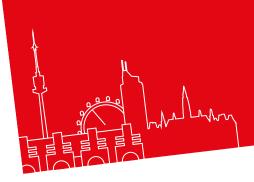
Stadtpunkte Nr 41

Ernst Gruber, Margarete Huber, Raimund Gutmann (wohnbund:consult eG Büro für Stadt.Raum.Entwicklung)

WOHNBAUBOOM IN WIEN 2018-2021

Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion

September 2022





■ Aktuelle AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit: wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:

- E-Mail: 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 Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M

ISBN: 978-3-7063-0858-8

Auftraggeberin: AK Wien, Kommunalpolitik und Wohnen Autor:innen: Ernst Gruber, Margarete Huber, Raimund Gutmann (wohnbund:consult eG Büro für Stadt.Raum.Entwicklung)

Grafik Umschlag: Jakob Fielhauer Druck: AK Wien, ÖGB-Verlag Verlags- und Herstellungsort: Wien

© 2022 bei AK Wien Stand September 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

Ernst Gruber, Margarete Huber, Raimund Gutmann (wohnbund:consult eG Büro für Stadt.Raum.Entwicklung)

WOHNBAUBOOM IN WIEN 2018-2021

Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion

September 2022

VORWORT

Wien erlebt einen anhaltenden Wohnbauboom. Als Spitze eines seit Jahren hohen Niveaus an Neubautätigkeit ist für 2022 ein Rekord von bis zu 20.000 neuen Wohnungen prognostiziert. Errichtet werden diese Wohnungen vor allem im freifinanzierten Bereich von gewerblichen Wohnbauträgern. Als wachsende Stadt gibt es in Wien auch einen hohen Bedarf an Wohnraum. Gebraucht werden vor allem leistbare und langfristige Wohnungen, die eine Vielfalt von Nutzungen und Haushaltsformen ermöglichen.

Gerade im Punkt der Leistbarkeit klaffen Angebot und Nachfrage auseinander. Die Teuerung bei Kaufund Mietpreisen lässt die Lohnentwicklung weit hinter sich zurück. Durch multiple Krisen von Pandemie bis Krieg wird diese Entwicklung nochmals verschärft. Die vorliegende Studie bietet Einblicke in die Innensicht wichtiger Akteur:innen der Wohnbauproduktion und die Hintergründe für das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Hohe Liegenschaftspreise und Baukosten verhindern günstigen Wohnbau. Jedoch wird deutlich, dass vor allem Spekulation und Investitionen in Anlagewohnungen Gründe für die Preissteigerung – gerade auch von Grund und Boden – sind.

Die Studie analysiert weiters, dass der freifinanzierte Neubauboom, trotz hoher Preise nicht zwangsläufig mit guten Qualitäten einhergeht. In vielen Fällen hinkt der gewerblich geschaffene Wohnbau dem geförderten Pendant hinterher. So werden größtenteils sehr ähnliche Grundrisse geschaffen, die vor allem für größere Haushalte wie Familien oder Wohngemeinschaften kaum Angebote bieten und spezielle oder innovative Wohnformen sucht man vergebens. Qualitätssicherende Verfahren in Bauträgerwettbewerben haben sich als gute Option zur Einhaltung von hohen Qualitätsstandards im geförderten Bereich etabliert. Ähnliche Überprüfungsmöglichkeiten könnten auch einen wichtigen Beitrag zu Erhöhung der Qualität des freifinanzierten Neubaus leisten.

Obwohl von den freifinanzierten Neubauten nur im geringen Maße Mehrwerte für die Umgebung und das Grätzel geschaffen werden, stehen in den Bewerbungen – die sich größtenteils an potentielle Käufer:innen richten – oft Lagequalitäten im Fokus. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung, Zentrumsnähe, vorhandene Infrastruktur und sozio-kulturelles Angebot sind wichtige Vermarktungsfaktoren. Die Autor:innen der Studie zeigen einen Missstand klar auf: gewerbliche Bauträger profitieren von öffentlich finanzierter Infrastruktur, aber schaffen selbst kaum Mehrwert für die Öffentlichkeit.

Aus AK Sicht ist es einerseits besonders wichtig den für eine leistbare, langfristige und qualitätsvolle Wohnversorgung so zentralen sozialen Wohnbau weiter auszubauen. Dazu müssen öffentliche Liegenschaften konsequent für den geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden und eine neue Wohnbauoffensive des Wohnfonds Wien gestartet werden. Andererseits muss auch der freifinanzierte Wohnbau stärker in die soziale Verantwortung genommen werden, etwa durch die Verpflichtung zur Schaffung von sozial gebundenen Wohnungen bei Neubau oder Dachgeschossausbau. Mit der konsequenten Umsetzung von städtebaulichen Verträgen müssen auch bei freifinanzierten Neubauten Mehrwerte für die städtische Umgebung geschaffen werden. Diese Punkte müssen in dem gerade im Entstehen befindlichen Qualitätsbeirat für freifinanzierte Wohnbauvorhaben dringend umgesetzt werden.

