

Von Daten zu Analysen

Was in der Wohnbauforschung möglich wäre

Michael Klien

Statistik-Pool Veranstaltung - WOHNEN

Vorarlberg, 10.10.2023



Wohnbauforschung in Österreich (Status-quo)

- In Österreich wird viel ex-ante über Maßnahmen spekuliert und leider wenig ex-post analysiert
 - Leerstands- und Zweiwohnsitzabgabe
 - Befristete Baulandwidmungen
 - Wartefrist für Zuweisung in Sozialwohnung
 - Einführung des Bestellerprinzips bei Maklern
- Wohnbauforschung weitgehend beschränkt auf Darstellung „was ist“ – Zählen von Dingen
 - Wie viele Sanierungen wurden gefördert?
 - Welche Einkommensgruppen profitieren von der Eigenheimförderung?
 - Wie viele Personen beziehen Wohnbeihilfe?
 - Wie viele Zweitwohnsitze gibt es in einer Region?
 - Wie viel gewidmetes, unbebautes Bauland gibt es in einem Bezirk?
 - Wie verteilt sich das Grundeigentum in einem BL?
- Abbild des Status quo ist wichtig und relevant, aber nur bedingt hilfreich für Wirtschafts- und Wohnungspolitik
 - Abschätzung wie Maßnahmen wirken fehlt
 - Meist auf Studien und Evaluierungen aus anderen Ländern (oftmals Deutschland) angewiesen...

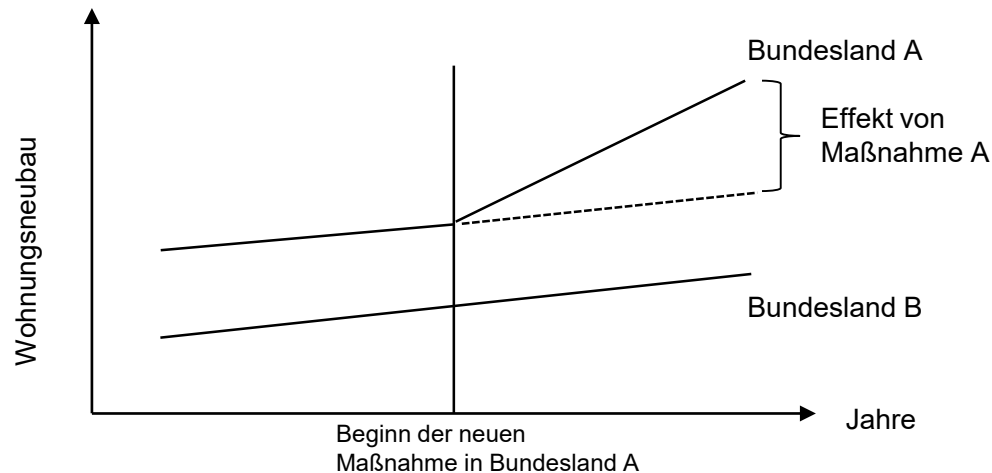
Gute Wohnbaupolitik bräuchte mehr Maßnahmenanalysen

Intention hinter Maßnahme \neq Effekt von Maßnahmen

1. Menschen reagieren auf Politikmaßnahmen – Nebenwirkungen
 - Zweitwohnsitzverbot => kreative Meldungen bzw. Umgehungen
 - Mietenregulierung zur Mietendeckelung => Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
 - Wohnbeihilfen => Vermieter sehen höhere Zahlungsbereitschaft, erhöhen Mieten
2. Viele Faktoren wirken gleichzeitig
 - Wohnbauförderung => Gebaut/Saniert wird sowieso, unklar ob und welchen Beitrag die Wohnbauförderung liefert
 - Niedrigzinsumfeld der letzten Jahre hat die Rolle von Förderungen relativiert
3. Kontext der Maßnahme ist wichtig
 - Einführung Bestellerprinzip in D während Expansionsphase des Immobiliensektors – in Ö nun genau zu Beginn einer Stagnation/Abschwung... Effekt unklar

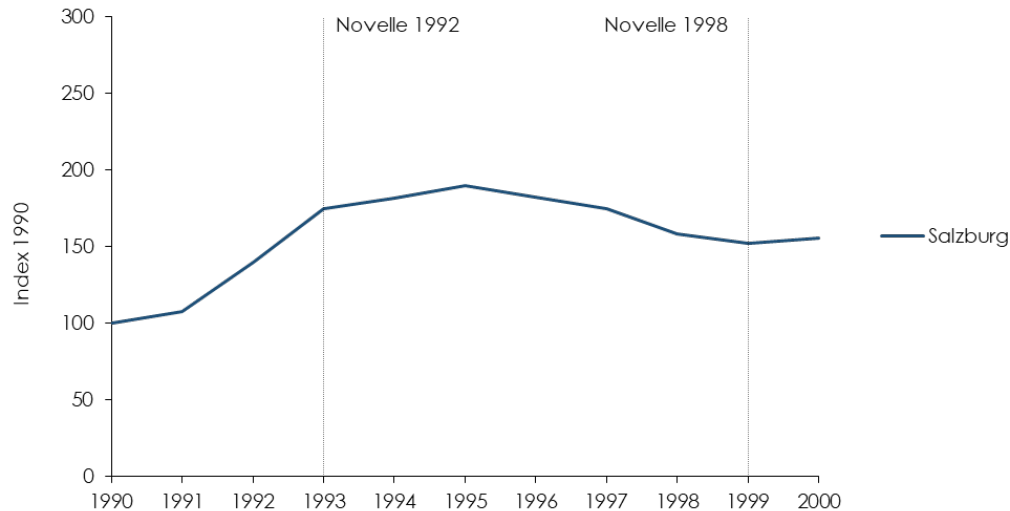
Eigentlich gute Voraussetzungen für Maßnahmenanalysen in Ö

