

**Stadtpunkte Nr 40**

Dr. Leonhard Plank, DI Antonia Schneider, Dr. Justin Kadi  
(Forschungsbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik,  
Institut für Raumplanung, TU Wien)

# **WOHNBAUBOOM IN WIEN 2018-2021**

Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion

Juni 2022



**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**

■ **Aktuelle AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:**  
[wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften](https://wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften)

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:

- E-Mail: [stadt@akwien.at](mailto:stadt@akwien.at)
- Bestelltelefon: +43-1-50165 13130

**Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und um Zusendung eines Belegexemplares an die Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der AK Wien ersucht.**

#### **Impressum**

Medieninhaberin: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,  
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien  
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](https://wien.arbeiterkammer.at/impressum)  
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M  
ISBN: 978-3-7063-0923-3  
Auftraggeberin: AK Wien, Kommunalpolitik und Wohnen  
Autor:innen: Dr. Leonhard Plank, DI Antonia Schneider, Dr. Justin Kadi (Forschungsbereich  
Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik, Institut für Raumplanung, TU Wien)  
Grafik Umschlag: Jakob Fielhauer  
Druck: AK Wien, ÖGB-Verlag  
Verlags- und Herstellungsort: Wien  
© 2022 bei AK Wien  
**Stand Juni 2022**

In den Stadtpunkten veröffentlichte Texte müssen nicht notwendigerweise die Meinung der AK Wien wiedergeben.

**Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**

Dr. Leonhard Plank, DI Antonia Schneider, Dr. Justin Kadi  
(Forschungsbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik, Institut für Raumplanung, TU  
Wien)

# WOHNBAUBOOM IN WIEN 2018-2021

**Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion**

Juni 2022



# VORWORT

Bereits vor der Pandemie waren die Wohnungspreise in Wien laut Österreichischer Nationalbank deutlich überbewertet. In den letzten beiden Jahren sind diese Preise noch einmal um über 20 Prozent gestiegen. Diese jüngste Entwicklung ist tatsächlich abenteuerlich. Obwohl zuletzt so viel neue Wohnungen fertiggestellt werden, wie noch nie, steigen die Preise stärker als je zuvor. Warum entfaltet die überlieferte ökonomische Lehrmeinung, steigendes Angebot bewirke sinkende Preise, in der Praxis nicht die geringste Wirkung?

Die vorliegende Studie liefert Erkenntnisse, mit denen sich dieses vermeintliche Rätsel lösen lässt. Die Autorin und die Autoren zeigen nämlich systematisch, wer die zuletzt fertiggestellten Wohnungen tatsächlich gekauft hat. Die dazu vorliegenden Ergebnisse sind zum Teil überraschend, aber in Summe aufschlussreich und in sich logisch. Einerseits zeigt sich auf der Käuferseite eine zunehmende Bedeutung von Kapitalanlagegesellschaften. Insbesondere im Rumpfbjahr 2021 wurden fast 5.000 Wohnungen von solchen Firmen erworben, wobei nur mehr ein Drittel der Wohnungen von Gesellschaften gekauft wurde, die ihren Firmensitz in Österreich haben. Andererseits haben zwischen 2018 und 2021 beinahe 12.000 natürliche Personen die zu 83 Prozent ihren Wohnsitz in Wien oder Niederösterreich hatten, genau eine Wohnung gekauft. Großvolumige Wohnungspakete für internationale Investoren und über zehntausend kleine Wohnungseigentümer:innen, wie passt denn das zusammen?

Diese erst einmal verblüffende Gleichzeitigkeit hat eine gemeinsame wirtschaftliche Ursache: die anhaltende Niedrigzinsphase. Wenn Kapitalanlagegesellschaften den Ertrag aus Vermietungstätigkeiten nach Kosten mit weniger als 1,5 Prozent Zinsen kalkulieren, folgt daraus eine sehr hohe Zahlungsbereitschaft für Immobilien. Dadurch werden die Preise nach oben getrieben und erreichen das fünfzig- bis sechzigfache der jährlichen Mietzinseinnahmen. Solche Preise sind für den Großteil der Bevölkerung nicht finanzierbar. Aber Haushalte mit einem überdurchschnittlichen Einkommen, die zusätzlich von ihren Eltern oder Großeltern etwa 25 bis 30 Jahresmieten geschenkt oder vererbt bekommen, waren und sind in diesem Markt für einen wesentlichen Teil der Nachfrage verantwortlich.

Im gewerblichen Segment sind Wohnungen also ein Produkt für Kapitalanlagegesellschaften und privilegierte Kinder aus privilegierten Herkunftsfamilien geworden. Diese harten Fakten sind strukturell bedingt und werden sich langfristig nicht ändern. Es ist daher die Aufgabe der Politik, für den überwiegenden Großteil der Bevölkerung bezahlbare und dauerhaft gesicherte Wohnverhältnisse zu schaffen. Dafür wird es einer Reihe von durchschlagenden Maßnahmen bedürfen.

Aus Sicht der AK sollte die Bundesregierung hierfür insbesondere die befristete Vermietung von mehr als einer Wohnung verbieten, eine Abgabe auf Leerstand in ausreichender Höhe ermöglichen und öffentliche Liegenschaften für geförderte Wohnbauvorhaben bereitstellen.

Die Stadt Wien sollte eine neue Offensive des Wohnfonds Wien starten, da aufgrund der Schutzsuchenden aus der Ukraine der Bedarf an geförderten Wohnungen zuletzt wieder sprunghaft gestiegen ist. Zudem sollen Wohnbaufördermittel und stadteneigene Grundstücke nur mehr an gemeinnützige Bauvereinigungen vergeben werden.

Lukas Tockner

Wien, Juni 2022



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORWORT .....</b>	<b>3</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>5</b>
<b>EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>7</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>11</b>
1.1. Kontext.....	11
1.2. Forschungsfragen.....	12
<b>2. DATEN UND METHODEN .....</b>	<b>15</b>
<b>3. RÄUMLICH DIFFERENZIERTE ANALYSE DES WOHNUNGSNEUBAUS .....</b>	<b>21</b>
3.1. Unterscheidung der Neubauttätigkeit nach Förderung .....	26
3.2. Unterscheidung der Neubauttätigkeit nach Rechtsform.....	30
3.3. Zwischenergebnisse .....	34
<b>4. ANALYSE DER NEUBAUPRODUKTION NACH BAUTRÄGERN .....</b>	<b>35</b>
4.1. Unterscheidung gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger .....	35
4.2. Marktsegmente der Bauträger .....	38
4.3. Darstellung der Bauträger nach Größenklassen .....	39
4.4. Darstellung der Top-Bauträger .....	42
4.5. Zwischenergebnisse .....	43
<b>5. ANGEBOTSPREISE IM WOHNUNGSNEUBAU.....</b>	<b>45</b>
5.1. Kaufpreise im freifinanzierten Eigentum (Eigennutzung) .....	45
5.2. Kaufpreise von freifinanzierten Eigentumswohnungen (Vorsorge) .....	47
5.3. Mietpreise freifinanzierter Wohneinheiten .....	49
5.4. Vergleich freifinanzierter und geförderter Mieten .....	51
5.5. Zwischenergebnisse .....	53

<b>6. CHARAKTERISIERUNG DER KÄUFERINNEN VON NEU ERRICHTETEN WOHNUNGEN.....</b>	<b>55</b>
6.1. Käufe von Neubau-Wohnungen in der Übersicht.....	55
6.2. Käufe durch natürliche und juristische Personen im Vergleich .....	57
6.3. Projektkäufe durch Investoren.....	64
6.4. Zwischenergebnisse .....	68
<b>7. LEERSTAND.....</b>	<b>71</b>
7.1. Leerstand nach Fertigstellungsjahren .....	73
7.2. Leerstand nach Bauträgern und Wohnrechtstypen.....	74
7.3. Zwischenergebnisse .....	77
<b>8. SCHLUSSTEIL.....</b>	<b>79</b>
<b>9. EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>83</b>
<b>LITERATURHINWEISE .....</b>	<b>86</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>88</b>
<b>VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN .....</b>	<b>93</b>
<b>VERZEICHNIS DER TABELLEN.....</b>	<b>95</b>
<b>STADTPUNKTE .....</b>	<b>97</b>

## EXECUTIVE SUMMARY

Der Wohnungsneubau hat sich in Wien in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die vorliegende Studie untersucht den Neubau der Jahre 2018-2021 entlang ausgewählter Dimensionen. Dies umfasst die räumliche Verteilung, die Rechtsform, das Verhältnis von gefördertem und freifinanziertem Neubau, die Bauträger, die Preise und Mieten, die Rolle von Vorsorgewohnungen, die Käufer (sowohl bezüglich natürlicher, juristischer Personen als auch von Investoren), sowie die Bedeutung von Leerstand. Die zentralen Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

**Die Neubautätigkeit findet vor allem jenseits der Kernstadt statt.** Im Untersuchungszeitraum 2018-2021 wurden rund 58.700 Wohneinheiten fertiggestellt, wobei 98% auf den Neubau ganzer Gebäude entfiel. Gebaut wurden diese Wohneinheiten vorrangig außerhalb des Gürtels, insbesondere im 10. sowie 21., 22. und 23. Bezirk. Rund 2% der Wohneinheiten wurden durch die Erweiterung bestehender Gebäudestruktur (z.B. Dachgeschoßaufbauten) geschaffen. Diese häufig sehr kleinen Projekte konzentrieren sich auf die innerstädtischen sowie die westlichen Bezirke (15.-18. Bezirk).

**Vorrangig werden die neu errichteten Wohneinheiten als Mietobjekte angeboten.** Rund 57% der Wohneinheiten im Zeitraum 2018-2021 wurden als Mietwohneinheiten konzipiert, wobei die Bedeutung von Mietwohneinheiten seit 2020 gestiegen ist. Relativ gesehen zur Mietquote von 77% (2020) im Wiener Wohnungsbestand ergibt sich trotzdem eine leichte Stärkung des Wohnungseigentums durch Neubautätigkeiten. Mietprojekte sind im Schnitt größer und räumlich stärker auf den östlichen Stadtraum konzentriert.

**Freifinanzierte Wohnungen dominieren und sind räumlich gleichmäßiger verteilt.** Der Großteil der Neubauproduktion wurde ohne Fördermittel realisiert. Neben vielen kleinen gleichmäßig über den Stadtraum verteilten freifinanzierten Projekten sind große freifinanzierte Projekte ebenfalls in den Stadterweiterungsgebieten sowie im 2. und 3. Bezirk zu finden. Die geförderten Projekte sind im Schnitt größer, machen rund 30% des Neubaus aus und sind auf wenige Erweiterungsgebiete außerhalb des Gürtels konzentriert. Hohe Bodenpreise sind ein zentraler Faktor für das räumliche Muster des geförderten Wohnbaus.

**Gemeinnützige Bauträger bauen größere Projekte an weniger Orten.** Der überwiegende Teil (61% der Wohneinheiten) wird von gewerblichen Bauträgern errichtet, während gemeinnützige Bauvereinigungen 36% und ihre gewerblichen Töchter etwa 3% der Neubauproduktion ausmachen. Wie schon zuvor bei der Analyse der geförderten Projekte zeigt sich, dass Projekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Schnitt größer und räumlich auf wenige Bezirke außerhalb des Gürtels (10., 11., 21.-23. Bezirk) fokussiert sind.

**Die Grenzen zwischen den Geschäftsfeldern der Bauträger verschwimmen.** Zwar ist der geförderte Mietwohnungsneubau mit 69% nach wie vor der wichtigste Bereich gemeinnütziger Bauträger, allerdings wurden auch 25% der Wohneinheiten von gemeinnützigen Bauträgern freifinanziert errichtet (v.a. als Eigentumswohnung). Bei gewerblichen Bauträgern sind neben dem zentralen Segment der freifinanzierten Eigentumswohnungen zunehmend freifinanzierten Mietwohnungen relevant.

**Es zeigt sich eine deutliche Polarisierung zwischen vielen kleinen Bauträgern sowie einer Handvoll großer Bauträger.** Mehr als die Hälfte aller Bauträger (242 oder 56%) hat nur ein Projekt durchgeführt. Diese vor allem gewerblichen Bauträger stehen für lediglich 10% der Neubauleistung. Am anderen Ende des Spektrums befinden sich zehn Bauträger (2% aller Bauträger), die gemeinsam 26% aller Wohneinheiten errichtet haben.

**Die Netto-Angebotspreise für freifinanziertes Eigentum sind im Untersuchungszeitraum relativ stabil.** Sie liegen im Mittel bei rund 5.800 € je m<sup>2</sup> über den Untersuchungszeitraum. Relativ günstiger sind die Preise in viele Zählbezirke im Süden Wiens sowie in den Bezirken jenseits der Donau. Der Vergleich mit Preisindikatoren, die auch Teile des Wohnungsbestands abbilden (WKÖ, immopreise.at), legt nahe, dass die Preise für neu gebaute Wohneinheiten weniger leistbar sind als jene im (sanierten) Wohnungsbestand.

**Die Preise von Vorsorgewohnungen sind um knapp ein Fünftel günstiger.** Freifinanzierte Vorsorge-Wohnungen wurden im Mittel um rund 4.700 € je m<sup>2</sup> angeboten. Sie sind damit zwischen 15% und 21% günstiger als jene Wohneinheiten, die zur Eigennutzung vermarktet werden. Die räumlichen Muster entsprechen hingegen in etwa jenen der allgemeinen freifinanzierten Eigentumskategorie.

**Die Mieten im freifinanzierten Neubau liegen deutlich über dem geförderten Neubau sowie den Bestandsmieten.** Die Netto-Angebotsmieten für freifinanzierte Mietwohnungen streuten zwischen 11,7 und 12,9 € je m<sup>2</sup> in der Untersuchungsperiode. Damit waren sie im Durchschnitt doppelt so hoch wie jene von geförderten Wohneinheiten, die zwischen 5 und 6 € lagen. Vergleicht man die Angebotsmieten mit alternativen Preis-Indikatoren, die sowohl freifinanzierten Neubau als auch Wohnungsbestand abdecken, dann zeigt sich, dass nicht nur die Bestandsmieten im Durchschnitt 25% unterhalb jener des von Exploreal erfassten freifinanzierten Neubaus liegen, sondern auch Mieten für den Neubau aus anderen Quellen um 12% geringer sind.

**Einzelkäufe von natürlichen Personen sind die Regel.** Die Auswertung der Kaufdaten aus dem Grundbuch für 2018-2020 zeigt, dass 14.100 Wohneinheiten von natürlichen und rund 1.600 Wohneinheiten von juristischen Personen gekauft wurde. Dabei dominierten insbesondere bei den natürlichen Personen die Einzelkäufe.

**Käufe von juristischen Personen sind räumlich konzentrierter und bedeutender bei Vorsorgewohnungen.** Wenngleich die Verortung der Wohnungskäufe eine relativ gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet zeigt, sind Käufe von juristischen Personen etwas stärker auf das Stadtzentrum konzentriert. Fast 60% dieser Käufe juristischer Personen entfallen auf Vorsorge-Wohnungen, während es bei den natürlichen Personen nur knapp 17% aller gekauften Wohneinheiten sind.

**Käufe einzelner Wohneinheiten durch natürliche und juristische Personen weisen eine geringe Internationalisierung auf.** Nur etwa 6% der natürlichen Personen, die als Käufer auftreten, haben eine Meldeadresse aus dem Ausland hinterlegt. Bei den juristischen Personen, die einzelne Wohneinheiten erwerben, liegt der Anteil nur bei 2% - er erhöht sich auf rund 7%, wenn man den Unternehmenssitz des tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümers des erwerbenden Unternehmens berücksichtigt.

**Käufer aus den Bundesländern haben eine größere Rolle bei Vorsorgewohnungen.** Im Vergleich zu Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung werden Vorsorge-Wohnungen überdurchschnittlich oft von natürlichen und juristischen Personen aus den Bundesländern erworben. Im Falle von natürlichen Personen sind vor allem Käufer aus den östlichen Bundesländer Niederösterreich und Burgenland relativ bedeutender, während es bei den juristischen Personen die westlichen Bundesländer sind.

**Räumlich konzentrierte Projekte für große Investoren gewinnen an Bedeutung.** Knapp 10.600 Wohneinheiten bzw. 18% der Neubauleistung wurden zwischen 2018 und 2021 von Investoren gekauft. Die Investoren erwerben dabei nicht einzelnen Wohnungen, sondern zumeist ganze Projekte. Diese konzentrieren sich insgesamt auf wenige Gebiete in der Stadt.

**Die Käufer dieser Investorenprojekte sind stark internationalisiert und finanzmarktnah.** Mehr als zwei Fünftel aller Käufe ganzer Projekte durch Investoren wurde über nicht-österreichische Unternehmen, vor allem aus Deutschland, Luxemburg und den USA getätigt. Dieser Anteil steigt auf 57%, wenn man den tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümer berücksichtigt. Der Großteil dieser

Investoren weist auch eine Nähe zum Finanzmarkt auf – sie stehen für rund 8.000 Wohneinheiten bzw. 75% aller Investoren-Käufe.

**Die Leerstandsdaten im Neubau sind relativ hoch.** Der Anteil der neu errichteten Wohneinheiten, die weder Haupt noch Nebenwohnsitzmeldung aufweisen, liegt im Mittel (Median) bei 15% über alle 264 untersuchten Projekte. Definiert man Leerstand breiter (als Nicht-Hauptwohnsitzwohnungen) dann steigt diese Rate auf 20%. Berücksichtigt man, dass es sich beim Neubau in der Regel um marktaktive Wohneinheiten handelt, sind diese Raten im Vergleich zum Wohnungsbestand (inklusive marktaktiver Wohnungen) relativ hoch.

**Die Projekte von gewerblichen Bauträgern sowie Eigentumsprojekte haben höhere Leerstandsdaten.** Projekte, die von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, haben mittlere Leerstandsquoten (Median) von 17%, bzw. 22%, wenn man nur Hauptwohnsitzmeldungen berücksichtigt. Jene von gemeinnützigen Bauträgern liegen hingegen nur bei rund 10% (bzw. 15%). Auch die Differenzierung nach Wohnrechtsform weist auf Unterschiede hin. Liegt die mittlere Leerstandsquote bei Eigentumswohnungen bei rund 18% (bzw. 22%), fällt sie bei Mietwohnungen mit 9% (bzw. 14%) deutlich geringer aus.



# 1. EINLEITUNG

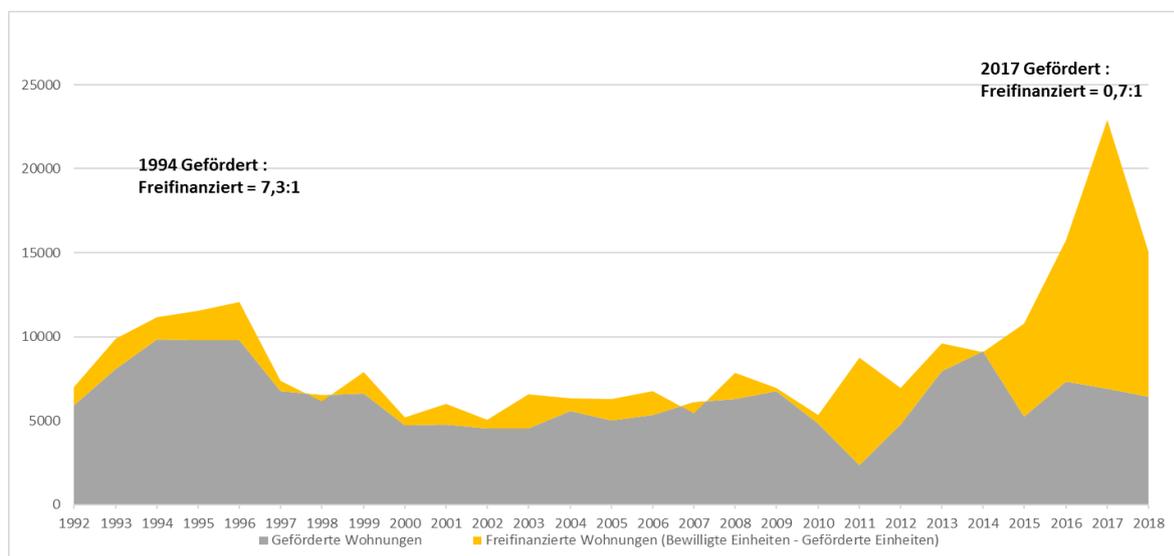
## 1.1. Kontext

Der Wohnungsneubau<sup>1</sup> hat sich in Wien in den letzten Jahren äußerst dynamisch entwickelt (siehe Abbildung 1). Getrieben wird diese Entwicklung von mehreren Faktoren, darunter ein relativ starkes Bevölkerungswachstum, renditesuchendes (internationales) Finanzkapital, niedrige Zinsen, sowie vergleichsweise stabile Renditen von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen.

Auffallend am aktuellen „Boom“ im Wohnungsneubau ist das zunehmende Gewicht des freifinanzierten Sektors<sup>2</sup>. In der längerfristigen Entwicklung hat dieser seit 2014 deutlich an Bedeutung gewonnen (siehe Abbildung 1). Klar ersichtlich wird das bei einer Gegenüberstellung mit der Entwicklung der geförderten Wohnungen. Im Jahr 1994 kamen auf jede freifinanzierte Wohnung in Wien noch 7,3 geförderte Wohnungen. Im Jahr 2017 lag dieser Wert bei 0,7.

In dieser Verschiebung spiegelt sich auch eine zunehmende Bedeutung gewerblicher Bauträger in der Wohnungsproduktion wider. Freifinanzierter Wohnbau wird nicht ausschließlich von gewerblichen Bauträgern errichtet, sondern auch von gemeinnützigen und ihren gewerblichen Tochterfirmen.<sup>3</sup> Allerdings entfällt traditionell der Großteil des freifinanzierten Neubaus auf gewerbliche Träger. Das relative Wachstum des freifinanzierten Bereichs signalisiert daher auch eine gestiegene Relevanz dieses Bauträgertyps.

**Abbildung 1: Geförderter Neubau (Förderungszusicherungen) und freifinanzierter Neubau (Bewilligungen) in Wien (1992-2018)**



Quelle: BMF(div. Jahre); Statistik Austria (2021a)

Die öffentliche Debatte über den Wiener Wohnungsneubau ist zunehmend polarisiert. Die Immobilienbranche rechtfertigt das steigende Angebot mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt, unter anderem im freifinanzierten Bereich (DerStandard, 2021). Dem

<sup>1</sup> Wir verwenden die Begriffe Wohnungsneubau und Wohnungsproduktion im Folgenden synonym.

<sup>2</sup> Im Folgenden verstehen wir darunter Wohnungsproduktion, die ohne Förderungen errichtet werden.

<sup>3</sup> Eine genauere Erläuterung findet sich in Kapitel 4.

gegenüber stehen Vermutungen, dass die Wohnungen in vielen Fällen hochpreisig und für viele Menschen unleistbar sind und stärker am Interesse von Anlegern und Investoren orientiert sind als am tatsächlichen Wohnbedarf (ORF.at 2021; Putschlögl, 2021).

Belastbare Erkenntnisse darüber was konkret, wo, zu welchem Preis und für wen gebaut wird, fehlen bisher allerdings weitgehend. Unklar ist auch, wer die errichteten Wohnungen erwirbt und welche Rolle sogenannte „Vorsorgewohnungen“ spielen, die primär als Finanzanlageprodukt erworben werden. Welcher Anteil der Wohnungsproduktion von Investoren gekauft wird, ist ebenfalls unklar. Das gilt auch für die Rolle des Wohnungsleerstands im Neubau. Inwiefern stehen Wohnungen leer, da etwa am Wohnbedarf „vorbei produziert“ wird, Wohnungen nicht erfolgreich vermittelt oder aus spekulativen Gründen nicht bewohnt werden?

Die vorliegende Studie adressiert diese Fragen auf Basis einer empirisch fundierten Analyse der Wohnungsproduktion in Wien im Zeitraum 2018-2021. Im Fokus steht die räumlich differenzierte Schätzung der Größe und Entwicklung des Neubaus, sowie eine fundierte Analyse einzelner wesentlicher Merkmale insbesondere des freifinanzierten Sektors. Es werden die Typen des Wohnungsangebots (nach Förderung, Wohnrechtsform und Bauträgern), die Preise (Angebotspreise und -mieten), die KäuferInnen (sowohl bezüglich natürlicher, juristischer Personen als auch von Investoren), sowie der Leerstand genauer untersucht.

Zentral für die Realisierung der Studie war die Kooperation mit der Firma EXPLOREAL GmbH, die Auszüge aus ihrer Bauträgerdatenbank zum Wohnungsneubau zur Verfügung gestellt hat. Dank gilt ebenso der MA23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik der Stadt Wien, ohne deren Auswertungen der Meldestatistik die Abschätzung des Leerstands nicht möglich gewesen wäre.

Die Studie ist Teil eines Projekts zum freifinanzierten Wohnungsneubau, in dem auch eine qualitative ausgerichtete Untersuchung durchgeführt wurde (Gruber et al. 2021). Dieser komplementär zu verstehende Teil widmet sich unter anderem den Vermarktungsstrategien, den Motiven sowie den produzierten Qualitäten des freifinanzierten Wohnungsneubaus.

## 1.2. Forschungsfragen

Folgende Fragestellungen liegen der vorliegenden Studie zu Grunde:

### 1: Räumlich differenzierte Quantifizierung des Wohnungsneubaus

- Wie viele Wohneinheiten wurden im Analysezeitraum (2018-2021) in Wien realisiert? Wo im Stadtraum fand die Bautätigkeit statt?
- Wie ist das Verhältnis von freifinanziertem zu gefördertem Wohnbau?
- In welcher Rechtsform werden die Wohneinheiten errichtet (Miete, Eigentum), und in welchem Verhältnis stehen diese Typen quantitativ zueinander? Wie verhält sich das zur Verteilung dieser Typen im Wiener Wohnungsbestand?

### 2: Charakterisierung der Bauträger

- Welchen Gruppen von Bauträgern (Gemeinnützig, gewerblich) lässt sich der Neubau zuordnen? Wie groß ist die Varianz der Anbieterstruktur bzw. wie verteilt sich der Neubau auf ebendiese?

**3: Preise**

- Wie hoch sind die Wohnungseigentumspreise im Wohnungsneubau?
- Wie hoch sind die Mieten im Wohnungsneubau?
- Wie verhalten sich die Preise bzw. Mieten zu jenen des Wohnungsbestands?

**4: KäuferInnenstruktur**

- Wie ist das Verhältnis von natürlichen und juristischen Personen? Wie gestreut bzw. konzentriert ist die KäuferInnenstruktur? Wie relevant sind Vorsorgewohnungen?
- Wie lassen sich die als Käufer auftretenden Unternehmen beschreiben (Internationalisierungsgrad; Grad der Finanzmarktnähe)?

**5: Leerstand**

- Wieviel Prozent der neu errichteten Wohnungen stehen 12 Monate nach Fertigstellung leer, gemessen mittels vorhandener Wohnsitzmeldung im Melderegister?
- Welche Unterschiede gibt es dabei zwischen Projekt-Typen (nach Bauträgertyp bzw. Wohnrechtsform)?



## 2. DATEN UND METHODEN

Administrative Daten über den Wohnungsneubau in Wien sind nur in sehr begrenztem Ausmaß vorhanden. Für die Untersuchung musste daher auf mehrere Datenquellen zurückgegriffen werden. Die Analyse basiert primär auf Auswertungen der Bauträgerdatenbank der Firma Exploreal, die im Rahmen einer Kooperation zur Verfügung gestellt wurde<sup>4</sup>. Dieser Datensatz wurde mit administrativen Daten, Unternehmensregistern und weiteren Marktdaten verknüpft, um tieferegehende Analysen zu ermöglichen (siehe Übersicht in Tabelle 2). Methodisch fußt die Arbeit auf deskriptiv-statistischen und kartographischen Analysen.

### **Bauträgerdatenbank Exploreal**

Die Firma Exploreal hat über die letzten Jahre eine umfassende Datenbank zur Neubauaktivität in Österreich aufgebaut (<https://www.exploreal.at/>). Wesentliches Ziel ist es, einen Marktüberblick zu laufenden und zukünftigen Neubauprojekten zu ermöglichen. Die Informationen zu den Neubauprojekten basieren auf Recherchen der Kaufverträge aus dem Grundbuch, der Onlineauftritte der Bauträger sowie Informationen aus Branchenmedien und lokalen Begehungen. Die Datenbank wird kontinuierlich erweitert und aktualisiert.

Einträge zu Wohnungs-Neubauprojekten werden bereits ab einem frühen Projektstadium, wie dem Liegenschaftsankauf, in der Bauträgerdatenbank angelegt. Das ermöglicht für die vorliegende Analyse auch eine Berücksichtigung von Projekten die bisher noch nicht fertiggestellt sind. Daten für das Jahr 2021 sind jedoch mit einer gewissen Unsicherheit behaftet und weniger vollständig als die für vergangene Jahre. In der Studie werden Informationen zu 2021 deshalb mit einem Stern markiert (2021\*).

Für das vorliegende Projekt hat die Firma Exploreal folgende Datenbankdimensionen abgefragt:

- Projekte nach Bautyp, Rechtsverhältnis und Förderung
- Projekte nach Bauträger
- Angebotspreise auf Zählbezirksebene
- Käufe durch juristische und natürliche Personen sowie gesondert Investorenankäufe
- Wohnungen nach Projekten

Der daraus entstandene Datensatz enthält neben Projekten der klassischen Neubautätigkeit auch Informationen zu anderen Projekttypen: Dachgeschoßaufbauten und andere Auf-, Zu- und Ausbauten bestehender Gebäude, Sanierungen (die anschließend neu verkauft oder vermietet wurden) sowie Projekte, die nicht zu einem dieser Typen zugeordnet werden können. Für alle Projekte gilt jedoch ein Schwellenwert von 5 Wohneinheiten, d.h. Projekte mit weniger als 5 Wohneinheiten scheinen nicht in der Datenbank auf.

Insgesamt machen Neubauprojekte 72% aller Projekte aus. Da sie aber im Durchschnitt deutlich größer sind, werden über 90% aller Wohneinheiten dieser Kategorie zugerechnet (Tabelle 1). Auf-, Aus- und Zubauten sind deutlich kleiner. So kommen auf jedes Projekt, trotz des 5 Wohneinheitsschwellenwerts, nur durchschnittlich 7 Wohneinheiten. Im Vergleich dazu sind es für Neubauten rund 57 und für Sanierungen etwa 20 Wohneinheiten. Für 47 Projekte ist keine Zuordnung möglich. Die 1.393 darin

---

<sup>4</sup> An dieser Stelle möchten wir uns sowohl bei den beiden Geschäftsführern der Firma EXPLOREAL Mag. Alexander Bosak, MRICS MBA DI Matthias Grosse, MA und Mag. Alexander Bosak, MRICS MBA als auch bei ihrem Mitarbeiter Matthias Tischler herzlich für die Unterstützung im Rahmen des Projekts bedanken.

errichteten Wohneinheiten werden daher von der weiteren Analyse ausgeschlossen. Das gleiche gilt auch für die Sanierungen, da der Fokus der Studie auf dem Neubau liegt und anders als bei den Aus-, Auf- und Zubauten im Rahmen von Sanierungen keine zusätzliche Wohnfläche errichtet wird.

**Tabelle 1: Einteilung der Wohneinheiten und Projekte nach Projekttyp (2018-2021)**

	Projekte		Wohneinheiten		Ø Wohneinheiten pro Projekt
Neubau	999	72,2%	57 415	90,9%	57
Auf-/Aus-/Zubau	185	13,4%	1 304	2,1%	7
Sanierung	152	11,0%	3 061	4,8%	20
unbekannt	47	3,4%	1 393	2,2%	30

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

### Methodische Spezifizierungen und Datenbasis der einzelnen Arbeitspakete

Die Daten von Exploreal werden für die Analyse mit zusätzlichen Datenquellen verknüpft. Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Datenbasis und die räumliche Analyseebene der einzelnen Arbeitspakete. Diese werden im Folgenden genauer erläutert.

**Tabelle 2: Datenbasis geordnet nach Arbeitspaketen**

Arbeitspaket	Datenbasis	Analyseebene
AP1 Charakterisierung des Wohnungsneubaus	Exploreal Datenbank 2020	Stadtweit, Bezirke, Zählbezirke, Projekte
	Stadtgebiet nach Nutzungsklassen – Stadt Wien 2021	Bezirke
	Grundkosten pro m² Nutzfläche, Stadt Wien 2020	Bezirke
	Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland - Statistik Austria 2021	Stadtweit
AP2 Wohnungsangebot nach Bauträgern	Exploreal Datenbank 2020	Stadtweit, Bezirke, Zählbezirke, Projekte
AP3 Preise	Exploreal Datenbank 2020	Stadtweit, Bezirke, Zählbezirke
	Immobilienpreise immopreise.at 2021	Bezirke
	Immobilien-Preisspiegel WKÖ 2019	Bezirke
AP4 KäuferInnenstruktur	Exploreal Datenbank 2020	Projekte, Zählbezirke
	Orbis Unternehmensdatenbank 2021	Unternehmen, Investoren
AP5 Leerstand	Exploreal Datenbank 2020	Wohneinheiten
	Melddatenbank Stadt Wien 2021	Wohneinheiten
	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister 2021	Wohneinheiten

### AP1 Charakterisierung des Wohnungsneubaus

Ziel von AP1 ist eine räumlich differenzierte Darstellung der Struktur und Entwicklung des Neubausektors. Dazu werden Exploreal Immobiliendaten im Hinblick auf Bautyp (Neubau, Auf-/Aus-

/Zubau), Wohnrechtsverhältnis (Eigentum, Miete) und Förderung (gefördert, freifinanziert) untersucht. Die Informationen zum Förderstatus bzw. zum Wohnrechtsverhältnis wurden von Exploreal vorwiegend über die Homepages der Bauträger oder der Projekte bezogen.

Die Baulandfläche nach Wiener Bezirken wird herangezogen um die (bewohnte) Fläche der Bezirke einzubeziehen und eine Gewichtung der Wohneinheiten umzusetzen. Die Fläche basiert dabei auf der Realnutzungskartierung 2018 der Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Stadt Wien 2021a).

Als zusätzliche Gliederung der Bezirke wird auch eine Einteilung nach Grundkostenklassen (Grundkosten pro Quadratmeter Nutzfläche) durchgeführt. Diese wurde von Exploreal bereitgestellt.

Zur besseren Einordnung des Verhältnisses von Miet- zu Eigentumswohneinheiten wird der Neubau mit den Miet- und Eigentumsquoten des Wiener Bestands auf Stadtebene verglichen. Die Quoten beziehen sich dabei auf 918.300 Hauptwohnsitze im Jahr 2020 (Statistik Austria 2021b).

## **AP2 Wohnungsangebot nach Bauträgern**

AP2 analysiert die Unterschiede zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern sowie die Frage nach der Konzentration des Angebots. Dazu werden die Neubau-Projekte nach Bauträgern abgefragt. Wichtig zu beachten ist, dass die Anzahl an Projekten nicht gleichzusetzen ist mit der Anzahl an errichteten Neubauten. Denn es kommt vor, dass zwei oder mehrere Bauträger für ein errichtetes Gebäude verantwortlich zeichnen. In diesen Fällen wird pro Bauträger ein eigenes Projekt in der Datenbank angelegt. Daraus ergibt sich, dass die Anzahl der nach Bauträger erfassten Projekte um knapp 12% höher ist als die der physischen neu errichteten Projekte. Für die einzelnen Bauträger wurden die Anzahl der Projekte und die Wohneinheiten aggregiert und darauf aufbauend Größenklassen gebildet.

## **AP3 Preise**

Ziel von AP3 ist es, die Preise im Neubau näher zu beschreiben und nach ausgewählten Dimensionen zu differenzieren sowie sie in Relation zu Preisen im Wohnungsbestand zu setzen. Als Grundlage dafür dienen Netto-Angebotspreise und -miete, die von Exploreal als Mediane und Mittelwerte auf Stadt-, Bezirks- und Zählbezirksebene, jeweils über den gesamten Untersuchungszeitraum und für die einzelnen Jahre, zur Verfügung gestellt wurden.

Bei den Wohnungseigentumspreisen wird zudem zwischen freifinanzierten Objekten zur Eigennutzung und Vorsorgewohnungen unterschieden. Vorsorgeobjekte werden dabei auf Basis der Kaufverträge identifiziert. Durch die verzögerte Erfassung über das Grundbuch sind die Daten zu Vorsorgewohnungen gegen Ende der Untersuchungsperiode verzerrt. Darüber ob die als Vorsorgeobjekte kategorisierten Wohneinheiten schließlich von KäuferInnen doch zur Eigennutzung erworben werden, lässt sich keine Aussage treffen. Ebenso wenig gibt es Daten dazu, wie viele der Eigentumsobjekte zur Eigennutzung von den EigentümerInnen selbst bewohnt oder an Dritte weitervermietet werden.

Bei den Mieten im Exploreal Datenset handelt es sich um Nettomieten, bei denen weder Betriebskosten noch Umsatzsteuer enthalten sind. Der Fokus der Analyse liegt auf den Mieten des freifinanzierten Wohnbaus. Sofern es die Fallzahl (über 5 Beobachtungen) erlaubt, wird eine Gegenüberstellung mit Mieten im geförderten Wohnbau durchgeführt.

Für den Vergleich mit Preisen im Wohnungsbestand (Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Mieten) werden auf Ebene der Wiener Bezirke Informationen von immopreise.at und dem Immobilien-

Preisspiegel der WKÖ herangezogen. Um die Preise bzw. Mieten mit den Netto-Preisen bzw. Mieten von Exploreal vergleichbar zu machen, wurde wie folgt vorgegangen:

#### Kaufpreise

- Der Preisspiegel der Seite [immopreise.at](https://www.immopreise.at) gibt die Angebotspreise jener Objekte wieder, die im jeweiligen Monat (Januar 2021) auf [immobilien.derstandard.at](https://www.immobilienspiegel.at) inseriert wurden. Bei den Eigentumswohnungspreisen wurde jeweils der durchschnittliche Quadratmeterpreis herangezogen, demnach ohne Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Nachdem es sich um Brutto Preise inklusive Umsatzsteuer handelt, wurden diese um 20% reduziert.
- Für den Immobilien-Preisspiegel der WKÖ werden Informationen aus den im Grundbuch hinterlegten Kaufverträge gewonnen, d.h. es handelt sich um Abschlusspreise. Bei den Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten. In die Berechnungen flossen Transaktionen bis zum Stichtag am 31.12.2019 ein. In der Analyse wurde jeweils der Kaufpreis für gebrauchte Wohnungen (Bestand) sowie Erstbezüge (Klassischer Neubau sowie sanierte Wohnungen) mit sehr gutem Wohnwert herangezogen, sowie jener für Wohnungen unter 50m<sup>2</sup>, da dieser etwas höher ist.

#### Mieten

- Der Preisspiegel der Seite [immopreise.at](https://www.immopreise.at) gibt die Angebotspreise jener Objekte wider, die im jeweiligen Monat (Januar 2021) auf [immobilien.derstandard.at](https://www.immobilienspiegel.at) inseriert wurden. Bei den Mietwohnungspreisen wurden sowohl die Kategorien Neubau als auch Altbau berücksichtigt, wobei es sich jeweils um durchschnittliche Quadratmetermieten ohne Berücksichtigung der Wohnungsgröße handelt. Enthalten sind Betriebskosten und Umsatzsteuer ([immopreise.at](https://www.immopreise.at) 2021). Daher wurden diese angepasst, indem die Umsatzsteuer von 10% sowie ein durchschnittlicher Betriebskostensatz von 2,32 €<sup>5</sup> abgezogen wurden.
- Im Immobilien-Preisspiegel der WKÖ für das Jahr 2019 findet man auch Mieten für jene Wohneinheiten die nicht der Mietzinsobergrenze gemäß § 16 Abs. 2 MRG unterliegen. Es handelt sich dabei um Nettomieten, weder Betriebskosten noch Umsatzsteuer werden berücksichtigt. In der Analyse wurde jeweils der Mietpreis für einen neuwertigen und einen brauchbaren Zustand herangezogen. Ausgewählt wurden jeweils Mieten für Wohnungen unter 50m<sup>2</sup> in sehr guter Wohnlage. In die Berechnungen flossen Transaktionen mit dem Stichtag 31.12.2019 ein.

#### AP4 KäuferInnenstruktur

Arbeitspaket 4 widmet sich der Analyse der KäuferInnen von neu errichteten Wohnungen. Es werden zwei unterschiedliche Arten von KäuferInnen analysiert: natürliche und juristische Personen. Bei den analysierten Daten handelt es sich um ein Subsample aller neuerrichteten Wohneinheiten (inklusive Auf-, Aus- und Zubauten), da nur für jene Transaktionen Informationen zu KäuferInnen vorliegen, die bereits im Grundbuch verbüchert sind. Da zwischen dem Kauf und der Eintragung ins Grundbuch mehrere Monate bis zu einem Jahr vergehen können, kommt es zu einer Unterschätzung am Ende der Periode. Die Anzahl der Eintragungen für Wohneinheiten, die 2020 verkauft wurden, ist demnach deutlich geringer, als die von 2019. Für 2021 lagen zum Zeitpunkt der Studiererstellung noch keine Kaufinformationen vor.