Mara Verlič Wien, September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

VORWO	RT	3
INHALTS	SVERZEICHNIS	5
EXECUT	IVE SUMMARY	7
1 EINL	_EITUNG	11
1.1 Zio	ele und Aufbau der Studie	11
1.2 Ei	ne neue ,Gründerzeit'?	11
2 ANG	SEBOTE, AKTEUR:INNEN UND NACHFRAGE	13
2.1 Da	as Angebot	13
2.1.1	Klassisch freifinanzierte Modelle	13
2.1.2	Teil-liberalisierte Modelle	16
2.2 Di	e Akteur:innen	19
2.2.1	Bauträger und Projektentwickler:innen	19
2.2.2	Banken und Versicherungen	21
2.2.3	Privatanleger:innen	22
2.2.4	Institutionelle Investor:innen	24
2.3 Di	e Nachfrage	25
2.3.1	Zugänglichkeit	25
2.3.2	Verfügbarkeit, Leerstand	26
2.3.3	Leistbarkeit	31
2.3.4	Nutzbarkeit	33
2.3.5	Langfristigkeit	34
3 DIE	QUALITÄTEN DES FREIFINANZIERTEN WOHNBAUS: EMPIRISCHE ANALY	SE DER
WOHNB	AUPRODUKTION	35
3.1 In:	nensicht: Perspektiven unterschiedlicher Akteur:innen	35
3.1.1	Begriffsdefinition	37
3.1.2	Das Angebot	38
3.1.3	Die Akteur:innen	45
3.1.4	Die Nachfrage	51
3.1.5	Die Qualitätssicherung	59
3.2 Ar	nalyse der Qualitäten	65
3.2.1	Umfeld Hauptbahnhof	67
3.2.2	Gründerzeitviertel Wien West	75
323	Investor innenprojekte	81

3	.2.4 Zusammenfassende Ergebnisse der qualitativen Analyse	86
3.3	Die Bewerbung: Wie wird vermarktet?	92
4	WOHNPOLITISCHER AUSBLICK – DREI TRENDSZENARIEN FÜR WIEN 2035	97
4.1	Trendszenario 1: Fortschreibung Status-quo	98
4.2	Trendszenario 2: Dominanz der Nachfrage	101
4.3	Trendszenario 3: "Balance zwischen Gemeinwohl und Markt"	104
4.4	Zusammenfassung und Fazit	108
5	EMPFEHLUNGEN	111
LIT	ERATURHINWEISE	115
AB	BILDUNGSVERZEICHNIS	123
TAI	BELLENVERZEICHNIS	125

EXECUTIVE SUMMARY

Der Wohnungsneubau in Wien hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. In der vorliegenden Studie wird das Segment des freifinanzierten Wohnungsneubau in Wien näher betrachtet. Dabei werden durch die Anwendung eines Methodenmixes die Qualitäten und die Bandbreite des freifinanzierten Wohnbaus in Wien untersucht: eine Literaturrecherche und -analyse bilden die Basis für Begriffsdefinitionen und Beschreibung der Produkte, Rechtsformen, Akteur:innen und der Finanzierung. Im Rahmen von Expert:innen-Interviews erfolgt eine Analyse und Einschätzung der Motive, von Angebot, Nachfrage und Qualitätssicherung der Wohnbauproduktion in Wien ("Innensicht der Akteur:innen"). Mittels text- und bildzentrierter Analyse von Inseraten wird die Bewerbung und Vermarktung exemplarischer Projekte betrachtet ("Bewerbung"). Auf Basis einer Clusterung nach Akteur:innen sowie nach räumlichen Zusammenhängen werden exemplarisch Projekte im freifinanzierten Wohnungsneubau aus den letzten vier Jahren hinsichtlich der produzierten stadträumlichen Qualitäten, deren Wirksamkeit auf das Wohnumfeld sowie die Wohntypologien und deren Nutzbarkeit qualitativ untersucht. Die zentralen Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Großer Spielraum mit wenig Regeln. Der qualitative Spielraum für freifinanzierten Wohnbau ist derzeit sehr groß. Deutlich wird, dass dieser ohne weitere Qualitätssicherung oder klare Vorgaben kaum zum Vorteil für die Stadtumgebung genutzt werden kann. Das zeigt sich an den produzierten Wohnungstypen, dem Wohnungsmix und am Beispiel der Erdgeschossnutzungen.

Der freifinanzierte Markt tendiert zum qualitativen Mittelmaß. Diese Zuspitzung lässt sich mittels der Untersuchungen daraus ableiten, dass die freifinanziert produzierten Wohnungen oft sehr ähnliche und projektbezogen großteils idente Wohnungsgrundrissen aufweisen. Gebäude mit auf dieser Basis produzierten Regelgeschossen tendieren dazu, wenig oder kaum auf den städtebaulichen Kontext reagieren zu können. Ausnahmen bilden einzelne Projekte in Toplage oder im Luxussegment.

Kaum familientaugliche Angebote. Von den 26 untersuchten freifinanzierten Wohnbauten, von denen entsprechende Datengrundlagen vorhanden waren, leistet keiner einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Haushalten mit einem Wohnbedarf von mehr als drei Zimmern und einem durchschnittlichen Einkommen. Der Beitrag zur Deckung eines Wohnbedarfs von vier Zimmern ist mit 5% auch unabhängig vom Einkommen äußerst gering.

