024. Rapider Anstieg der Zersiedelung in Österreich von 1975 bis 2020. In: BOKU Social Ecology Working Paper 198

Fessler, Pirmin; Schürz, Martin. 2024. Privateigentum und Zugang zu Ressourcen: Wege zu einer egalitären Gesellschaft in Österreich. In: Sozialbericht 2024.

Klien, Michael; Streicher, Gerhard. 2021. Ökonomische Wirkungen des Gemeinnützigen Wohnbaus. WIFO Studies, WIFO, number 66962