Zusätzlich zu den Wohnungskäufen durch natürliche und juristische Personen werden auch Käufe analysiert, bei denen ganze Projekte an Investoren verkauft werden. Da Verkäufe teilweise auch schon

---

<sup>5</sup> Die entspricht den durchschnittlichen Betriebskosten pro m<sup>2</sup> für Wien im Jahr 2019 – siehe [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/079262.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/079262.html)

vor der Fertigstellung passieren, sind auch Daten für das Jahr 2021 vorhanden. Die Zuordnung zu Jahren erfolgt anhand der Errichtungsdaten der Wohneinheiten.

Um die Frage der Internationalisierung sowie Finanzialisierung der Nachfrage näher zu beleuchten, werden die Daten zu KäuferInnen aus der Exploreal-Datenbank mit der Unternehmensdatenbank Orbis gekoppelt. Die Orbis-Unternehmensdatenbank ist eine globale Datenbank mit Informationen zu über 400 Millionen Unternehmen. Zu den enthaltenen Unternehmen lassen sich etwa Branchencodes, Finanzkennzahlen, oder Eigentümerinformationen und Beteiligungsstrukturen abrufen (Bureau van Dijk 2021).

Dabei wurden die einzelnen Käufer auf Basis der Eigentümerinformationen näher untersucht, sodass nicht nur die Herkunft des unmittelbar erwerbenden Unternehmens analysiert werden kann, sondern auch der wirtschaftliche Eigentümer des erwerbenden Unternehmens. Damit lässt sich der Internationalisierungsgrad präziser festmachen, denn so kann z.B. ein österreichisches Tochterunternehmen einer deutschen Versicherung auch als internationaler Käufer identifiziert werden.

Um den Grad der Finanzmarktnähe eines Käufers zu eruieren, wurden auf die in der Literatur etablierten Indikatoren zurückgegriffen (Branchenzugehörigkeit zum FIRE-Sektor, Börsennotierung, Finanzkennzahlen) (u.a. Roumainville 2017). Diese Analysen wurden sowohl auf unmittelbarer Ebene (für eine bestimmte juristische Person), als auch für die kontrollierenden juristischen Shareholder, mit über 50% Eigentumsanteile, bis zur maximal vierten Ebene der Eigentümerstruktur durchgeführt. Ergänzend wurden diese Abfragen auch für die wirtschaftlichen Eigentümer (auf nationaler sowie globaler Ebene) wiederholt.

Basierend darauf wird zwischen direkter und indirekter Internationalisierung bzw. Finanzialisierung unterschieden. Wenn die Kriterien auf den unmittelbaren Käufer zutreffen, ist dieser direkt finanzialisiert oder internationalisiert. Indirekte Finanzialisierung oder Internationalisierung bezieht sich auf die übergeordnete Eigentümerstruktur. Bei der Gesamtbetrachtung handelt es sich um die Schnittmenge der direkten und indirekten.

## **AP5 Leerstand**

Leerstandsmessung ist in mehrerlei Hinsicht herausfordernd. Konzeptionell stellt sich insbesondere die Frage, wie wenig eine Wohneinheit genutzt werden muss, um als leerstehend angesehen zu werden. Methodisch ist es dann wiederum schwierig, zu überprüfen, ob eine Wohnung diesem Kriterium entspricht, weil dazu keine Daten gesammelt werden.

Die Frage nach dem Leerstand ist dennoch gesellschaftlich von hoher Relevanz. In der Forschung wurden deshalb unterschiedliche Ansätze entwickelt (IfS 2005; Straßl / Rieder 2015), etwa:

- Abgleich mit dem Zentralen Melderegister mit der leitenden Fragestellung, ob für eine Wohneinheit eine Haupt- oder Nebenwohnsatzmeldung vorhanden ist
- Nutzung von Verbrauchsdaten: Grundsätzlich kommen hier Verbrauchsdaten aus Versorgungssystemen der Haushalte (z.B. Strom, Wasser, Müll, Gas) in Frage, die ein Indikator für die Intensität der Nutzung einer Wohneinheit sind.
- Befragungen von Gebäude- und WohnungseigentümerInnen
- Begehungen

Im Rahmen dieses Projekts wurde zu Untersuchung des Anteils leerstehende Neubauwohnungen auf ein Schätzverfahren basierend auf den Meldungen zurückgegriffen. Zu diesem Zweck wurden die Adressen der Neubauprojekte an die Stadt Wien für einen Abgleich mit dem Melderegister übermittelt. Konkret wurde analysiert, für wie viele Wohneinheiten an einer Adresse mindestens ein Meldeimpuls

(Haupt- oder Nebenwohnsitz) registriert wurde. Die Anzahl der Wohnungen mit Meldeimpuls wurden dann auf Projektebene aggregiert und mit der Gesamtanzahl der Wohneinheiten auf Projektebene gegenübergestellt. Um die in der Exploreal-Datenbank enthaltene Gesamtanzahl der Wohneinheiten je Projekt zu validieren, wurden die Adressen zudem im Adress- Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) abgefragt. Über die Differenz zu einem 100 prozentigen Meldungsgrad wurden dann Leerstand abgeschätzt.

Wohnungen ohne Meldung können allerdings nicht zwingend mit Leerstand gleichgesetzt werden. Eine Studie aus Vorarlberg, bei der Meldedaten mit Stromzählerinformationen ergänzt wurden, ergab, dass von den Wohnungen für die weder eine Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung vorliegt (15% aller Wohnungen), über die Hälfte wohl nicht deklarierte Zweitwohnsitze sein dürften. Rund 10% der Wohnungen ohne Meldung waren Einliegerwohnungen und bei 5% wurde der Abriss nicht statistisch erfasst (Amman/Mundt 2018).

Bei der Analyse von Neubauten kann davon ausgegangen werden, dass alle Wohnungen noch existieren und sich in einem nutzbaren Zustand befinden, sämtliche Wohnungen sind somit markttaktiv, wodurch einige der zuvor genannten Probleme des nichtmarkt-aktiven Leerstands reduziert werden.

Die Daten zu den Neubauprojekten und die des Zentralen Melderegisters liegen nicht in identer Form vor. Der Abgleich wurde anhand der Adresse durchgeführt, um die Anzahl an auffindbaren Projekten zu maximieren wurden auch Aliasnamen der Gebäude sowie Von-bis-Adressen aufgeteilt in Einzelgebäude (also Beispielstraße 2-4 wurde auch als Beispielstraße 2 und Beispielstraße 4 abgefragt).

Für 635 Projekte wurde auf diese Weise mindestens ein Hauptmeldeimpuls zwischen Januar 2017 und Juni 2021 gefunden. Bezieht man auch Nebenwohnsitze ein, steigt diese Zahl leicht auf 641. Diese Auswahl musste aber nochmal bearbeitet werden um Fehlerquellen zu reduzieren. Insbesondere betrifft das Inkonsistenzen, die durch die unterschiedliche Datenbankstruktur und die Aktualität der Daten entstehen.

Ausgeschlossen wurden Fälle, die vor 6 bzw. 12 Monaten keine Meldungen hatten. Damit werden jene Projekte eliminiert, die noch nicht bezugsbereit waren bzw. wo dieser Prozess noch nicht abgeschlossen war. Ansonsten würde die natürliche Zeitverzögerung zwischen der Baufertigstellung über den Umzug bis zur Meldung, die Aussage über Leerstand verzerren.

Projekte, die nach diesen Einschränkungen immer noch einen Meldeanteil von weniger als 20% der Wohneinheiten hatten wurden auch aus dem Sample entfernt. Theoretisch wäre es zwar möglich, dass über 80% der Wohneinheiten leer stehen, wahrscheinlicher ist jedoch, dass es beim Adress-Abgleich der Exploreal-Daten mit dem Melderegister zu Inkonsistenzen gekommen ist. Diese ergeben sich für einen kleinen Teil der Projekte, wo hinter der Haupt-Adresse eines Projekts mehrere Gebäude mit weiteren Adressdaten stehen. Daher wurden diese 35 Projekte aus dem Sample entfernt.

Zusammenfassend blieben nach der Anwendung der genannten Filterverfahren zur Bereinigung des Samples 343 Projekte (kein zeitlicher Ausschluss), 321 (6 Monate nach Bezug) bzw. 264 (12 Monate nach Bezug) übrig. In Summe umfasst das Sample für die Leerstandsanalyse 15.262, 14.152 bzw. 11.268 Wohneinheiten.

### 3. RÄUMLICH DIFFERENZIERTER ANALYSE DES WOHNUNGSNEUBAUS

Im Untersuchungszeitraum 2018-2021\*<sup>6</sup> wurden insgesamt 1 184 Projekte mit einer Gesamtzahl von 58 719 Wohneinheiten umgesetzt (Tabelle 3). Der überwiegende Teil entfällt dabei auf den Neubau ganzer Gebäude, der 84% der erfassten Projekte und 98% der Wohneinheiten umfasst. Die Erweiterung bestehender Gebäudestruktur durch Dachgeschoßaufbauten oder andere Aus- und Zubauten macht hingegen nur rund 2% der Wohneinheiten bzw. 16% der erfassten Projekte aus.<sup>7</sup> Diese Projekttypen unterscheiden sich insbesondere in der Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten. Klassische Neubauprojekte sind mit 58 Wohneinheiten je Projekt im Durchschnitt 8-mal so groß wie Auf- und Zubauten mit rund 7 Wohneinheiten je Projekt. Das größte Neubauprojekt umfasst 670 Wohneinheiten.

**Tabelle 3: Projekte und Wohneinheiten nach Projekttyp (2018- 2021\*, kumul.)**

	Projekte	Wohneinheiten	Ø Wohneinheiten pro Projekt	
			Mittelwert	Median
Neubau	999 (84%)	57 415 (98%)	58	31
Auf/Aus-/Zubau	185 (16%)	1 304 (2%)	7	5
Gesamt	1 184 (100%)	58 719 (100%)		

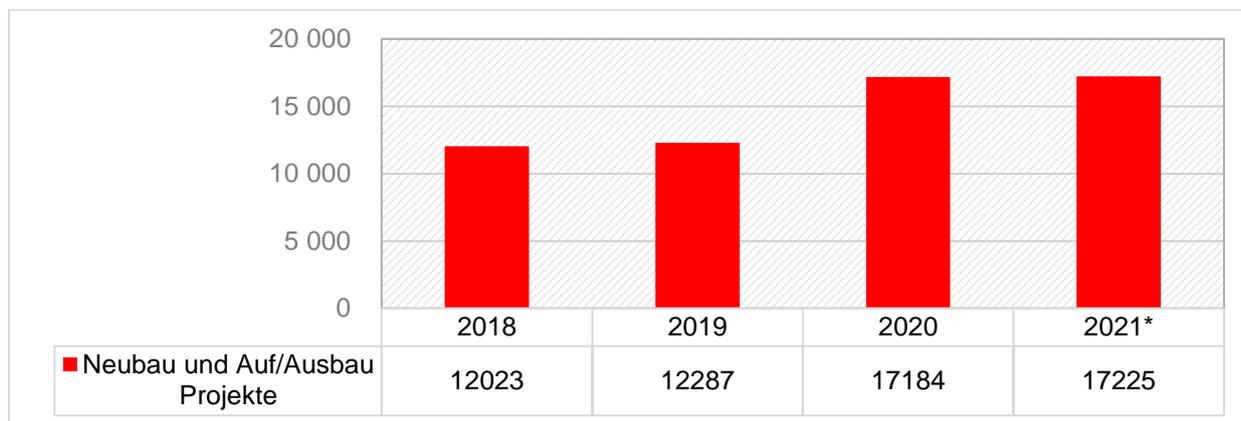
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Bei der zeitlichen Betrachtung basiert die Zuordnung zu den einzelnen Jahren auf dem (geplanten) Fertigstellungsdatum. In Abbildung 2 ist zu erkennen, dass die Anzahl der pro Jahr in Wien neu errichteten Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum 2018-2021\* zwischen rund 12.000 und 17.200 liegt und insgesamt zunimmt. Dabei sind jeweils die Werte für 2018 und 2019 bzw. 2020 und 2021\* auf einem sehr ähnlichen Niveau. Den höchsten Wert findet man im Jahr 2021.

<sup>6</sup> Die Daten zum Jahr 2021 beziehen sich auch auf geplante Fertigstellungen in diesem Jahr und sind daher mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Daher werden sie in weiter Folge mit 2021\* gekennzeichnet.

<sup>7</sup> Zur Vereinfachung der weiteren Analyse wird auf eine Differenzierung zwischen klassischen Neubauten und Aus- und Aufbauten im weiteren Bericht grundsätzlich verzichtet und beides aggregiert dargestellt.

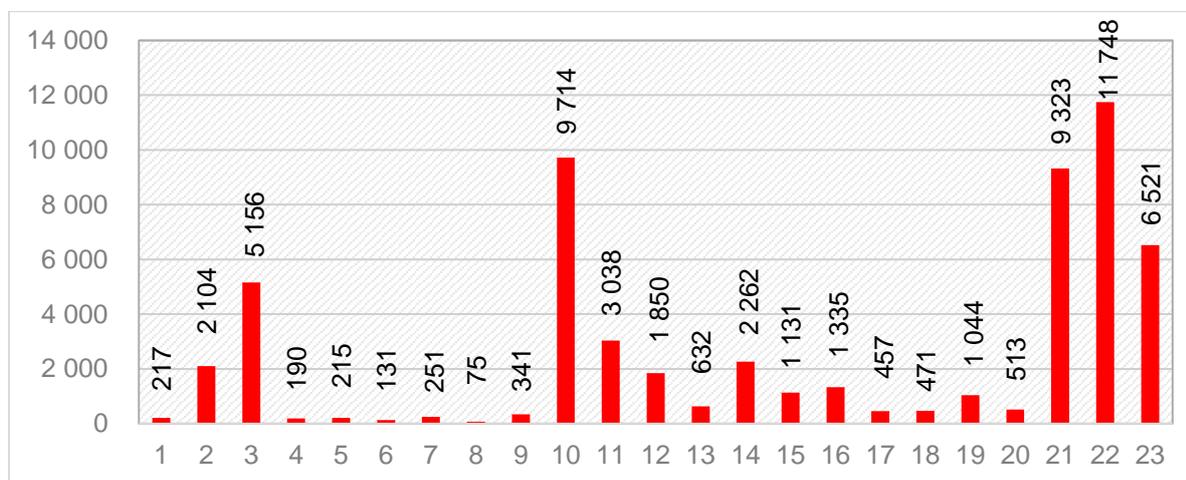
**Abbildung 2: Anzahl der errichteten Wohneinheiten nach Jahren (2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Große Unterschiede zeigen sich bei einer Analyse der Neubauproduktion nach Wiener Bezirken (Abbildung 3). Auffällig ist, dass insbesondere in den Bezirken innerhalb des Gürtels die wenigsten Wohneinheiten geschaffen wurden. Einzig der 3. Bezirk sowie mit etwas Abstand der 2. Bezirk stellen hier eine Ausnahme dar. Das ist nicht weiter verwunderlich, da die Bezirke innerhalb des Gürtels in der Regel nicht über größere Freiflächen oder andere Entwicklungsgebiete verfügen. Die meisten Wohneinheiten, fast 12.000, wurden im 22. Bezirk errichtet, gefolgt von Favoriten (10. Bezirk, 9.700 Wohneinheiten), Floridsdorf (21. Bezirk, 9.300 Wohneinheiten), und Liesing (23. Bezirk) mit 6.500 Wohneinheiten.

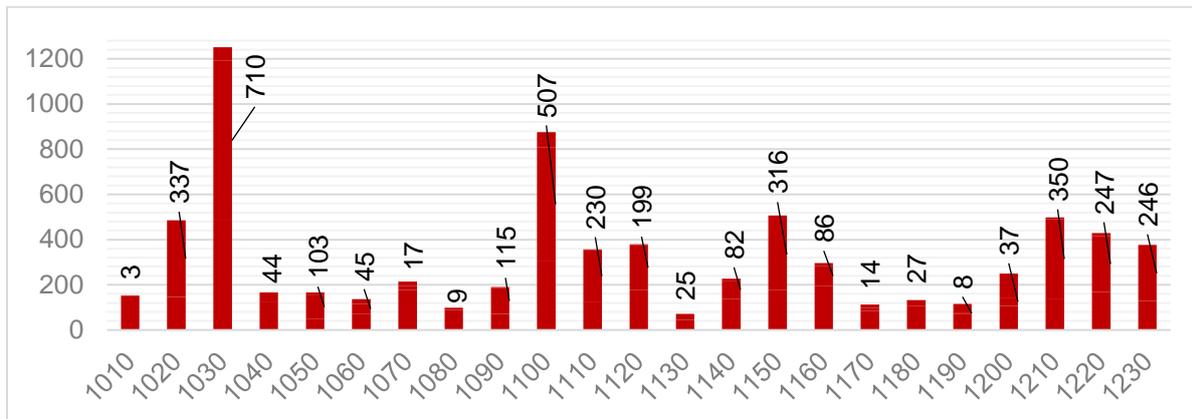
**Abbildung 3: Errichtete Wohneinheiten nach Bezirken (2018 – 2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Um die unterschiedliche Größe der Bezirke bzw. daraus resultierende Größeneffekte der Bezirke auszugleichen, werden in Abbildung 4 die errichteten Wohneinheiten mit der Baulandfläche der einzelnen Bezirke (in 100 Hektar) normiert. Dabei sticht nun der 3. Bezirk (Landstraße) noch deutlicher hervor, was darauf hindeutet, dass ein Großteil der neu errichteten Wohneinheiten flächeneffizient, etwa in Form von Türmen, gebaut wird. Im Gegensatz dazu ist die Neubautätigkeit in den Bezirken 21., 22. und 23. Bezirk in dieser Darstellung weniger dominant, da es sich bei diesen Bezirken um großflächige Bezirke mit viel Bauland und auch großen Erweiterungsflächen handelt.

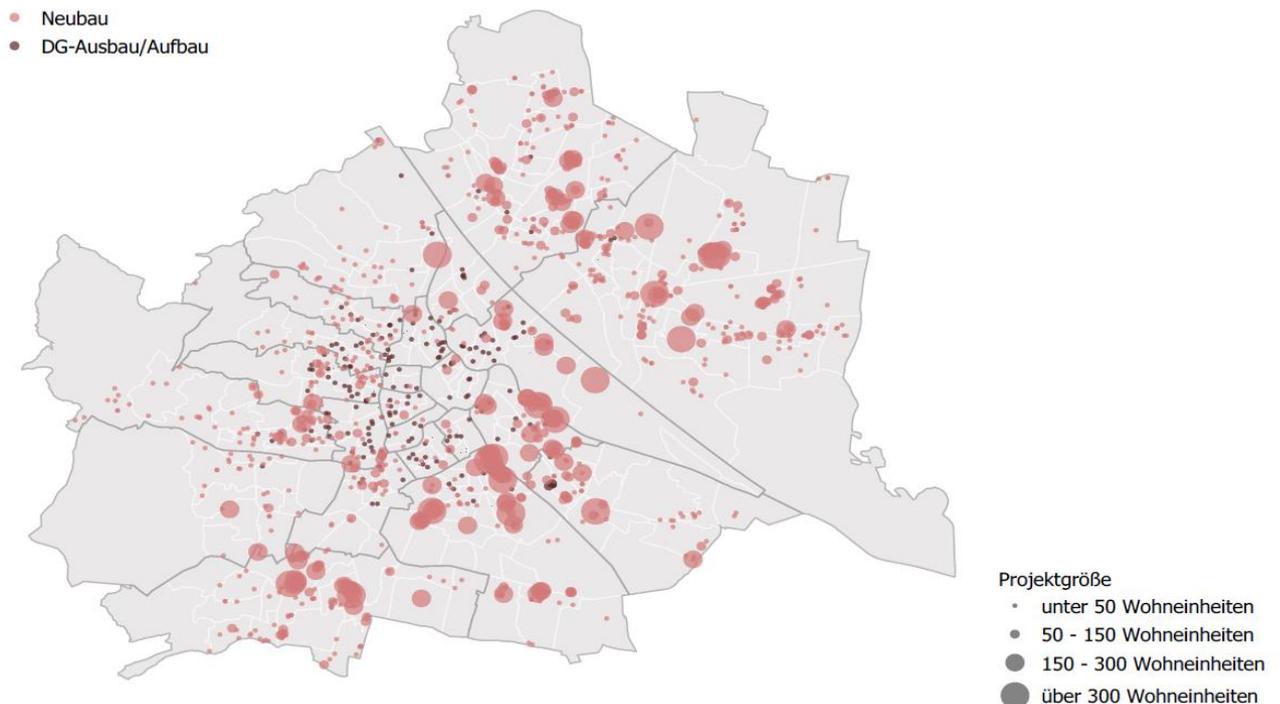
**Abbildung 4: Errichtete Wohneinheiten relativ zum bestehenden Bauland (in 100 Hektar; 2018-2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Stadt Wien 2021

Abbildung 5 ermöglicht eine noch kleinräumigere Betrachtung, um weitere räumliche Muster zu erkennen. Sie verortet die Neubauprojekte im Stadtraum, wobei jeweils ein Kreis für ein Projekt steht. Zusätzlich gibt die Kreis-Größe Aufschluss über die Größe des Projekts und es wird eine farbliche Unterscheidung zwischen klassischen Neubau sowie Auf-, Aus- und Zubauten vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass besonders große klassische Neubauprojekte vorrangig in Stadtteilen in den Bezirken 10., 3. oder 23. Bezirk sowie entlang der Donau umgesetzt wurden. Im Gegensatz dazu finden sich in Zentrumsnähe sowie besonders im Westen Wiens viele kleine Neubauprojekte. Auffällig ist auch die Konzentration der neu errichteten Auf-, Aus- und Zubauten auf die Bereiche innerhalb des Gürtels, die während ihre Bedeutung nach außen /zum Stadtrand hin abnimmt.

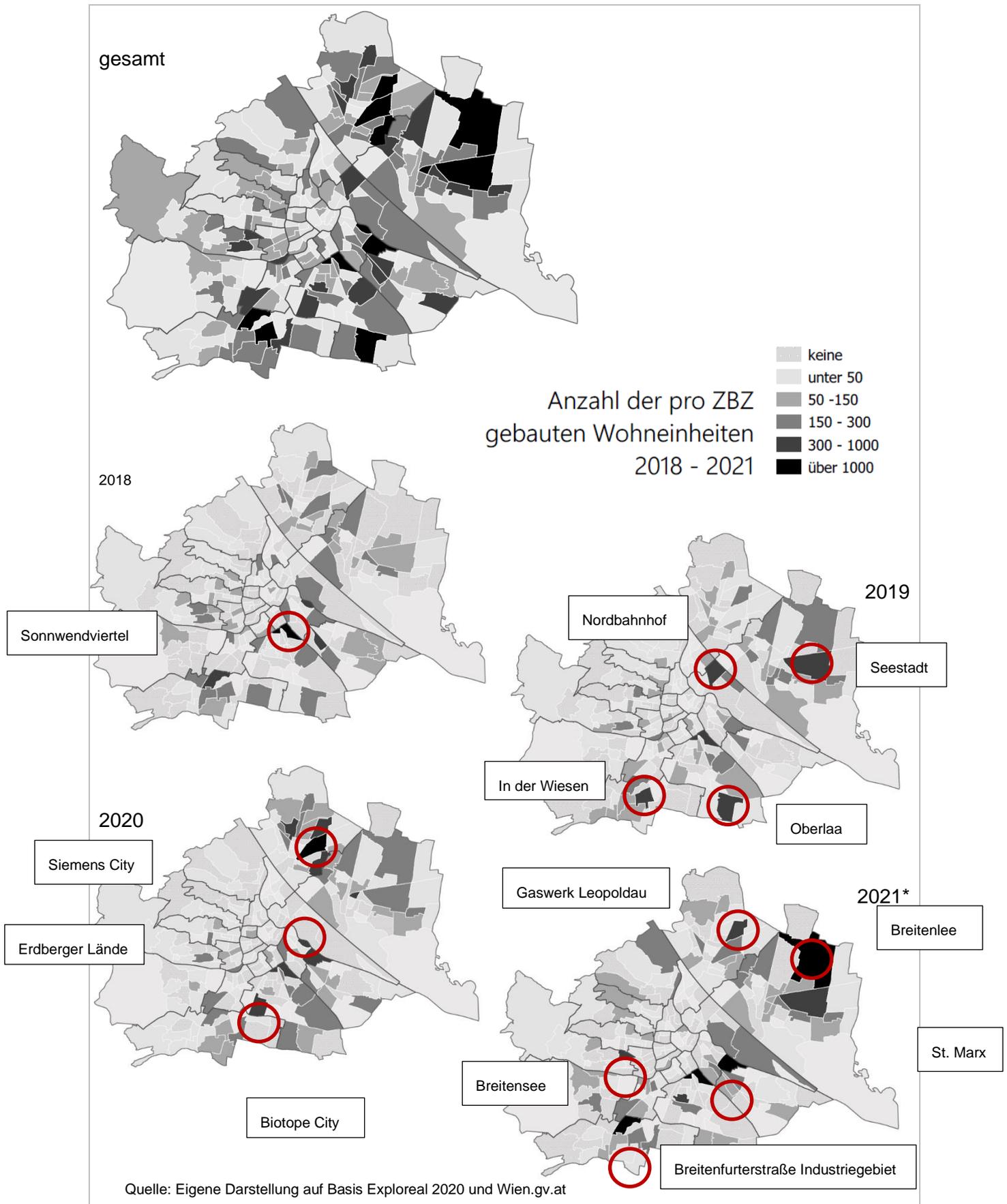
**Abbildung 5: Verortung der Neubautätigkeit zwischen 2018 und 2021\* nach Projekttyp**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

Die Zusammenstellung in Abbildung 6 überträgt nun die Bautätigkeit auf die Ebene der Zählbezirke (ZBZ). Oben links werden zunächst die Wohneinheiten über die Periode 2018-2021\* kumuliert dargestellt. Die weiteren Karten ermöglichen eine Betrachtung der einzelnen Jahre. Schwarz eingefärbte ZBZ weisen eine überdurchschnittlich hohe Produktion (mehr als 1.000 Wohneinheiten im jeweiligen Zeitraum und ZBZ) auf. In der Gesamtansicht ist ersichtlich, dass die stärkste Bautätigkeit im Osten, in Floridsdorf, der Donaustadt, und im Süden von Wien auftritt. Zeitlich differenziert fällt insbesondere auf, dass pro Jahr unterschiedliche einzelne ZBZ hervortreten, was auf konzentrierte bzw. zeitlich versetzte Bautätigkeit in einzelnen Entwicklungsgebieten hindeutet. Diese werden exemplarisch markiert. Beispiele dafür sind das Sonnwendviertel, das in jedem Jahr hohe Bautätigkeit aufweist, die Seestadt 2019 und 2021, Biotope City (Wiener Berg Ost) 2020.

**Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Neubautätigkeit zwischen 2018 und 2021\* nach Zählbezirken**



### 3.1. Unterscheidung der Neubautätigkeit nach Förderung

Aufbauend auf dieser ersten räumlich differenzierten Analyse der Neubautätigkeit kann eine weitere Unterscheidung hinsichtlich der Förderung vorgenommen werden. Dies erlaubt, den freifinanzierten Wohnungsneubau der geförderten Produktion gegenüberzustellen. Methodisch ist festzuhalten, dass sich die Angaben zur Förderung der Wohneinheiten auf die kundgemachten Informationen der Bauträger beziehen und so in der Datenbank von Exploreal erfasst werden. Sie können daher auch leicht abweichen von den Daten zum geförderten Wohnbau, wie sie von der Magistratsabteilung 50 (MA50) oder dem Dachverband gemeinnütziger Bauvereinigungen erfasst werden (RH 2021). In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass für einen kleinen Teil des Datenbestands (11% der Projekte bzw. 13% der Wohneinheiten) keine Zuordnung eines Förderstatus möglich ist.

Bei Betrachtung der Entwicklung der neu errichteten Wohneinheiten wird ersichtlich, dass sowohl die Anzahl an freifinanzierten als auch geförderten Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum stieg. Dabei nahm der Anteil der geförderten Wohneinheiten gegenüber den freifinanzierten im Untersuchungszeitraum leicht zu. Dieser liegt 2020 und 2021\* bei 33%. Bei Betrachtung auf Projektebene zeigt sich eine absolute Zunahme von freifinanzierten und geförderten Projekten bis zum Jahr 2020 während für das Jahr 2021\* ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Ungeachtet dessen beträgt der Anteil der freifinanzierten Projekte konstant drei Viertel, jener der geförderten Projekte steigt hingegen. Setzt man die Anzahl der Wohneinheiten mit den Projekten in Bezug, lässt sich auch ablesen, dass geförderte Projekte im Durchschnitt größer sind als freifinanzierte. Das hängt sicherlich auch damit zusammen, dass geförderter Wohnbau vorrangig aufgrund der anziehenden Bodenpreise (Baron et al. 2021) auf große Bauplätze in Stadterweiterungsgebieten ausweichen muss.

**Tabelle 4: Anzahl und Anteile der gebauten Wohneinheiten und Projekte nach Förderung (2018 - 2021\*)**

<b>Wohneinheiten</b>	<b>gesamt</b>	<b>freifinanziert</b>		<b>gefördert</b>		<b>unbekannt</b>	
2018	12 023	7 509	62%	2 627	22%	1 887	16%
2019	12 287	7 217	59%	3 345	27%	1 725	14%
2020	17 184	8 925	52%	5 751	33%	2 508	15%
2021*	17 225	10 146	59%	5 683	33%	1 396	8%
2018-21*	58 719	33 797	58%	17 406	30%	7 516	13%
<b>Projekte</b>	<b>gesamt</b>	<b>freifinanziert</b>		<b>gefördert</b>		<b>unbekannt</b>	
2018	259	198	76%	24	9%	37	14%
2019	306	233	76%	34	11%	39	13%
2020	351	263	75%	56	16%	32	9%
2021	268	202	75%	43	16%	23	9%
2018-21*	1 184	896	76%	157	13%	131	11%

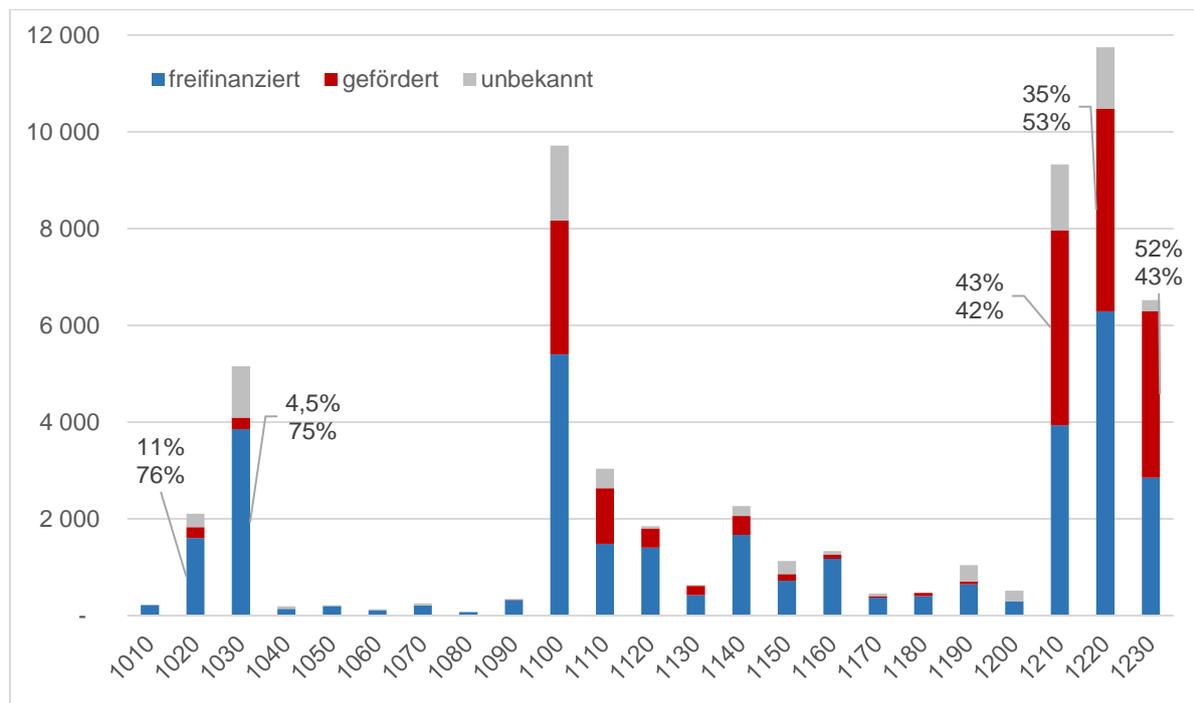
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Insgesamt zeigt sich also eine leichter Bedeutungsgewinn von geförderten Wohneinheiten über den Untersuchungszeitraum 2018-2021\*, der angesichts möglicher jährlicher Schwankungen in der relativ kurzen Periode sowie der eingangs erwähnten nicht zuordbaren Projekte (Kategorie „unbekannt“) nicht überbewertet werden sollte. Insbesondere ist dieser erste Befund vor dem Hintergrund der

zunehmenden Dominanz von freifinanzierter Neubautätigkeit im letzten Jahrzehnt zu interpretieren (siehe Einleitung).

Abbildung 7 zeigt, dass es auf Bezirksebene große Unterschiede hinsichtlich des Förderungsstatus der Wohneinheiten gibt. In den Bezirken, in denen in den letzten Jahren die meisten Wohneinheiten errichtet wurden, ist der Anteil der geförderten Wohneinheiten auch hoch. Das gilt etwa für den 21. (43%), 22. (35%) und 23. (53%) Bezirk genauso wie für den 10. und 11. Bezirk. Im Gegensatz dazu wurden innerhalb des Gürtels nahezu keine geförderten Wohneinheiten errichtet. Dies gilt selbst für jene Bezirke (2.,3.), in denen relativ gesehen verstärkt Neubau errichtet wurde. Dort wurden hingegen überdurchschnittlich viele (76% bzw. 75%) freifinanzierte Wohneinheiten errichtet.

**Abbildung 7: Wohneinheiten nach Förderung und Bezirken (2018 - 2021\*, kumul.)**



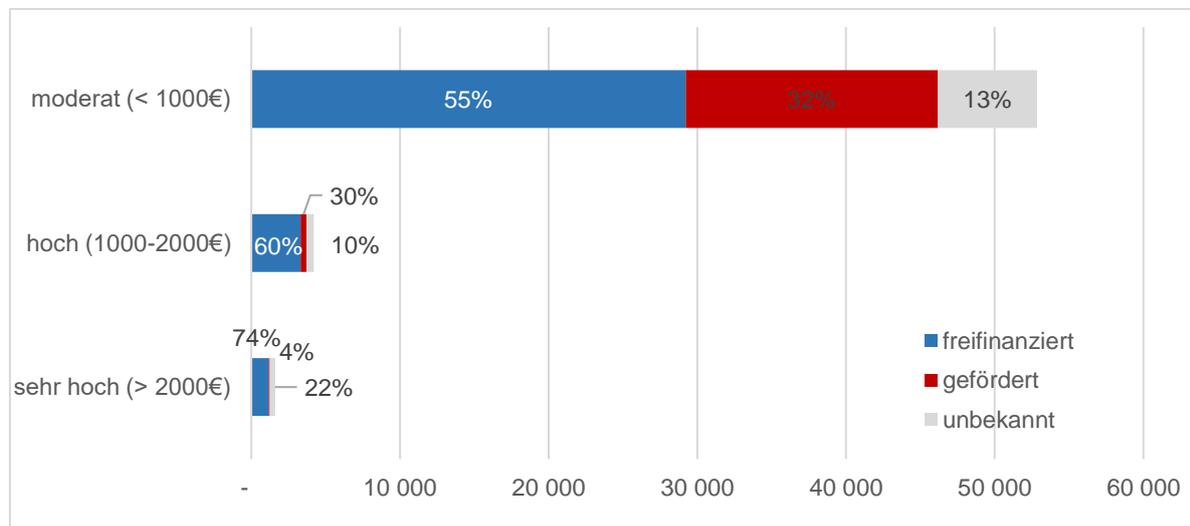
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Abbildung 8 ermöglicht noch eine zusätzliche Betrachtungsebene, die explizit auf den Einfluss von Grundkosten Bezug nimmt. Unterteilt man die Bezirke nach durchschnittlichen Grundkosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche des Neubaus wird deutlich, dass mit zunehmenden Grundkosten auch der Anteil des geförderten Wohnbaus abnimmt. In Bezirken mit Grundkosten von über 2.000 € pro Quadratmeter Nutzfläche (1., 9., 19.) sind nur 4% der gebauten Wohneinheiten gefördert. Hingegen gibt es in Bezirken mit Grundkosten von weniger als 1.000 € rund 32% geförderte Wohnungen. Offenbar wird geförderte Wohnbautätigkeit durch steigende Bodenpreise an den Rand gedrängt, während sich freifinanzierte Wohneinheiten leichter unter diesen Bedingungen realisieren lassen. Dies ist im Kontext der gesetzlichen Vorgaben zu Grundkostenobergrenzen verstehen. Denn das Wohnbauförderungsrecht begrenzt die maximale Höhe der Grundstückskosten mit 188 EUR je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche im geförderten Wohnbau (§5 Abs 1 des WWFSG 1989)<sup>8</sup>. Ebenfalls ersichtlich ist, dass die gesamte Neubauproduktion auf die Bezirke mit moderaten Grundkosten (unter 1.000 € pro Quadratmeter Nutzfläche) konzentriert ist. Das hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass die meisten Flächen- und

<sup>8</sup> Unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors von Brutto-Grundfläche zu Wohnfläche von 1 : 1,55 ergibt sich ein Wert von 291,4 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Stadtrandbezirke in diese Kategorie der Grundkosten fallen, wo es auch noch die meisten Flächen für Stadterweiterung gibt.

**Abbildung 8: Wohneinheiten nach Förderung und durchschnittlichen Grundkosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der Bezirke (2018 - 2021\*)**



Einteilung der Bezirke nach Tischler 2021 basierend auf Daten von Exploreal 2020  
 Moderat: (2. / 3. / 10. / 11. / 12. / 14. / 15. / 21. / 22. / 23. Bezirk); Hoch: (4. / 5. / 6. / 7. / 13. / 16. / 17. / 18. / 20. Bezirk) ; Sehr hoch: (1. / 9. / 19. Bezirk)

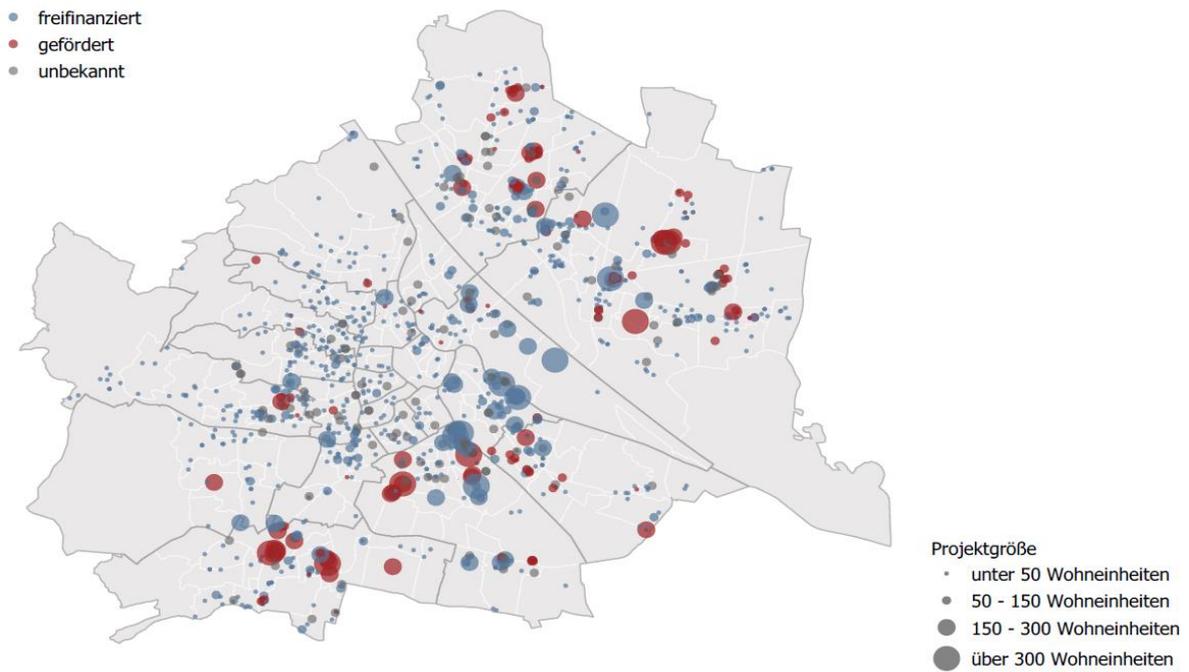
Wo genau sich diese freifinanzierten und geförderten Wohneinheiten in der Stadt befinden ist in Abbildung 9 ersichtlich, die die Neubauprojekte nach Förderstatus und Größe im Stadtraum verortet. Es zeigt sich was auch in Tabelle 3 deutlich wurde – die Anzahl an geförderten Projekten ist zwar geringer im Vergleich zu freifinanzierten, dafür sind sie tendenziell größer, weisen also durchschnittlich mehr Wohneinheiten je Projekt auf. Im freifinanzierten Sektor gibt es hingegen eine stärkere Spreizung der Projektgrößen mit ebenfalls großen Projekten, die einer Vielzahl an kleinen Projekten gegenüberstehen.