Kaum spezielle oder innovative Wohnformen. Es konnte keine Wohnung für speziellere Ansprüche wie für betreutes bzw. betreubares Wohnen erhoben werden, ebenso keine Clusterwohnungen oder größere Wohnungen, die sich als Wohngemeinschaften eignen würden. Schaltbarkeit, geteilte Raumnutzung, überhöhte Räume für ein spezielles Raumgefühl und Nutzungsoffenheit oder offenes Wohnen sind keine Themen, die sich in den Grundrissen der untersuchten Projekte wiederfinden. Zum Vergleich: Eine empirische Untersuchung der Studienautor:innen aus dem Jahr 2018 ergab 79 Projekte mit speziellen Wohnungsgrundrissen in fünf unterschiedlichen Kategorien, die zwischen 2009 und 2017 im geförderten Wiener Wohnbau unter Voraussetzung eines qualitätssichernden Verfahrens umgesetzt wurden. Von diesen fünf identifizierten Kategorien trifft im weitesten Sinne noch jene des "Kompakten Wohnens" auf die in dieser Studie untersuchten Wohnungen zu. Dennoch zeigt sich auch hier ein Unterschied zu den erwähnten geförderten Projekten, in denen diese kompakten Wohnungen Teil eines insgesamt durchmischten Wohnungsangebots sind, speziell kostengünstig angeboten werden und wohnungsergänzende Gemeinschaftsangebote als Kompensation im Projekt vorhanden sind.

Begrifflichkeiten werden in der öffentlichen Diskussion oft vermengt. Die Begriffe gemeinnützig und gefördert sowie gewerblich und freifinanziert werden oft synonym verwendet. Teilweise ist ihre Abgrenzung auch schwierig, da es ein vielfältiges Spektrum von Neubauprojekten im Wiener Wohnbau

gibt. Bestimmte Bauträgertypen haben Schwerpunkt auf gewisse Rechtsformen und geförderte Projekte, die Abgrenzung ist jedoch nicht trennscharf und die Grenzen verschwimmen.

Wo es qualitätssichernde Verfahren gibt, steigt die Qualität. Qualitätssichernde Verfahren, wie Bauträgerwettbewerbe oder die Beurteilung von Wohnbauprojekten durch Beiräte und Jurys, leisten einen wichtigen Beitrag zur Gewährleistung hoher Qualitäten im (geförderten) Wohnbau und stellen auch für Nutzer:innen eine wichtige Qualitätskontrolle dar, die Sicherheit gibt. Möglichkeiten der Anwendung von qualitätssichernden Verfahren auch auf den freifinanzierten Wohnbau sind auszuloten.

Die starren Bauweisen beeinflussen die Nutzbarkeit und damit die Wohnqualität. In Bezug auf den produzierten Wohnungsmix, die Typologien, Wohnungsgrößen und Grundrisse gibt es meist schon in der Planung exakte Vorgaben, im Eigentums- genauso wie im Mietbereich. Sie basieren auf Wohnidealen, vor allem aber auf Wirtschaftlichkeitsparametern und stehen Innovationen und einer Weiterentwicklung des Wohnbaus oft im Weg. Vor allem der Trend zu kleinen, "effizienten" Wohnungen wird dabei sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnbau wahrgenommen und durchaus kritisch gesehen. Bei guter Planung kann zwar ein wichtiger Beitrag zur Leistbarkeit von Wohnen bei gleichzeitig guter Nutzbarkeit geschaffen werden, es besteht aber trotzdem die Gefahr, ein einseitiges und wenig flexibles Angebot "überzuproduzieren", das – abgesehen von der Leistbarkeit – nicht unbedingt den Bedürfnissen der Nachfrager:innen entspricht.

Es braucht leistbaren Wohnbau. Die Bereitstellung von ausreichend leistbarem Wohnraum ist eine wesentliche Herausforderung für den Wiener Wohnbau in den kommenden Jahren. Um zur Leistbarkeit des Wohnungsmarktes beizutragen und damit sozialen Ausgleich zu schaffen, ist ein grundsätzliches Angebot an langfristig sozial gebundenem Wohnbau notwendig. Die Verteilung von sozialem Wohnbau über die Stadt wird als wichtiges Mittel gesehen, um sozialer Segregation zu begegnen.

Die Produktion leistbaren Wohnraums wird zunehmend schwieriger. Als wichtigster Grund dafür sind vor allem die hohen Liegenschaftspreise zu nennen, die geförderten Wohnbau abseits von Bauträgerwettbewerben fast unmöglich machen. Die Widmungskategorie "geförderter Wohnbau" stellt hier ein potentiell wichtiges Instrument dar, leistbaren und qualitätsvollen, dauerhaft sozial gebundenen Wohnraum zu schaffen.

Die Zunahme der Anlage in Immobilien führt zu einer Verknappung des Angebots und Preissteigerungen. Immobilien werden ungebrochen als sichere und krisenfeste Anlageform wahrgenommen. Durch die vermehrte Aktivität von Großinvestor:innen kam es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Verknappung und damit zu einer weiteren Preissteigerung am Eigentumsmarkt. Auch aufgrund der fehlenden Leistbarkeit werden Immobilien zunehmend statt zur Eigennutzung zu Anlagezwecken gekauft.