- Föderalismus bietet ideale Bedingungen für Vergleiche
 - Theoretisch ist der „Laborcharakter“ einer der großen Vorteile von Föderalismus
 - Ausprobieren, und funktionierende Lösungen setzen sich durch
 - Unterschiedliche Regelungen werden in unterschiedlichen Bundesländern zu unterschiedlichen Zeitpunkten angewandt
 - „Natürliches Experiment“: Versuchsgruppe und Kontrollgruppe



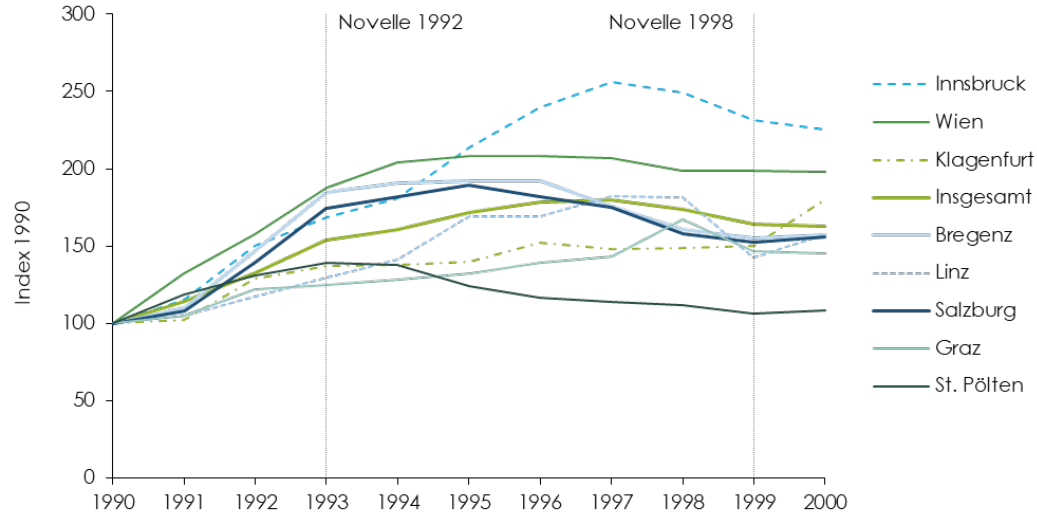
Beispiel: Salzburger Raumordnungsgesetz 1992

- ROG 1992 bot Möglichkeit der Rückwidmung von Bauland
 - Behauptung: ROG 1992 senkte die Grundpreise (Schweichhart, 2000, S. 24)
 - Angebotsverknappung führt zu niedrigeren Preisen!?



Beispiel: Salzburger Raumordnungsgesetz 1992

- ROG 1992 bot Möglichkeit der Rückwidmung von Bauland
 - Behauptung: ROG 1992 senkte die Grundpreise (Schweichhart, 2000, S. 24)
 - Angebotsverknappung führt zu niedrigeren Preisen!?



- Wohnbaupolitik in Österreich geprägt durch (fragwürdige) Narrative
 - Maßnahmenanalysen als Reality Check

Roadmap Wohnbauforschung 2030

- Optimismus für die nächsten Jahre
 - Datenverfügbarkeit verbessert sich deutlich
 - Gründung des AustrianMicroDataCenter (AMDC)
 - INSPIRE Richtlinie für Geodatenätze
 - Open Data Richtlinie für „high-priority“ Datensätze
 - Grundbuchsdaten als weiterer Puzzle-Stein
 - Ausbildung an Unis produziert viele, sehr fähige **empirische** WirtschaftsforscherInnen
 - Wenn spannende Daten zur Verfügung gestellt werden, wird damit geforscht
 - Leider forschen viele mit Daten anderer Länder, weil Hürden für Datenzugang bestehen
 - Andere Bereiche wie Arbeitsmarktforschung gehen mit gutem Beispiel voran
 - AMS lässt Maßnahmen begleitend evaluieren
- Prognoserisiko:
 - Auftraggeber von Studien (Politik, Kammern, Stakeholder) müssen willens sein das Risiko von ex-ante unsicheren Forschungsergebnissen einzugehen

WIFO



ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR
WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Danke für die Aufmerksamkeit!

Dr. Michael Klien

michael.klien@wifo.ac.at

(+43 1) 798 26 01 - 293