Aufschlussreich ist auch die Verteilung der Projekte in Wien. Während sich die freifinanzierten Projekte (blau) recht gleichmäßig über die Stadt verteilen, finden sich im Westen Wiens und innerhalb des Gürtels kaum geförderte Projekte. Diese konzentrieren sich insbesondere im 10., 11. und 23. Bezirk sowie in Floridsdorf und der Donaustadt (21 und 22. Bezirk). Hervorzuheben ist in dem Zusammenhang, dass die größeren freifinanzierten Projekte ebenfalls in ähnlichen Bezirken konzentriert sind, wie die geförderten Neubauprojekte. Darüber hinaus finden sie sich aber auch im 2. und 3. Bezirk, wo sie trotz steigender Bodenpreise gehäuft Projekte (z.B. auch Wohntürme) realisieren.

Die Darstellung auf Zählbezirksebene (Abbildung 10) unterstreicht die räumliche Konzentration des geförderten Wohnungsneubaus auf wenige Orte im Stadtraum. Sie zeigt, dass es große Bereiche in Wien gibt in denen in den Jahren 2018 – 2021\* überwiegend (und auch ausschließlich) freifinanzierte – und somit kaum geförderten - Wohneinheiten errichtet wurden<sup>9</sup>. Explizit kann man etwa den Westen Wiens, Gürtelnahe Zählbezirke, die Donauplatte oder den 2. Bezirk nennen.

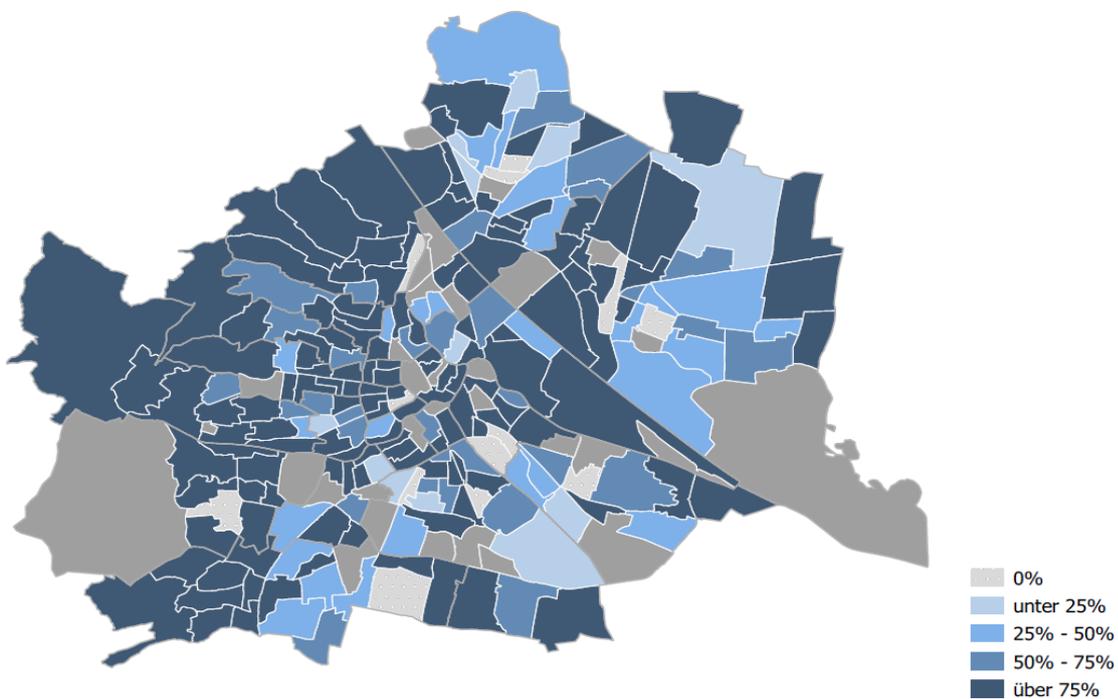
<sup>9</sup> Eine Karte mit den Anteilen des geförderten Wohnbaus an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene findet sich im Anhang.

**Abbildung 9: Verortung der Projekte nach Förderung (2018-2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Abbildung 10: Anteil der freifinanzierten Wohneinheiten an allen fertiggestellten Wohneinheiten auf ZBZ Ebene (2018-2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

### 3.2. Unterscheidung der Neubautätigkeit nach Rechtsform

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund zunehmender Leistbarkeitsprobleme ist die Frage nach der Wohnrechtsform der neu errichteten Wohnungen von Interesse. Denn Eigentumswohnungen sind insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen oft keine gangbare Option, um ihre Wohnbedürfnisse zu decken (Altzinger / List 2020). Daher ist eine andere relevante Differenzierung der gesamten Fertigstellungen jene nach der Rechtsform der Wohneinheiten, die im Exploreal-Datensatz nach Miet- und Eigentumswohneinheiten unterschieden werden. Die Klassifikation basiert ebenso wie jene des Förderungsstatus primär auf Basis der Angebotsinformationen der Bauträger<sup>10</sup>.

Ein erster Blick über den gesamten Untersuchungszeitraum zeigt, dass Mietwohnungen rund 57% und Eigentumswohnungen etwa 39% der rund 58.700 Wohneinheiten ausmachen. Beachtlich ist der Anstieg der als Mietwohnungen klassifizierten Wohneinheiten, während die Anzahl an Eigentumswohnungen stagniert (Tabelle 5). Daher nimmt der Anteil an Mietwohneinheiten an allen Wohneinheiten seit 2018 stetig zu. Während 2018 noch unter 50% aller neu errichteten Wohneinheiten zur Miete angeboten wurden sind es im Jahr 2021\* schon 61%.

**Tabelle 5: Anzahl und Anteile der gebauten Wohneinheiten und Projekte nach Rechtsform (2018 – 2021\*)**

<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Miete</b>		<b>Eigentum</b>		<b>unbekannt</b>	
2018	12 023	5 717	48%	5 922	49%	384	3%
2019	12 287	6 603	54%	5 202	42%	458	4%
2020	17 184	10 560	61%	5 889	34%	735	4%
2021*	17 225	10 554	61%	5 819	34%	852	5%
<i>2018-21*</i>	<i>58 719</i>	<i>33 434</i>	<i>57%</i>	<i>22 832</i>	<i>39%</i>	<i>2 429</i>	<i>4%</i>
<b>Projekte</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Miete</b>		<b>Eigentum</b>		<b>unbekannt</b>	
2018	259	69	27%	176	68%	14	5%
2019	306	94	31%	196	64%	15	5%
2020	351	111	32%	224	64%	16	5%
2021*	268	87	32%	167	62%	14	5%
<i>2018-21*</i>	<i>1 184</i>	<i>361</i>	<i>30%</i>	<i>763</i>	<i>64%</i>	<i>59</i>	<i>5%</i>

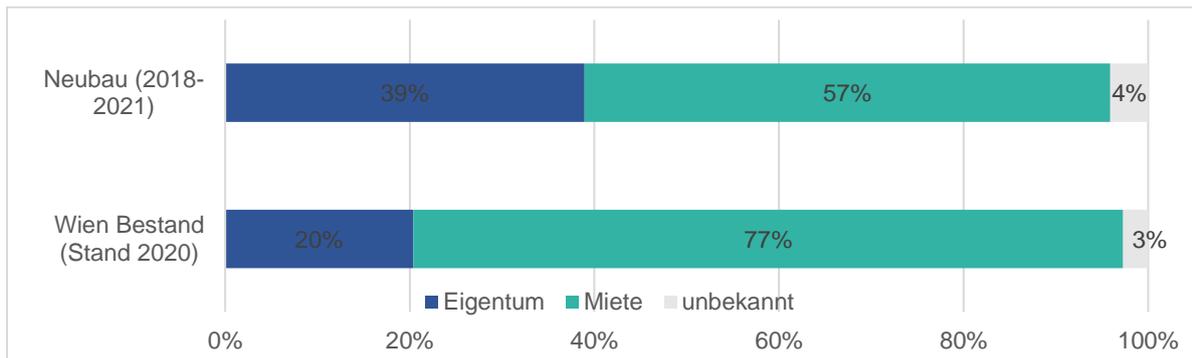
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Beim Vergleich zwischen der Betrachtung nach Wohneinheiten und Projekten ist besonders auffallend, dass der Anteil an Mietprojekten (27-32%) deutlich kleiner ist, als der Anteil an Mietwohnungen (48-61%), während es sich bei den Eigentumsprojekten umgekehrt verhält. Daraus lässt sich schließen, dass Eigentumsprojekte im Durchschnitt weniger Wohneinheiten umfassen als Mietprojekte. Erwähnenswert ist zudem, dass im letzten Jahr 2021\* überdurchschnittlich große Projekte fertiggestellt werden, und zwar sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment.

<sup>10</sup> Dabei sind eine Reihe von Unschärfen zu beachten. So kann etwa ein gesamtes Haus mit Eigentumswohnungen an einen Investor verkauft werden, der die Wohneinheiten dann als Mietobjekte anbietet. Seitens des Datenproviders Exploreal, werden solche Transaktionen jedoch beobachtet und die Informationen aktualisiert, weshalb diese Fälle gut abgedeckt sein dürften (pers. Kommunikation Tischler 2020). Inwiefern Wohnungen, die hier als Eigentum klassifiziert werden, als selbstgenutztes Eigentum verwendet werden oder beispielsweise als Mietwohnungen auf den privaten Mietwohnungsmarkt kommen, kann auf Basis dieses Datensatzes nicht unterschieden werden.

Setzt man diese Zahlen in Bezug zur allgemeinen Wiener Mietquote von 77% im Wohnungsbestand im Jahr 2020 (Statistik Austria 2021c), dann lässt sich eine relative Stärkung des Eigentums im Untersuchungszeitraum 2018-2021 erkennen (Abbildung 11). Diese Verschiebung des Wohnungsbestands in Richtung Eigentum muss allerdings insofern relativiert werden, als ein Teil der bei Exploreal als Eigentumswohnung klassifizierten Wohneinheiten in den Folgejahren voraussichtlich auf dem Mietwohnungsmarkt landen wird. Diese Interpretation legen jedenfalls die Daten des Mikrozensus zur Nutzung von Neubauwohnungen aus früheren Jahren nahe.<sup>11</sup>

**Abbildung 11: Vergleich der Eigentums- und Mietquote des Neubaus mit dem Wiener Wohnungs-Bestand**

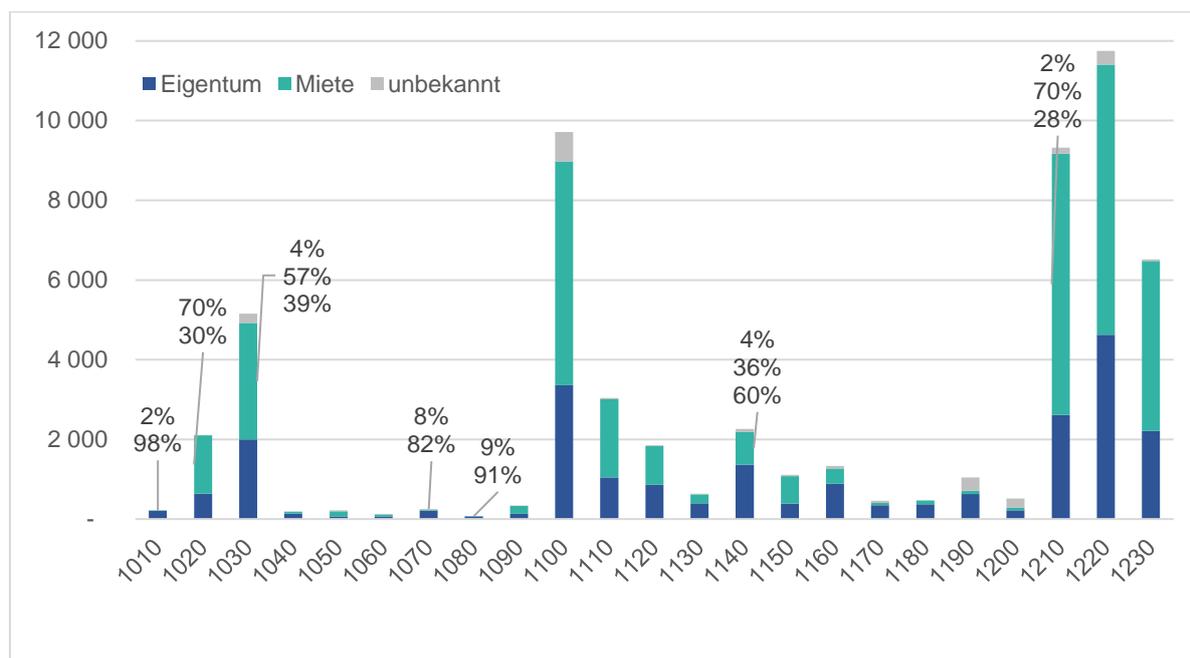


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Statistik Austria (2021c)

Abbildung 12 ermöglicht eine Betrachtung der Aufteilung der Wohneinheiten in Miete und Eigentum auf Bezirksebene. Die Zahlen geben dabei für ausgewählte Bezirke die Anteile der Miet- und Eigentumsobjekte an. Dabei wird ersichtlich, dass in allen Bezirken sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte verwirklicht wurden. Jedoch gibt es bei der Verteilung durchaus Unterschiede. Wie oben dargelegt sind im Durchschnitt 39% aller neu errichteten Wohneinheiten Eigentumsobjekte im Untersuchungszeitraum. Im 1., 7. oder 8. Bezirk sind aber über 80% Eigentumswohnungen. Überdurchschnittlich viele Mietwohnungen befinden sich mit über 70% in den Bezirken 2, und 21.

<sup>11</sup> Danke an Gerald Kössl für diesen Hinweis.

**Abbildung 12: Wohneinheiten nach Rechtsform und Bezirken (2018 – 2021\*, kumul.)**

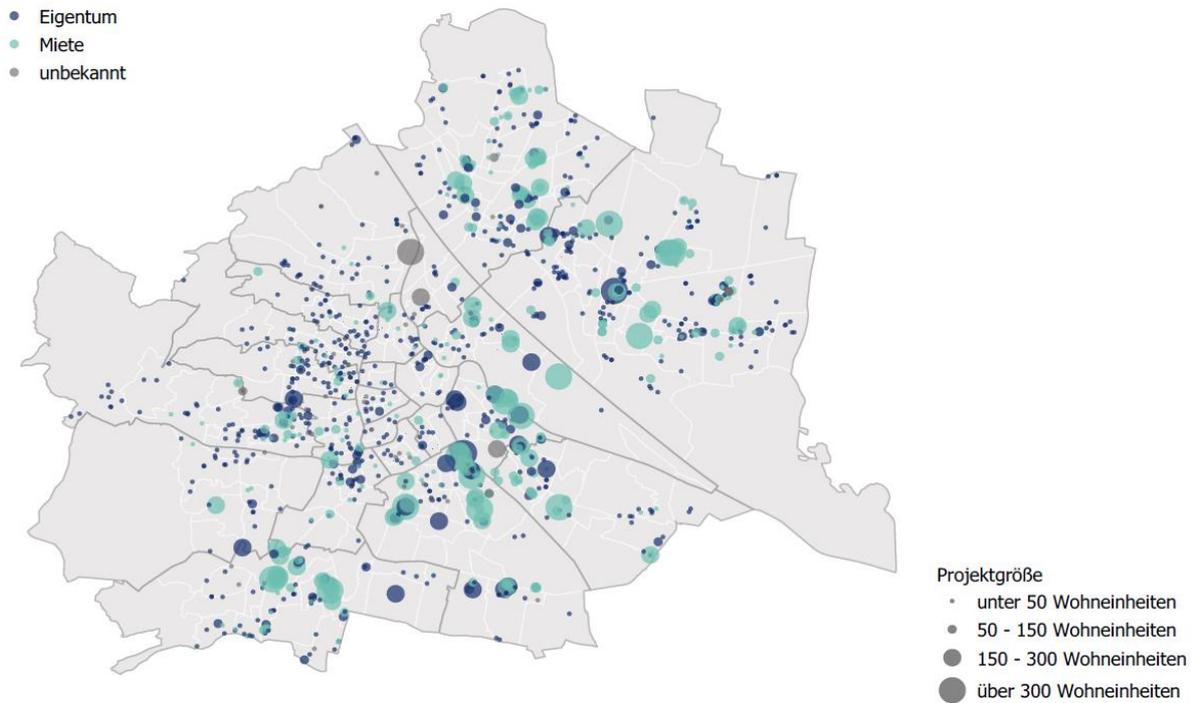


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Abbildung 13 zeigt deutliche Unterschiede zwischen der räumlichen Verteilung der Miet- und Eigentumsprojekte im Stadtraum. Bei der Betrachtung der Mietprojekte ist eine Konzentration größerer Mietprojekte im Süden Wiens sowie in Floridsdorf und der Donaustadt erkennbar. Im Vergleich dazu sind kleinerer Mietprojekte stärker über die Stadt verteilt. Die Anzahl der Eigentumsprojekte ist sichtbar größer und diese Projekte verteilen sich gleichmäßiger über Wien als die Mietprojekte. Auffällig sind einzelne größere Eigentumsprojekte, etwa im nördlichen 10. Bezirk (Hauptbahnhof/Sonnwendviertel), oder entlang des Donaukanals.

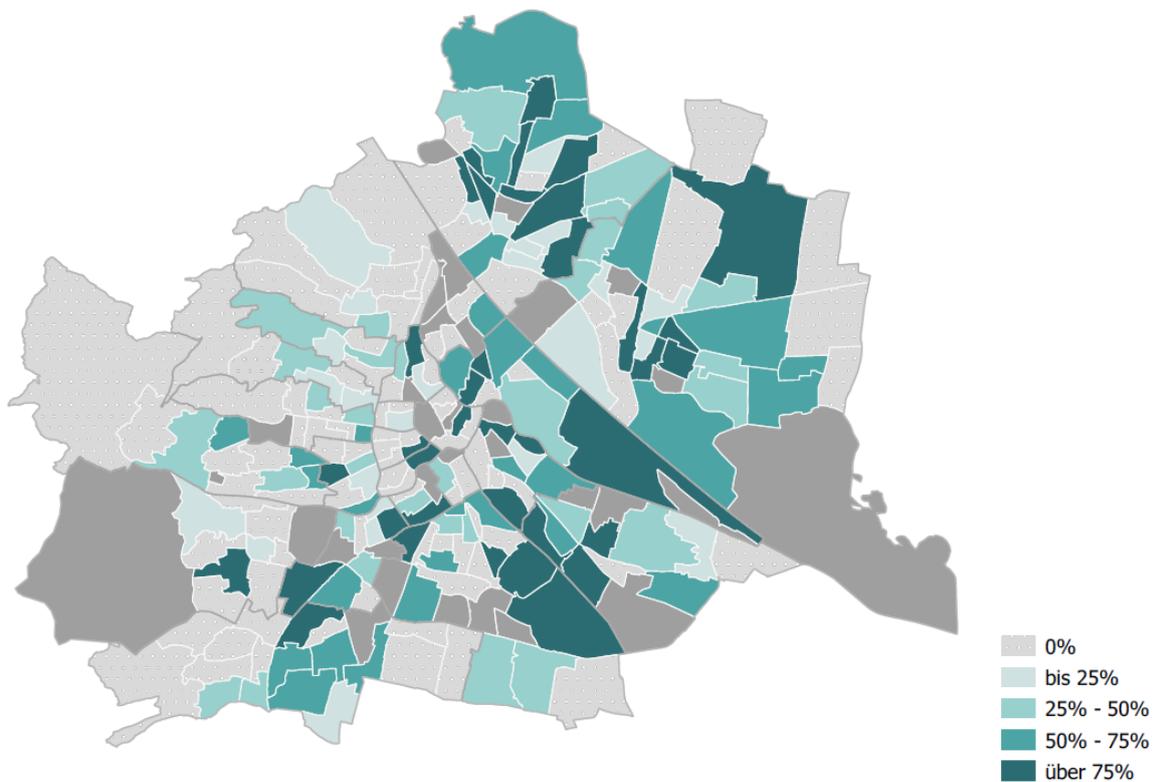
Betrachtet man die Anteile der Mietwohneinheiten auf der Zählbezirksebene (Abbildung 14), lässt sich eine Ost-West Teilung feststellen. Im Westen Wiens wurden im Untersuchungszeitraum 2018-21\* kaum Mietwohnungen fertiggestellt und es gibt daher eine deutlich geringere Verfügbarkeit von Miet-Wohneinheiten im Vergleich zu den meisten Zählbezirken im Osten Wiens. Mit einzelnen Ausnahmen trifft das auch auf die innerstädtischen Zählbezirke zu. Unter diesen Ausnahmen findet man etwa einen Zählbezirk im ersten Bezirk mit fast 100% Miet-Wohneinheiten Anteil an allen Neubauwohnungen, und angrenzend an den 1. Bezirk (im 6. und 7.) auch zwei Zählbezirke mit ähnlich hohen Werten. Dabei kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Projekte, die in die Berechnung einfließen, eher gering ist.

**Abbildung 13: Verortung der Projekte nach Rechtsform (2018 – 2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Abbildung 14: Anteil der Mietwohneinheiten an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene (2018 – 2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

### 3.3. Zwischenergebnisse

Im Untersuchungszeitraum 2018-2021\* wurden rund 58.700 Wohneinheiten fertiggestellt, wobei 98% auf klassischen Neubau entfielen und rund 2% durch die Erweiterung bestehender Gebäudestruktur (z.B. Dachgeschoßaufbauten) zustande kamen. Gebaut wurden diese Wohneinheiten vorrangig außerhalb des Gürtels, insbesondere in den Bezirken 22. (12.000 WE), 10. (9.700 WE), 21. (9.300 WE), 23. (6.500 WE), die auch durch größere Flächenreserven bzw. Stadtentwicklungsgebiete sowie vergleichsweise günstige Grundkosten gekennzeichnet sind. Ausnahmen stellen der 2. und 3. Bezirk innerhalb des Gürtels dar, die auch nennenswerte Anteile am gesamten Neubauvolumen aufweisen. Hervorzuheben ist allerdings, dass es eine Vielzahl kleinerer Projekte zur Erweiterung der Gebäudestruktur (Auf-, Aus- und Zubauten) gibt, die sich auf die innerstädtischen sowie die westlichen Bezirke (15.-18. Bezirk) konzentrieren.

Der Großteil der Neubauproduktion wurde ohne Fördermittel realisiert. Für rund 30% der errichteten Wohneinheiten konnte eine Förderung festgemacht werden. Diese geförderten Projekte unterscheiden sich von den freifinanzierten dadurch, dass sie im Durchschnitt größer und räumlich stärker auf wenige Erweiterungsgebiete außerhalb des Gürtels konzentriert sind. Hohe Bodenpreise sind ein zentraler Faktor für dieses räumliche Muster des geförderten Wohnbaus. Im Gegensatz dazu sind viele kleinere freifinanzierte Projekte gleichmäßig über den Stadtraum verteilt, während große freifinanzierte Projekte ebenfalls in den Stadterweiterungsgebieten sowie im 2. und 3. Bezirk zu finden sind.

Vorrangig werden die neu errichteten Wohneinheiten als Mietobjekte angeboten (rund 57% im Zeitraum 2018-2021\*), wobei die Bedeutung von Mietwohneinheiten in den letzten beiden Jahren gestiegen ist. Relativ gesehen zur Mietquote von 77% (2020) im Wiener Wohnungsbestand ergibt sich trotzdem eine leichte Stärkung des Wohnungseigentums durch Neubauaktivitäten. Mietprojekte sind im Schnitt größer und räumlich stärker auf den östlichen Stadtraum konzentriert.

## 4. ANALYSE DER NEUBAUPRODUKTION NACH BAUTRÄGERN

Aufbauend auf der detaillierten räumlichen Darstellung und Diskussion der Neubauproduktion im vorangegangenen Abschnitt widmet sich das folgende Kapitel jenen Akteuren, die für die Neubauproduktion zentral sind: den Bauträgern. Um die Rolle des freifinanzierten Sektors weiter zu charakterisieren, wird dabei zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgertypen unterschieden. Denn traditionellerweise werden Erstere mit dem freifinanzierten und Letztere mit dem geförderten Segment assoziiert, wiewohl diese Zuordnung durch Änderungen im Förderregime sowie die Gründung von gewerblichen Tochterunternehmen gemeinnütziger Bauvereinigungen an Trennschärfe verliert. Mit Blick auf das Förderregime sind zwei Aspekte hervorzuheben. Zum einen stehen Förderungen seit geraumer Zeit sowohl gemeinnützigen als auch gewerblichen Bauträgern offen. Zum anderen hat die Bedeutung der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträger insofern abgenommen, als die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, die über geförderte Kredite im Rahmen der Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden können, aufgrund der niedrigen Zinsen auch über den privaten Kapitalmarkt möglich sind. In der Folge wird nicht nur die allgemeine Verteilung der Neubauproduktion nach Bauträgertypen analysiert, sondern auch ihre Marktsegmente skizziert. Ebenso ist die Konzentration des Angebots sowie die Darstellung der größten Bauträger Gegenstand der Analyse.

### 4.1. Unterscheidung gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger

In einem ersten Schritt soll die Neubauproduktion nach den verschiedenen Bauträgertypen differenziert werden. Wie bereits erwähnt ist die zentrale Unterscheidung jene zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern. Traditionell sichern gemeinnützige Bauträger einen wesentlichen Teil der leistbaren Wohnraumversorgung in Wien und auch in den übrigen Bundesländern (Altzinger / List 2020). Die Klassifizierung gemeinnütziger Bauträger richtet sich nach den Akteuren, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterworfen sind und dadurch einem „zulässigen Revisionsverband“ (§5 WGG) angehören müssen. In der Regel sind sie auch Mitglied des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Zusätzlich können auch noch die gewerblichen Tochterunternehmen als eine spezielle Unterkategorie der Gemeinnützigen Bauträger identifiziert werden.

Im Betrachtungszeitraum 2018-2021\*<sup>12</sup> wurden rund 61% der Wohneinheiten von gewerblichen, 36% von gemeinnützigen Bauträgern und etwa 3% von deren gewerblichen Töchtern errichtet (Tabelle 6). In der Tendenz nimmt die Anzahl der von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohneinheiten zu. Allerdings nimmt die Bedeutung von gemeinnützigen Bauträgern etwas stärker zu, sodass ihr Anteil von 28% (2018) auf 35% (2021\*) steigt. Auf die Kategorie der gewerblichen Töchter gemeinnütziger Bauträger entfallen 1-2% der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten, einzig im Jahr 2020 lag ihr Anteil bei rund 5%.

Wie auch schon in der Unterscheidung nach Förderung (Kapitel 3.1.), einem verwandten Thema, ist erkennbar, dass bei der Betrachtung auf Projektebene die gemeinnützigen Bauträger eine höhere

<sup>12</sup> Die Anzahl an Projekte und Wohneinheiten differiert leicht von den Analysen im vorangegangenen Kapitel 3, weil die Datenbankabfragen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Jahr 2020 sowie 2021 durchgeführt wurden.

durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten pro Projekt<sup>13</sup> aufweisen. Hervorzuheben ist in dem Zusammenhang, dass im letzten Jahr des Untersuchungszeitraum überdurchschnittliche große Projekte von gewerblichen Bauträgern fertiggestellt werden.

**Tabelle 6: Anzahl und Anteile der gebauten Wohneinheiten und Projekten nach Bauträger-Typ (2018 – 2021\*)**

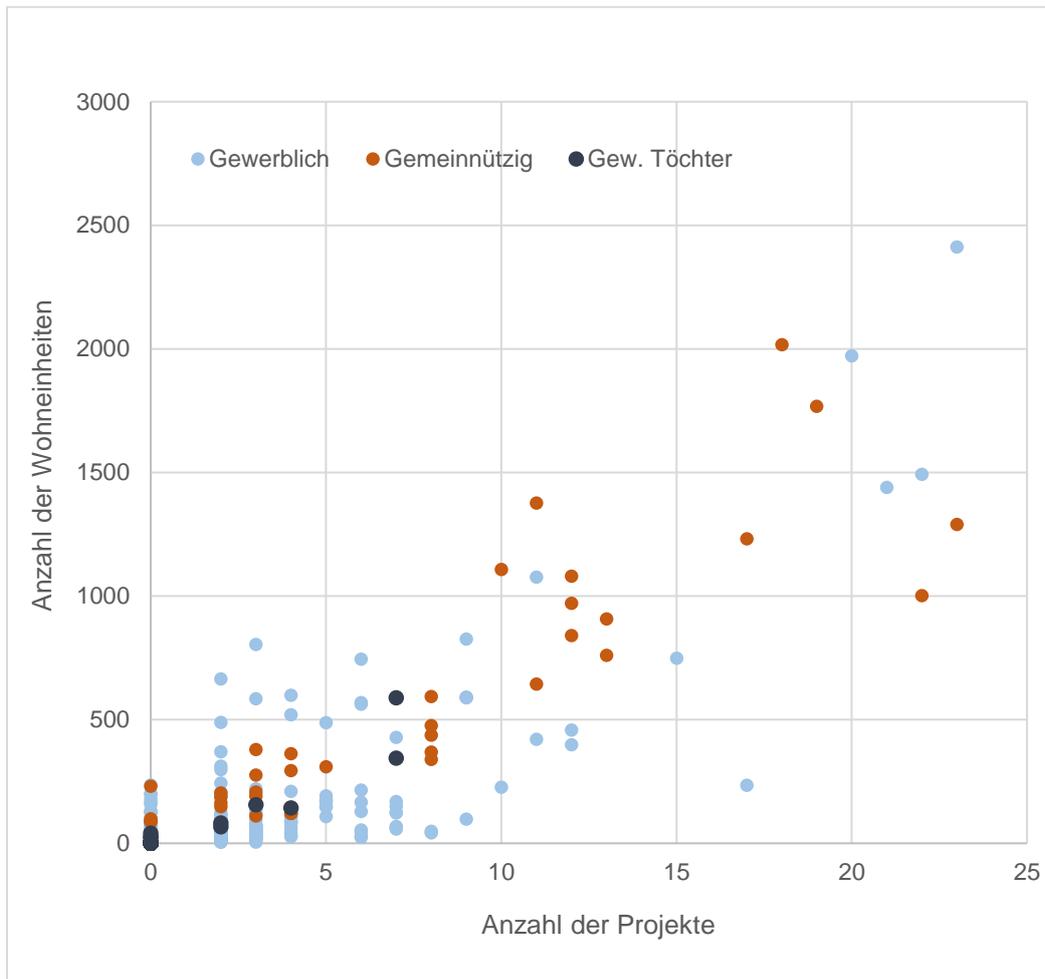
nach Wohneinheiten				
Jahr	Gesamt	Gewerblich	Gemeinnützig	Gew. Töchter
2018	11 850	8 258	3 376	216
		70%	28%	2%
2019	12 104	7 516	4 383	205
		62%	36%	2%
2020	16 923	8 744	7 345	834
		52%	43%	5%
2021*	16 740	10 605	5 923	212
		63%	35%	1%
nach Projekten				
Jahr	Gesamt	Gewerblich	Gemeinnützig	Gew. Töchter
2018	253	203	45	5
		80%	18%	2%
2019	310	241	63	6
		78%	20%	2%
2020	370	250	108	12
		68%	29%	3%
2021*	273	196	72	5
		72%	26%	2%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Abbildung 15 ermöglichte einen schnellen Überblick über den Zusammenhang der Produktion an Wohneinheiten und der Anzahl an Projekten. Im Allgemeinen lässt sich ein linearerer Trend erkennen, Bauträger mit vielen Projekten haben auch tendenziell mehr Wohneinheiten errichtet. Jedoch findet sich auch einige Ausreißer, z.B. ein gewerblicher Bauträger mit über 15 Projekten und weniger als 300 Wohneinheiten und gemeinnützige Bauträger mit weniger als 15 Projekten und 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten. Weiters kann man sehen, dass es eine Konzentration von kleineren Bauträgern (weniger als 10 Projekte und 500 Wohneinheiten) und im Gegensatz dazu einzelne sehr große Bauträger mit vielen Projekten und Wohneinheiten gibt. Letztere werden näher im Kapitel 0 in den Blick genommen.

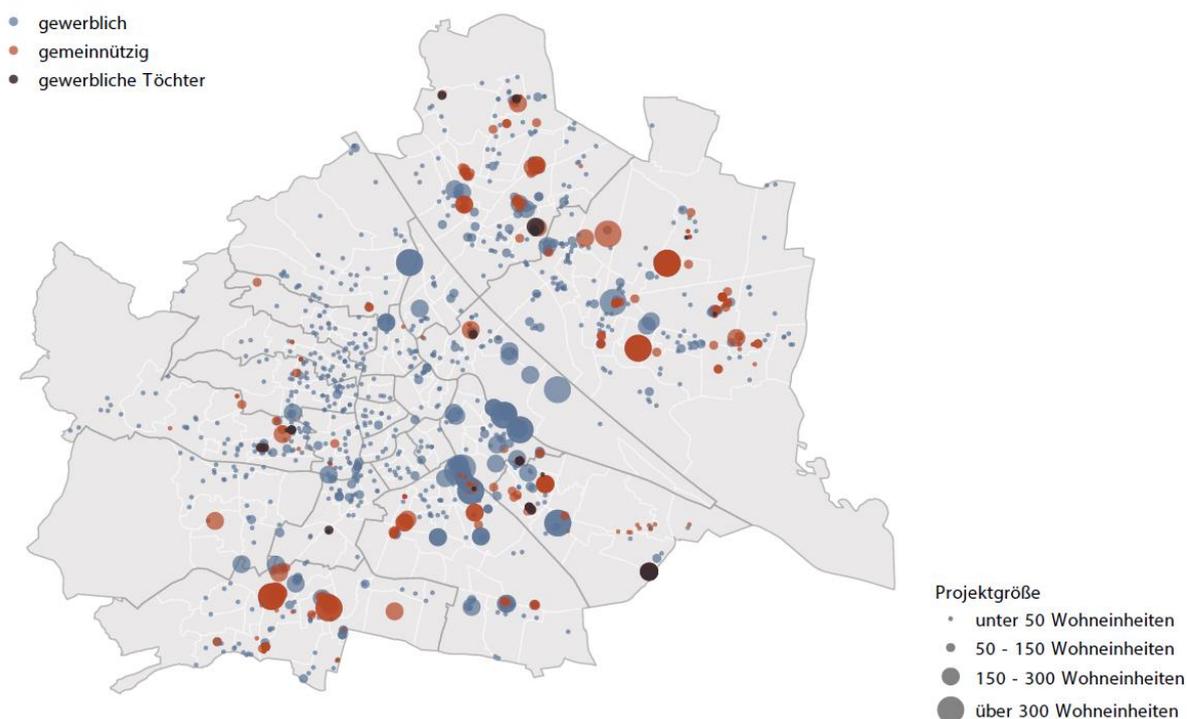
<sup>13</sup>Die Anzahl der Projekte kann jedoch nicht mit der Anzahl an errichteten Gebäuden gleichgesetzt werden. Beispielsweise wird für ein Gebäude, an dem zwei Bauträger bauen, jeweils ein Projekt angelegt.

**Abbildung 15: Charakterisierung der Bauträger nach Anzahl der Projekte und fertiggestellte Wohneinheiten (2018-2021\*, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Bei der räumlichen Betrachtung der Projekte unterschieden nach Bauträgertyp ergibt sich ein Bild, das vergleichbar mit der Unterteilung der Projekte nach Förderung (Kapitel 3.1.) ist. Gemeinnützige Bauträger bauen tendenziell größere Projekte, die sich besonders im 10., 11. und 23. Bezirk sowie in den Bezirken jenseits der Donau (21. und 22. Bezirk) konzentrieren (Abbildung 16). Innerhalb des Gürtels wurde während der vier Jahren keine Neubautätigkeit von gemeinnützigen Bauträgern verzeichnet, jedoch finden sich einige kleinere Projekte im Westen Wiens. Die gewerblichen Bauträgerprojekte sind im Gegensatz dazu sehr viel gleichmäßiger über die Stadt verteilt. Dies trifft vor allem auf kleinere Projekte zu, während größere gewerbliche Projekte vor allem im 2., 3., und 10. Bezirk verortet sind.

**Abbildung 16: Verortung der Projekte nach Bauträgertyp**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

## 4.2. Marktsegmente der Bauträger

Eingangs wurde bereits darauf hingewiesen, dass die traditionelle Gleichsetzung von gewerblichen Bauträgern mit freifinanzierter Produktion (bzw. gemeinnütziger Bauträger mit geförderter Produktion) nicht mehr zutreffend ist. Daher werden im Folgende die einzelnen Marktsegmente der Bauträger dargestellt, indem für jeden Bauträgertyp die Neubauproduktion nach der Wohnrechtsform sowie dem Förderstatus dargestellt wird. Während Tabelle 7 den gesamten Betrachtungszeitraum abbildet, findet man in Anhang zusätzliche Tabellen, die die Veränderung über die Zeit beschreiben.

Das stärkste Segment der gemeinnützigen Bauträger ist der geförderte Mietwohnungsmarkt (69%), während die meisten Wohneinheiten der gewerblichen Bauträger freifinanzierte Eigentumswohnungen sind (53%). Jedoch verschwimmen die Grenzen zwischen diesen beiden dominanten Formen. Die gewerblichen Bauträger bauen auch 7% geförderte Wohnungen. Bedeutender scheint allerdings, dass rund 25% der Wohnung von gemeinnützigen Bauträgern freifinanziert sind. Insbesondere bauen sie auch viel mehr freifinanzierte Eigentumswohnungen als geförderte Eigentumswohnungen, was vor dem Hintergrund der relativ geringen Fördermittel für diesen Bereich des Wohnungsneubaus zu verstehen ist. Zudem gibt es als eigene Kategorie auch die gewerblichen Töchter gemeinnütziger Bauträger, die jedoch auch nicht nur freifinanziert bauen, sondern 20% gefördert. Hervorzuheben ist, dass im Zeitablauf insbesondere die Bedeutung von freifinanzierten Mietwohnungen bei den gewerblichen Bauträgerprojekten zugenommen hat (Tabelle 16 bis Tabelle 19 im Anhang).

Insgesamt unterstreicht diese kurze Skizze der Marktsegmente, dass eine Gleichsetzung von Bauträgertypen und Förderarten problematisch ist. Dies gilt insbesondere für die gemeinnützigen Bauträger. Auffällig ist auch die zunehmende Bedeutung von freifinanzierten Mietwohnungen, die

möglicherweise auf steigende Verwertungsschwierigkeiten bei freifinanzierten Eigentumswohnungen hindeuten, so wie dies aus andern europäischen Städten berichtet wird (Wijburg et al. 2018).

**Tabelle 7: Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2018-2021\*, kumul.)**

Wohn-einheiten	Gesamt	Miete		Eigentum		unbekannt		Summe
Gemeinnützig	gefördert	13 856	65,9%	527	2,5%	67	0,3%	14 450
	freifinanziert	2 323	11,0%	2 889	13,7%	19	0,1%	5 231
	unbekannt	970	4,6%	-	-	376	1,8%	1 346
Gewerblich	gefördert	2 657	7,6%	-	-	-	-	2 657
	freifinanziert	8 691	24,7%	18 477	52,6%	105	0,3%	27 273
	unbekannt	3 333	9,5%	24	0,1%	1 836	5,2%	5 193
Gew. Töchter	gefördert	291	19,8%	-	-	-	-	291
	freifinanziert	329	22,4%	515	35%	-	-	844
	unbekannt	331	22,6%	-	-	1	0,1%	332
Summe		32 781		22 432		2 404		57 617

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

### 4.3. Darstellung der Bauträger nach Größenklassen

Um die Frage zu beleuchten, wie stark das Angebot an fertiggestellten Wohnungen auf einzelnen Bauträger konzentriert ist, wird in Folge die Produktion nach Größenklassen und Typen von Bauträgern betrachtet. Für diese Betrachtungsebene wurden die Bauträger nach der Anzahl der durchgeführten Projekte in vier Gruppen ([1 Projekt], [2-5 Projekte], [6-15 Projekte], [15-25 Projekte]) eingeteilt.