Die zunehmende Finanzialisierung des Wohnbausektors hat vielfältige – vor allem negative – Effekte. Durch die Transformation von Wohnungen vom Gebrauchsgegenstand zum Finanzprodukt tritt die Immobilie und ihr konkreter Nutzen in den Hintergrund, während ökonomische Optimierungsprozesse und Renditen wichtiger werden. Die Zielgruppen sind nicht mehr in erster Linie die Bewohner:innen, sondern die Anleger:innen und der Gebrauchswert einer Wohnung steht damit nicht mehr im Vordergrund. Dieses profitorientierte Denken beschränkt sich dabei nicht auf den gewerblichen Wohnbaumarkt, sondern wirkt auch in den gemeinnützigen Sektor. Die Normalisierung des profitorientierten Denkens in Bezug auf Wohnraum konterkariert die starke Wiener Tradition von Wohnen als sozialem Gut, als Teil der öffentlichen Infrastruktur, bei der Leistbarkeit zentral ist. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und kein Renditeobjekt.

Es braucht alternative Investitionsmöglichkeiten für nachhaltigen Wohnbau. Investitionen in Immobilien sind per se als negativ zu beurteilen. Das vorhandene Kapital und der Wunsch, es in Wohnraum zu investieren, muss auch auf alternative Modelle und Möglichkeiten treffen, um einen Beitrag zu ökologisch und sozial nachhaltigen Projekte zu leisten.

Die Bewerbung freifinanzierter Projekte richtet sich zu einem Großteil an Käufer:innen. In 82% der analysierten Anzeigen wurden Käufer:innen adressiert (in 20% davon wiederum auch dezidiert Anleger:innen), in 12% Mieter:innen und in 6% Investor:innen. Vor allem durch die Bildsprache wird die Zielgruppe "Familie" angesprochen. Die Hälfte der verwendeten Fotos zeigt Familien bzw. Kinder. Bei Betrachtung des Wohnungsschlüssels einzelner Projekte zeigt sich vor allem bei den (auch) als "Vorsorge-Projekte" beworbenen Objekten, dass das tatsächliche Angebot den Bedürfnissen von Familien nur teilweise entsprechen kann: viele Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen stehen oft wenigen Mehr-Zimmer-Wohnungen gegenüber, die zusätzlich oft in den obersten Geschoßen liegen und damit wenig leistbar sind.

Je nach Zielgruppe, werden unterschiedliche Qualitäten der Wohnung hervorgehoben. Bei der Bewerbung der Wohnungsqualitäten spielen vor allem wohnungsbezogenen Freiräume und eine nicht näher definierte "hochwertige", "exklusive" oder "luxuriöse" Ausstattung eine Rolle. Bei etwa einem Viertel der beworbenen Projekte wurden auch gemeinschaftliche Nutzungen hervorgehoben. Bei Anzeigen, die bewusst Anleger:innenwohnungen bewerben, werden Qualitäten wie "gute Wohnungsgröße", "smarte Grundrisse", "robuste, langlebige Ausstattung", "Teilmöblierung" hervorgehoben.

Bei der Bewerbung der Projekte wird meist auf die Lagequalität Bezug genommen. Dabei wird vor allem die Nähe zur Natur hervorgehoben (Parks, Grünräume, Naherholungsgebieten, Fluss, Teich). Bei etwa einem Drittel der untersuchten Projekte wird auch die gute öffentliche Verkehrsanbindung beworben. Weitere Lagequalitäten sind Zentrumsnähe, vorhandene Infrastruktur und sozio-kulturelles Angebot. Es wird dabei deutlich, wie wichtig öffentliche Güter für den Wohnbau bzw. dahinterstehende Akteur:innen sind.

Die bei der Bewerbung meist transportierten Emotionen sind "Freiheit und Lifestyle" und die Vereinbarkeit von "Stadt und Natur". Weitere durch Bild und Text vermittelte Emotionen und transportierte "Versprechen" sind "Natur und Grün", "Urbanität und Innovation", "Exklusivität und Prestige" und "Sicherheit und Rendite".

1 EINLEITUNG

1.1 Ziele und Aufbau der Studie

Ziel der vorliegenden Studie ist eine wissenschaftlich differenzierte Analyse des freifinanzierten Wohnungsmarktes.

Im Zentrum der Betrachtung steht der freifinanzierte Wohnungsneubau in Wien und der damit zusammenhängende Markt für freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. Es sollen die **Qualitäten und die Bandbreite** des freifinanzierten Wohnbaus dargestellt und aufgezeigt werden, **welche Bedeutung** dieser im Wohnungsneubau einnimmt, wie seine **Entwicklung** einzuschätzen ist und welche gesellschaftlichen und ökonomischen Folgen damit zusammenhängen.

In einem ersten Schritt werden nach einer generellen Definition von freifinanziertem Wohnbau und den verschiedenen Produkten und Rechtsformen (Eigentum, Miete, Anleger:innenwohnungen, Kurzzeitwohnungen, etc.) auch die damit in Verbindung stehende Akteur:innen (Bauträger, Entwickler:innen, Makler:innen, aber auch Nutzer:innen) und die dahinterstehende Finanzierung näher beschrieben. Grundlage dafür bildet eine umfassende Literaturrecherche und -analyse.

In einem weiteren Schritt wird die **Bewerbung und Vermarktung** ausgewählter, exemplarischer Projekte, der Wohnungen und des Wohnumfelds (Sicherheits- und Freiheitsversprechen, Vermögensbildung, Pensionsfinanzierungsfragen etc.) mittels text- und bildzentrierter Analyse näher betrachtet.

