

WOHNBAUSTRATEGIE UND SOZIALER NUTZEN

Am Beispiel der Stadt Wien

Ron Scheucher



Wohnbau ist ein zentrales Element der Daseinsvorsorge im kommunalen Bereich. Dies gilt in besonderem Maße für Wien, eine Stadt, die in den vergangenen 100 Jahren eines der größten öffentlichen Wohnbauprogramme der Welt umgesetzt hat. Wien hat von allen Bundesländern mit rund 80% die höchste Mietquote. Rund 60% der Mietverträge (Hauptmieten) entfallen dabei auf den geförderten Bereich, i.e. der Bereich der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. 22% aller Wiener Haushalte wohnen 2018 in Wohnungen der Stadt Wien, ein Fünftel wiederum nutzt Wohnraum im Bereich von Genossenschaften. Eigentum an Wohnraum ist in Wien im Vergleich zu anderen Bundesländern deutlich schwächer ausgeprägt (20%). Wenn man zudem das Engagement der Stadt in der Sanierung von Wohnungsaltbestand und in der Erweiterung der Kapazitäten berücksichtigt, zeigt sich ein beträchtlicher Einfluss des sozialen Wohnbaus auf den Wohnimmobilienmarkt insgesamt bzw. auf den Mietwohnungsmarkt.

Der Einfluss des sozialen Wohnbaus endet jedoch nicht mit dem lokalen Wohnimmobilienmarkt. Direkt, über seine Kapazitäten und die implementierte Regulierung (u.a. Bauordnungen), und indirekt, über seine Wirkung auf das Sozialkapital der Stadt und die lokalen/regionalen Faktormärkte (vor allem den Arbeitsmarkt), berührt der soziale Wohnbau alle Teile der Gesellschaft, Haushalte und Unternehmen. Viele dieser Effekte werden jedoch nicht durch die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung abgebildet; sie finden keine Berücksichtigung in den Entscheidungen der (lokalen) wirtschaftlichen Akteure (sie sind nicht internalisiert) und werden deshalb auch nicht über Markttransaktionen abgebildet. Diese externen Effekte sind jedoch entscheidend, wenn man sich ein vollständiges Bild vom Wert bzw. Nutzen des sozialen Wohnbaus für unsere Gesellschaft machen will. Die untenstehende Abbildung gibt in diesem Zusammenhang einen Überblick über die Effekte der Wohnbaustrategie im Bereich der Stadt Wien auf den (regionalen) sozialen Nutzen. Die Grafik beschreibt dabei die berechneten Effekte auf das regionale BIP, den Nutzen aus dem vergleichsweise (noch immer) günstigen Mieten am Marktplatz Wien, und indirekte Wirkungen des Wohnbaus, wie z.B. Agglomerationseffekte, umweltrelevante Effekte, und Sicherheitsaspekte. Für die Stadt Wien bringt die implementierte Wohnbaustrategie dabei eine soziale Rendite von fast 1000% (2018).