**Tabelle 8: Bauträgertypen nach Größenklassen (2018-2021\*, kumul.)**

Typ	Anzahl der Projekte	1	2 bis 5	6 bis 15	15 bis 25
Gesamt	Anzahl Bauträger	242 (56%)	131 (30%)	47 (11%)	10 (2%)
	Wohneinheiten	6 006 (10%)	15 154 (26%)	21 599 (37%)	14 858 (26%)
Gemeinnützig	Anzahl Bauträger	7 (17%)	16 (39%)	13 (32%)	5 (12%)
	Wohneinheiten	600 (3%)	3 221 (15%)	9 898 (47%)	7 308 (35%)
Gewerblich	Anzahl Bauträger	232 (61%)	111 (29%)	32 (8%)	5 (1%)
	Wohneinheiten	5 319 (15%)	11 485 (33%)	10 769 (31%)	7 550 (21%)
Gew. Töchter	Anzahl Bauträger	3 (33%)	4 (44%)	2 (22%)	- (0%)
	Wohneinheiten	87 (6%)	448 (31%)	932 (64%)	- (0%)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

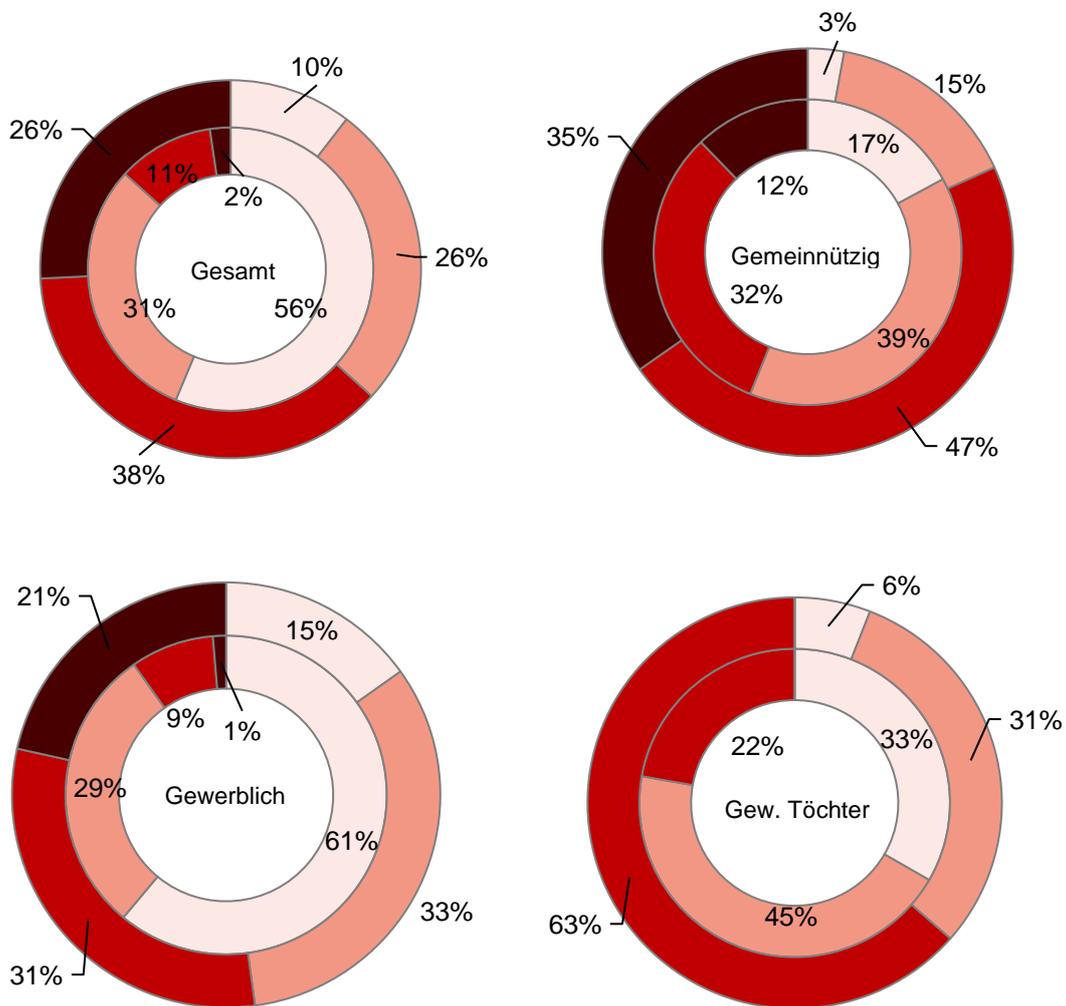
Es zeigt sich eine starke Polarisierung zwischen einer Vielzahl kleiner Bauträger sowie einer Handvoll großer Bauträger, die dominant sind (Tabelle 8). Über die Hälfte aller Bauträger (242) hat innerhalb des Beobachtungszeitraums nur ein Projekt durchgeführt, dabei sind sie nur für 10% aller errichteten Wohneinheiten verantwortlich. Am anderen Ende des Spektrums befinden sich 10 Bauträger (2% aller Bauträger), die gemeinsam 26% aller Wohneinheiten errichtet haben.

Bei der Unterscheidung nach Bauträgertypen fällt auf, dass es deutlich weniger gemeinnützige Bauträger gibt, die wenige Projekte umsetzen. So fallen in die Gruppe der Bauträger mit nur einem

Projekt nur 7 gemeinnützige Bauträger (17% aller gemeinnützigen Bauträger) und 232 gewerbliche (61% aller gewerblicher Bauträger). Während die meisten Wohneinheiten bei den gewerblichen Bauträger von Bauträger mit 2 bis 5 Projekten erbaut werden, sind es bei den gemeinnützigen die Bauträger der Gruppe 11 bis 15. Das unterstreicht die größere durchschnittliche Größe gemeinnütziger Bauträgerprojekte. Im Segment von Bauträgern mit über 15 Projekten in beiden Bauträgerkategorien 5 Bauträger die 7 000 Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum errichten.

Durch die Darstellung als doppeltes Kreisdiagramm (Abbildung 17) können diese Zusammenhänge auch dargestellt werden. Dabei bezieht sich der äußere Kreis auf die errichteten Wohneinheiten und der innere auf die Anzahl der Bauträger, die in eine Projektanzahlgrößenklasse fallen. Bei dieser Analyse wird auch wieder zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern unterschieden, wobei sich die gleichen große Unterschiede zeigen.

**Abbildung 17: Verteilung der Bauträger und Wohneinheiten auf Bauträgergrößenklassen (=Anzahl realisierter Projekte), differenziert nach Bauträgertyp**



**Bauträgergrößenklassen:**

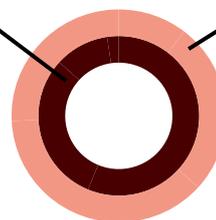
- 1 Projekt
- 2 bis 5 Projekte
- 6 bis 15 Projekte
- über 15 Projekte

**Innerer Ring**

Anteil der Bauträger, die X Projekte gebaut haben

**Äußerer Ring**

Anteil der Wohneinheiten, die von Bauträgern mit X Projekten gebaut wurden



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

**Lesebeispiel:** Kreis „Gesamt“, Innerer Kreis: 56% aller Bauträger haben ein Projekt gebaut. Äußerer Kreis: 10% aller Wohneinheiten wurden von Bauträgern verwirklicht, die ein Projekt gebaut haben. Das zeigt, dass es viele kleine Bauträger gibt, die nur für einen geringen Anteil der gebauten Wohneinheiten verantwortlich sind.

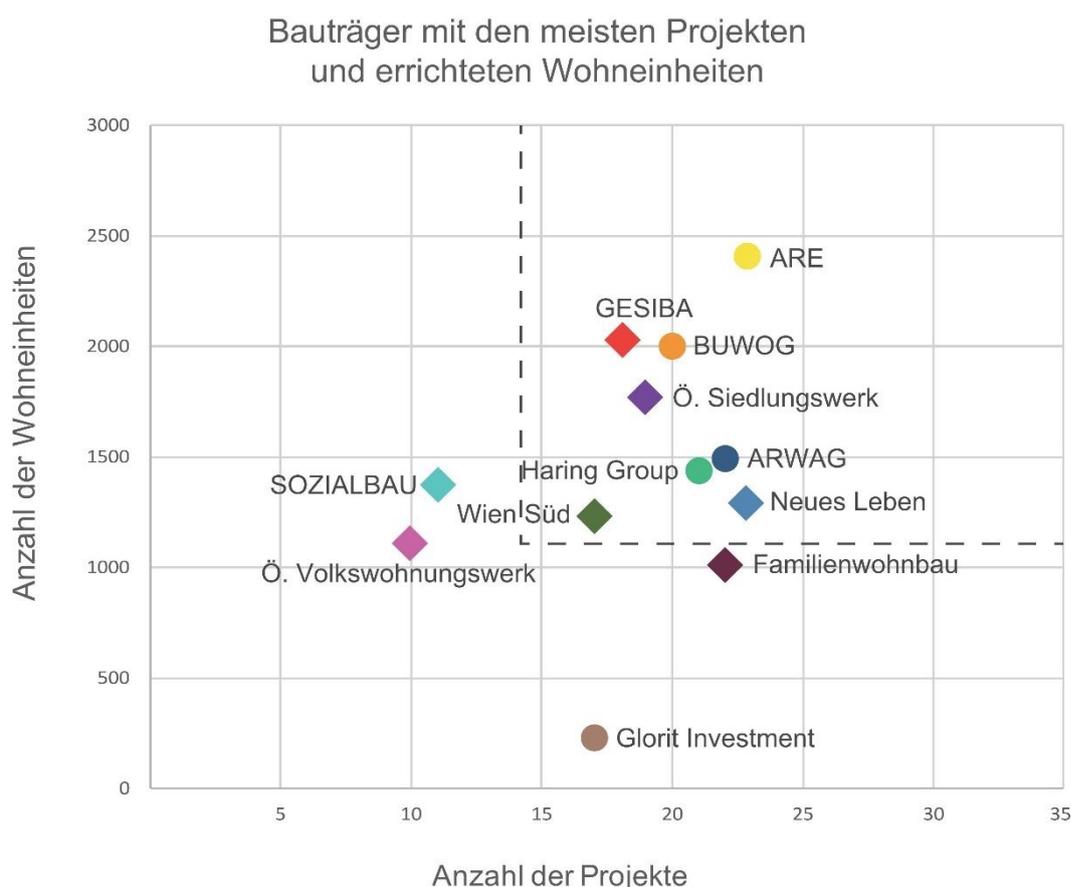
## 4.4. Darstellung der Top-Bauträger

Nachdem zuvor die relativ starke Konzentration des Angebots auf eine Handvoll Bauträger aufgezeigt wurde, werden die größten Bauträger im Folgenden näher in den Blick genommen. Abbildung 18 zeigt die 12 größten Bauträger als Vereinigungsmenge der Top 10 Bauträger nach Projekten sowie nach errichteten Wohneinheiten. Die strichlierte Linie grenzt den Bereich ab, in dem die Bauträger sowohl in den Top 10 nach Projekten als auch nach Wohneinheiten fallen.

Jedem Bauträger wurde eine eigene Farbe zugeteilt, zudem wird durch unterschiedliche Symbole zwischen gemeinnützigen Bauträger (Rauten) und gewerblichen (Kreisen) unterschieden. Von den 12 größten Bauträgern sind sieben als gemeinnützig und fünf als gewerblich charakterisiert.

Mit 26 Projekten und fast 2.500 errichteten Wohneinheiten ist die ARE Austrian Real Estate GmbH, der bedeutendste Bauträger innerhalb des Untersuchungszeitraums von 2018 bis 2021\*. Um die 2.000 Wohneinheiten wurden jeweils von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und der BUWOG Group errichtet.

**Abbildung 18: Bauträger mit den meisten Projekten und errichteten Wohneinheiten**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

## 4.5. Zwischenergebnisse

Der überwiegende Teil (61% der Wohneinheiten) wird von gewerblichen Bauträgern errichtet, während gemeinnützige Bauvereinigungen 36% und ihre gewerblichen Töchter etwa 3% der Neubauproduktion ausmachen. Wie schon zuvor bei der Analyse der geförderten Projekte zeigt sich, dass Projekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Schnitt größer sind und räumlich auf wenige Bezirke außerhalb des Gürtels (10., 11., 21.-23. Bezirk) fokussiert sind. Die zahlreichen kleineren Projekte von gewerblichen Bauträgern sind hingegen viel gleichmäßiger über die Stadt verteilt, während größere gewerbliche Projekte vor allem im 2., 3., und 10. Bezirk verortet sind. Im Hinblick auf die räumliche Konzentration gemeinnützig errichteten Wohnungen auf einzelne Stadtteile, Stadtentwicklungsgebiete und tendenziell den Stadtrand, lässt sich fragen, inwieweit der Neubau in den letzten Jahren zur räumlichen Segregation beigetragen hat.

Die vertiefende Analyse der Bauträgeraktivitäten in einzelnen Segmenten unterstreicht die verschwimmenden Grenzen zwischen Bauträgertypen und gefördertem Wohnbau. Zwar ist der geförderte Mietwohnungsneubau mit 69% nach wie vor der wichtigste Bereich gemeinnütziger Bauträger, allerdings wurden auch 25% der Wohneinheiten von Gemeinnützigen Bauträgern freifinanziert (v.a. als Eigentumswohnung) errichtet. Umgekehrt sind zwar freifinanzierte Eigentumswohnungen für mehr als die Hälfte der gewerblich errichteten Wohnungseinheiten verantwortlich, gleichzeitig nimmt aber der Anteil von freifinanzierten Mietwohnungen zuletzt zu. Geförderte Neubautätigkeiten durch gewerbliche Bauträger findet vorrangig im Mietwohnungssektor statt.

Es zeigt sich eine starke Polarisierung zwischen einer Vielzahl kleiner Bauträger sowie einer Handvoll großer Bauträger. Über die Hälfte aller Bauträger (242 oder 56%) hat nur ein Projekt durchgeführt, dabei sind sie nur für 10% aller errichteten Wohneinheiten verantwortlich. Am anderen Ende des Spektrums befinden sich 10 Bauträger (2% aller Bauträger), die gemeinsam 26% aller Wohneinheiten errichtet haben. Interessant ist, dass diese Polarisierung vor allem durch die Aktivitäten gewerbliche Bauträger erklärbar ist, die nur 1 Projekt (262 Bauträger mit rund 5300 WE) oder 2 bis 5 Projekte (111 Bauträger mit 11500 WE) durchgeführt haben.



## 5. ANGEBOTSPREISE IM WOHNUNGSNEUBAU

Die Frage der Leistbarkeit des Wohnens ist untrennbar mit den Preisen, die für die Deckung der Wohnbedürfnisse zu zahlen sind, verbunden. Im folgenden Abschnitt werden daher die Preise für Eigentumswohnungen sowie die Mietpreise in den Blick genommen. Für die freifinanzierten Eigentumswohnungen werden dabei auf Basis des Exploreal-Datenbestands die Kaufpreise als Netto-Angebotspreise gemäß Bauträgerinformation für Wohnungen zur Eigennutzung sowie Vorsorgewohnungen<sup>14</sup> unterschieden. Diese werden soweit als möglich auch räumlich differenziert dargestellt und mit bestehenden Preisdaten aus anderen Quellen (immopreise.at, WKÖ-Preisspiegel) verglichen. Letztere beziehen sich auch auf den Wohnungsbestand und ermöglichen so auch eine Einordnung des Preisniveaus des (freifinanzierten) Neubaus im Vergleich zum (sanierten) Bestand, und damit Rückschlüsse auf den Beitrag zur Wohnraumversorgung des freifinanzierten Neubaus. Ebenso werden Mietpreise des freifinanzierten und geförderten Wohnungsneubaus analysiert

### 5.1. Kaufpreise im freifinanzierten Eigentum (Eigennutzung)

Stadtweit wurde im Untersuchungszeitraum 2018-2021\* pro Quadratmeter im Bereich des freifinanzierten Eigentums im Durchschnitt (Mittelwert) ein Netto-Angebotspreis von 5.767 € je m<sup>2</sup> verlangt (Median: 4.893 € je m<sup>2</sup>). In den vier betrachteten Jahren gab es leichte Schwankungen. Für das Jahr 2021\* ist mit knapp 6.100 € pro Quadratmeter der höchste Angebotspreis zu erkennen, die Jahre 2020 (5.500 €/m<sup>2</sup>), 2019 (5.550 €/m<sup>2</sup>) und 2018 (5.900 €/m<sup>2</sup>) liegen deutlich darunter<sup>15</sup>.

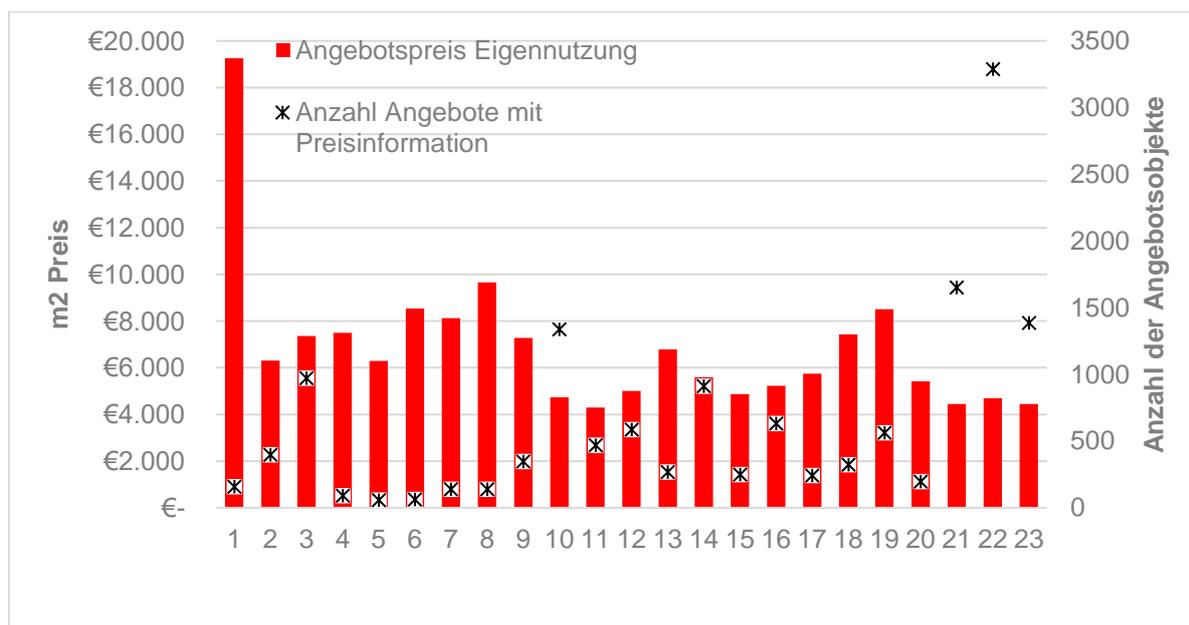
Abbildung 19 ermöglicht nun, Unterschiede bei den Angebotspreisen nach Bezirken zu identifizieren. Als Zusatzinformation ist die Anzahl der Angebotsobjekte (Wohneinheiten), für die eine Preisinformation vorhanden ist, angegeben. Sehr auffällig sind die Angebotspreise in der Inneren Stadt (1. Bezirk): Mit durchschnittlich 19.254 € pro m<sup>2</sup> sind diese doppelt so hoch wie im zweit teuersten Bezirk (Josefsstadt, 8. Bezirk). Die Bezirke mit der höchsten Bautätigkeit, und demnach auch den meisten Wohneinheiten mit Preiseinheiten, gehören auch zu den Bezirken mit den niedrigsten Angebotspreisen. Das gilt insbesondere für den 10., 21., 22., und 23. Bezirk, in denen sich die Angebotspreise zwischen 4.447 € je m<sup>2</sup> und 4.725 € je m<sup>2</sup> bewegen. Niedriger ist der durchschnittliche Angebotspreis nur im 11. Bezirk (4.296 € je m<sup>2</sup>). Die Preise sind dabei über die Jahre zeitlich recht stabil.

Räumlich lässt sich auf Ebene der Zählbezirke erkennen, dass Wohneinheiten im Süden Wiens sowie in den Bezirken jenseits der Donau (Floridsdorf und Donaustadt) tendenziell noch billiger sind (Abbildung 20). Ein grober Unterschied lässt sich auch zwischen Bezirken innerhalb und außerhalb des Gürtels erkennen. Insbesondere in den eher westlich gelegenen Zählbezirken sowie in großen Teilen des zweiten Bezirks zahlt man zwischen 6.000€ und 10.000 € pro m<sup>2</sup>. Innerhalb des ersten Bezirks wurden wenig neue Eigentumswohnungen geschaffen, von den zwei Zählbezirken mit Bautätigkeit ist nur für einen Preisinformationen verfügbar.

<sup>14</sup> Diese werden auf Basis der im Grundbuch registrierten Wohnungstransaktionen auf Basis der Umsatzsteuer identifiziert. Nähere Erläuterungen dazu finden sich im Kapitel 2 zu Methoden und Daten

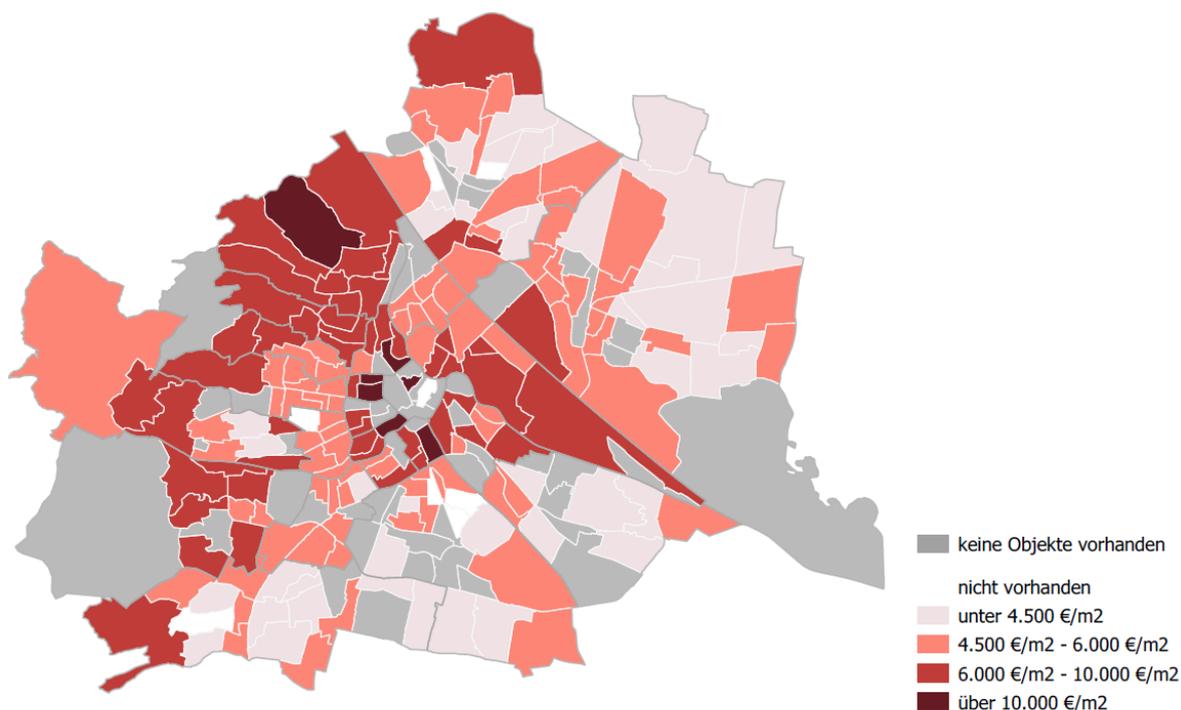
<sup>15</sup> Die Preise sind nominell, d.h. nicht inflationsbereinigt.

Abbildung 19: m2-Angebotspreise für Eigennutzung nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Abbildung 20: m2-Angebotspreise für Eigennutzung nach Zählbezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)



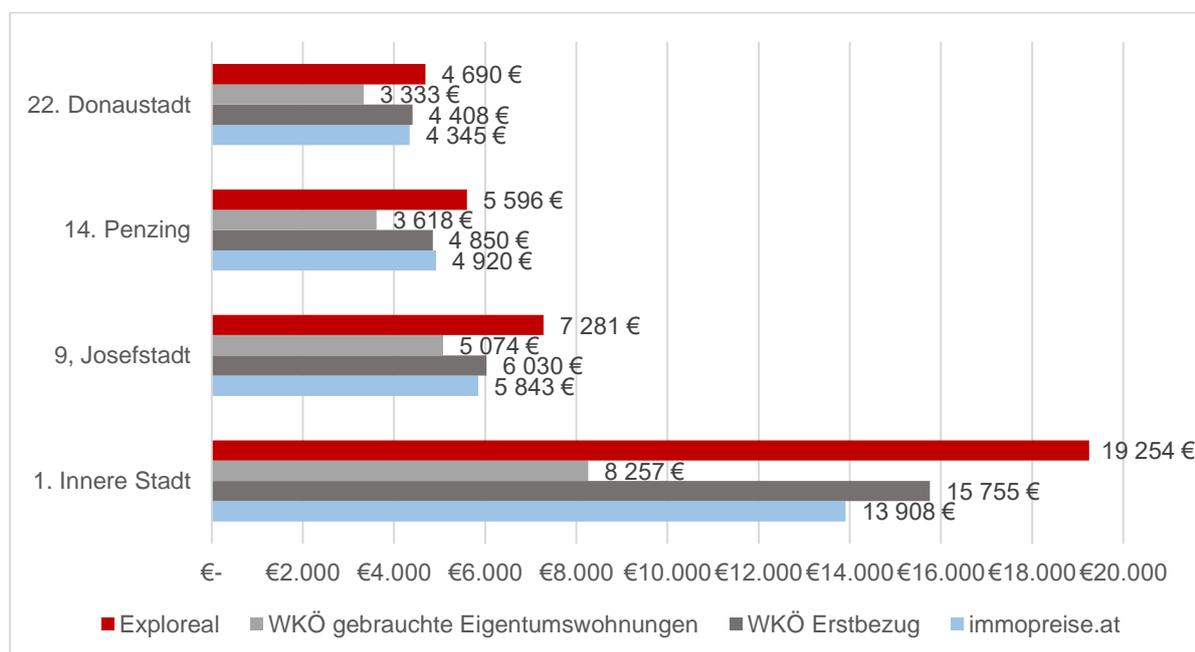
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

Um zu untersuchen, wie sich die Angebotspreise der Exploreal Datendank mit Preisen im Wohnungsbestand verhalten, können sie mit anderen Preisdaten für Eigentumswohnungen verglichen werden. Um eine möglichst hohe Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden die Preisinformationen der

anderen beiden Datenquellen transformiert<sup>16</sup>. Abbildung 21 zeigt nun die Unterschiede des Preisvergleichs für exemplarisch ausgewählte Bezirke (die Analyse aller übrigen Bezirke findet sich im Anhang).

Über die Stadt betrachtet liegen die Nettokaufpreise von immopreise.at und der WKÖ in jedem Bezirk merklich unter jeden von Exploreal. Die größten Unterschiede gibt es dabei in den teuersten Bezirken, wie der Inneren Stadt. Dabei muss angemerkt werden, dass bei der WKÖ bereits die beste Lagekategorie verwendet wird. In die Erstbezüge der WKÖ fallen auch sanierte Altbauten, weshalb alle drei Vergleichswerte unterschiedliche Aspekte des Bestands abdecken. Insgesamt deutet der Vergleich darauf hin, dass die Preise für neu gebaute Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum weniger leistbar sind als jene im (sanierten) Wohnungsbestand.

**Abbildung 21: Vergleich der m<sup>2</sup>-Angebotspreise für Eigentumswohneinheiten und ausgewählte Bezirke (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020, immopreise.at (2021a) und WKÖ (2019)

## 5.2. Kaufpreise von freifinanzierten Eigentumswohnungen (Vorsorge)

Vorsorgeobjekte können als eine Unterkategorie bei den Eigentumswohneinheiten gesehen werden, die zum Zwecke der Anlage, bzw. Weitervermietung angekauft werden. Im Zusammenhang mit der Analyse werden Vorsorgewohnungen eng definiert, und zwar auf Basis der steuerrechtlichen Vorteile die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung zur Vorsorge einhergehen<sup>17</sup>.

Zwischen 2018 und 2021\* wurde im Mittel ein Angebotspreis von 4.695 € je m<sup>2</sup> verlangt (Median 4.370 € je m<sup>2</sup>), demnach liegt dieser deutlich unter dem Mittelwert der Wohnungen zur Eigennutzung (5.770 € m<sup>2</sup>). Wie in Tabelle 9 ersichtlich ist, lag der Preis in den einzelnen Jahren recht stabil zwischen 4.400 und knapp 4.900 €. Deutlich wird dabei auch, dass die Vorsorgewohnungen zu einem merklich

<sup>16</sup> Siehe dazu die Erläuterungen im Kapitel 2 zu Methoden und Daten.

<sup>17</sup> Die hier als Vorsorgewohnungen deklarierten Wohnungen wurden anhand der Umsatzsteuerbefreiung in den Kaufverträgen identifiziert. Trotzdem handelt es sich hierbei, wie auch in den anderen Preiskapiteln um Angebotspreise, aber eben nur für jene Wohneinheiten die später als Vorsorgeobjekte gekauft wurden.

geringeren Angebotspreis, in beiden Fällen inklusive Umsatzsteuer, angeboten werden als jene Wohneinheiten die zur Eigennutzung vermarktet werden. Der Unterschied beläuft sich zwischen 15% und 21%.

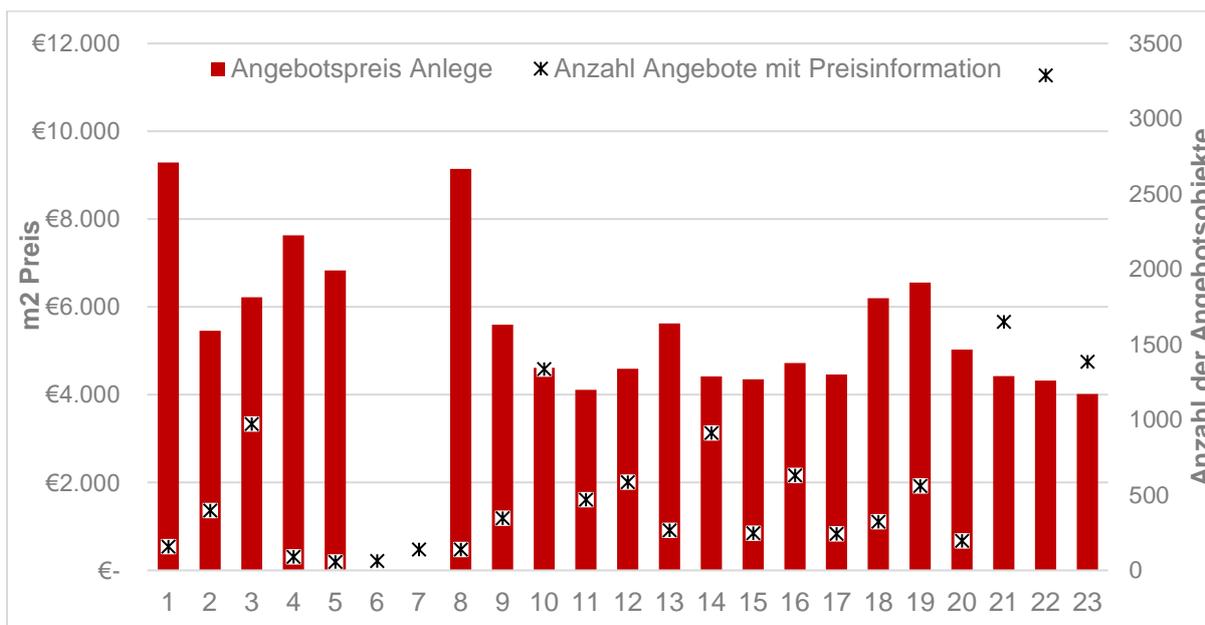
**Tabelle 9: Angebotspreise von Vorsorgewohneinheiten und Wohneinheiten zur Eigennutzung (2018-2021\*)**

Jahr	2018	2019	2020	2021
Angebotspreis Vorsorge	4.775 € / m <sup>2</sup>	4.405 € / m <sup>2</sup>	4.662 € / m <sup>2</sup>	4.893 € / m <sup>2</sup>
Angebotspreis Eigennutzung	5.900 € / m <sup>2</sup>	5.550 € / m <sup>2</sup>	5.500 € / m <sup>2</sup>	6.100 € / m <sup>2</sup>
Prozentualer Unterschied	-19%	-21%	-15%	-20%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Bei der Betrachtung auf Bezirksebene fällt auf, dass der erste Bezirk sich, anders als bei den Wohneinheiten zur Eigennutzung, nicht so stark von den anderen Bezirken abhebt, sondern nur knapp vor dem zweitwertesten Bezirk (8. Bezirk, Josefstadt) liegt (Abbildung 22). Wichtig anzumerken ist hier die teilweise sehr niedrige Beobachtungszahl, die durch Sterne nahe der X-Achse erkennbar ist.

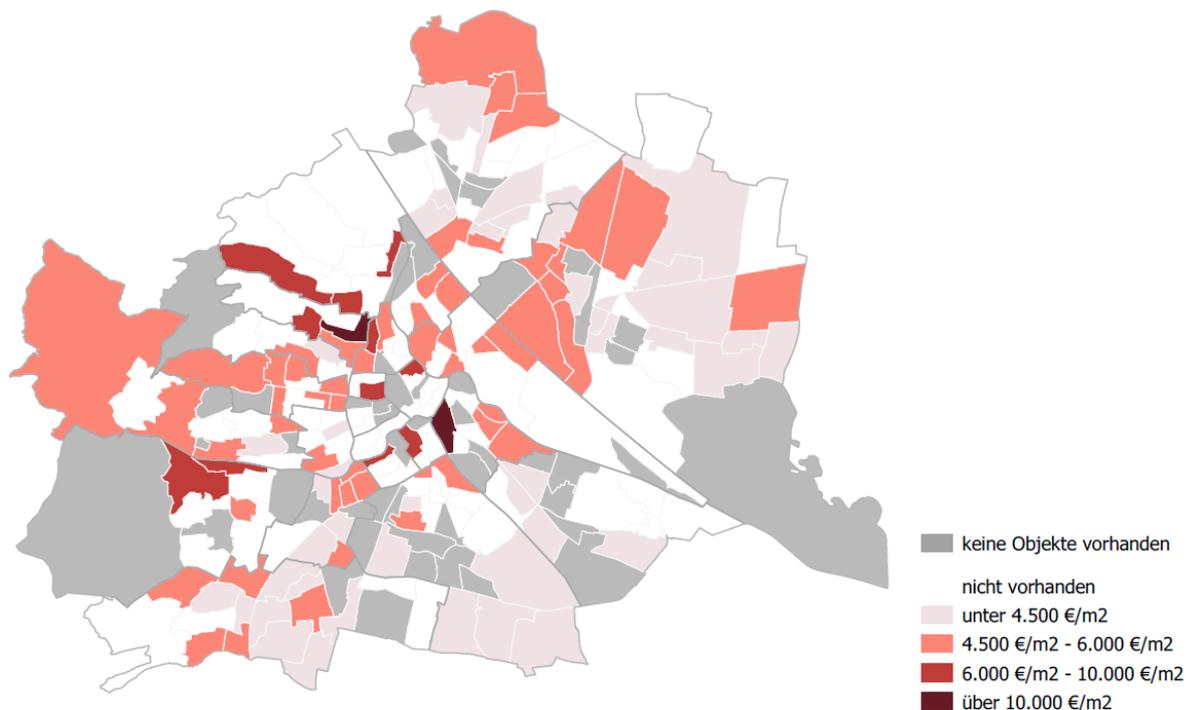
**Abbildung 22: m2-Angebotspreise für Vorsorgeobjekte nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

In Abbildung 23 lässt sich ein bekanntes Muster erkennen. Die niedrigsten Preise für Vorsorgeobjekte finden sich in Floridsdorf und Donaustadt sowie im Süden Wiens. Im Gegensatz dazu finden sich teure Vorsorgeobjekte vorrangig in Zählbezirken innerhalb des Gürtels sowie im 18. und 19. Bezirk.

**Abbildung 23: m<sup>2</sup>-Angebotspreise für Vorsorgeobjekte nach Zählbezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

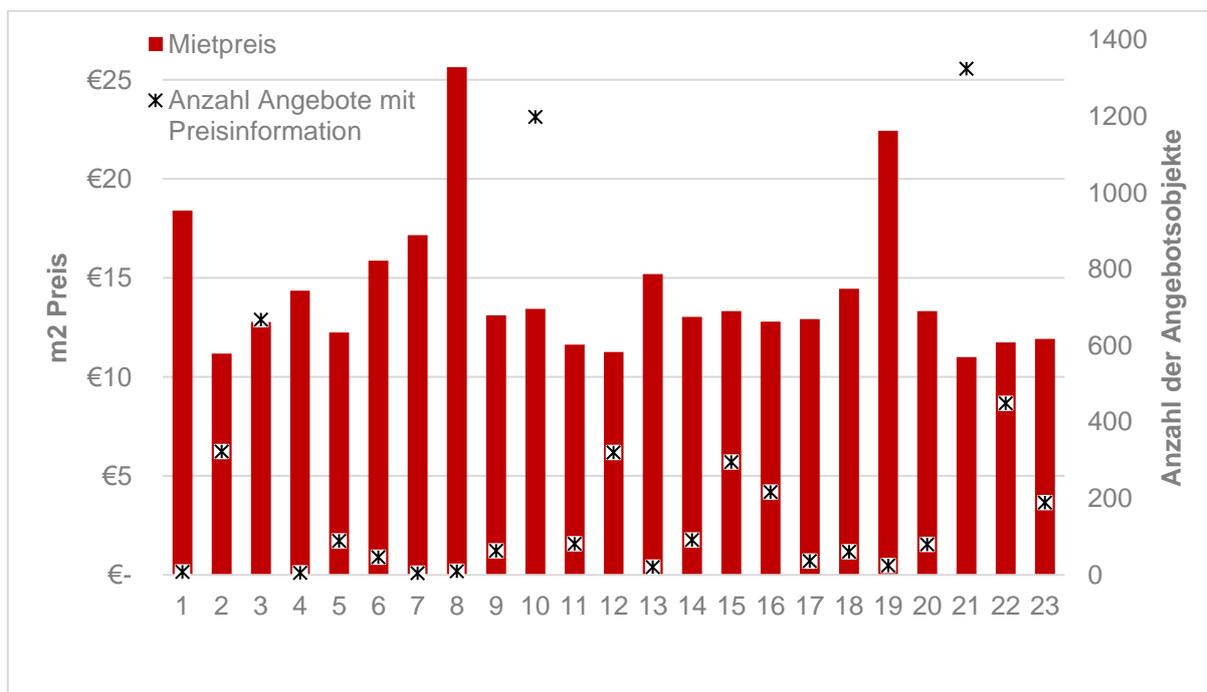
### 5.3. Mietpreise freifinanzierter Wohneinheiten

Neben den Immobilienpreisen für freifinanzierte Eigentumswohnungen (zur Selbstnutzung oder Vorsorge) sind auch die Wohnungspreise für freifinanzierte Mietwohnungen von Relevanz. Die durchschnittliche Nettomiete<sup>18</sup> für freifinanzierte Wohneinheiten lag im Beobachtungszeitraum bei 12,4 € je m<sup>2</sup>, dabei gab es in den Jahren wenig Varianz. Die niedrigste Miete findet man 2019 (11,7 €/m<sup>2</sup>) und danach zeichnet sich eine schwach steigende Tendenz ab (2020: 12,6 €/m<sup>2</sup> und 2021: 12,9 €/m<sup>2</sup>). 2018 lag die Miete bei 12,3 €/m<sup>2</sup>.

Die Unterschiede zwischen den Bezirken sind nicht so groß wie etwa bei den Kaufpreisen (Kapitel 5.1.). Abbildung 24 zeigt, dass mit Ausnahme von 3 Bezirken (Innere Stadt (1), Josefstadt (8) und Döbling (19)) die Quadratmetermieten zwischen 11 und 15 € liegen. In diesen besonders teuren Bezirken ist jedoch auch die Anzahl an Beobachtungen besonders gering (Sternmarkierung nahe der x-Achse), weshalb davon auszugehen ist, dass die Durchschnittspreise von einzelnen Projekten im Luxussegment stark beeinflusst werden.