Anhand von 11 Expert:inneninterviews erfolgt eine "Motivanalyse der Wohnbauproduktion", die Logiken und Zugänge unterschiedlicher Akteur:innen am Wohnbaumarkt beleuchtet, sich der Frage nach Stärken und Schwächen unterschiedlicher Segmente, Qualitäten und vorhandenen und notwendigen Regulatorien widmet.

Auf Basis einer Clusterung nach Akteur:innen sowie nach räumlichen Zusammenhängen werden **Projekte im freifinanzierten Wohnungsneubau** aus den letzten vier Jahren qualitativ untersucht. Maßgebend dafür sind die produzierten stadträumlichen Qualitäten, deren Wirksamkeit auf das Wohnumfeld sowie die Wohntypologien und deren Nutzbarkeit, in Anlehnung an die Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau.

Aufbauend auf den Ergebnissen werden **Szenarien der künftigen Entwicklung** abgeleitet sowie wohnungspolitische **Empfehlungen** für den Umgang mit dem freifinanzierten Neubau, beispielsweise hinsichtlich Wohnraumversorgung, Leistbarkeit und sozialräumliche Qualitäten erarbeitet.

1.2 Eine neue ,Gründerzeit'?

Der Anteil des freifinanzierten Wohnbaus am gesamten Wiener Wohnbau ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen und das Verhältnis zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnbau hat sich fast umgekehrt: Waren es 2008 noch 80% geförderte Wohnungen, wurden 2017 schon 70% freifinanziert errichtet. Bei Betrachtung des Anteils gewerblicher Bauträger versus gemeinnütziger im Wohnungsneubau, wird ebenso deutlich, dass der gewerbliche Wohnbau deutlich zugelegt hat: Im Jahr 2020 wurden von etwa 17.600 neu gebauten Wohnungen noch etwa 4.200 vom gemeinnützigen Sektor errichtet (Statistik Austria, 2021b, online). Einige der Gründe für diese Entwicklung dafür werden im Folgenden kurz dargestellt.

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

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

Wettbewerb zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträgern

In Wien ist ein zunehmender Wettbewerb zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern im Wohnbau wahrnehmbar: Durch den generellen Zugang auch gewerblicher Bauträger zur Wohnbauförderung besteht ein Konkurrenzverhältnis. Bauträgerwettbewerbe und auch die sogenannte "Wohnbauinitiative", haben diese Situation verstärkt. Die zunehmend freifinanzierte Tätigkeit von gemeinnützigen Wohnbauträgern, auch über gewerbliche Töchter, führt teilweise zu einem Angleichen der bearbeiteten Marktsegmente, was den Wettbewerbsdruck zusätzlich erhöht (Mundt, 2014). Die erzielbaren Preise am Wohnungsmarkt machten gleichzeitig freifinanzierten Wohnbau für gewerbliche Wohnbauträger zunehmend attraktiver und die Unsicherheit an den Finanzmärkten machte den Wohnungsmarkt zunehmend auch für (internationale) Investor:innen interessant.

Anstieg von Bodenpreisen und Baukosten

Der zunehmende Anstieg der Liegenschaftspreise in Wien, aber auch der Baukosten führten in den letzten Jahren dazu, dass geförderter Wohnbau aufgrund der Kostenobergrenzen – sowohl in Bezug auf die Bodenpreise als auch die Baukosten – außerhalb von Bauträgerwettbewerben kaum mehr realisierbar ist. Das führte dazu, dass auch immer mehr gemeinnützige Bauträger freifinanzierten Wohnbau errichteten.

Fachdiskurs und politische Positionierungen

Mit Zunahme des freifinanzierten Wohnbaus in Wien werden auch zunehmend dessen Qualitäten und sein Beitrag zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung diskutiert. Im Auftrag der Immobilienwirtschaft gab es in den letzten Jahren vermehrt Berichte, die das Angebot am Wohnungsmarkt im freifinanzierten Sektor darstellen, Einblicke in die Branche und Struktur bieten und die Bedeutung für den Wohnungsmarkt auf Seiten des Angebots darstellen. Wissenschaftliche Forschung, die den freifinanzierten Wohnbau differenziert analysiert und empirisch fundiert den Beitrag des Sektors zur Wohnraumversorgung darstellt, fehlt bisher allerdings. Mit der vorliegenden Studie soll ein Beitrag dazu geleistet werden.

2 ANGEBOTE, AKTEUR: INNEN UND NACHFRAGE

2.1 Das Angebot

Im Folgenden werden die "Produkte" des freifinanzierten Wohnbausegments aufgelistet, ihre wesentlichen rechtlichen Merkmale definiert und die Dynamiken und Effekte beschrieben, die sie am Wohnungsmarkt mit sich bringen. Dabei wird zwischen den "klassisch freifinanzierten Modellen" (freifinanziert errichtete Mietwohnungen, Eigentumswohnungen zur Eigennutzung bzw. zur Vermietung) und den sogenannten "teil-liberalisierten Modellen" (geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption, gefördert errichtete Wohnungen von gewerblichen Bauträgern, Wohnungen aus der Wohnbauinitiative) unterschieden. Wohnungen zur Kurzzeitmiete werden nicht beschrieben, da sie kein Äquivalent im geförderten Wohnungsbau haben.