<sup>18</sup> Die Nettomiete enthält weder Umsatzsteuer noch Betriebskosten (Auskunft Tischler 2020).

**Abbildung 24: m2-Mieten für freifinanzierte Wohneinheiten nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Räumlich betrachtet kann man bei den Mieten einzelne besonders teure Zählbezirke in der Inneren Stadt und am westlichen Stadtrand finden. Abbildung 25 ermöglicht einen differenzierten Blick über die stadtweite Verteilung von m<sup>2</sup>-Mietpreisen von freifinanzierten Wohneinheiten.

**Abbildung 25: m2-Mieten für freifinanzierte Wohneinheiten nach Zählbezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)**

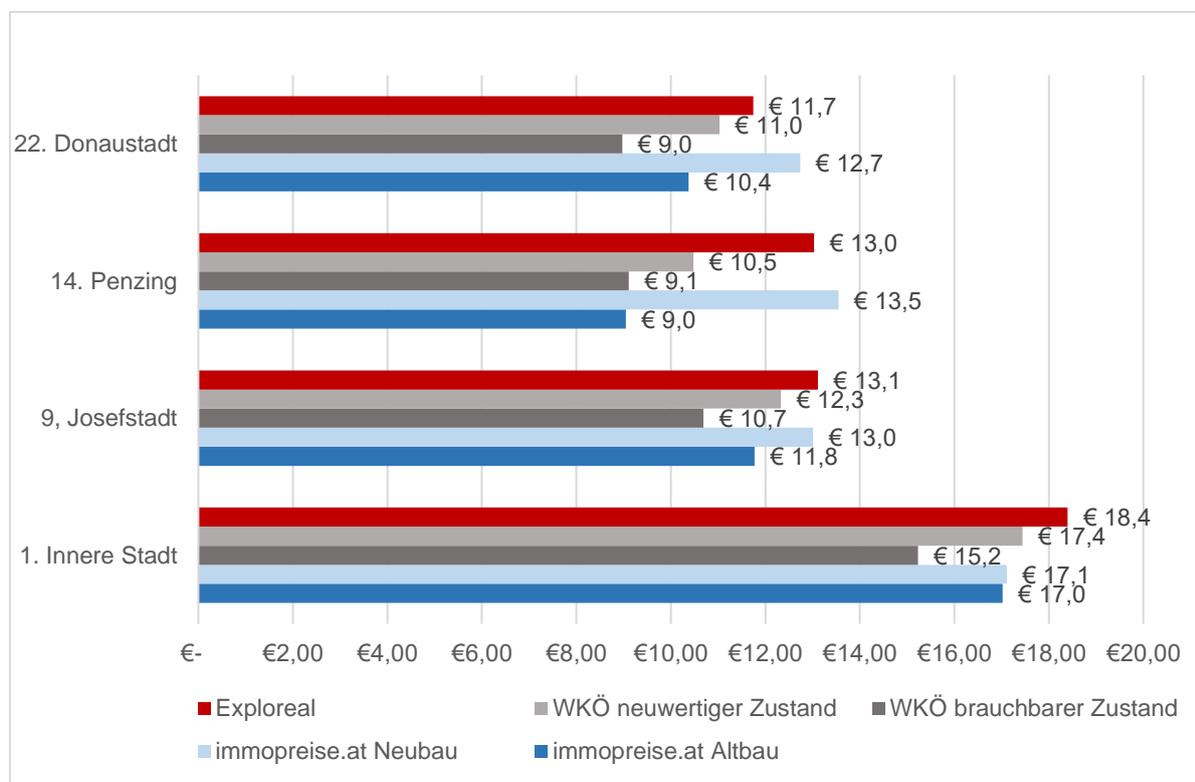


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

An dieser Stelle werden, wie schon in Kapitel 5.1., Preisinformationen von immopreise.at und der Immobilien-Preisspiegel der WKÖ herangezogen, um einen Vergleich der Angebotsmieten des Neubaus mit dem Bestand zu ermöglichen. Diese werden in Abbildung 26 anhand von Beispielbezirken dargestellt<sup>19</sup>.

Die Mieten der WKÖ für Wohnungen neuwertigen Zustands und jene von immopreise.at für Neubauwohnungen, bilden dabei einen vermutlich ähnlichen Wohnungsbestand wie die Neubau-Mieten von Exploreal ab, weshalb diese auch eine große Ähnlichkeit zueinander ausweisen. Zusätzlich werden auch die WKÖ Mietpreise für Wohnungen brauchbaren Zustands und die Altbaukosten von immopreise.at gestellt, um das Preisniveau im Bestand abzubilden. Nicht nur die Bestandsmieten liegen im Durchschnitt 25% unterhalb jenen des freifinanzierten Neubaus von Exploreal, sondern auch die Mieten für den Neubau aus den anderen Quellen sind 12% geringer.

**Abbildung 26: Vergleich der m<sup>2</sup>-Mieten freifinanzierte Mietwohnungen und ausgewählte Bezirke (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020, immopreise.at (2021b) und WKÖ (2019)

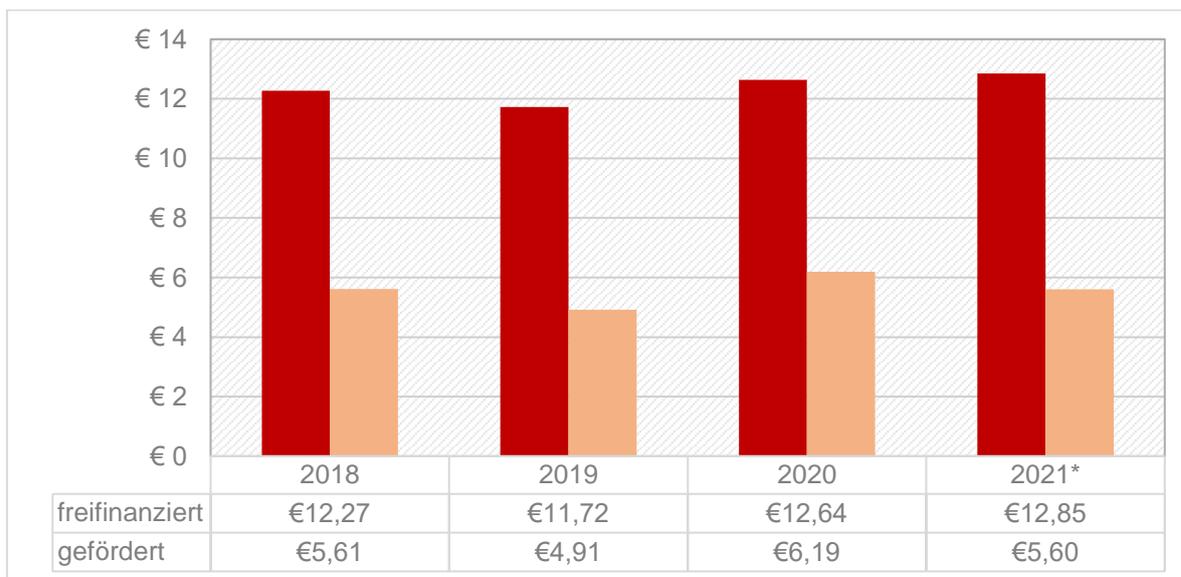
## 5.4. Vergleich freifinanzierter und geförderter Mieten

Zur Kontextualisierung der Mieten, die im freifinanzierten Neubausegment gezahlt werden, wird im letzten Abschnitt ein Vergleich mit geförderten Mieten angestellt. Wie in Abbildung 27 ersichtlich ist, sind die preislichen Unterschiede zwischen geförderten und freifinanzierten m<sup>2</sup>-Mieten für neu errichtete Wohneinheiten substantiell. Die Mieten im freifinanzierten Sektor sind im Durchschnitt mindestens doppelt so hoch wie jene von geförderten Wohneinheiten. Während bei den freifinanzierten Mieten der m<sup>2</sup>-Preis im Beobachtungszeitraum um 12 € lag, bewegte sich der für geförderte Mietwohneinheiten zwischen 5 und 6 €. Aus langfristiger Perspektive ist an dieser Stelle relevant, dass nach Ablauf der

<sup>19</sup> Eine Abbildung zum Gesamtvergleich befindet sich im Anhang.

Förderungsfristen bei gemeinnützigen Bauträgern weiterhin eine Preisregulierung laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gilt, während dies bei Wohnungen von gewerblichen Bauträgern nicht gilt. Entsprechend ist die Dynamik der Mieten auch gegenläufig. Während in gemeinnützigen Projekten die Mieten in der Regel sinken, da die gesetzlich vorgeschriebene Maximalmiete nach Ablauf der Förderungsdauer unter der Kostenmiete liegt, steigen sie in gewerblichen Projekten, da die Mietregulierung aufgrund der Förderung unter den Marktmieten liegt.

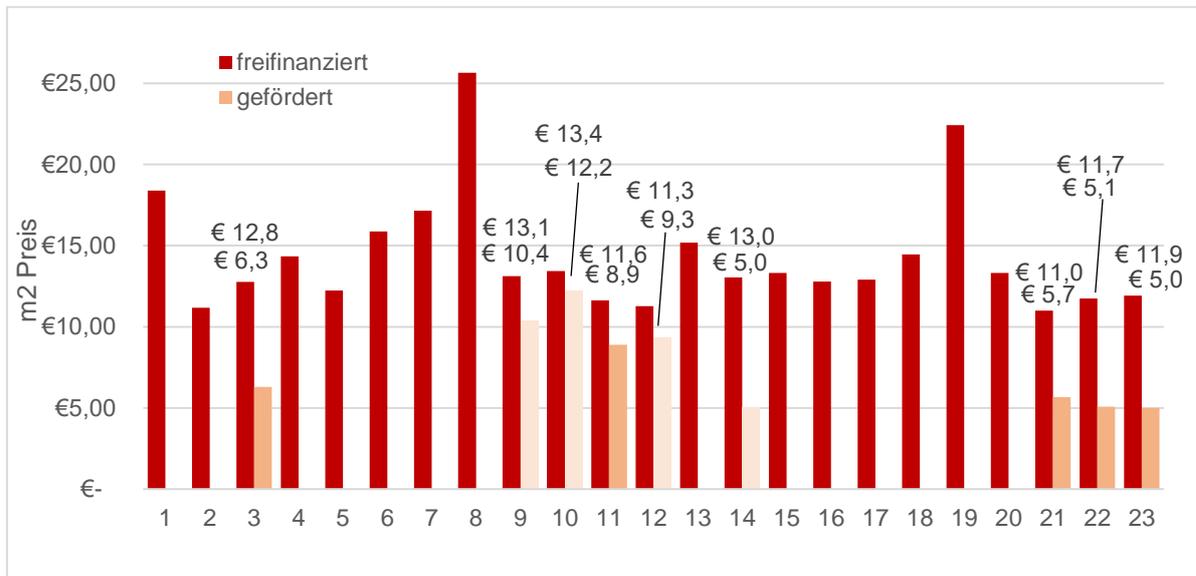
**Abbildung 27: m2-Mieten geförderter und freifinanzierter Wohneinheiten nach Jahren (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Bei einer Betrachtung auf Bezirksebene (Abbildung 28) zeigt sich, dass das zu einem Teil auch mit der räumlichen Verteilung der unterschiedlichen Wohneinheiten zu erklären ist. So sind geförderte Wohneinheiten (mit Preisinformation) nur in 9 Bezirken vorhanden – wobei für den 9., 10., 12. und 14. Bezirk unter 10 Beobachtungen vorhanden sind, weshalb diese Zahlen sehr geringe Repräsentativität besitzen – in den meisten dieser Bezirke sind die Unterschiede zwischen den Segmenten deutlich geringer. Der 11. Bezirk ist der einzige Bezirk in dem bei einer größeren Anzahl von geförderte Mietbeobachtungen (95) ein eher geringer Unterschied zu den freifinanzierten Mieten besteht.

**Abbildung 28: m<sup>2</sup>-Mieten geförderter und freifinanzierter Wohneinheiten nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

## 5.5. Zwischenergebnisse

Die Netto-Angebotspreise für freifinanziertes Eigentums sind über die Untersuchungsperiode relativ stabil und liegen im Mittel bei rund 5.800 € je m<sup>2</sup>. Einzig das Jahr 2021\* fällt mit 6.100 € je m<sup>2</sup> etwas davon ab. Hinter dem stadtweiten Durchschnitt verbergen sich deutliche räumliche Unterschiede: So sind etwa viele Zählbezirke im Süden Wiens sowie in den Bezirken jenseits der Donau (Floridsdorf und Donaustadt) relativ billiger. Ein grober Unterschied lässt sich auch zwischen Bezirken innerhalb und außerhalb des Gürtels erkennen.

Im Vergleich zu Preisindikatoren, die auch Teile des Wohnungsbestands abbilden (WKÖ, immopreise.at), zeigt sich, dass die Preise für freifinanziertes Eigentum aus Basis der Exploreal-Daten im Bezirksvergleich merklich über diesen Vergleichspreisen liegen. Insgesamt deutet der Vergleich darauf hin, dass die Preise für neu gebaute Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum weniger leistbar sind als jene im (sanierten) Wohnungsbestand.

Freifinanzierte Vorsorge-Wohnungen wurden im Mittel um rund 4.700 € je m<sup>2</sup> im Untersuchungszeitraum angeboten, wobei der Preis in den einzelnen Jahren recht stabil zwischen 4.400 und knapp 4.900 € lag. Damit werden die Vorsorge-Wohnungen zu deutlich geringeren Preisen am Markt angeboten, als jene Wohneinheiten die zur Eigennutzung vermarktet werden. Der Unterschied beläuft sich zwischen 15% und 21%. Die räumlichen Muster entsprechen hingegen in etwa jenen der allgemeinen freifinanzierten Eigentumskategorie.

Die Netto-Angebotsmieten für freifinanzierte Mietwohnungen streuten zwischen 11,7 und 12,9 € je m<sup>2</sup> - im Mittel lagen sie bei rund 12,4 € je m<sup>2</sup> in der Periode 2018-2021\*. Bei einem Bezirksvergleich zeigt sich, dass die Mietpreise zwischen 11-15 € je m<sup>2</sup> liegen – nur in 3 Bezirken (1., 8., 19.) sind die Mieten deutlich darüber. Diese weisen allerdings auch eine im Vergleich geringe Beobachtungszahl im Sample auf.

Vergleicht man die Angebotsmieten mit alternativen Preis-Indikatoren, die sowohl freifinanzierten Neubau als auch Wohnungsbestand abdecken, dann zeigt sich, dass die Bestandsmieten im

Durchschnitt 25% unterhalb jenen für den freifinanzierten Neubau von Exploreal liegen. Aber auch die Mieten für den Neubau aus den anderen Quellen sind um 12% geringer.

Besonders drastisch ist der Unterschied zwischen freifinanzierten und geförderten Mieten. Die Mieten im freifinanzierten Sektor sind im Durchschnitt mindestens doppelt so hoch wie jene von geförderten Wohneinheiten. Während bei den freifinanzierten Mieten der m<sup>2</sup>-Preis im Beobachtungszeitraum um 12 € lag, bewegte sich der für geförderte Mietwohneinheiten zwischen 5 und 6 €.

## 6. CHARAKTERISIERUNG DER KÄUFERINNEN VON NEU ERRICHTETEN WOHNUNGEN

Die nähere Betrachtung der KäuferInnen von Neubauwohnungen steht im folgenden Abschnitt im Zentrum. Dabei geht es zunächst um die Unterscheidung zwischen natürlichen Personen sowie juristischen Personen (idR. Unternehmen in privater Rechtsform, aber auch Körperschaften öffentlichen Rechts). Während bei ersteren vermutet werden kann, dass sie eine Wohnung häufig zur Selbstnutzung erwerben, muss man bei juristischen Personen nicht zwingend davon ausgehen. Daher werden in einem ersten Schritt die Unterschiede bei den Wohnungskäufen zwischen natürlichen und juristischen Personen dargestellt, wobei auch die Relevanz von Vorsorgewohnungen aufgegriffen wird, die steuerrechtlich bevorzugt behandelt werden.

Zusätzlich wird eine spezielle Kategorie von Neubau-Projekten analysiert, bei der nicht einzelnen Wohneinheiten an natürliche oder juristische Personen verkauft werden, sondern ein Projekt als Ganzes oder in wesentlichen Teilen an Investoren verkauft wird. In der einschlägigen Forschung zur Finanzialisierung der Wohnungsversorgung wird die Rolle von häufig international organisierten Investoren mit Finanzmarktnähe thematisiert, da ihre Geschäftsmodelle problematische Konsequenzen für die Wohnraumversorgung zeitigen können (Aalbers 2016). Vor diesem Hintergrund wird für diese spezielle Kategorie von Investoren-Projekten der Grad an Internationalisierung sowie Finanzmarktnähe der Investoren ermittelt, um eine Einordnung treffen zu können, inwiefern dieses Phänomen auch im Wiener Wohnungsneubau relevant ist.

### 6.1. Käufe von Neubau-Wohnungen in der Übersicht

Als methodische Einschränkung muss zu Beginn auf das kleinere Sample an Wohneinheiten, das der folgenden Analyse zugrunde liegt, hingewiesen werden. Denn anders als die meisten Informationen zuvor, werden die Kaufdaten nicht von den Bauträgern erhoben, sondern auf Basis der verbücherten Grundbuchtransaktionen in der Datenbank von Exploreal erfasst. Da zwischen dem Kauf einer Wohneinheit und der Grundbucheintragungen, insbesondere bei größeren Projekten, durchaus mehrere Monate bis zu einem Jahr vergehen können, ist das Sample geringer als jenes der Fertigstellungen. Darüber hinaus gibt es auch Fälle, bei denen kein Grundbucheintrag vorliegt, da die Wohnungen zwar fertiggestellt, aber noch nicht verkauft wurden. Schließlich ist ein Teil der Wohnungsproduktion von vornherein nicht für den Weiterverkauf konzipiert, insb. der geförderte Mietwohnungsbau.

Tabelle 10 ermöglicht einen ersten Vergleich der Käufe durch natürliche und juristische Personen. Dabei ist ersichtlich, dass rund 10mal mehr Transaktionen auf natürliche Personen als auf juristische Personen entfallen. Bezogen auf die absolute Zahl an involvierten KäuferInnen steigt die Relation auf 20:1. Im Schnitt kaufen juristische Personen 2,5 Wohneinheiten, während es bei natürlichen Personen durchschnittlich nur 1,1 Wohneinheiten sind.

Darüber hinaus erlaubt diese erste Übersicht auch eine Einordnung von Vorsorgewohnungskäufen. Zwar überwiegen auch hier die Käufe (2.318 Transaktionen und 2.343 Wohneinheiten) durch natürliche Personen, allerdings spielen juristische Personen relativ gesehen eine größere Rolle als bei der Betrachtung aller Wohnungskäufe. Klar erkennbar ist dies daran, dass Vorsorgewohnungskäufe von natürlichen Personen nur rund 17% aller ihrer Transaktionen ausmachen, während es bei juristischen Personen mit 61% deutlich mehr als die Hälfte sind.

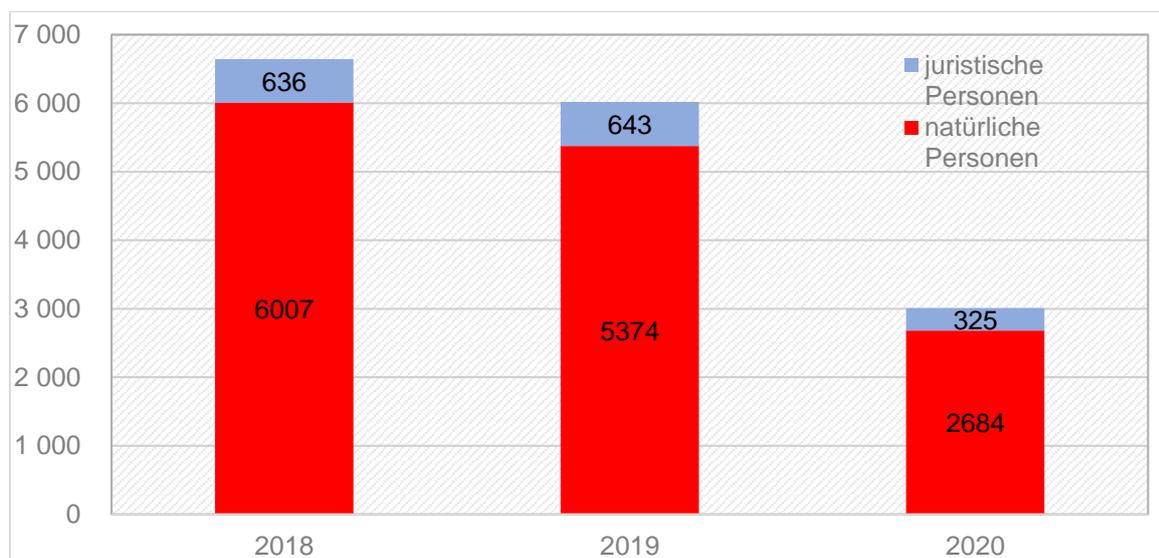
**Tabelle 10: Übersicht über die Käufe durch natürliche und juristische Personen (2018-20, kumul.)**

	Natürliche Personen		Juristische Personen	
	Gesamt	davon Vorsorge	Gesamt	davon Vorsorge
Anzahl der Transaktionen	13.965	2.318 (17%)	1.420	871 (61%)
Anzahl der verkauften Wohneinheiten	14.065	2.343 (17%)	1.604	948 (59%)
Anzahl KäuferInnen	12.874	1.769 (14%)	633	373 (59%)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Die Entwicklung der Transaktionen in der Periode 2018-2020 unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen wird in Abbildung 29 dargestellt. Dabei sind die Transaktionen ungewichtet, d.h. eine Transaktion kann sich auf eine oder auch mehrere Wohneinheiten beziehen. Im Durchschnitt werden über die Periode 2018-2020 1,02 Wohneinheiten je Transaktion von allen KäuferInnen erworben. In den Jahren 2018 und 2019 liegt die Anzahl an Kauf-Transaktionen zwischen rund 6.000 und 6.600 lag. Das Jahr 2020 fällt deutlich ab. Das liegt zum einen an der oben beschriebenen Zeitverzögerung bei der Erfassung der Käufe und zum anderen daran, dass Wohnungen zwar fertiggestellt, aber noch nicht verkauft wurden. Was das Verhältnis von natürlichen zu juristischen Personen betrifft, zeigt sich, dass der Anteil juristischer Personen im Zeitraum 2018-2020 zwischen 9,5% und 11% lag.

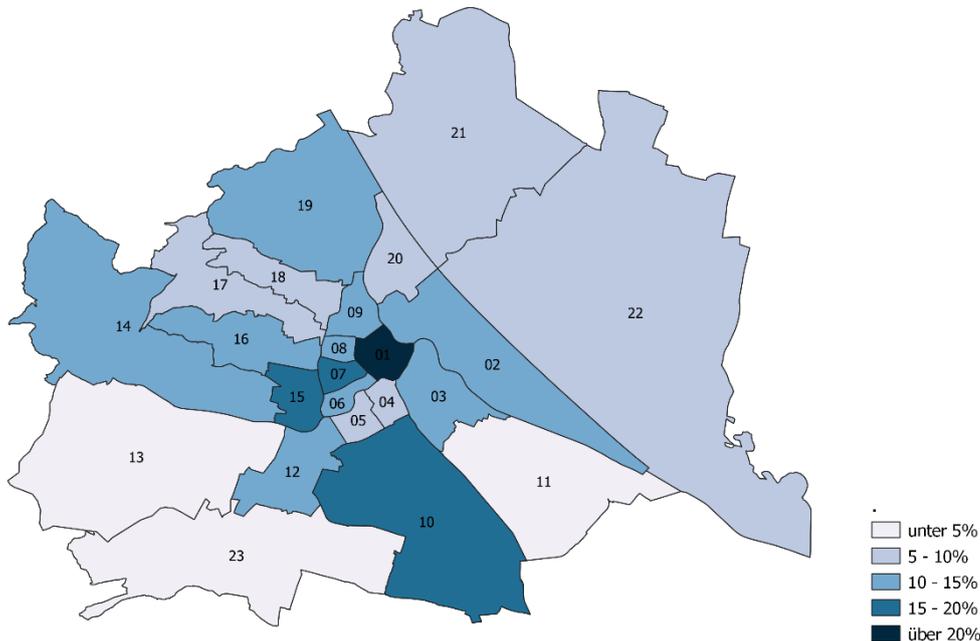
**Abbildung 29: Eingetragene Käufe durch natürliche und juristische Personen (2018-2020)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Eine erste differenzierte Darstellung der räumlichen Unterschiede zwischen Käufen von juristischen und natürlichen Personen zeigt folgende Karte (Abbildung 30). Sie unterstreicht, dass die Bedeutung von Wohnungskäufen durch juristische Personen in manchen Bezirken überdurchschnittlich hoch ist. So wurden etwa in der Inneren Stadt (1. Bezirk) über 20% alle Käufe durch juristische Personen abgewickelt, aber auch im 7., 10. und 15. Bezirk liegt der Anteil mit 15-20% über dem wienweiten Durchschnittswerten. Die geringsten Anteile an juristischen Personen findet man in Simmering (11), Hietzing (13) und Liesing (23).

**Abbildung 30: Anteil der Käufe durch juristische Personen an allen eingetragenen Käufen (2018-2020, kumul.)**

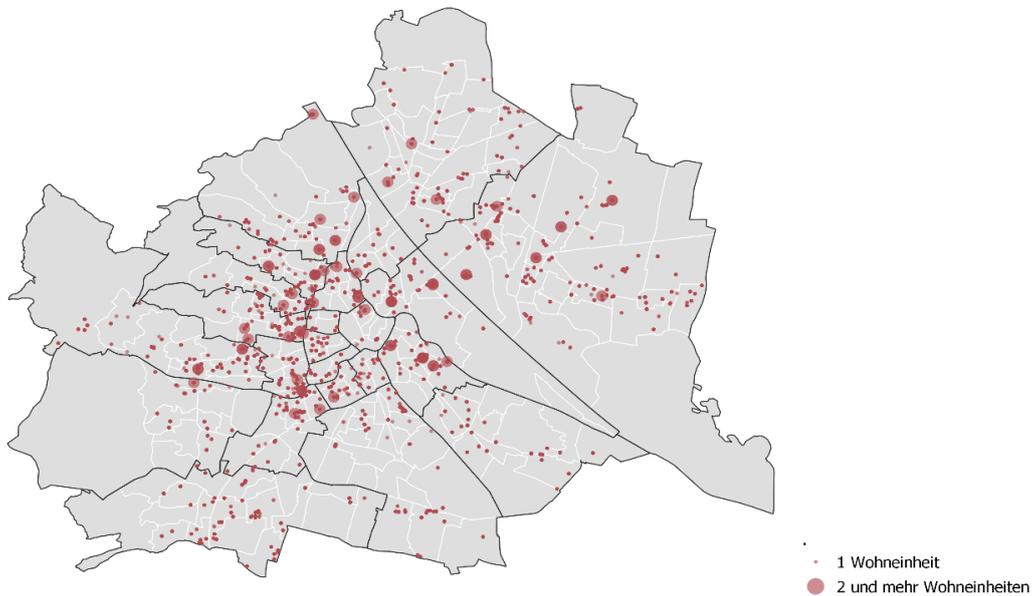


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

## 6.2. Käufe durch natürliche und juristische Personen im Vergleich

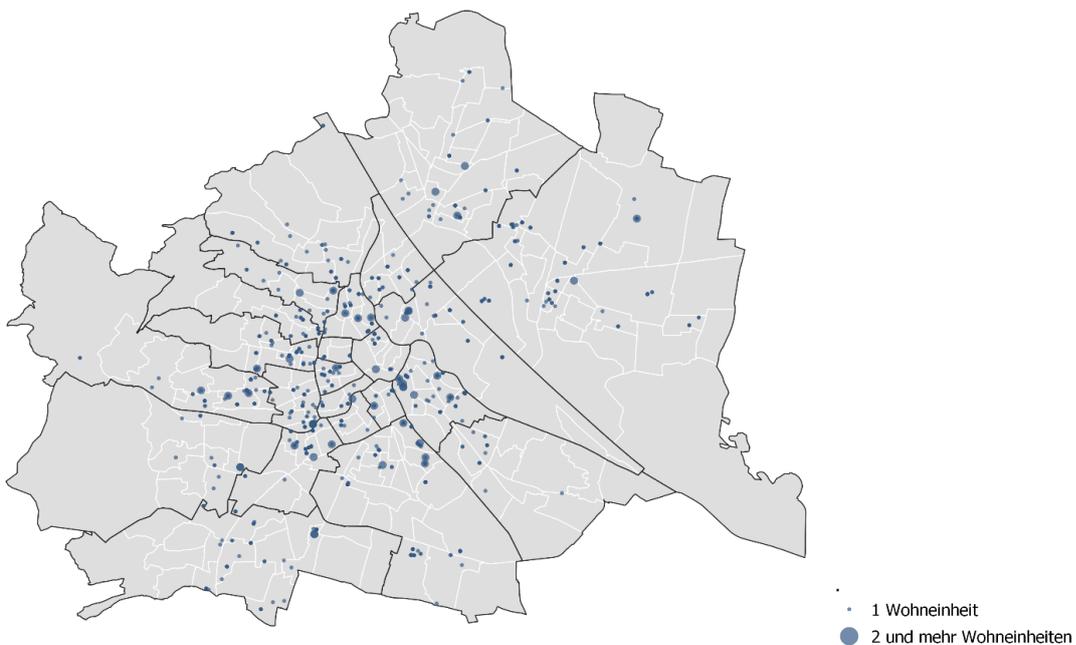
Aufbauend auf dieser ersten Übersicht werden in der Folge die Käufe von natürlichen und juristischen Personen im Detail beleuchtet und verglichen sowie Unterschiede herausgearbeitet. Wie oben in Tabelle 10 dargelegt, sind für den Zeitraum 2018-2020 13.965 Kaufverträge auf Basis der Grundbuchauswertungen in der Exploreal-Datenbank im Zusammenhang mit natürlichen Personen erfasst. Diese betreffen 14.065 Wohneinheiten und involvierten 12.874 KäuferInnen. Daraus ist ersichtlich ist, dass an fast jeder Transaktion immer nur eine natürliche Person als Käufer sowie eine Wohneinheit beteiligt war. Etwas anders sieht die Situation bei den Käufen durch juristische Personen aus. Hier liegen für den Beobachtungszeitraum 1.420 Kaufverträge durch juristische Personen (Unternehmen, Stiftungen, Vereine, Parteien) vor. Dabei wurden 1.604 Wohneinheiten von 633 juristischen Personen gekauft. Juristische Personen kaufen im Durchschnitt also rund 2,5 Wohneinheiten, während es bei natürlichen Personen knapp 1,1 Wohnungen waren. Die eingangs erwähnten Investoren-Projekte sind hier nicht inkludiert und werden im Abschnitt 6.3. näher beleuchtet.

**Abbildung 31: Verortung der Einzel- und Mehrwohneinheitenkäufe (natürliche Personen, 2018-2020, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

**Abbildung 32: Verortung der Einzel- und Mehrwohneinheitenkäufe (juristische Personen, 2018-2020, kumul.)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Bei der Verortung der Käufe durch natürliche Personen im Stadtraum zeigt sich eine relativ gleichmäßige Verteilung über alle Wiener Bezirke (Abbildung 31). Wenn man weiters zwischen

Transaktionen mit nur einer (kleine Punkte) sowie jenen mit mehr als einer Wohneinheit (große Punkte) unterscheidet, zeigt sich eine leichte Häufung von Mehrwohneinheiten-Käufen im Westen von Wien, insbesondere in Gürtelnähe. Die Käufe von juristischen Personen sind zwar auch über die Stadt verteilt, sie sind aber stärker auf das Zentrum fokussiert (Abbildung 32).

In Analogie zur Konzentrations-Analyse bei den Bauträgern auf der Angebotsseite (siehe Abbildung 17 oben), kann auch die Käufer-Seite charakterisiert werden. In Abbildung 33 werden im inneren Ring die Aufteilung der KäuferInnen dargestellt und im äußeren Ring die Aufteilung der Wohneinheiten. So sieht man, dass 94% der KäuferInnen (12.087) eine Wohneinheit kauften, was 86% aller Wohneinheiten ausmacht. 760 KäuferInnen (5,9%) erwarben in Zeitraum zwei bis fünf Wohneinheiten (12,3% der Wohneinheiten). Die restlichen 200 Wohneinheiten (1,4% der in den Daten enthaltenen Transaktionen) wurden von nur 16 KäuferInnen erworben.

Im Unterschied zu den natürlichen Personen ist die Struktur der KäuferInnen bei den juristischen Personen deutlich polarisierter (Abbildung 33: Verteilung der Wohnungskäufe nach Anzahl der gekauften Wohneinheiten (natürliche Personen, 2018-2020, kumul.)

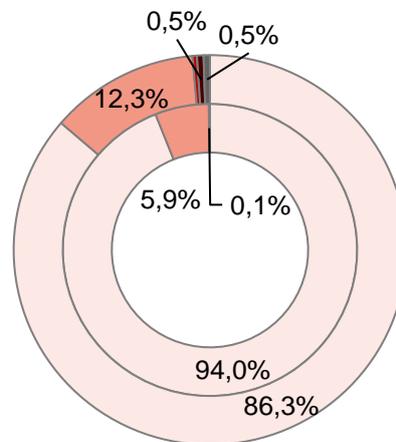
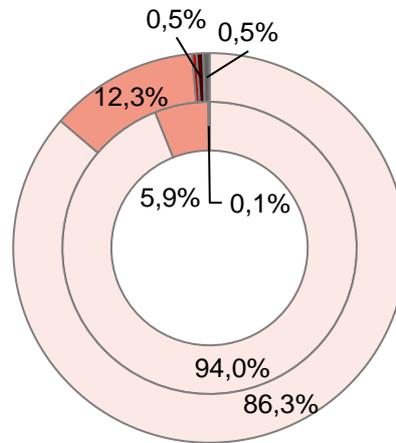
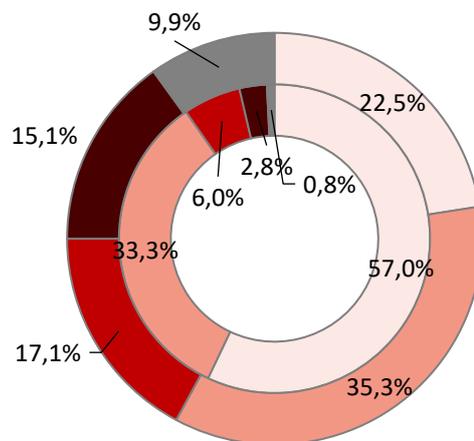


Abbildung 34). Im Beobachtungszeitraum erwarben knapp 10% der juristischen Personen 5 oder mehr Wohneinheiten und somit entfielen mehr als 40 % der Wohneinheiten auf sie. Im Gegensatz dazu kauften 57% der juristischen Personen (361) nur eine Wohneinheit, womit sie für rund 22,5% aller Wohneinheiten stehen. Schließlich erwarb ein weiteres Drittel der juristischen Personen zwischen zwei und fünf Wohneinheiten im Betrachtungszeitraum, was 35% der Wohneinheiten entspricht. Die restlichen 40% der Wohneinheiten (676 in absoluten Zahlen) wurden von 61 unterschiedlichen juristischen Personen erworben. Fünf KäuferInnen erwarben dabei 20 oder mehr Wohneinheiten.

**Abbildung 33: Verteilung der Wohnungskäufe nach Anzahl der gekauften Wohneinheiten (natürliche Personen, 2018-2020, kumul.)**



**Abbildung 34: Verteilung der KäuferInnen und Wohneinheiten nach Anzahl der gekauften Wohneinheiten (juristische Personen, 2018-2020, kumul.)**

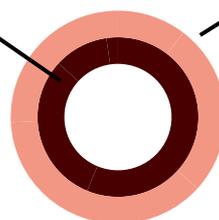


**KäuferInnengrößenklassen:**

- 1 Wohneinheit
- 2 bis 5 Wohneinheiten
- 6 bis 9 Wohneinheiten
- 10 bis 19 Wohneinheiten
- 20 und mehr Wohneinheiten

**Innerer Ring**  
Anteil der KäuferInnen, die X Wohneinheiten gekauft haben

**Äußerer Ring**  
Anteil der Wohneinheiten, die von KäuferInnen, die X Wohneinheiten gekauft haben, erworben wurden



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

**Lesebeispiel:** Oberer Kreis, Innerer Kreis: 84% aller KäuferInnen haben eine Wohneinheit erworben. Äußerer Kreis: 86,3% aller Wohneinheiten wurden von KäuferInnen erworben, die neben dieser im Untersuchungszeitraum keine weitere Wohneinheit erworben haben.

Das Ausmaß der Internationalisierung der KäuferInnen lässt sich über die Kaufvertragsdaten zu Wohnsitz (natürliche Personen) sowie Firmensitz (juristische Personen) annähern. Auf Basis der Adressdaten aus den Kaufverträgen können die natürlichen und juristischen Personen sowohl dem In- oder Ausland zugeordnet werden, als auch innerhalb Österreich weiter differenziert werden. Für den Bereich der natürlichen Personen ist festzuhalten, dass diese Auswertung nichts mit der Staatsbürgerschaft der natürlichen Personen zu tun hat, sondern lediglich auf den überwiegenden Lebensmittelpunkt der natürlichen Personen abzielt. Im Falle der juristischen Personen gibt die Sitzinformationen auch nicht zwingend darüber Aufschluss, ob hinter der in Österreich registrierten juristischen Person ein inländischer oder ausländischer wirtschaftlicher Eigentümer steht<sup>20</sup>. Um letzteres zu prüfen, werden die wirtschaftlichen Eigentümer der juristischen Personen durch eine Abfrage der Unternehmensdatenbank Orbis ermittelt<sup>21</sup>. Dadurch kann etwa geprüft werden, ob ein Unternehmen mit Sitz in Wien, ein Tochterunternehmen eines internationalen Immobilieninvestors ist, oder sich beispielsweise im Eigentum einer natürlichen Person im Inland befindet.

Wie aus Abbildung 35 ersichtlich, weisen fast alle natürlichen Personen einen österreichischen Hauptwohnsitz auf. Nur rund 6% haben eine Meldeadresse aus dem Ausland hinterlegt. Weiters ist ersichtlich, dass bereits 70% der KäuferInnen einen Wohnsitz in Wien hatten. Die verbleibenden 24% verteilen sich auf die anderen Bundesländer, wobei Niederösterreich mit 13% am stärksten vertreten ist.

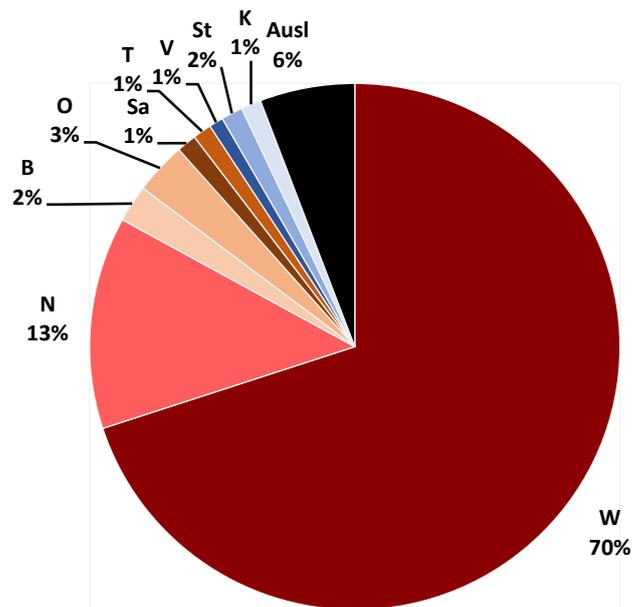
Die Auswertung auf Basis der Kaufvertragsdaten für juristische Personen weicht leicht von jenen der natürlichen Personen ab (Abbildung 36). Zum einen liegt der Anteil von juristischen Personen mit Firmensitz im Ausland bei nur knapp 2%. Gleichzeitig sind juristische Personen mit Sitz in Wien mit einem Anteil von 62% der Käufe etwas weniger bedeutend. Somit ist die Rolle von juristischen Personen mit Sitz in den Bundesländern mit rund 36% wichtiger.

---

<sup>20</sup> Der Wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person übt die Kontrolle über betreffende juristische Person aus. Für die vorliegende Untersuchung wurde dafür als Schwellenwert eine Mehrheitsbeteiligung (> 50%) an der juristischen Person unterstellt.