2.1.1 Klassisch freifinanzierte Modelle

Freifinanziert errichtete Mietwohnungen

Freifinanzierte Mietwohnungen sind Wohnungen, die ohne Bezug öffentlicher Fördermittel errichtet wurden und zur Vermietung angeboten werden. Solange es sich dabei um Wohnungen handelt, die nach 1945 erbaut wurden, unterliegen die Wohnungen keinen Mietzinsbeschränkungen nach dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Werden Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen, ergeben sich im Gegensatz zum freifinanzierten Wohnbau eine Reihe von Auflagen, wie beispielsweise maximale Wohnungsgrößen, die Einhaltung bestimmter Qualitäten, die Errichtung und Vergabe von Wohnungen als Hauptwohnsitz, die Wohnungsvergabe eines Teils der Wohnungen über die Wohnberatung Wien, die Deckelung des Mietzinses zumindest über den Förderzeitraum und damit die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen für Mieter:innen bzw. Käufer:innen (WWFSG, 1989).

Effekte und Dynamiken

Der Anteil an Mietwohnungen im Neubau hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen und dominiert den Wohnungsneubau in Wien. So waren 57% der neu produzierten Wohneinheiten in den Jahren 2018 bis 2021 Mietwohnungen. Zudem zeigt sich eine zunehmende Bedeutung freifinanzierter Mietwohnungen: in den Jahren 2018 bis 2021 sind mindestens 58% der neu errichteten Wohneinheiten dem freifinanzierten Wohnbau zuzuordnen (Plank, Schneider, Kadi, 2022). Diese Entwicklung zeigt auch Auswirkungen auf das Niveau der Mietpreise, da der Anteil sozial gebundener Wohnungen am gesamten Wohnungsbestands abnimmt und zunehmend neue Wohnungen ohne Mietpreisbindung auf den Markt kommen (Plank, Schneider, Kadi, 2022).

Eigentumswohnungen zur Eigennutzung

Von "Wohnungseigentum zur Eigennutzung" bzw. "eigentümer:innengenütztem Wohnen" wird in der Definition der Statistik Austria für Rechtsverhältnisse von Haus- bzw. Wohnungseigentum gesprochen, wenn ein oder mehrere Mitglieder des Haushalts Eigentümer:innen des Hauses bzw. der Wohnung sind. Entscheidend ist der Grundbucheintrag (Statistik Austria, 2021c). Rein rechtlich gesehen ist Wohnungseigentum Miteigentümer:in das dem/der einer Liegenschaft oder einer Eigentümer:innenpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt (Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und KfZ-Abstellplätze) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Wohnungseigentümer:in ist ein/e Miteigentümer:in der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Alle

Wohnungseigentümer:innen bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümer:innengemeinschaft (WEG, 2002).

Zielgruppen, Effekte und Dynamiken

Wohnungseigentum zur Eigennutzung dient der längerfristigen Deckung des Wohnbedarfs in unterschiedlichen Lebensphasen sowie der Weitergabe, vor allem innerhalb der Familie¹. Brüche in der Wohnbiographie wie Trennungen oder Umzüge wegen Arbeitsortwechsels bedingen sich verändernde Ansprüche an den Wohnraum.

Der Erwerb von Wohnungseigentum setzt ein großes Ausmaß an Eigenkapital und Kreditwürdigkeit voraus und zieht oftmals eine langfristige Finanzierung nach sich, die neben den monatlichen Betriebskosten bedient werden müssen. Banken bewerben Immobilien zur Eigennutzung als solide Anlageform. Betont werden Aspekte der Altersvorsorge und die Eigenschaften von Immobilien als Sachwert, vor allem in Zeiten von Negativzinsen.

Die Nachfrage nach Wohnungseigentum zur Selbstnutzung ist in den letzten Jahren stark gestiegen: Günstige Kreditzinsen, fehlende Investitionsalternativen, hohe Wertstabilität einerseits und steigende Kosten und eine Zunahme befristeter Verträge im Mietwohnsektor andererseits sind einige der treibenden Faktoren. Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach Wohnungseigentum auch zu Anlagezwecken unter privaten und institutionellen Anleger:innen zu, insbesondere seit der Finanzkrise 2008. Dies führt dazu, dass Angebot an und Leistbarkeit von Wohnungseigentum zur Eigennutzung im Neubau konstant abnimmt (Plank, Schneider, Kadi, 2022).

Freifinanziert errichtete Eigentumswohnungen zur Vermietung – "Anleger:innenwohnung"

Als Anleger:innenwohnung wird eine Eigentumswohnung zum Zweck der Vermietung oder des späteren Weiterverkaufs bezeichnet. Grundsätzlich kann jede Eigentumswohnung eine Anleger:innenwohnung werden, wenn sie nicht zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs benötigt wird und die Absicht des Weiterverkaufs bzw. der Weitervermietung besteht. Im Regelfall wird eine Anlagewohnung angeschafft, um aus der Vermietung Rendite zu lukrieren. Eingesetztes Kapital der Käufer:innen soll durch Mieterträge und Wertsteigerung der Wohnimmobilie vermehrt werden. Die Immobilieninvestition dient der Vermögensveranlagung als Alternative zu anderen Anlagen, speziell in Zeiten niedriger Zinsen (Aigner, 2019). Freifinanziert errichtete Neubauwohnungen eignen sich besonders als Anlageform für Investor:innen, da sie – beispielsweise im Gegensatz zu "Altbauwohnungen" im Vollanwendungsbereich des MRG – keinen speziellen Wert- oder Ertragsbeschränkungen unterliegen.