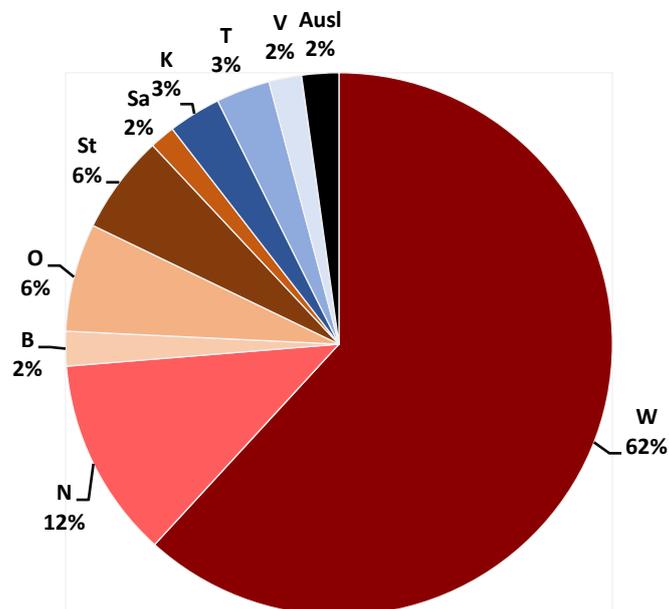
<sup>21</sup> Siehe dazu die Erläuterungen im Kapitel 2 zu Methoden und Daten.

**Abbildung 35: Wohnsitzadresse der KäuferInnen (natürliche Personen) nach Bundesländern**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

**Abbildung 36: Firmensitzadresse der Käufer (Juristische Personen) nach Bundesländern**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Wie zuvor erwähnt, kann die Analyse zum Internationalisierungsgrads von juristischen Personen erweitert werden, indem auch explizit der wirtschaftliche Eigentümer der juristischen Person bzw. dessen Firmensitz identifiziert wird. Somit kann man über die oben zugrunde gelegte Information aus den Kaufverträgen hinausgehen und gegebenenfalls in einem zweiten Schritt eine Re-Klassifikation der Firmensitzinformation vornehmen.

Das Ergebnis dieser erweiterten Analyse ist in Tabelle 11 zusammengefasst. Sie zeigt zwar nach wie vor einen relativ geringen Internationalisierungsgrad von etwa 7% bei den juristischen Personen (42

von 633 juristischen Personen), die knapp 7% der Wohneinheiten gekauft haben. Allerdings hat sich der Anteil im Vergleich zur ersten Analyse (4% der juristischen Personen und 2% der Wohneinheiten) etwas erhöht. In der Zusammenschau ergibt sich also keine nennenswerte Änderung und somit weisen die KäuferInnen einen geringen Internationalisierungsgrad auf.

**Tabelle 11: Internationalisierungsgrad der juristischen Personen**

	Anzahl Käufer		Anzahl Wohneinheiten	
	abs.	%	abs.	%
Insgesamt	633	100	1604	100
Internationalisiert (Direkt + Indirekt)	42	6,6	100	6,6
Internationalisiert (Direkt)	24	3,8	35	2,2

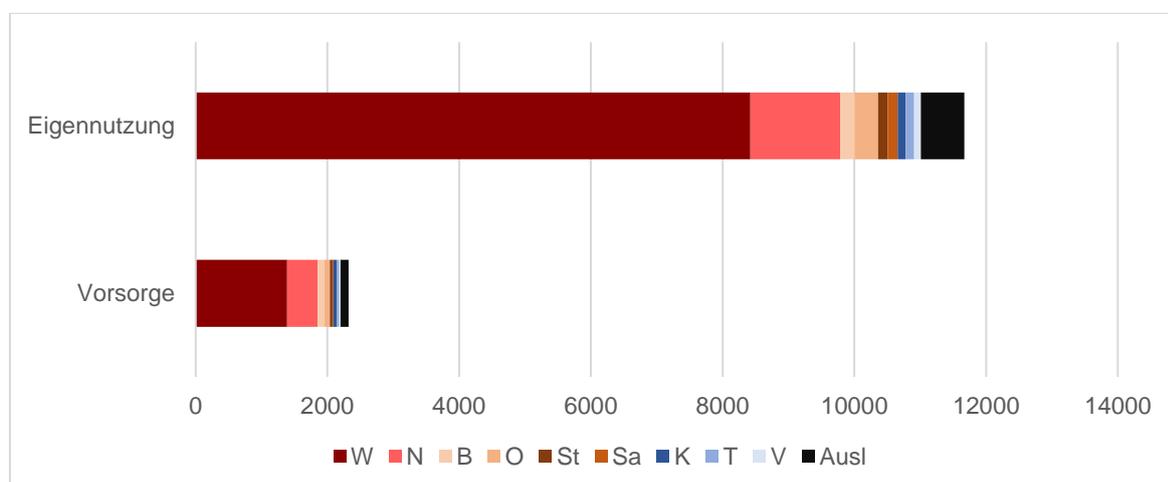
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Mit Blick auf die Bedeutung von Vorsorgewohnungen lässt sich eine weitere Differenzierung zwischen natürlichen und juristischen Personen vornehmen. Bei den natürlichen Personen ist auffällig, dass der Wiener Anteil der KäuferInnen bei den Wohneinheiten zur Eigennutzung etwas höher ist (72%) als jener bei den Vorsorgeobjekten (60%). Dafür sind KäuferInnen aus Niederösterreich und dem Burgenland im Falle von Vorsorge-Objekten stärker vertreten, sie machen 24% statt 13,5% an den Käufen aus. Die Anteile der im Ausland Gemeldeten sind hingegen stabil bei etwa 5%. Insgesamt zeigt sich also ein stärkeres Gewicht der Vorsorge-Wohnungskäufer aus Niederösterreich und dem Burgenland.

Auch bei juristischen Personen zeigen sich relevante Unterschiede, wenn man zwischen Wohneinheiten zur Eigennutzung und Vorsorgeobjekten differenziert. Während fast drei Viertel (73%) der Eigennutzungskäufe durch in Wien gemeldete juristische Personen passieren, sind es bei den Vorsorgeobjekten nur noch etwas mehr als die Hälfte (53%). Im Gegensatz dazu wächst die absolute und relative Bedeutung der Käufer aus den Bundesländern, wobei hier im Unterschied zu den natürlichen Personen vor allem die westlichen Bundesländer deutlich stärker repräsentiert sind.

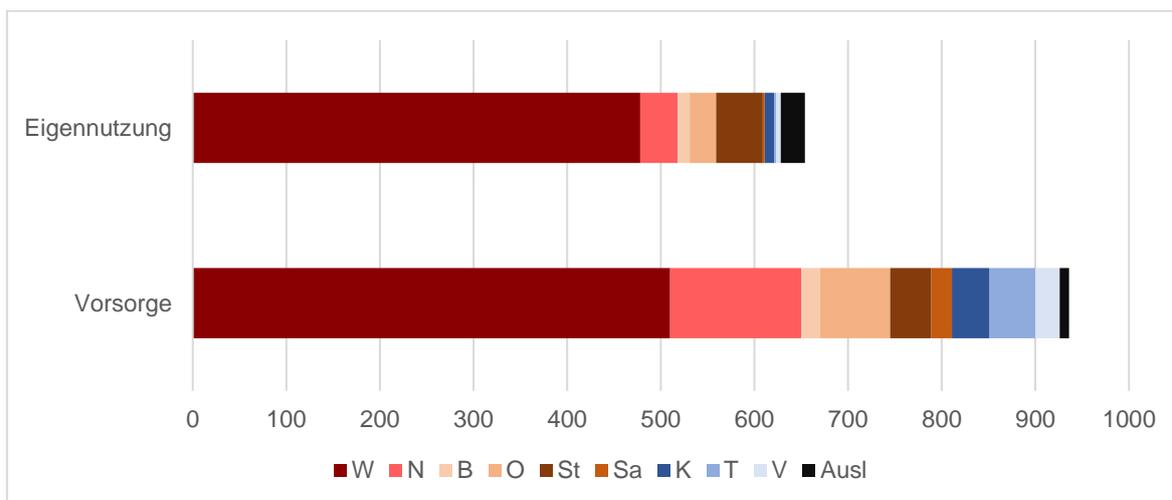
Insgesamt betrachtet werden Vorsorge-Wohnungen also überdurchschnittlich oft von Personen aus den Bundesländern erworben, wobei im Falle von natürlichen Personen besonders die östlichen Bundesländer Niederösterreich und Burgenland hervorstechend, während es bei den juristischen Personen die westlichen Bundesländer sind.

**Abbildung 37: Wohnsitzadresse der KäuferInnen (natürliche Personen) nach Bundesländern und Nutzungsart**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

**Abbildung 38: Firmensitzadresse der Käufer (Juristische Personen) nach Bundesländern und Nutzungsart**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

### 6.3. Projektkäufe durch Investoren

Getrennt von den zuvor analysierten Transaktionen, die nur eine oder wenige Wohneinheiten betreffen, werden im Folgenden Käufe durch größere Investoren analysiert. Bei diesen Investoren handelt es sich insbesondere um Finanzinvestoren, wie traditionelle institutionelle Investoren wie Banken, Versicherungen, Pensionsfonds oder Immobilien- und Private Equity Fonds, die zumeist auch international tätig sind. Diese Investoren-Projekte sind dadurch gekennzeichnet, dass der Investor ein Projekt ganz oder in wesentlichen Teilen erwirbt, und dass die Projekte im Vergleich zum Durchschnitt wesentlich größer sind.

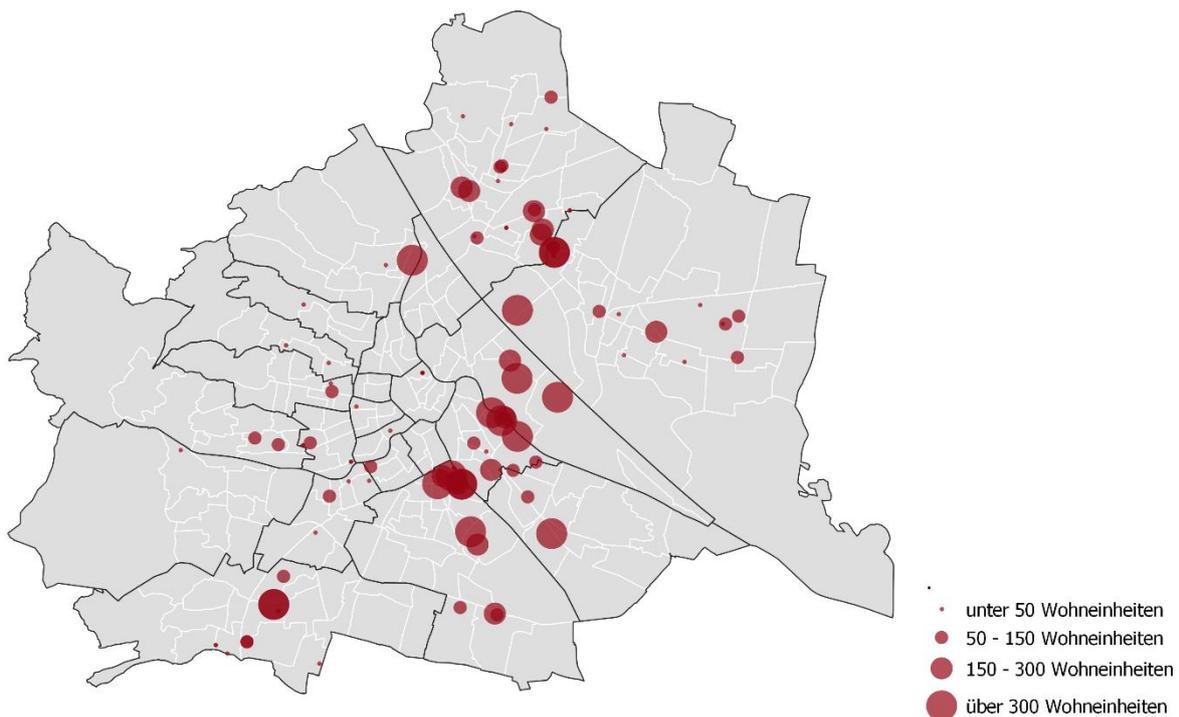
Tabelle 12 gibt einen Überblick zur zeitlichen Entwicklung der an Investoren verkauften Wohneinheiten, wobei auch zwischen in- und ausländischen Investoren unterschieden wird. Die Klassifikation als in- oder ausländischer Investor erfolgt zunächst auf Basis des Firmensitzes des unmittelbar erwerbenden Investors. Die Zuordnung zu einzelnen Jahren bezieht sich nicht auf den Zeitpunkt des Kaufs, sondern auf das Fertigstellungsdatum des Projektes. Im Untersuchungszeitraum 2018-2021\* wurden insgesamt 95 Käufe durch 44 unterschiedliche in- und ausländische Investoren verzeichnet. Die Mehrheit ging mit rund 59% der Wohneinheiten an inländische Investoren. Zudem wurden 10.558 Wohneinheiten an Investoren verkauft, fast ein Fünftel der rund 58.000 neu errichteten Wohneinheiten. Auffällig ist, dass im Jahr 2021\* die Investorenkäufe relativ zugenommen haben - 47% aller im Untersuchungszeitraum verkauften Wohneinheiten wurden bzw. werden in diesem Jahr fertiggestellt. Auch der Anteil von internationalen Investoren an den Wohneinheiten ist in diesem Jahr markant höher. Machten sie zwischen 2018 und 2020 nur 12-30% der verkauften Wohneinheiten aus, sind ausländische Investoren im Jahr 2021\* für 67% aller verkauften Wohneinheiten verantwortlich.

**Tabelle 12: Investorentransaktionen nach Wohneinheiten, Fertigstellungsjahr und Herkunft**

Jahr	Anzahl an Investoren verkaufte Wohneinheiten		
	Gesamt	an inländische Investoren	an ausländische Investoren
2018	2.719	2.395	325 (12%)
2019	1.152	991	161 (14%)
2020	1.765	1.238	527 (30%)
2021	4.922	1.637	3.285 (67%)
<i>Gesamt</i>	<i>10.558</i>	<i>6.297</i>	<i>4.297 (41%)</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Die Verortung im Stadtraum ist in Abbildung 39 dargelegt. Sie zeigt, dass sich die Investorenprojekte insgesamt auf wenige Gebiete in der Stadt konzentrieren, wobei hier vor allem größere Projekte in den Stadterweiterungsgebieten sowie entlang des Donaukanals und auf der Donauplatte zu finden sind. Mittelgroße Projekte mit 50 bis 150 Wohneinheiten finden sich auch im Westen Wiens.

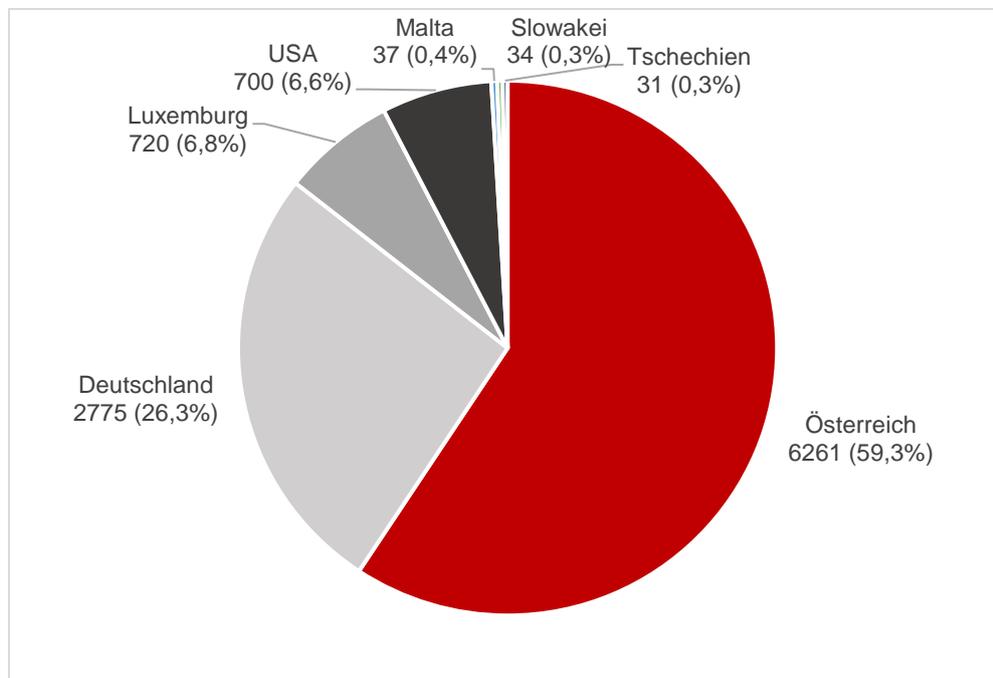
**Abbildung 39: Räumliche Verteilung der Investorenprojekte (2018-2021\*)**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Mit Blick auf den Internationalisierungsgrad der erwerbenden Investoren kann festgehalten werden, dass dieser bei den betroffenen Investorenprojekten sehr viel höher ist, als bei den weiter oben untersuchten Verkäufen von natürlichen und juristischen Personen. Dies zeigt sich bereits bei der ersten Auswertung der Sitzinformationen des unmittelbar auftretenden Käufers. Mehr als zwei Fünftel aller Investorenkäufe (gerechnet nach Anzahl der Wohneinheiten) wurde über nicht-österreichische Unternehmen durchgeführt. Wie in Abbildung 40 ersichtlich, sind Investoren mit Sitz in Deutschland mit über 26% am stärksten vertreten, gefolgt von Luxemburg und den Vereinigten Staaten. Jeweils unter

einem halben Prozent der Wohneinheiten wurden von Investoren aus Malta, Tschechien und der Slowakei erworben.

**Abbildung 40: Wohnungskäufe von Investoren nach Herkunftsland des unmittelbaren Erwerbers**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

In einem zweiten Schritt wurde die Analyse zur Internationalisierung (analog zur Analyse der juristischen Personen weiter oben) erweitert, um auch die übergeordnete Eigentümerstruktur des unmittelbar erwerbenden Investors zu analysieren und somit eine präzisere Einordnung des wirtschaftlichen Eigentümers und dessen Sitz im In- oder Ausland festzumachen. Eine genaue Beschreibung der Vorgangsweise findet sich im Kapitel 2.

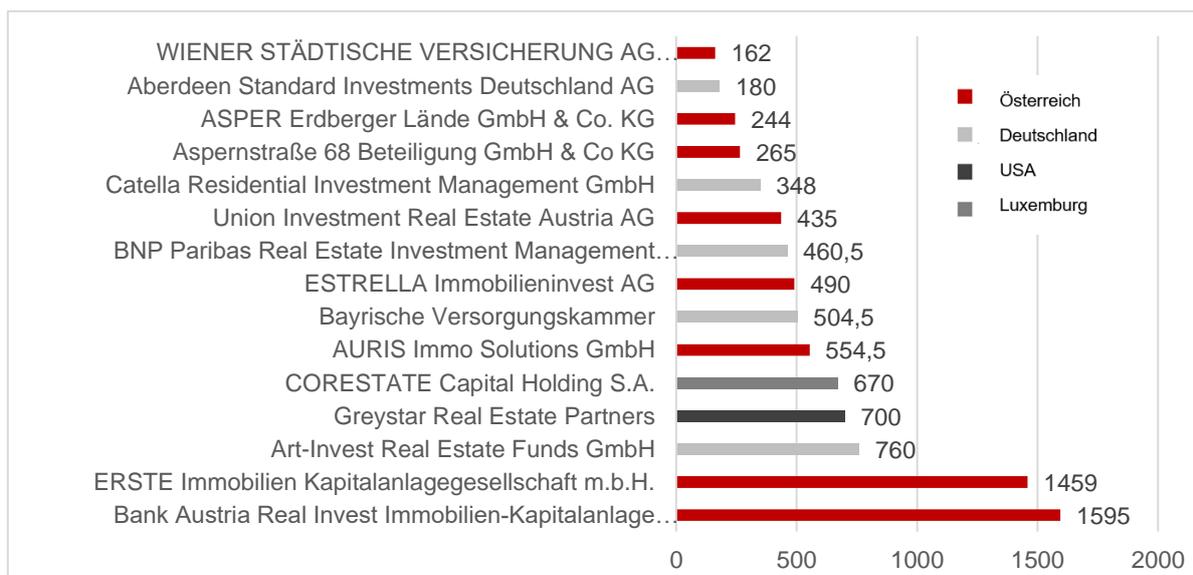
Berücksichtigt man auch die übergeordnete Eigentümerstruktur, steigt der Internationalisierungsgrad im Vergleich zur obigen Analyse deutlich. Waren es zuvor nur 17 internationale Investoren (39%), sind es danach mit 57% mehr als die Hälfte (25 von 44) der untersuchten Investoren, die entweder direkt im Ausland registriert sind oder als österreichische juristische Person von einem ausländischen wirtschaftlichen Eigentümer indirekt beherrscht werden. Bezogen auf die Wohneinheiten ergibt sich eine noch größere Veränderung, denn auf sie entfallen nach der Re-Klassifikation auf Basis der wirtschaftlichen Eigentümer 69% der Wohneinheiten (zuvor: 41%). Wichtig zu erwähnen, ist das ein Teil dieser Verschiebung auf die Re-Klassifikation der Bank Austria Real Invest zurückgeht, die zwar im Allgemeinen als österreichischen Unternehmen wahrgenommen wird, aber seit einigen Jahren Teil der italienischen UniCredit-Gruppe ist.

**Tabelle 13: Internationalisierungsgrad der Investoren**

	Anzahl Investoren		Anzahl Wohneinheiten	
	abs.	%	abs.	%
Insgesamt	44	100 %	10.558	100 %
Internationalisiert (Direkt + Indirekt)	25	57%	7.354	69%
Internationalisiert (Direkt)	17	39%	4.297	41%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Orbis 2021

Abbildung 41 erlaubt einen Blick auf die Top-15 Investoren, die innerhalb des Untersuchungszeitraums die meisten Wohneinheiten erworben haben. Die Farben beziehen sich dabei auf die Herkunftsländer der Investoren, wobei die Klassifizierung nur anhand der Sitzinformation des unmittelbar erwerbenden Unternehmens erfolgt. Die meisten Wohneinheiten wurden von den beiden österreichischen Anlagegesellschaften der Bank Austria und der Ersten Bank gekauft. Danach folgen der deutsche Art-Invest Real Estate Fund, die amerikanischen Greystar Real Estate Partners sowie die luxemburgische CORESTATE Capital Holding. Knapp die Hälfte der Top 15 Investoren sind nicht österreichisch, dabei fällt besonders die große Menge an Investoren aus Deutschland (5/15) auf.

**Abbildung 41: Top 15 Investoren nach Anzahl der Wohneinheiten und Herkunftsland des unmittelbaren Erwerbers**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Orbis 2021

Die Unternehmensnamen der Top-15 Investoren lassen vermuten, dass eine Vielzahl von ihnen eine Nähe zum Finanzmarkt aufweisen. Um diese Nähe systematischer und für alle betroffenen 44 Investoren zu prüfen, wurde auf Basis der einschlägigen Literatur zur Finanzialisierung der Wohnraumversorgung (Roumainville 2017) eine Bewertung anhand ausgewählter Indikatoren vorgenommen. Dazu zählen insbesondere die Zugehörigkeit des betreffenden Unternehmens bzw. seines kontrollierenden Shareholders zum FIRE-Sektors, also zu den Branchen der Finanz-, Versicherungs- oder Immobilienwirtschaft. Ebenso ist auch eine Börsennotierung des betreffenden Investors oder des kontrollierenden Shareholders ein Hinweis auf die Finanzmarkt-Orientierung.

Die zentralen Ergebnisse dieser Analyse, die ebenfalls über die Verknüpfung mit der Orbis-Datenbank durchgeführt wurde, ist in Tabelle 14 zu sehen. Gut die Hälfte der Investoren (23 von 44) sind dem FIRE-Sektor zugeordnet und/oder an der Börse notiert und können damit als finanzmarktnah klassifiziert

werden. Diese stehen für rund 75% der durch Investoren-Käufe erworbenen Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum. Bezogen auf alle rund 58.100 errichteten Wohnungen sind dies etwa 14% oder knapp 8.000 Wohnungen.

**Tabelle 14: Finanzmarktnähe der Investoren**

		Anzahl Investoren		Anzahl Wohneinheiten	
		abs.	%	abs.	%
Insgesamt	1: Zugehörigkeit zum FIRE-Sektor	20	45%	6946	66%
	2: Börsennotiert	10	23%	4006	38%
	Finanzmarkt-nahe Käufer (Schnittmenge aus 1 & 2)	23	52%	7964	75%
direkt	1: Zugehörigkeit zum FIRE-Sektor	17	39%	6166	58%
	2: Börsennotiert	1	2%	670	6%
	Finanzmarkt -nahe Käufer (Schnittmenge aus 1 & 2)	18	41%	6836	65%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Orbis 2021

## 6.4. Zwischenergebnisse

Eine erste Analyse der KäuferInnen zeigt, dass der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen von natürlichen Personen gekauft wird. Im Untersuchungszeitraum kaufen sie etwa 14.100 Wohneinheiten, während juristische Personen mit rund 1.600 Wohneinheiten nur etwa ein Zehntel kauften. Fast 60% dieser Käufe der juristischen Personen entfallen auf Vorsorge-Wohnungen, während es bei den natürlichen Personen nur knapp 17% aller gekauften Wohneinheiten sind.

Die Verortung der Käufe im Stadtraum zeigt eine relativ gleichmäßige Verteilung über alle Wiener Bezirke. Etwas stärker konzentriert sind Käufe, bei denen mehr als eine Wohnung gekauft wird. Hier fallen Gebiete im Westen von Wien, insbesondere in Gürtelnähe auf. Käufe von juristischen Personen sind etwas stärker auf das Stadtzentrum fokussiert.

Während die KäuferInnen-Struktur bei den natürlichen Personen sehr gleichmäßig ist (94% der KäuferInnen kaufen eine Wohneinheit, was 86% aller Wohneinheiten ausmacht), fällt sie bei den juristischen Personen konzentrierter aus. Hier kaufen 10% der juristischen Personen mindestens 5 Wohnungen und stehen somit für rund 40% der von juristischen Personen gekauften Wohnungen.

Die Internationalisierung der Käufer auf Basis der Kaufvertragsdaten zeigt, dass nur etwa 6% der natürlichen Personen eine Wohnsitzadresse aus dem Ausland hinterlegt haben. Bei den juristischen Personen liegt der Anteil nur bei 2%, wobei sich dieser Anteil auf knapp 7% erhöht, wenn man den Unternehmenssitz des tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümers des erwerbenden Unternehmens berücksichtigt.

Beim Vergleich von Eigentümern der Vorsorge-Wohnungen zeigt sich, dass Vorsorge-Wohnungen überdurchschnittlich oft von natürlichen und juristischen Personen aus den Bundesländern erworben werden, wobei im Falle von natürlichen Personen besonders die östlichen Bundesländer Niederösterreich und Wien hervorstechend, während es bei den juristischen Personen die westlichen Bundesländer sind.

Knapp 10.600 Wohneinheiten wurden im Rahmen von Investorenprojekten im Untersuchungszeitraum verkauft, wobei besonders das Jahr 2021 hervorsteht, in dem etwa 47% dieser Wohneinheiten erworben bzw. errichtet wurden. Diese Projekte konzentrieren sich insgesamt auf wenige Gebiete in der

Stadt, wobei hier vor allem größere Projekte in den Stadterweiterungsgebieten sowie entlang des Donaukanals und auf der Donauplatte zu finden sind.

Die Internationalisierungsgrad der unmittelbar erwerbenden Käufer ist bei Investoren-Projekten deutlich höher als bei den Käufen durch andere natürliche und juristische Personen. Mehr als zwei Fünftel aller Investorenkäufe wurde über nicht-österreichische Unternehmen, vor allem aus Deutschland, Luxemburg und den USA, durchgeführt. Dieser Anteil erhöht sich nochmals auf etwa 57% bei Berücksichtigung der tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümer, die hinter den direkten Erwerbern stehen.

Der Großteil dieser Investoren ist nicht nur international, sondern weist auch eine relative Nähe zum Finanzmarkt auf. Gut die Hälfte der Investoren (23 von 44) sind dem die FIRE-Sektor zugeordnet und/oder an der Börse notiert. Diese stehen für rund 75% (rund 8.000 Wohneinheiten) der durch Investoren-Käufe erworbenen Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum bzw. rund 14% aller 58.100 gebauten Wohnungen im Untersuchungszeitraum 2018-2021\*.



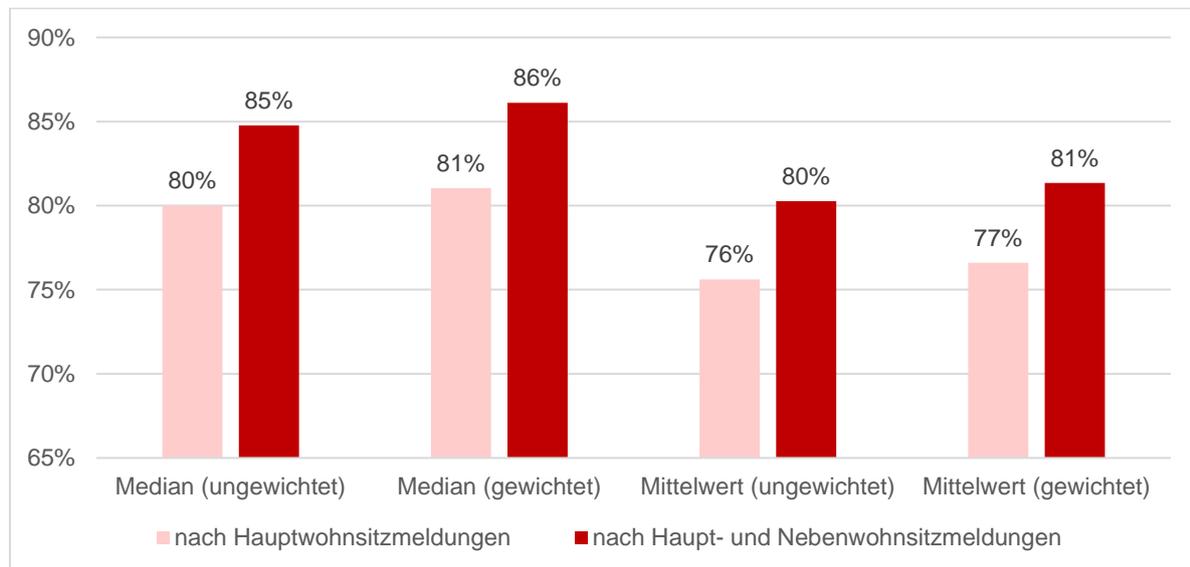
## 7. LEERSTAND

Der letzte Abschnitt dieser Studie fokussiert auf die Frage des Leerstandes im Wohnungsneubau in Wien. Sowohl anekdotische Evidenz aus Wien (Zoidl 2020) als auch die internationale Forschung zur Finanzialisierung der Wohnraumversorgung (Fernandez et al. 2016), weisen auf eine potentielle Problemlage in diesem Bereich hin. Vor diesem Hintergrund bietet der Abschnitt eine systematische Analyse auf Basis von Wohnsitzmeldungen.

Dazu werden die Projektdaten aus der Exploreal-Datenbank auf Adress-Ebene mit dem AGWR (Adress-Gebäude- und Wohnungsregister) abgeglichen, der Meldestatistik der Stadt Wien/MA23 verknüpft und anhand zweier Definitionen von Leerstand analysiert: (1) die weitergefasste Definition umfasst Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz angemeldet wurde; während (2) die engergefasste Definition alle Wohnungen, für die weder eine Haupt- noch Nebenwohnsitzmeldung vorliegt, als potentiellen Leerstand betrachtet. Nähere Details zur methodischen Vorgangsweise, einschließlich der Grenzen dieses Ansatzes, finden sich in Kapitel 2.

Die Leerstands-Analyse setzt auf der Ebene des Neubauprojekts an. Dabei wird die Zahl der Wohneinheiten mit Meldung für ein Neubauprojekt aggregiert und mit der Gesamtzahl an Wohneinheiten in Bezug gesetzt. Die so erhalten Besetzungsgrade der Projekte bilden die Basis für die Analyse. Die Leerstandsrate ist die Inverse der Besetzungsrate. Dabei kommen ungewichtete Leerstands-Raten zur Anwendung (d.h. die Projektgröße bleibt unberücksichtigt). Wie die folgende Abbildung 42 darlegt unterscheiden sich diese jedoch nur geringfügig von gewichteten Werten.

**Abbildung 42: Median und Mittelwert der Besetzungsgrade auf Basis der Haupt-/Nebenwohnsitzmeldungen (2017-2021)**

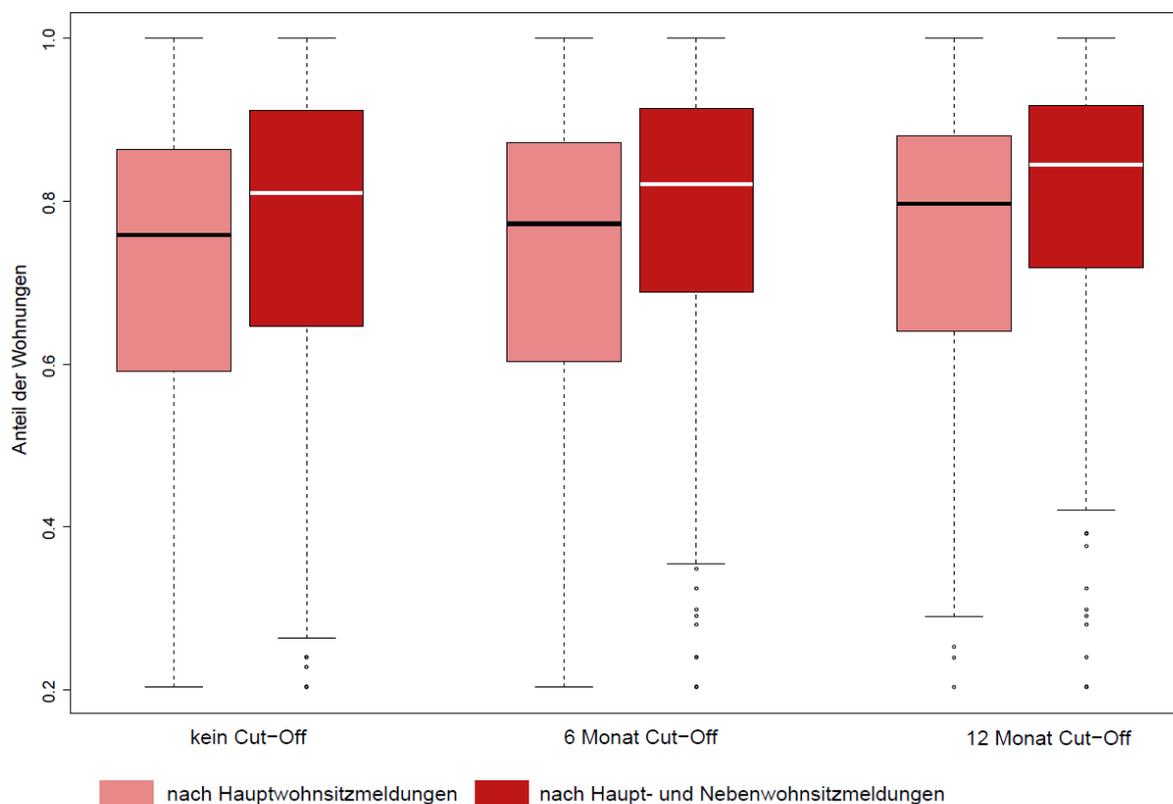


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Exploreal 2020 und MA23 2021

Abbildung 43 bietet eine erste Übersicht für den gesamten Untersuchungszeitraum auf Basis der beiden Leerstands-Definition sowie unterschiedlicher Sample-Größen. Insgesamt wurden nach der Datenaufbereitung und -bereinigung 343 Projekte in die Analyse einbezogen. Die linken (hellroten) Boxplots zeigen die Besetzungsraten, folgend der weiteren Leerstandsdefinition (Hauptwohnsitzmeldungen zu Wohneinheiten), während in den dunkelroten, rechten Boxplots auch Nebenwohnsitzmeldungen berücksichtigt werden. Differenziert wird daneben auch noch nach

unterschiedlichen Einschränkungen des zugrundeliegenden Samples. Die kleinste Auswahl ist rechts dargestellt und bezieht nur jene Neubauprojekte in die Auswertung ein, deren Bezug spätestens im Juli 2020 begann. Demnach fallen alle Projekte eines späteren Bezugsdatums aus der Analyse, wobei 264 übrigbleiben. In der Mitte ist die Verteilung der Besetzungsraten jener Projekte dargestellt, die spätestens ab Dezember 2020 bezogen wurden – insgesamt 321. Ganz links findet sich der Box-Plot für das größte Sample - alle 343 Projekte die bis zum Ende dieser Analyse (Juni 2021) bezugsfertig waren.

**Abbildung 43: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung (2017-2021\*)**



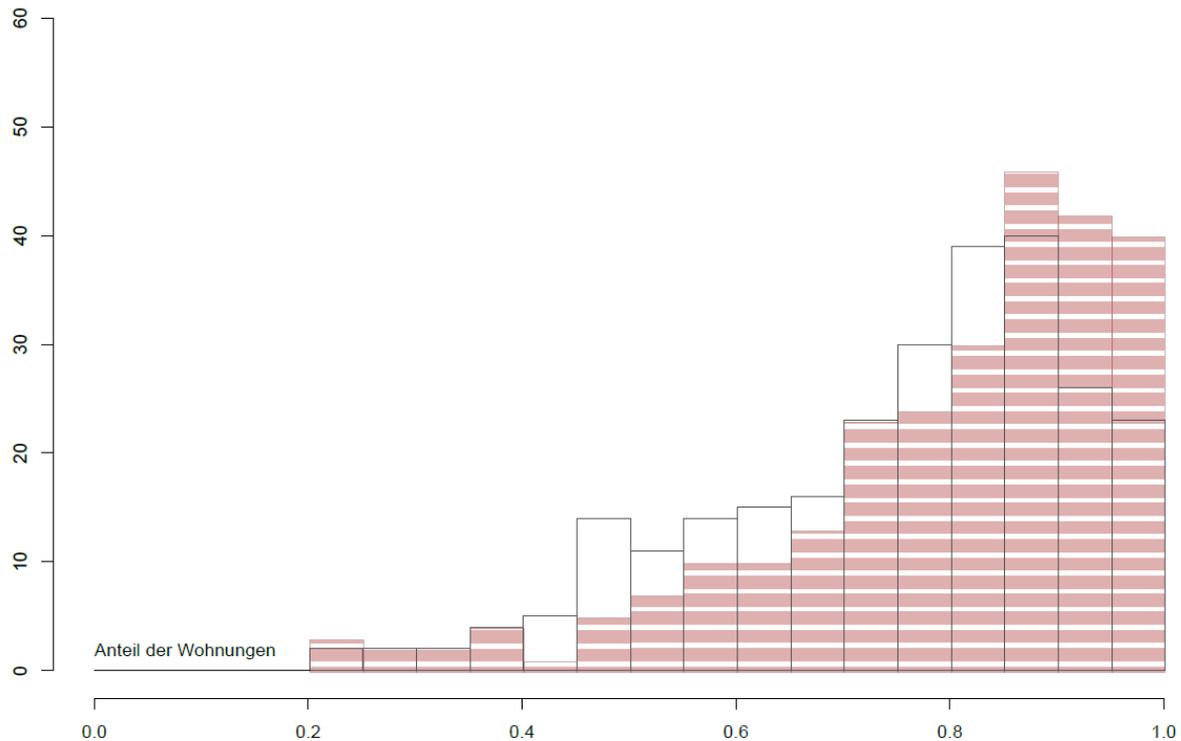
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und MA23 2021

Bei dieser Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Leerstandsrate mit der Sample-Größe leicht sinken, weil die Wohnungen mit dem jüngsten Bezugs-Datum nicht betrachtet werden. Für die weitere Darstellung beziehen wir uns auf eine konservative Definition, die vom kleinsten Sample ausgeht. Annahmegemäß führt auch eine engere Leerstands-Definition zu einer geringeren Leerstands-Rate als eine weite Definition: so liegt, unter Berücksichtigung von Haupt- und Nebenwohnsitzen, die mittlere Belegungs-Rate bei rund 85% bzw. die dazu inverse Leerstandsrate bei 15% für alle Projekte im Untersuchungszeitraum. Die Hälfte der Projekte, die um diesen Median liegen weisen Leerstands-Quoten zwischen 8% und 30% auf. Unterstellt man eine weite Leerstands-Definition (die nur auf Hauptwohnsitze abzielt), dann steigt die Leerstandsrate auf 20%.

Das Histogramm in Abbildung 44 erlaubt eine stärker disaggregierte Perspektive als die Durchschnittsbetrachtung zuvor. Wiederum werden nur Projekte berücksichtigt, die spätestens ab Juli 2020 bezogen wurden. Dabei zeigen sich für beide Leerstandsdefinitionen linksschiefe Verteilungen, bei der besonders häufig Projekte mit einem Anteil an Haupt-/Nebenwohnsitz-Wohnungen zwischen

85% und 90% bzw. 95% und 100% aufscheinen. Eine kleinere Anzahl an Projekten weist einen Anteil von unter 70% aus.

**Abbildung 44: Häufigkeitsverteilung des Anteils an Haupt-/Nebenwohnsitz-Wohnungen (2017-2021)**

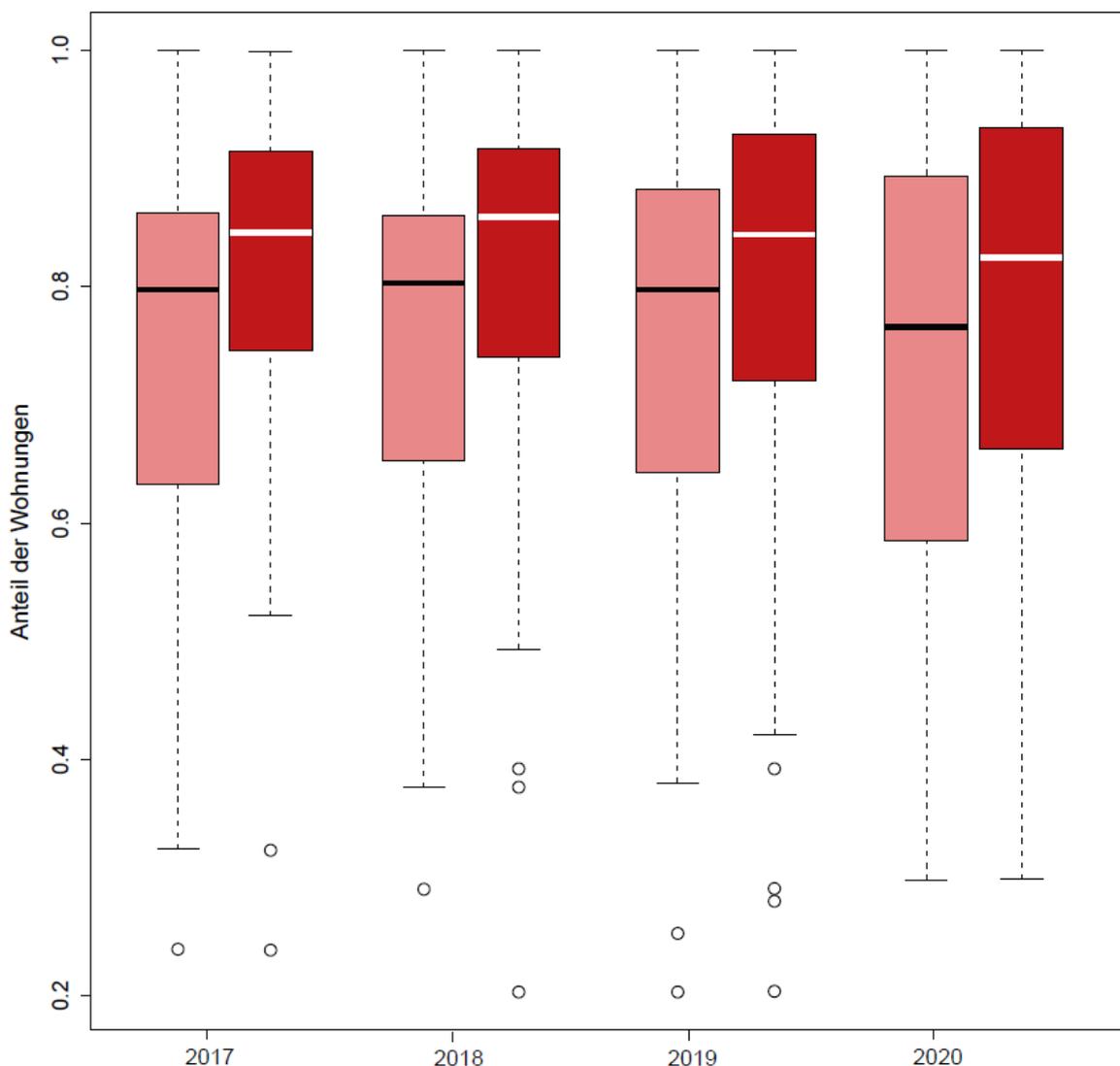


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Exploreal 2020 und MA23 2021

## 7.1. Leerstand nach Fertigstellungsjahren

In Abbildung 45 ist die Entwicklung des Anteils an Haupt-/Nebenwohnsitz-Wohnungen unterschieden nach dem Jahr der Fertigstellung abgebildet. Im Vergleich zur vorigen Betrachtung über die gesamte Periode fällt auf, dass die Leerstands-Raten bei älteren Projekten etwas geringer sind als bei neueren. So sinken etwa bei der Betrachtung beider Arten von Meldungen die mittlere Besetzungsgrade (Median) von 85% im Jahr 2017 auf 82% im Jahr 2020. Auch die Streuung der Werte (gemessen sowohl als Interquartilsabstand als auch als Spannweite) nimmt bei Projekten jüngeren Datums zu. Bei der Betrachtung der Hauptwohnsitze alleine sind die Unterschiede noch geringer: hier findet sich die gleiche Besetzung von 80% in den Jahren 2017-2019, während sie für das Jahr 2020 auf 77% fällt. Kleine Unterschiede überraschen wenig, zumal für Projekte mit älterem Fertigstellungsdatum mehr Zeit für die Vergabe bzw. Vermarktung der Wohnungen besteht.

**Abbildung 45: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung unterschieden nach Fertigstellungsjahr**

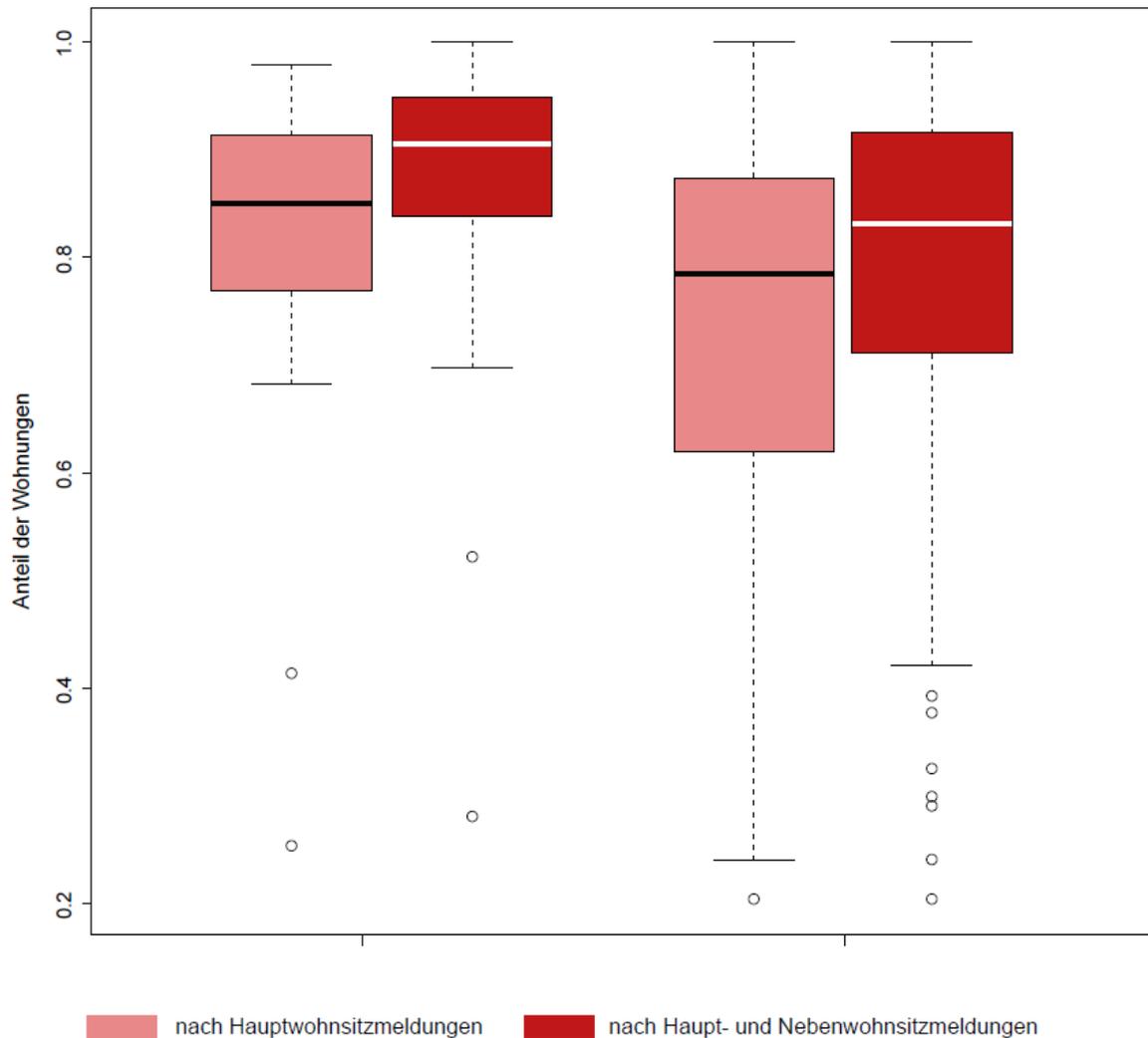


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Exploreal 2020 und MA23 2021

## 7.2. Leerstand nach Bauträgern und Wohnrechtstypen

Die Darstellung in Abbildung 46 differenziert die Besetzungsgrade aller Projekte nach Bauträger-Typen, wobei zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern unterschieden wird. Klar ersichtlich ist, dass gemeinnützige Bauträger mit 90% höhere Besetzungsgrade (Median) bzw. mit 10% geringere Leerstandsrate aufweisen. Darunter liegt der Median im Bereich der von gewerblichen Bauträgern errichteten Projekten, die einen mittleren Besetzungsgrad von rund 83% bzw. eine Leerstandsrate von 17% aufweisen. Die Spannweite der Werte ist bei gewerblichen Projekten zudem größer. Bei der Definition, die nur Hauptwohnsitzmeldungen berücksichtigt, sind 78% der gewerblichen und 85% der gemeinnützigen Wohneinheiten belegt.

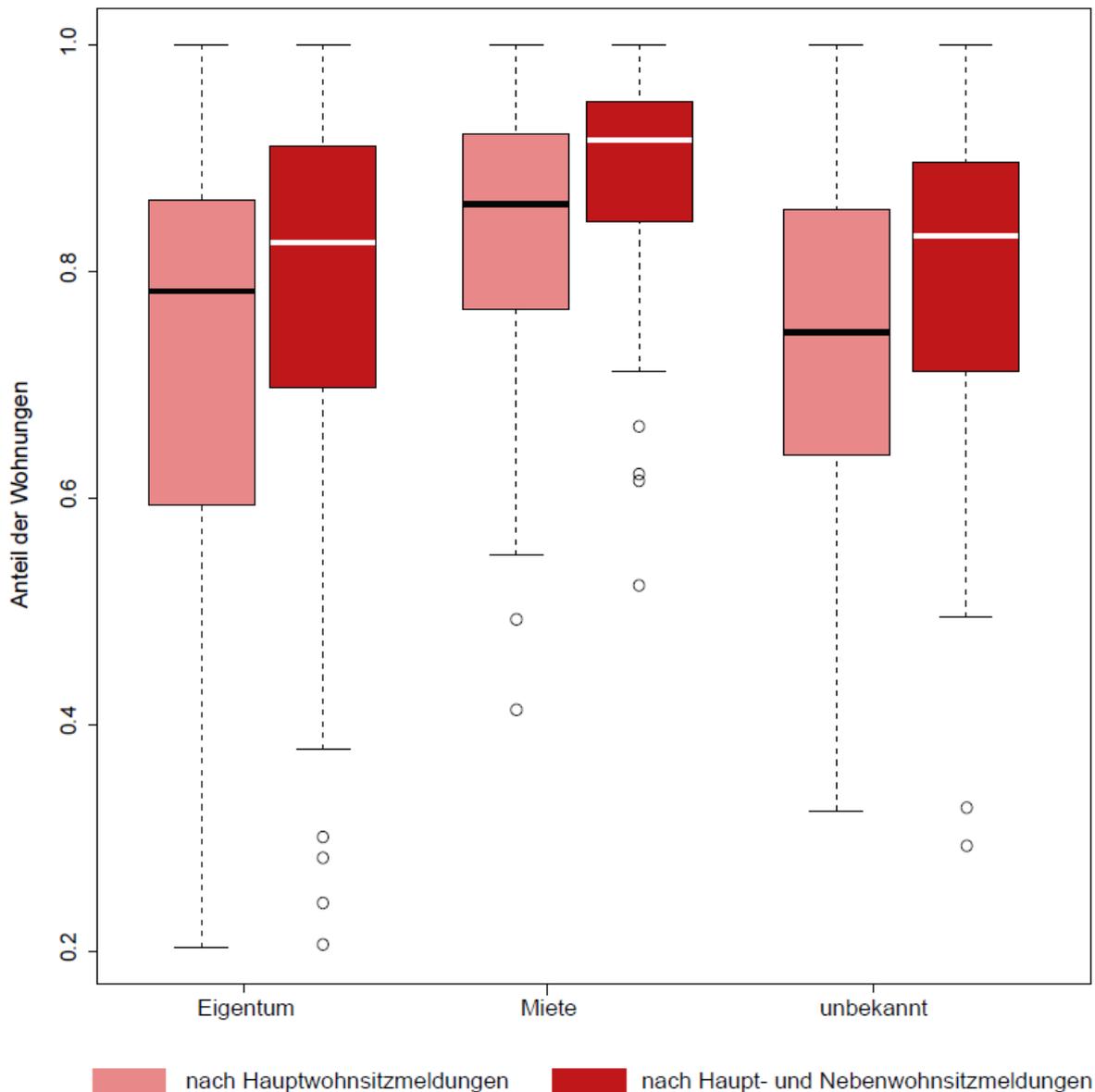
**Abbildung 46: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung unterschieden nach Bauträger-Typen**



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Exploreal 2020 und MA23 2021

Schließlich differenziert Abbildung 47 die Besetzungsgrade der Projekte nach Wohnrechtsform. Hier zeigt sich, dass die als Eigentums-Projekte erfassten Bauträgerprojekte einen mittleren Leerstand von 18% aufweisen, während Mietprojekte geringere Leerstands-Quoten von etwa 9% haben. Projekte, die nicht eindeutig nach der Wohnrechtsform zugeordnet werden konnten, haben mit knapp 17% eine etwas geringere Leerstands-Rate als Eigentumsprojekte. Alle diese Werte sind deutlich höher, wenn man nur Hauptwohnsitzmeldungen berücksichtigt: Eigentumswohnungen haben dann eine Leerstandsquote von 22%, bei der Miete liegt sie bei 14% und bei Wohneinheiten mit unbekanntem Typ bei 25%

**Abbildung 47: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung: unterschieden nach Wohnrechts-Typen**



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Exploreal 2020 und MA23 2021

Diese Auswertungen werden zur besseren Einordnung mit den Bestandsdaten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (2011) verglichen (Tabelle 15). Diese weisen für den Erhebungszeitpunkt 2011 knapp 837.000 Hauptwohnsitzwohnungen von rund 984.000 Wohnungen in Wien aus, was einem Anteil von rund 85% an Hauptwohnsitz-Wohnungen im Wohnungsbestand entspricht. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen öffentlichen (v.a. kommunalen) sowie den gemeinnützigen Wohnungen, die im Schnitt einen Anteil von 94% bzw. 95% an Hauptwohnsitzwohnungen aufweisen. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil bei Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen bzw. sonstigen Unternehmen mit 79% bzw. 82% deutlich niedriger. Insgesamt weisen die Bestandsdaten etwas niedrigere Leerstandsquoten auf als der analysierte Wohnungsneubau. Dies könnte daran liegen, dass es beim Bezug von neu errichteten Wohnungen eine zeitliche Verzögerung aufgrund von notwendigen Vermarktungsaktivitäten bzw. bürokratischen Verfahrensabläufen (letzteres insb. im gemeinnützigen Bereich) gibt. Daneben kommen auch unterschiedlichen Datengrundlagen und Berechnungsmethoden als Teilerklärung in Frage. Ungeachtet dieser Abweichungen weisen sowohl die Daten aus den Neubau-

Projekten als auch jene der dem Gebäude- und Wohnungszählung auf die strukturelle Differenz zwischen den gewerblichen und gemeinnützigen Projekten hin.

**Tabelle 15: Wohnungen und Hauptwohnsitzwohnungen in Wien nach Eigentümer-Typ (2011)**

	Wohnungen	Hauptwohnsitz- Wohnungen	Anteil Hauptwohnsitz- Wohnungen
Bund	5 093	3 941	77,4%
Land	882	272	30,8%
Gemeinde	229 857	216 173	94,0%
Andere Körperschaften öffentlichen Rechts	10 872	8 836	81,3%
Gemeinnützige Bauvereinigungen	145 838	138 706	95,1%
Privatperson(en)	511 282	406 047	79,4%
Sonstige Unternehmen	69 628	56 882	81,7%
Andere Eigentümer	10 388	6 760	65,1%
<i>Gesamt</i>	<i>983 840</i>	<i>837 617</i>	<i>85,1%</i>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistik Austria – GWR 2011

### 7.3. Zwischenergebnisse

Die mittlere Leerstandsrate (Median) gemessen als Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung über alle 264 Projekte liegt bei 15%. Definiert man Leerstand breiter (Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung) dann steigt diese Rate auf 20%.

Betrachtet man die Entwicklung über die Zeit, zeigt sich, dass neuere Projekte eine leicht höhere Leerstandsrate aufweisen als ältere. So beträgt die Leerstandsrate für 2017 fertiggestellte Projekte 15% über alle Projekte, während sie bei Projekten aus dem Jahr 2020 bei 18% liegt.

Bei der Analyse der Leerstandsraten nach Bauträger-Typen zeigen sich deutliche Unterschiede. Projekte, die von den gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, haben mittlere Leerstandsquoten von 17% über den Untersuchungszeitraum. Jene von gemeinnützigen Bauträgern liegen hingegen nur bei rund 10%. Der Vergleich mit den Daten zum Wohnungsbestand auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (2011) bestätigt diese strukturellen Unterschiede, auch wenn die im Rahmen dieser Studie berechneten Leerstands-Raten für die Neubauprojekte von jenen des Wohnungs-Bestand auf Basis der Registerzählung abweichen. Dies könnte unter anderem an der zeitlichen Verzögerung beim Bezug der neu errichteten Wohnungen liegen. Daneben gibt es auch unterschiedliche Datengrundlagen und Berechnungsmethoden.

Auch die Differenzierung nach Wohnrechtsform weist auf Differenzen zwischen Wohneinheiten hin, die als Miet- oder als Eigentumswohnung konzipiert werden. Liegt die mittlere Leerstandsquote, bei Einbeziehung von Nebenwohnsitzen, bei Eigentumswohnungen bei rund 18%, fällt sie bei Mietwohnungen mit 9% deutlich geringer aus.



## 8. SCHLUSSTEIL

Der Wohnungsneubau in Wien hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Aufgrund fehlender administrativer Daten bzw. eingehender Untersuchungen gab es zu diesen Entwicklungen bis dato allerdings vergleichsweise wenig belastbare Erkenntnisse. Gleichzeitig gibt es eine zunehmend lebhaftere öffentliche Debatte dazu. Basierend auf einer innovativen Verknüpfung der Bauträgerdatenbank von Exploreal zum Wohnungsneubau mit unterschiedlichen administrativen Daten (u.a. Wohnungsbestand, Melderegister), Unternehmensregistern (Orbis) und weiteren Marktdaten (u.a. WKO Immobilienpreisspiegel, DerStandard Immobiliendaten) und der Anwendung von deskriptiv-statistischen sowie kartographischen Analysemethoden bietet die vorliegende Studie erstmals differenzierte Befunde entlang einer Reihe relevanter Dimensionen. Sie ermöglicht somit eine deutlich tiefergehende Charakterisierung der rezenten Wohnungsproduktion in der Stadt als bestehende Analysen. Das umfasst unter anderem Fragen der räumlichen Verteilung, der Rechtsform, dem Verhältnis von gefördertem und freifinanziertem Neubau, der Bauträger, der Preise und Mieten, der Rolle von Vorsorgewohnungen, der Käufer (sowohl bezüglich natürlicher, juristischer Personen als auch von Investoren), sowie der Bedeutung von Leerstand. Die zentralen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **Räumliche Konzentration jenseits der Kernstadt**

Im Untersuchungszeitraum 2018-2021\* wurden rund 58.700 Wohneinheiten fertiggestellt, wobei 98% auf den Neubau ganzer Gebäude entfiel und rund 2% durch die Erweiterung bestehender Gebäudestruktur (z.B. Dachgeschoßaufbauten) zustande kamen. Gebaut wurden diese Wohneinheiten vorrangig außerhalb des Gürtels, insbesondere in den Bezirken 22 (12.000 WE), 10 (9.700 WE), 21 (9.300 WE) und 23 (6.500 WE), die auch durch größere Flächenreserven bzw. Stadtentwicklungsgebiete und günstige Grundkosten gekennzeichnet sind. Ausnahmen stellen der 2. und 3. Bezirk innerhalb des Gürtels dar, auf die auch nennenswerte Anteile entfallen. Hervorzuheben ist allerdings, dass es eine Vielzahl kleinerer Projekte zur Erweiterung der Gebäudestruktur (Auf-, Aus- und Zubauten) gibt, die sich auf die innerstädtischen sowie die westlichen Bezirke (15.-18. Bezirk) konzentrieren.

### **Mietprojekte gewinnen an Bedeutung**

Vorrangig werden die neu errichteten Wohneinheiten als Mietobjekte angeboten (rund 57% im Zeitraum 2018-2021\*), wobei die Bedeutung von Mietwohneinheiten seit 2020 gestiegen ist. Relativ gesehen zur Mietquote von 77% (2020) im Wiener Wohnungsbestand ergibt sich trotzdem eine Stärkung des Wohnungseigentums durch Neubauaktivitäten. Mietprojekte sind im Schnitt größer und räumlich stärker auf den östlichen Stadtraum konzentriert.

### **Freifinanzierte Wohnungen dominieren und sind räumlich gleichmäßiger verteilt**

Der Großteil der Neubauproduktion wurde ohne Fördermittel realisiert. Für rund 30% der errichteten Wohneinheiten konnte eine Förderung festgemacht werden. Diese geförderten Projekte unterscheiden sich von den freifinanzierten dadurch, dass sie im Durchschnitt größer und räumlich stärker auf wenige Erweiterungsgebiete außerhalb des Gürtels konzentriert sind. Hohe Bodenpreise sind ein zentraler Faktor für das räumliche Muster des geförderten Wohnbaus. Im Gegensatz dazu sind viele kleinere freifinanzierte Projekte gleichmäßig über den Stadtraum verteilt, während große freifinanzierte Projekte ebenfalls in den Stadterweiterungsgebieten sowie im 2. und 3. Bezirk zu finden sind.

### **Gemeinnützige Bauträger bauen größere Projekte an weniger Orten**

Der überwiegende Teil (61% der Wohneinheiten) wird von gewerblichen Bauträgern errichtet, während gemeinnützige Bauvereinigungen 36% und ihre gewerblichen Töchter etwa 3% der Neubauproduktion ausmachen. Wie schon zuvor bei der Analyse der geförderten Projekte zeigt sich, dass Projekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen im Schnitt größer und räumlich auf wenige Bezirke außerhalb des Gürtels (10., 11., 21.-23. Bezirk) fokussiert sind. Die zahlreichen kleineren Projekte von gewerblichen Bauträgern sind hingegen viel gleichmäßiger über die Stadt verteilt, während größere gewerbliche Projekte vor allem im 2., 3., und 10. Bezirk verortet sind.

### **Grenzen zwischen den Geschäftsfeldern der Bauträger verschwimmen**

Die vertiefende Analyse der Bauträgeraktivitäten in einzelnen Segmenten unterstreicht die verschwimmenden Grenzen zwischen Bauträgertypen und gefördertem Wohnbau. Zwar ist der geförderte Mietwohnungsneubau mit 69% nach wie vor der wichtigste Bereich gemeinnütziger Bauträger, allerdings wurden auch 25% der Wohneinheiten von gemeinnützigen Bauträgern freifinanziert errichtet (v.a. als Eigentumswohnung). Umgekehrt sind zwar freifinanzierte Eigentumswohnungen für mehr als die Hälfte der gewerblich errichteten Wohnungseinheiten verantwortlich, gleichzeitig nahm aber der Anteil von freifinanzierten Mietwohnungen zuletzt zu. Geförderte Neubautätigkeiten durch gewerbliche Bauträger finden vorrangig im Mietwohnungssektor statt.

### **Polarisierung unter den Bauträgern: Wenige große vs. viele kleine Bauträger**

Es zeigt sich eine starke Polarisierung zwischen einer Vielzahl kleiner Bauträger sowie einer Handvoll großer Bauträger. Über die Hälfte aller Bauträger (242 oder 56%) hat nur ein Projekt durchgeführt, dabei sind sie nur für 10% aller errichteten Wohneinheiten verantwortlich. Am anderen Ende des Spektrums befinden sich zehn Bauträger (2% aller Bauträger), die gemeinsam 26% aller Wohneinheiten errichtet haben. Wesentlicher Faktor dahinter ist die Vielzahl an gewerblichen Bauträgern, die nur ein Projekt durchgeführt haben.

### **Preise von freifinanzierem Eigentum stabil hoch, aber mit räumlichen Unterschieden**

Die Netto-Angebotspreise für freifinanziertes Eigentum sind über die Untersuchungsperiode relativ stabil und liegen im Mittel bei rund 5.800 € je m<sup>2</sup>. Einzig das Jahr 2021\* weicht mit 6.100 € je m<sup>2</sup> etwas davon ab. Hinter dem stadtweiten Durchschnitt verbergen sich deutliche räumliche Unterschiede: So sind etwa viele Zählbezirke im Süden Wiens sowie in den Bezirken jenseits der Donau (Floridsdorf und Donaustadt) relativ billiger. Ein grober Unterschied lässt sich auch zwischen Bezirken innerhalb und außerhalb des Gürtels erkennen.

Im Vergleich zu Preisindikatoren, die auch Teile des Wohnungsbestands abbilden (WKÖ, immopreise.at), zeigt sich, dass die Preise für freifinanziertes Eigentum auf Basis der Exploreal-Daten im Bezirksvergleich merklich über diesen Vergleichspreisen liegen. Insgesamt deutet der Vergleich darauf hin, dass die Preise für neu gebaute Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum weniger leistbar sind als jene im (sanierten) Wohnungsbestand.

### **Preise von Vorsorgewohnungen um knapp ein Fünftel günstiger**

Freifinanzierte Vorsorge-Wohnungen wurden im Mittel um rund 4.700 € je m<sup>2</sup> im Untersuchungszeitraum angeboten, wobei der Preis in den einzelnen Jahren recht stabil zwischen 4.400 und knapp 4.900 € blieb. Damit werden die Vorsorge-Wohnungen zu deutlich geringeren Preisen am Markt angeboten, als jene Wohneinheiten, die zur Eigennutzung vermarktet werden. Der Unterschied beläuft sich zwischen 15% und 21%. Die räumlichen Muster entsprechen hingegen in etwa jenen der allgemeinen freifinanzierten Eigentumskategorie.

### **Mieten in freifinanzierten Neubau deutlich über geförderten Neubau und Bestand**

Die Netto-Angebotsmieten für freifinanzierte Mietwohnungen streuten zwischen 11,7 und 12,9 € je m<sup>2</sup> - im Mittel lagen sie bei rund 12,4 € je m<sup>2</sup> in der Periode 2018-2021\*. Bei einem Bezirksvergleich zeigt sich, dass die Mietpreise zwischen 11 und 15 € je m<sup>2</sup> liegen – nur in 3 Bezirken (1., 8., 19.) sind die Mieten deutlich darüber. Diese weisen allerdings auch eine im Vergleich geringe Beobachtungszahl im Sample auf.

Besonders drastisch ist der Unterschied zwischen freifinanzierten und geförderten Mieten. Die Mieten im freifinanzierten Sektor sind im Durchschnitt mindestens doppelt so hoch wie jene von geförderten Wohneinheiten. Während bei den freifinanzierten Mieten der m<sup>2</sup>-Preis im Beobachtungszeitraum um 12 € lag, bewegte sich der für geförderte Mietwohneinheiten zwischen 5 und 6 €.

Vergleicht man die Angebotsmieten mit alternativen Preis-Indikatoren, die sowohl freifinanzierten Neubau als auch Wohnungsbestand abdecken, dann zeigt sich, dass nicht nur die Bestandsmieten im Durchschnitt 25% unterhalb jener des von Exploreal erfassten freifinanzierten Neubaus liegen, sondern auch Mieten für den Neubau aus anderen Quellen um 12% geringer sind.

### **Einzelkäufe von natürlichen Personen sind die Regel**

Eine erste Analyse der KäuferInnen zeigt, dass der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen von natürlichen Personen gekauft wird. Im Untersuchungszeitraum kaufen sie etwa 14.100 Wohneinheiten, während juristische Personen mit rund 1.600 Wohneinheiten nur etwa ein Zehntel davon erwarben. Während die KäuferInnen-Struktur bei den natürlichen Personen sehr gleichmäßig ist (94% der KäuferInnen kaufen eine Wohneinheit, was 86% aller Wohneinheiten ausmacht), fällt sie bei den juristischen Personen konzentrierter aus. Hier kaufen 10% der juristischen Personen mindestens 5 Wohnungen und stehen damit für rund 40% der von juristischen Personen gekauften Wohnungen.

### **Käufe einzelner Wohneinheiten von juristischen Personen sind räumlich konzentrierter und bedeutender bei Vorsorgewohnungen**

Die Verortung der Käufe im Stadtraum zeigt eine relativ gleichmäßige Verteilung über alle Wiener Bezirke. Etwas stärker konzentriert sind Käufe, bei denen mehr als eine Wohnung gekauft wird. Hier fallen Gebiete im Westen von Wien, insbesondere in Gürtelnähe auf. Käufe von juristischen Personen sind etwas stärker auf das Stadtzentrum fokussiert. Fast 60% dieser Käufe juristischer Personen entfallen auf Vorsorge-Wohnungen, während es bei den natürlichen Personen nur knapp 17% aller gekauften Wohneinheiten sind.

### **Geringe Internationalisierung bei Wohnungskäufen durch natürlich und juristische Personen**

Die Internationalisierung der KäuferInnen auf Basis der Kaufvertragsdaten zeigt, dass nur etwa 6% der natürlichen Personen eine Meldeadresse aus dem Ausland hinterlegt haben. Bei den juristischen Personen, die einzelne Wohneinheiten erwerben, liegt der Anteil nur bei 2%, wobei sich dieser Anteil auf knapp 7% erhöht, wenn man den Unternehmenssitz des tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümers des erwerbenden Unternehmens berücksichtigt.

### **Relevanz von Käufern aus den Bundesländern bei Vorsorgewohnungen**

Beim Vergleich von Eigentümern der Vorsorge-Wohnungen zeigt sich, dass Vorsorge-Wohnungen überdurchschnittlich oft von natürlichen und juristischen Personen aus den Bundesländern erworben werden, wobei im Falle von natürlichen Personen besonders die östlichen Bundesländer Niederösterreich und Burgenland hervorstechen, während es bei den juristischen Personen die westlichen Bundesländer sind.

### **Große räumlich konzentrierte Investorenprojekte gewinnen an Bedeutung**

Knapp 10.600 Wohneinheiten wurden im Rahmen von Investorenprojekten im Untersuchungszeitraum verkauft, wobei besonders das Jahr 2021 hervorsteicht, in dem etwa 47% dieser Wohneinheiten erworben wurden. Diese Projekte konzentrieren sich insgesamt auf wenige Gebiete in der Stadt, wobei hier vor allem größere Projekte in den Stadterweiterungsgebieten sowie entlang des Donaukanals und auf der Donauplatte zu finden sind.

### **Investorenprojekte haben höheren Internationalisierungsgrad und Finanzmarktnähe**

Die Internationalisierungsgrad der unmittelbar erwerbenden Käufer ist bei Investoren-Projekten deutlich höher als bei den Käufen durch andere natürliche und juristische Personen. Mehr als zwei Fünftel aller Käufe ganzer Projekte durch Investoren wurde über nicht-österreichische Unternehmen, vor allem aus Deutschland, Luxemburg und den USA, durchgeführt. Dieser Anteil erhöht sich nochmals auf etwa 57% bei Berücksichtigung der tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümer.

Der Großteil dieser Investoren ist nicht nur international, sondern weist auch eine relative Nähe zum Finanzmarkt auf. Gut die Hälfte der Investoren (23 von 44) sind dem FIRE-Sektor zugeordnet und/oder an der Börse notiert. Diese stehen für rund 75% (rund 8.000 Wohneinheiten) der durch Investoren-Käufe erworbenen Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum.

### **Leerstandsrate relativ hoch**

Die mittlere Leerstandsrate (Median) gemessen als Anteil der Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung über alle 264 Projekte liegt bei 15%. Definiert man Leerstand breiter (ohne Berücksichtigung von Nebenwohnsitzen) dann steigt diese Rate auf 20%. Betrachtet man die Entwicklung über die Zeit, zeigt sich, dass neuere Projekte eine leicht höhere Leerstandsrate aufweisen als ältere. Berücksichtigt man, dass es sich beim Neubau in der Regel um marktaktive Wohneinheiten handelt, scheinen diese Rate im Vergleich zu Erhebungen zum Wohnungsbestand (inklusive marktinaaktiver Wohnungen) relativ hoch.

### **Projekte von gewerblichen Bauträgern sowie Eigentumsprojekte haben höhere Leerstandsrate**

Bei der Analyse der Leerstandsrate nach Bauträger-Typen zeigen sich deutliche Unterschiede. Projekte, die von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, haben über den Untersuchungszeitraum mittlere Leerstandsquoten von 17%, bzw. 22%, wenn man nur Hauptwohnsitzmeldungen berücksichtigt. Jene von gemeinnützigen Bauträgern liegen hingegen nur bei rund 10% (bzw. 15%). Der Vergleich mit den Daten zum Wohnungsbestand auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (2011) bestätigt diese strukturellen Unterschiede, auch wenn die im Rahmen dieser Studie berechneten Leerstands-Raten für den Wohnungsneubau etwas von den Werten des Wohnungsbestandes auf Basis der Registerzählung abweichen.

Auch die Differenzierung nach Wohnrechtsform weist auf Unterschiede zwischen Wohneinheiten hin, die als Miet- oder als Eigentumswohnung konzipiert werden. Liegt die mittlere Leerstandsquote bei Eigentumswohnungen bei rund 18% (bzw. 22%), fällt sie bei Mietwohnungen mit 9% (bzw. 14%) deutlich geringer aus.

## 9. EMPFEHLUNGEN

Die folgenden Empfehlungen beruhen auf der gemeinsamen Betrachtung der Ergebnisse dieser Studie sowie der qualitativ fokussierten Studie von (Gruber et al. (2021). im Rahmen des gemeinsamen Projekts zum freifinanzierten Wohnungsneubau in Wien.

### **Empfehlungen zur Stärkung der Gemeinwohlorientierung**

Angesichts der Erkenntnisse zu den hohen Eigentumspreisen und Mieten im freifinanzierten Segment und der relativen Bedeutungszunahme dieses Sektors wäre es angeraten, die Gemeinwohlorientierung über unterschiedliche Instrumente zu stärken – sofern das Ziel eine möglichst qualitätsvolle und für alle leistbaren Wohnraumbereitstellung ist.

#### **Stärkung der sozialen Bindung**

Gemeinnützige Wohnungen müssen langfristig im gemeinnützigen Sektor bleiben, um einen stabilen und langfristigen sozialen Wohnungsbestand zu sichern. Leistbarkeit lässt sich am langfristigen über die Koppelung an die Gemeinnützigkeit erreichen, da die Wohnungen über das Kostendeckungsprinzip dauerhaft sozial gebunden sind. Ebenso wichtig wäre die Überprüfung der Einhaltung der befristeten Mietpreisbeschränkung bei geförderten Wohnungen mit Eigentumsoption, Wohnungen der Wohnbauinitiative bzw. der Mietpreisdeckel nach Ablauf der Förderung zur Sicherung von sozial gebundenen Wohnungen auch außerhalb des gemeinnützigen Sektors (siehe auch Rechnungshof, 2021).

#### **Preise bei Veräußerungen durch Stadt und staatsnahe Betriebe**

Bei Veräußerung von Grundstücken und Immobilien durch die Stadt bzw. durch staatsnahe Betriebe (wie bspw. der Post oder den ÖBB) sollten Mindeststandards bzw. Höchst(Miet)preise eingefordert werden, bspw. über Konzeptvergaben oder die Anhandgabe von Grundstücken. Im Falle von Liegenschaftsverkäufen zu vergünstigten Konditionen an gewerbliche Bauträger empfiehlt der Rechnungshof der Stadt Wien, diese zu einer mit gemeinnützigen Bauvereinigungen vergleichbaren Mietzinsbildung zu verpflichten (Rechnungshof, 2021).

#### **Verstärkte Vergabe von Baurechten**

Die Vergabe von Grundstücken im Baurecht sollte forciert werden, um der Stadt langfristig Gestaltungsmöglichkeiten zu sichern.

#### **Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“**

Theoretisch ist die Widmungskategorie eine gute und wichtige Maßnahme, um leistbaren und qualitätsvollen Wohnbau in Zukunft zu fördern. Aus der Praxis liegen dazu noch zu wenig Erkenntnisse vor, um konkrete Schlüsse ziehen zu können. Die Widmungskategorie, ihr Anwendungsbereich und die Effekte müssten daher evaluiert und ggf. adaptiert werden.

### **Empfehlungen zur Mobilisierung von Wohnungsleerstand**

Die Erhebung auf Basis der Meldedaten legt nahe, dass es im Neubau beachtlichen Leerstand, insb. bei gewerblichen sowie Eigentumsprojekten, gibt. Vor diesem Hintergrund ergeben sich zwei Felder, um diesen Befund weiter zu schärfen sowie die ggf. notwendigen Instrumente zur Leerstandsreduktion vorzubereiten.

## **Transparente, nachvollziehbare und regelmäßige Leerstandserhebung**

Wenn es Ziel sein sollte, un- und untergenutzten Wohnraum dem Markt zuzuführen, so gilt es zunächst, die Motive für Leerstand zu kennen. Auf Basis dieser Erkenntnisse wäre es möglich, zielgerichtete Mobilisierungskonzepte zu entwickeln. Insofern ist eine transparente, nachvollziehbare und regelmäßige Leerstandserhebung für Wien der erste Schritt und die Voraussetzung für jede weitere Maßnahme.

## **Leerstand unattraktiver machen**

Es gibt unterschiedliche Hebel, um Leerstand ökonomisch unattraktiver zu machen. Eine Möglichkeit könnte eine Anhebung der Fixkosten sein. Dazu würden sich die Instandhaltungsrücklage anbieten, die in ähnlicher Höhe wie im gemeinnützigen Wohnbau angesiedelt sein könnte. Eine andere Möglichkeit wäre, den Besitz von Immobilien ganz allgemein steuerpflichtig zu machen, wie das in der Schweiz der Fall ist. Dort wird im Falle der Vermietung der Mietzins als Einkommen versteuert, im Falle der Eigennutzung fällt ein „Eigenmietwert“ an, von dem Einkommenssteuer zu bezahlen ist. Zusätzlich gibt es Freibeträge. Das gilt auch für Ferienhäuser und -wohnungen, die nicht als ständiger Wohnsitz deklariert sind. Dies könnte ein Grund für den traditionell niedrigen Wohnungsleerstand in der Schweiz sein.

## **Empfehlungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnraum**

### **Reform des Modells „Vorsorgewohnung“**

Derzeit passiert eine Skalierung in der Nutzung von Wohnraum als Vorsorge, weg von Einzelpersonen hin zu institutionellen Investoren, Anlegern und Pensionskassen. Es sollte systematisch evaluiert werden, inwiefern sich diese Form der Kapitalanlage für KleinanlegerInnen bzw. institutionelle Investoren mit der Bereitstellung von leistbarem und qualitativem Wohnraum verträgt. In diesem Zusammenhang wäre zu diskutieren, welche rechtliche Anpassungen und Anreizsysteme dazu beitragen können, diese Art der Vorsorge in einen gesellschaftlich verantwortungsvollen Rahmen zu bringen.