DER BEGRIFF "VORSORGEWOHNUNG"

Obwohl der Begriff und auch seine Verwendung Anderes suggerieren, steht dahinter kein eigenes Produkt: der Begriff "Vorsorgewohnung" bezieht sich auf die Nutzung vorhandener steuerlicher Absatzmöglichkeiten beim Kauf einer Anleger:innenwohnung im Neubau durch das steuerrechtliche Agieren als UnternehmerIn. Die Rentabilität wird durch die Steuervorteile zusätzlich erhöht.

Seit den 1990er Jahren besteht mit der Etablierung des Begriffs "Vorsorgewohnung" eine besondere Bezeichnung Anleger:innenwohnungen in Österreich. Die Herkunft des Begriffes bzw. des Branding ist nicht eindeutig, er dürfte seinen Ursprung aber im Bankenbereich haben. Diese Entwicklung ist im historischen Kontext des ökonomischen Aufschwungs in Wien seit dem Fall des Eisernen Vorhangs zu sehen. Die Bedeutung "Vorsorgewohnungs-Marktes" besonders seit der globalen Finanzkrise 2008 stark zugenommen (Aigner, 2020). Der Kauf einer Neubauwohnung, die nicht den Zweck

¹ Vgl. dazu die in der Statistik Austria als "sonstige Rechtsverhältnisse" zusammengefasste Kategorie, die in erster Linie unentgeltliche sowie mietfreie Wohnformen (etwa bei Verwandten) umfasst (Statistik Austria, 2021c).

der Eigennutzung hat, ist von der Umsatzsteuer befreit. Da die Käufer:innen der Vorsorgewohnung steuerrechtlich zu Unternehmer:innen werden, besteht die Notwendigkeit, die Wohnung zumindest 20 Jahre umsatzsteuerpflichtig zu vermieten bzw. in diesem Zeitraum nicht zu veräußern. Sollte die Wohnung vor Ablauf der Frist von 20 Jahren verkauft oder Eigenbedarf angemeldet werden, muss die Umsatzsteuer anteilsmäßig zurückbezahlt werden.

Die Möglichkeit der Geltendmachung von Anschaffungskosten bzw. die Absetzbarkeit von Grunderwerbssteuer, Makler:innenprovision, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungs- und Beratungskosten als Werbungskosten bringen den Käufer:innen weitere steuerliche Vorteile bzw. tragen zur Reduktion der Einkommenssteuer bei. Zusätzlich zu den "normalen" Steuervorteilen bei Anleger:innenwohnungen sind bei "Vorsorgewohnungen" auch Kreditzinsen absetzbar. Somit führt höheres Eigenkapital zu geringeren steuerlichen Vorteilen. Das kann dazu führen, dass Fremdkapital oft auch dann aufgenommen wird, wenn ausreichend Eigenkapital zum Erwerb der Wohnung vorhanden wäre (Aigner, 2019).

Bei der dahinterstehenden Logik der Wohnraumproduktion steht der Ertragswert der Wohnung im Vordergrund, während der Gebrauchswert nur mehr eine notwendige Voraussetzung bildet – gebaut wird nicht mehr für die Nutzer:innen, sondern primär für die Anleger:innen (Aigner, 2019).

"Die Vorsorgewohnung ist aber nicht (nur) eine zu vermietende Eigentumswohnung, sie ist vielmehr ein klassisches Finanzprodukt, das auf der sicheren Form der Immobilie aufbaut. Von grundlegender Bedeutung ist der Umstand, dass die Wohnung von Anfang an bereits ausschließlich zur Ertragserzielung geplant ist." [Bauernfeind, 2015]

Zielgruppen, Effekte und Dynamiken

In den letzten Jahren gewann der freifinanzierte Wohnbau zunehmend an Bedeutung als Finanzanlagefeld – sowohl für private (Klein-)Anleger:innen als auch für Großinvestor:innen, wie Vorsorgekassen oder Pensionsfonds (Plank, Schneider, Kadi, 2022; Aigner, 2019). Die Anleger:innen profitieren einerseits von der Wertsteigerung des Immobilienprojekts und von dem international vergleichsweise niedrigen Mietniveau Wiens, das Spielraum für eine Ertragssteigerung durch Mieterhöhungen lässt.