### **Entwicklung und Umsetzung der ESG-Merkmale verfolgen**

Seit in Kraft treten der „Offenlegungsverordnung“ mit 10.3.2021 müssen Finanzmarktteilnehmer wie Immobilienfonds offenlegen, inwiefern sie „Environment Social Governance“ - Merkmale, kurz „ESG“ erfüllen oder nachhaltige Risiken berücksichtigen. Dazu sind sie verpflichtet, ihre jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien zu den Bereichen „Environmental“ (Umwelt), „Social“ (Soziales) und „Governance“ (Unternehmensführung) zu veröffentlichen, damit sich AnlegerInnen ein Bild davon machen können, welche Folgen die Investition für Klima, Soziales und Unternehmensführung hat. Es wird zu bewerten sein, inwiefern sich diese Kriterien auf Leistbarkeit und Qualitäten bei Erfüllung bzw. Nicht-Erfüllung dieser Kriterien auswirken wird.

Weiterführende Empfehlungen, die naheliegen, aber nicht näher behandelt werden konnten sind die Stärkung der öffentlichen Finanzierung wie bspw. über das Instrument der Wohnbaubank, die Anpassung von Fiskalregeln bzw. dauerhafte Ausnahmen dazu.

### **Nachhaltige Kreditvergabestandards**

Die systemischen Risiken aus der Immobilienfinanzierung in Österreich werden zwar derzeit als begrenzt bewertet, als eine der wichtigsten Herausforderungen für die Zukunft der Finanzmarktstabilität in Österreich werden jedenfalls nachhaltige Kreditvergabestandards betrachtet: „Als nachhaltig wird ein angemessenes Mindestmaß an Eigenmitteln der Kreditnehmenden (wobei Eigenmittelanteile unterhalb eines Richtwertes von 20% als kritisch angesehen werden), eine sinnvolle Begrenzung des Schuldendienstes im Verhältnis zum

Nettoeinkommen (in der Regel nicht mehr als 30 bis 40% des Nettoeinkommens eines Haushalts) sowie Laufzeiten, die nicht unverhältnismäßig lang ausfallen (mehr als 35 Jahre sollten vermieden werden) und die Einkommensentwicklung über den Lebenszyklus berücksichtigen, erachtet.“ (OeNB 2019).

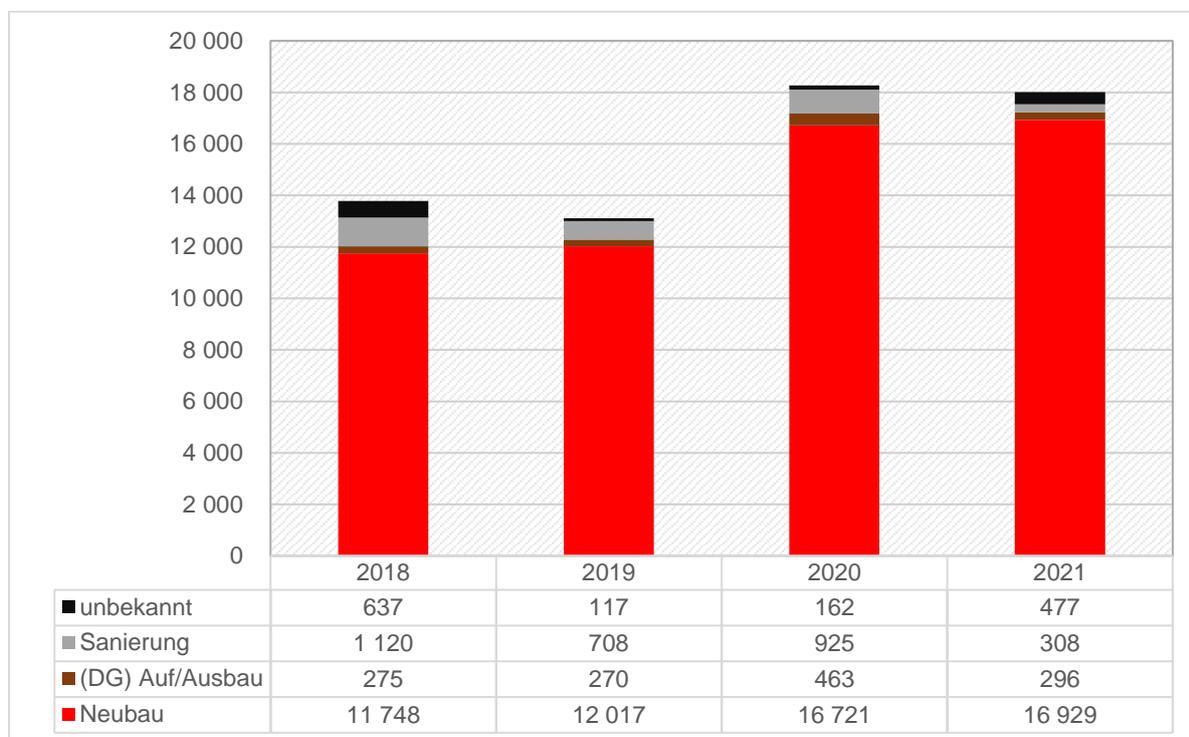
## LITERATURHINWEISE

- Aalbers, M. B. (2016): *The Financialization of Housing. A political economy approach.* Taylor and Francis (Routledge Studies in the Modern World Economy).
- AGWR (2021) Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister, Statistik Austria/Stadt Wien.
- Altzinger, W., List, E. (2020) *Wohnkosten in Österreich.* Wien.
- Amann, W., Mundt, A. (2018). *Investiver Wohnungsleerstand.* IIBW, im Auftrag des Landes Vorarlberg.
- Baron, H, Ngoc, D. Kadi, J., Plank, L. (2021) *Wohnungspolitik und Wohnversorgung, Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädte.*
- BMF (div. Jahre) *Länderberichte zur Wohnbauförderung.* Wien.
- Bureau van Dijk (2021) *Orbis. Übersicht.* URL: <https://www.bvdinfo.com/de-de/unsere-losungen/daten/international/orbis>, abgerufen Mai 2021
- Der Standard (2021) *Starke Preisanstiege bei Wohnungen setzen sich fort,* 29. September 2021, <https://www.derstandard.at/story/2000130036978/starke-preisanstiege-bei-wohnungen-setzen-sich-fort>
- Exploreal (2020) *Die aktuelle Bauträgerdatenbank – Auszüge.* Wien.
- Fernandez R, Hofman A, Aalbers MB (2016) *London and New York as a safe deposit box for the transnational wealth elite.* *Environment and Planning A: Economy and Space.* 2016;48(12):2443-2461.
- Gruber, E., Huber, M., Gutmann, R. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018-2021. Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion.* Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (= Stadtpunkte 41).
- IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2005): *Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau – Arbeitshilfe für die kommunale Praxis.* Berlin: Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
- Immobilienpreise.at (2021a). *Wohnungen Eigentum (Durchschnittspreise per m<sup>2</sup> in €).* URL: <https://immopreise.at/Wien/Wohnung/Eigentum>, abgerufen Januar 2021
- Immobilienpreise.at (2021b). *Wohnungen Miete Neubau (Durchschnittspreise per m<sup>2</sup> in €).* URL: <https://immopreise.at/Wien/Wohnung/Miete/Neubau>, abgerufen Januar 2021
- ORF.at (2021) *Preis für Neubauwohnungen: Europaspitze,* 14. Juli 2021, <https://oesterreich.orf.at/stories/3112647/>
- Putschlögl, M. (2021) *Neue Wohntürme in Wien: Quadratmeterpreise ab 7.000 Euro,* 17. September 2021, <https://www.derstandard.at/story/2000129710065/neue-wohntuerme-in-wien-quadratmeterpreise-ab-7000-euro>
- Rechnungshof Österreich (2021). *Wohnbau in Wien. Bericht des Rechnungshofes.* [https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnbau\\_Wien\\_Sonderpruefung.pdf](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnbau_Wien_Sonderpruefung.pdf), abgerufen am 21.01.2021
- Roumainville, A. (2017) *The Financialization of Housing Production in Brussels.* *International Journal of Urban and Regional Research,* 2017, 41(4), pp. 623–641
- Stadt Wien (2021a) *Realnutzungskartierung 2018 der Magistratsabteilung 18.* Wien.
- Stadt Wien (2021b) *Auszug aus dem Melderegister – MA 23.* Stadt Wien.
- Statistik Austria (2021a) *Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik).* Statistik Austria.
- Statistik Austria (2021b) *Registerzählung GWZ 2011 – Tabelle 1 Wohnungen nach Region, Eigentübertyp und Rechtsverhältnis.* Statistik Austria.

- Statistik Austria (2021c) Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe). URL: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/079260.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/079260.html), abgerufen Juni 2021
- Straßl, Riedler (2015) Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg: Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen
- WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (1979)
- Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG). (1989). Samt Verordnungen und Nebengesetzen, 11. Auflage Juli 2019, wohnfonds\_wien, [http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/A\\_2019\\_WWFSG\\_Buch.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/A_2019_WWFSG_Buch.pdf), abgerufen am 25.02.2021
- Wijburg, G., Aalbers, M.B. and Heeg, S. (2018), The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation. *Antipode*, 50: 1098-1119. <https://doi.org/10.1111/anti.12382>
- WKO – Wirtschaftskammer Österreich (2020). Immobilien-Preisspiegel 2019. Verband der Immobilien- und Vermögenstreuhändler. Wien.
- Zoidl, F. (2020) Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand?, *Der Standard*, 26. Mai 2020

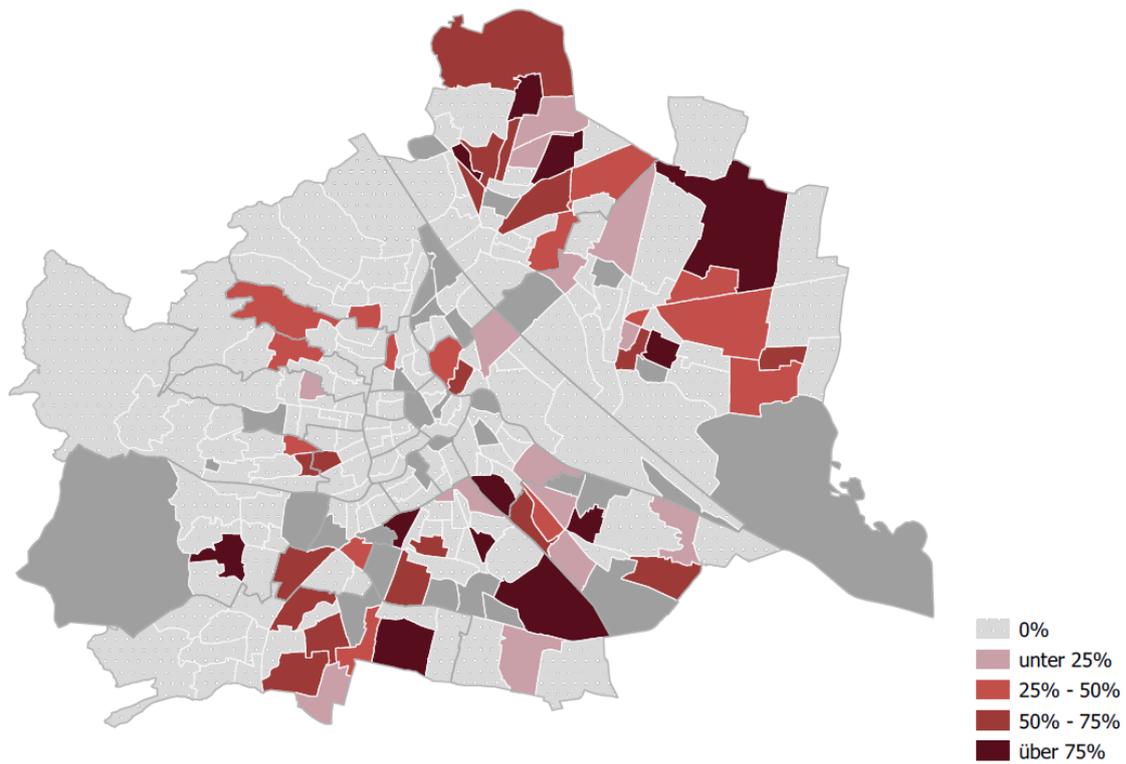
# ANHANG

**Abbildung 48: Einteilung der Wohneinheiten nach Projekttyp**



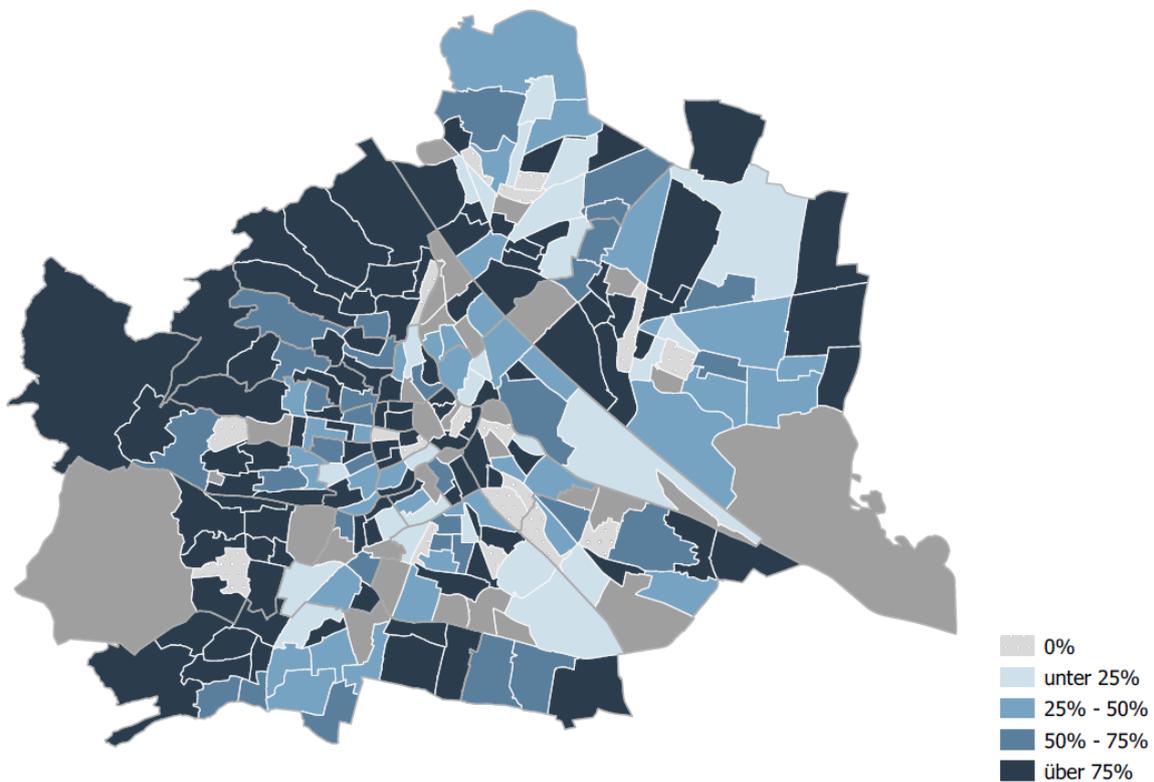
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

**Abbildung 49: Anteil der geförderten Wohneinheiten an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Abbildung 50: Anteil der Mietwohneinheiten an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene (2018 – 2021\*)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Tabelle 16: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2018)**

	2018	Miete	Eigentum	unbekannt	Summe
Gemeinnützig	gefördert	1 392	199	-	1 591
	freifinanziert	618	909	-	1 527
	unbekannt	192	-	66	258
Gewerblich	gefördert	937	-	-	937
	freifinanziert	1 087	4 660	-	5 747
	unbekannt	1 272	-	302	1 574
Gew. Töchter	gefördert	101	-	-	101
	freifinanziert	82	33	-	115
	unbekannt	-	-	-	-
Summe		5 681	5 801	368	11 850

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Tabelle 17: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2019)**

	2019	Miete	Eigentum	unbekannt	Summe
Gemeinnützig	gefördert	2 826	-	-	2 826
	freifinanziert	565	761	-	1 326
	unbekannt	168	-	63	231
Gewerblich	gefördert	484	-	-	484
	freifinanziert	1 396	4 181	42	5 619
	unbekannt	1 037	24	352	1 413
Gewerbliche Töchter	gefördert	21	-	-	21
	freifinanziert	-	183	-	183
	unbekannt	-	-	1	1
Summe		6 497	5 149	458	12 104

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Tabelle 18: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2020)**

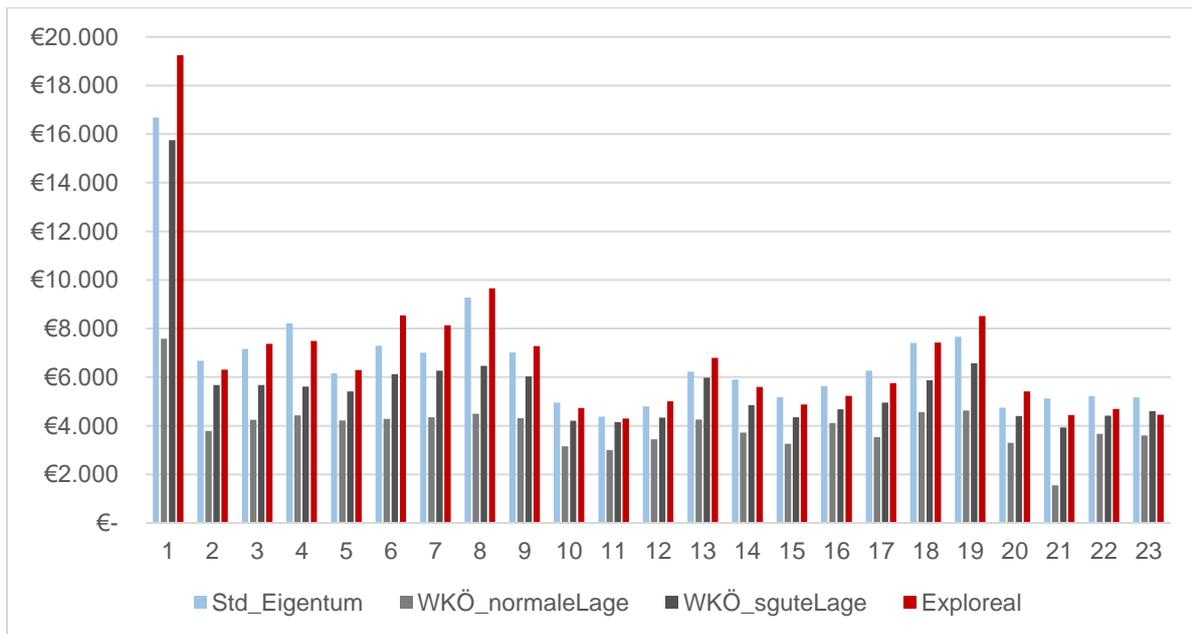
	2020	Miete	Eigentum	unbekannt	Summe
Gemeinnützig	gefördert	5 067	-	-	5 067
	freifinanziert	837	808	19	1 664
	unbekannt	474	-	140	614
Gewerblich	gefördert	677	-	-	677
	freifinanziert	1 967	4 799	53	6 819
	unbekannt	724	-	524	1 248
Gew. Töchter	gefördert	115	-	-	115
	freifinanziert	146	242	-	388
	unbekannt	331	-	-	331
Summe		10 338	5 849	736	16 923

**Tabelle 19: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2021\*)**

	2021	Miete	Eigentum	unbekannt	Summe
Gemeinnützig	gefördert	4 571	328	67	4 966
	freifinanziert	303	411	-	714
	unbekannt	136	-	107	243
Gewerblich	gefördert	559	-	-	559
	freifinanziert	4 241	4 837	10	9 088
	unbekannt	300	-	658	958
Gew. Töchter	gefördert	54	-	-	54
	freifinanziert	101	57	-	158
	unbekannt	-	-	-	-
Summe		10 265	5 633	842	16 740

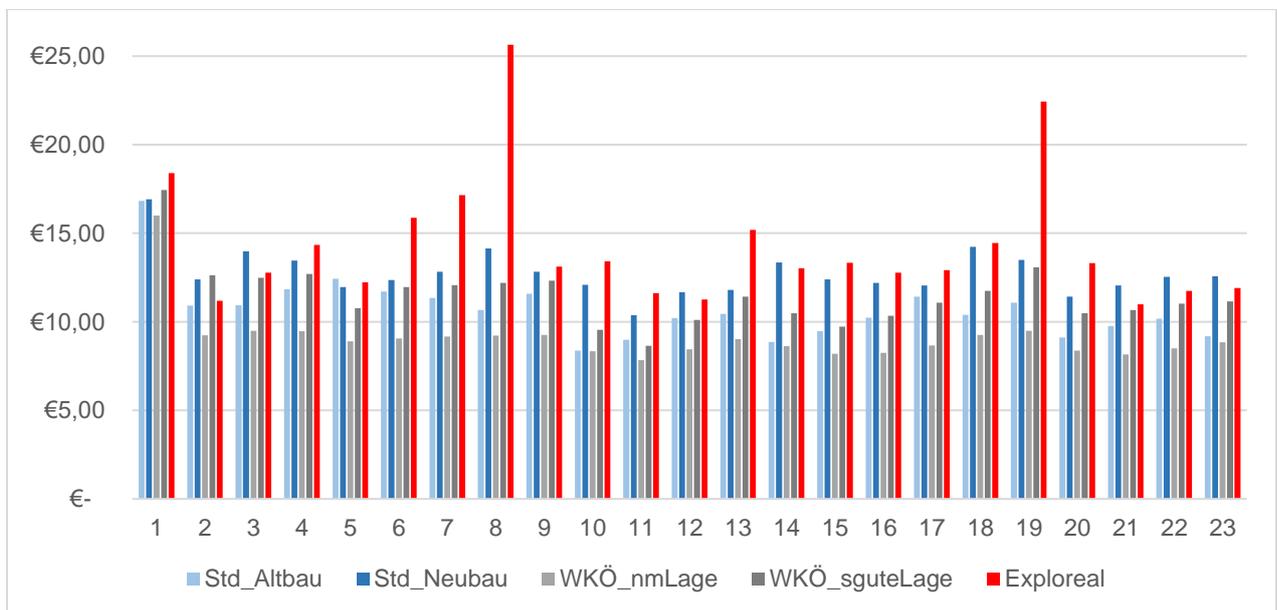
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020 und Wien.gv.at

**Abbildung 51: Vergleich von m2-Kaufpreisen aus unterschiedlichen Datenquellen**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020, immopreise.at (2021a) und WKÖ (2019)

**Abbildung 52: Vergleich von m2-Mieten aus unterschiedlichen Datenquellen**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020, immopreise.at (2021a) und WKÖ (2019)

# VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geförderter Neubau (Förderungszusicherungen) und freifinanzierter Neubau (Bewilligungen) in Wien (1992-2018) .....	11
Abbildung 2: Anzahl der errichteten Wohneinheiten nach Jahren (2018-2021*) .....	22
Abbildung 3: Errichtete Wohneinheiten nach Bezirken (2018 – 2021*, kumul.) .....	22
Abbildung 4: Errichtete Wohneinheiten relativ zum bestehenden Bauland (in 100 Hektar; 2018-2021*, kumul.) .....	23
Abbildung 5: Verortung der Neubautätigkeit zwischen 2018 und 2021* nach Projekttyp .....	23
Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Neubautätigkeit zwischen 2018 und 2021* nach Zählbezirken .....	25
Abbildung 7: Wohneinheiten nach Förderung und Bezirken (2018 - 2021*, kumul.) .....	27
Abbildung 8: Wohneinheiten nach Förderung und durchschnittlichen Grundkosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche der Bezirke (2018 - 2021*) .....	28
Abbildung 9: Verortung der Projekte nach Förderung (2018-2021*, kumul.) .....	29
Abbildung 10: Anteil der freifinanzierten Wohneinheiten an allen fertiggestellten Wohneinheiten auf ZBZ Ebene (2018-2021*, kumul.) .....	29
Abbildung 11: Vergleich der Eigentums- und Mietquote des Neubaus mit dem Wiener Wohnungsbestand .....	31
Abbildung 12: Wohneinheiten nach Rechtsform und Bezirken (2018 – 2021*, kumul.) .....	32
Abbildung 13: Verortung der Projekte nach Rechtsform (2018 – 2021*, kumul.) .....	33
Abbildung 14: Anteil der Mietwohneinheiten an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene (2018 – 2021*, kumul.) .....	33
Abbildung 15: Charakterisierung der Bauträger nach Anzahl der Projekte und fertiggestellte Wohneinheiten (2018-2021*, kumul.) .....	37
Abbildung 16: Verortung der Projekte nach Bauträgertyp .....	38
Abbildung 17: Verteilung der Bauträger und Wohneinheiten auf Bauträgergrößenklassen (=Anzahl realisierter Projekte), differenziert nach Bauträgertyp .....	41
Abbildung 18: Bauträger mit den meisten Projekten und errichteten Wohneinheiten .....	42
Abbildung 19: m <sup>2</sup> -Angebotspreise für Eigennutzung nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021*) .....	46
Abbildung 20: m <sup>2</sup> -Angebotspreise für Eigennutzung nach Zählbezirken (Mittelwert, 2018-2021*) .....	46
Abbildung 21: Vergleich der m <sup>2</sup> -Angebotspreise für Eigentumswohneinheiten und ausgewählte Bezirke (Mittelwert, 2018-2021*) .....	47
Abbildung 22: m <sup>2</sup> -Angebotspreise für Vorsorgeobjekte nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021*) .....	48
Abbildung 23: m <sup>2</sup> -Angebotspreise für Vorsorgeobjekte nach Zählbezirken (Mittelwert, 2018-2021*) ..	49
Abbildung 24: m <sup>2</sup> -Mieten für freifinanzierte Wohneinheiten nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021*) ..	50
Abbildung 25: m <sup>2</sup> -Mieten für freifinanzierte Wohneinheiten nach Zählbezirken (Mittelwert, 2018-2021*) .....	50
Abbildung 26: Vergleich der m <sup>2</sup> -Mieten freifinanzierte Mietwohnungen und ausgewählte Bezirke (Mittelwert, 2018-2021*) .....	51

Abbildung 27: m2-Mieten geförderter und freifinanzierter Wohneinheiten nach Jahren (Mittelwert, 2018-2021*) .....	52
Abbildung 28: m2-Mieten geförderter und freifinanzierter Wohneinheiten nach Bezirken (Mittelwert, 2018-2021*) .....	53
Abbildung 29: Eingetragene Käufe durch natürliche und juristische Personen (2018-2020) .....	56
Abbildung 30: Anteil der Käufe durch juristische Personen an allen eingetragenen Käufen (2018-2020, kumul.) .....	57
Abbildung 31: Verortung der Einzel- und Mehrwohneinheitenkäufe (natürliche Personen, 2018-2020, kumul.) .....	58
Abbildung 32: Verortung der Einzel- und Mehrwohneinheitenkäufe (juristische Personen, 2018-2020, kumul.) .....	58
Abbildung 33: Verteilung der Wohnungskäufe nach Anzahl der gekauften Wohneinheiten (natürliche Personen, 2018-2020, kumul.) .....	60
Abbildung 34: Verteilung der KäuferInnen und Wohneinheiten nach Anzahl der gekauften Wohneinheiten (juristische Personen, 2018-2020, kumul.) .....	60
Abbildung 35: Wohnsitzadresse der KäuferInnen (natürliche Personen) nach Bundesländern .....	62
Abbildung 36: Firmensitzadresse der Käufer (Juristische Personen) nach Bundesländern .....	62
Abbildung 37: Wohnsitzadresse der KäuferInnen (natürliche Personen) nach Bundesländern und Nutzungsart .....	63
Abbildung 38: Firmensitzadresse der Käufer (Juristische Personen) nach Bundesländern und Nutzungsart .....	64
Abbildung 39: Räumliche Verteilung der Investorenprojekte (2018-2021*) .....	65
Abbildung 40: Wohnungskäufe von Investoren nach Herkunftsland des unmittelbaren Erwerbers .....	66
Abbildung 41: Top 15 Investoren nach Anzahl der Wohneinheiten und Herkunftsland des unmittelbaren Erwerbers .....	67
Abbildung 42: Median und Mittelwert der Besetzungsgrade auf Basis der Haupt-/Nebenwohnsitzmeldungen (2017-2021) .....	71
Abbildung 43: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung (2017-2021*) .....	72
Abbildung 44: Häufigkeitsverteilung des Anteils an Haupt-/Nebenwohnsitz-Wohnungen (2017-2021) .....	73
Abbildung 45: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung unterschieden nach Fertigstellungsjahr .....	74
Abbildung 46: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung unterschieden nach Bauträger-Typen .....	75
Abbildung 47: Besetzungsraten der Projekte: Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz- sowie Haupt-/Nebenwohnsitzmeldung: unterschieden nach Wohnrechts-Typen .....	76
Abbildung 48: Einteilung der Wohneinheiten nach Projekttyp .....	88
Abbildung 49: Anteil der geförderten Wohneinheiten an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene .....	89
Abbildung 50: Anteil der Mietwohneinheiten an allen Wohneinheiten auf ZBZ Ebene (2018 – 2021*) .....	89
Abbildung 51: Vergleich von m2-Kaufpreisen aus unterschiedlichen Datenquellen .....	92
Abbildung 52: Vergleich von m2-Mieten aus unterschiedlichen Datenquellen .....	92

# VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle 1: Einteilung der Wohneinheiten und Projekte nach Projekttyp (2018-2021) .....	16
Tabelle 2: Datenbasis geordnet nach Arbeitspaketen .....	16
Tabelle 3: Projekte und Wohneinheiten nach Projekttyp (2018- 2021*, kumul.).....	21
Tabelle 4: Anzahl und Anteile der gebauten Wohneinheiten und Projekte nach Förderung (2018 - 2021*).....	26
Tabelle 5: Anzahl und Anteile der gebauten Wohneinheiten und Projekte nach Rechtsform (2018 – 2021*) .....	30
Tabelle 6: Anzahl und Anteile der gebauten Wohneinheiten und Projekten nach Bauträger-Typ (2018 – 2021*) .....	36
Tabelle 7: Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2018-2021*, kumul.) .....	39
Tabelle 8: Bauträgertypen nach Größenklassen (2018-2021*, kumul.) .....	39
Tabelle 9: Angebotspreise von Vorsorgewohneinheiten und Wohneinheiten zur Eigennutzung (2018-2021*) .....	48
Tabelle 10: Übersicht über die Käufe durch natürliche und juristische Personen (2018-20, kumul.) ...	56
Tabelle 11: Internationalisierungsgrad der juristischen Personen .....	63
Tabelle 12: Investorentansaktionen nach Wohneinheiten, Fertigstellungsjahr und Herkunft .....	65
Tabelle 13: Internationalisierungsgrad der Investoren .....	67
Tabelle 14: Finanzmarktnähe der Investoren .....	68
Tabelle 15: Wohnungen und Hauptwohnsitzwohnungen in Wien nach Eigentümer-Typ (2011).....	77
Tabelle 16: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2018) .....	90
Tabelle 17: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2019) .....	90
Tabelle 18: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2020) .....	91
Tabelle 19: Aufteilung der Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2021*).....	91



# STADTPUNKTE

Die Studienreihe „Stadtpunkte“ wird von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien herausgegeben und behandelt aktuelle kommunalpolitische Themen.

Sie soll in erster Linie Informationsmaterial und Diskussionsgrundlage für an diesen Fragen Interessierte darstellen.

## **Aktuelle Ausgaben:**

### **Nr. 39 Klimagerechtigkeit im öffentlichen Raum – Vision Wiener Klimastraßen**

Susanne Staller, Heide Studer (tilia landschaftsplanung), Michael Szeiler, Laurentius Terzic (con.sens mobilitätsdesign), 2022

### **Nr. 38 Covid-19 und Kommunalpolitik. Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf Aspekte der Lebensqualität in Wien**

Janine Heinz und Günther Ogris (SORA), 2021

### **Nr. 37 Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten**

Harald Baron, Thi Bich Ngoc Doan, Justin Kadi, Leonhard Plank (TU Wien), 2021

### **Nr. 36 Kooperative Raum- und Wirtschaftsentwicklung. Notwendigkeit und Möglichkeiten in der Metropolregion Wien,**

Peter Mayerhofer, Peter Huber, 2021

### **Nr. 35 Junge Menschen in Wien II. Entwicklungen seit 2013 und neue Herausforderungen durch die Corona-Pandemie,**

Bernhard Hoser, David Laumer, Julia Simon, Günther Ogris (SORA), 2021

### **Nr. 34 Sozialraum Monitoring. Durchmischung und Polarisierung in Wien,**

Camilo Molina, Hannah Quinz, Christoph Reinpecht (Universität Wien), 2021

### **Nr. 33 Formen und Praktiken der Partizipation im kommunalen Wien,**

Michael Jonas, Simeon Hasserner (Institut für Höhere Studien), 2020

### **Nr. 32 Wien wächst – digitale Stadt,**

Peter Prenner (Hg.), 2020

### **Nr. 31 Betriebskosten. Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche der Gebühren öffentlicher Dienstleistungen,**

Walter Rosifka, Lukas Tockner (AK-Wien), 2020

### **Nr. 30 Soziale Risiken von Digitalisierungsprozessen. Trendanalysen im Erwerbs- und Privatleben mit Fokus auf Wien**

Hubert Eichmann, Annika Schönauer, Philip Schörpf, Ademir Jatic (FORBA Forschungs- und Beratungsstelle Arbeitswelt), 2019

### **Nr. 29 Öffentlicher Verkehr in den Wiener Außenbezirken**

Roland Fersterer, Bernhard Fürst, Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2019

### **Nr. 28 Wien wächst – Soziale Stadt – Zwischen Vielfalt und Ausgrenzung,**

Katharina Hammer (Hg.), 2019

- Nr. 27 Gentrifizierung in Wien – Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis,**  
Justin Kadi, Mara Verlič (Hg.), 2019
- Nr. 26 Wien wächst – Wien baut – Mehr Qualität in mehr Quantität?,**  
Christian Pichler (Hg.), 2018
- Nr. 25 Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen - Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung,**  
Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), 2018
- Nr. 24 Tourismus in Wien – Lage und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Arbeitsklimas und der Tourismusförderung,**  
Josef Schmee, Kai Biehl (Hg.), 2017
- Nr. 23 Öffentliche Räume in Stadtentwicklungsgebieten Wiens,**  
Barbara Gungl, Heide Studer, Ulla Thamm, Andrea Weninger (tilia / Rosinak & Partner), 2017
- Nr. 22 Wien wächst – Smart City – Neues Konzept, offene Fragen,**  
Katharina Hammer (Hg.), 2016
- Nr. 21 „Smart Cities“ – eine technologische und datenschutzrechtliche Einschätzung,**  
Thomas Riesenecker-Caba (FORBA), 2016
- Nr. 20 S-Bahn in Wien – Chance für die wachsende Stadt,**  
Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer, Roland Fersterer, Bernhard Fürst und Patrick Schnötzlinger (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2016
- Nr. 19 Wien wächst – Öffentlicher Raum – Die Stadt als Verteilungsfrage,**  
Peter Prenner (Hg.), 2016
- Nr. 18 Wien neu – Passende Strukturen für die wachsende Stadt,**  
Adolf Andel, Cornelia Krajsits und Iris Wach (Projekthaus GmbH), 2016
- Nr. 17 Wien wächst – Verkehr – Ostregion zwischen Konkurrenz und Kooperation,**  
Peter Prenner (Hg.), 2015
- Nr. 16 Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum,**  
Herbert Bork, Stefan Klingler, Sibylla Zech, 2015
- Nr. 15 Junge Menschen in Wien - Beschäftigung – Wohnen – Leben in Wien,**  
Katharina Hammer (Hg.), 2015
- Nr. 14 Wien wächst – Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt,**  
Peter Prenner (Hg.), 2015
- Nr. 13 Wiener Herausforderungen – Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen,**  
Josef Schmee (Hg.), 2015
- Nr. 12 Wien wächst – Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität,**  
Peter Prenner (Hg.), 2014
- Nr. 11 Migrantische Ökonomie in Wien,**  
Susi Schmatz, Petra Wetzels, 2014
- Nr. 10 Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft: Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte,**  
Peter Mayerhofer, 2014

- Nr. 9 BürgerInnenbeteiligung in der Stadt – Zwischen Demokratie und Ausgrenzung?,**  
Katharina Hammer (Hg.), 2013
- Nr. 8 Wiens Konjunktorentwicklung im nationalen, intra- und interregionalen Vergleich,**  
Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2013
- Nr. 7 Wohnen im Arsenal – Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung,**  
Peter Moser, 2013
- Nr. 6 Kommunalen Ausverkauf,**  
Peter Prenner (Hg.), 2013
- Nr. 5 Qualität im Arbeitsumfeld,**  
Gisa Ruland, 2012
- Nr. 4 Verkehr in der Stadt,** Veranstaltungsreihe 2010/2011,  
Michael Klug (Hg.), 2012
- Nr. 3 Wiens Stadtwirtschaft im Konjunkturzyklus,**  
Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2011
- Nr. 2 Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung in Wien,**  
Verkehrsplanung Käfer GmbH, 2011
- Nr. 1 PendlerInnenstudie Wien,**  
Andreas Riesenfelder, 2011

**Sämtliche Studien sind kostenlos erhältlich bei:**

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen

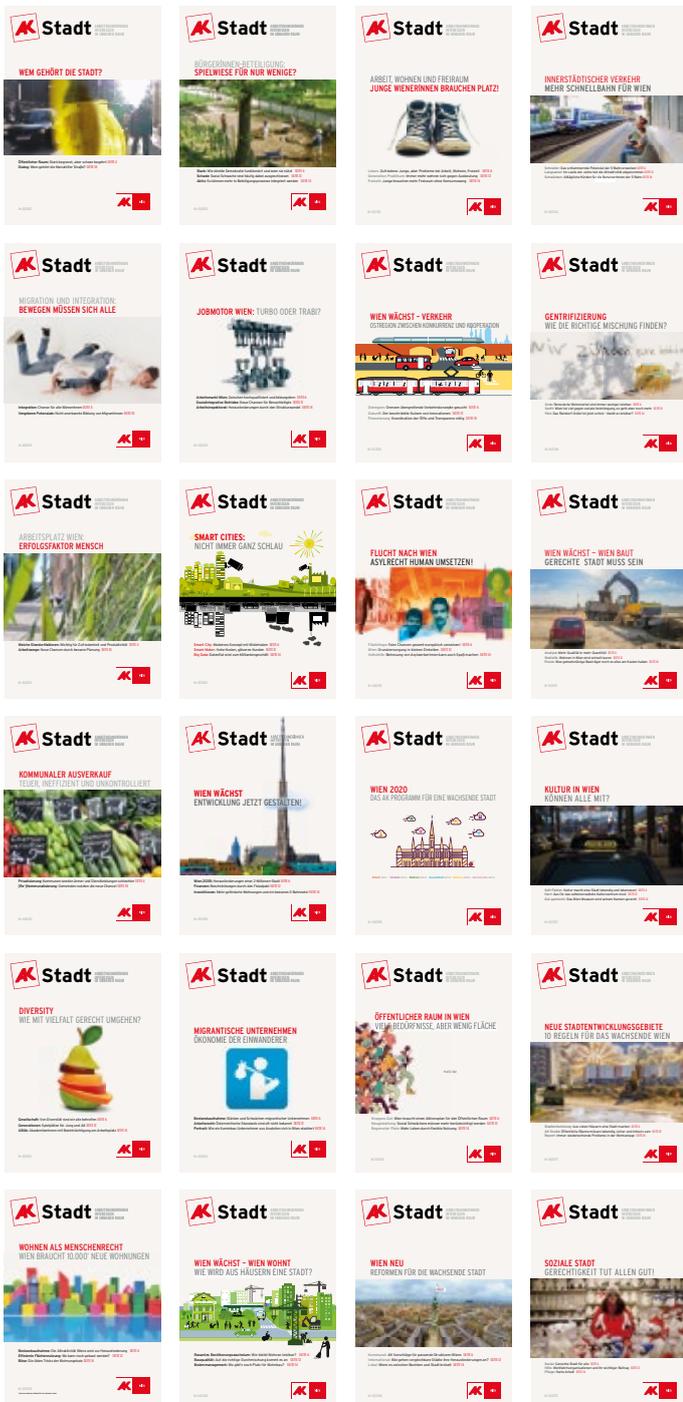
Prinz-Eugen-Straße 20 – 22, 1040 Wien

Tel: +43 (0) 1 501 65 – 13130

E-Mail: [stadt@akwien.at](mailto:stadt@akwien.at)

oder als PDF:

<https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt>



2012 ... 2013 ... 2014 ... 2015... 2016 ...

# 10 Jahre AK Stadt

2017 ... 2018 ... 2019 ... 2020 ... 2021 ►►

Zeitschrift für Arbeitnehmer:innen-Interessen im urbanen Raum.

**4 x im Jahr, 16 Seiten**

**Print-Abo bestellen** E-Mail [stadt@akwien.at](mailto:stadt@akwien.at) oder Tel. 01 50165-13130

**Online** [wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt](http://wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt)

**Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien**

**Alle Studien zum Downloaden:**

**[wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften](https://wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften)**



ISBN 978-3-7063-0923-3