Für Privatanleger:innen treten im Zusammenhang mit Anleger:innen- und Vorsorgewohnungen eine Reihe von Dienstleistern auf: Es gibt Immobilienentwickler, die den Verkauf der Wohnungen selbst abwickeln und mit ihren Mischnutzungsprojekten sowohl Eigennutzer:innen als auch Anleger:innen ansprechen. Es finden sich Akteur:innen aus der Steuer- und Anlageberatungsbranche, die sich auf Anlageimmobilien spezialisiert haben. Des Weiteren gibt es Immobilienstleister, die Immobilienvermittlung und Immobilienverwaltung kombinieren (Aigner, 2020). Bei sogenannten Mietenpools werden mehrere Anlagerwohnungen gemeinsam durch einen Dienstleister behandelt. Die gesamten Mieteinnahmen eines Hauses fließen in einen gemeinsamen Topf und werden dann nach bestimmten Kriterien, meist aliquot der Nutzwerte, auf die Wohnungseigentümer:innen aufgeteilt. Die Eigentümer:innen tragen so wohnungsbezogene Instandhaltungskosten und Leerstände gemeinsam und individuelle Mietausfallsrisiken sollen so reduziert werden. Es werden Vermietungsgrade zwischen 96 und 100% versprochen (RVW, 2021, online), Nachteile können Konflikte innerhalb der Eigentümer:innengemeinschaft durch die Querfinanzierung der Objekte sein, da sich manche leichter vermieten lassen als andere (AK Wien, 2018).

Einige Banken und Immobiliengesellschaften bieten "Rundum-Sorglos-Pakete" an, von der Finanzierung, der Weitervermietung, Verwaltung, Instandhaltung bis hin zur Unterstützung bei der steuerlichen Aufbereitung. Die Angebote sollen die Anleger:innen entlasten und eine "sorgenfreie Investition" ermöglichen. Neben den damit verbundenen Verwaltungskosten entsteht dadurch vor allem eine zunehmende Entkoppelung von Käufer:innen und Immobilie (Aigner, 2020) bzw. Mieter:innen.

Die Angebotszenarien gehen von hohen Vermietungsgraden aus, teilweise "bis zu 100%" und versprechen, dass es mit Mieter:innen keine Probleme oder von Mieter:innen verursachte Kosten gibt (übermäßige Abnutzung, Mietrückstände, Leerstand, etc.). Die Renditeangaben liegen derzeit bei maximal 3%, wobei die Rendite von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, die eine verlässliche, langfristige Renditeprognose schwer möglich machen (AK Wien, 2018).

Qualitäten und Anforderungen an Anleger:innenwohnungen

Aus Angeboten, Bewerbungen (siehe auch Kapitel Bewerbung und Vermarktung) und Beratungsinformationen zu Anleger:innenwohnungen lassen sich einige Eigenschaften identifizieren, die von vielen Anbieter:innen als "für potentielle Mieter:innen" relevant beschrieben werden, die Wahrscheinlichkeit der Vermietbarkeit erhöhen und Erhaltungskosten niedrig halten. Als Zielgruppe in Bezug auf die Mieter:innenschaft werden vor allem Single-Haushalte als kontinuierlich wachsende Bevölkerungsgruppe genannt (Quellen für den folgenden Überblick sind unterschiedliche Webportale von Banken, Immobilienentwickler:innen und -vermittler:innen).

- Lage und Infrastruktur: Verkehrsanbindung und lokale Infrastruktur (Einkauf, Sport, Grünund Erholungsflächen): steigern Wert einer Wohnung zusätzlich
- Wohnungsgröße: zwischen 30m² für eine Ein-Zimmer-Wohnung und 60m² für eine 3-Zimmer-Wohnung: hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- Mietpreis: optimalerweise zwischen 500 und 800 Euro, jedenfalls unter 1000 Euro ("spricht die meiste Mietklientel an" - alles darüber sei in der Vermietung schwieriger und es sei dadurch mit längeren Leerständen zu rechnen.
- Grundriss: größte Nachfrage nach zwei bis drei Zimmern, Grundriss soll "effizient und funktional" sein. Wenn 1-Zimmer-Wohnungen dann mit separatem Schlafbereich
- Baualter: Bevorzugung von Neubauwohnungen (hier können alle steuerlichen Vorteile geltend gemacht werden, Wohnungen unterliegen nicht dem MRG / Mietzins nicht beschränkt, keine "versteckten" Sanierungskosten)
- Energieeffizienz und Energieversorgung: Hohe Energiestandards (mindestens Niedrigenergiestandard): geringe Energiekosten = geringere Gesamtwohnbelastung eine langfristige Vermietbarkeit; Schutz vor etwaigen zukünftigen Gesetzesänderungen.

Ausstattung: volle Ausstattung von Küche und Badezimmer, hochwertige Böden, wohnungsbezogene Freiräume (Balkon, Terrasse, Garten), Aufzug, Kellerabteil, Garagenplatz

2.1.2 Teil-liberalisierte Modelle

Geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

Die Kaufoption von geförderten Wohnungen ist gesetzlich geregelt (WGG, 1979). Diese Regelung gilt nur für gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften wie Gesellschaften), die dem WGG unterliegen.

Eine freiwillig eingeräumte Kaufoption darf jeder Bauträger anbieten, egal ob gewerblich oder gemeinnützig. Bei Wohnungen, die dem WGG unterliegen, haben die Mieter:innen Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum, wenn das Gebäude nicht im Baurecht errichtet wurde, seit dem Erstbezug der Baulichkeit nicht mehr als 30 Jahre vergangen sind, die Nutzfläche der Wohnung mehr als 40 m² beträgt, bei Abschluss des Mietvertrages eine gewährte Wohnbau-Förderung aufrecht war, der / die Mieter:in anlässlich der Anmietung einen Betrag von mehr als EUR 72,07 pro m² Nutzfläche bezahlt hat (Stand 01.04.2019; der Betrag bezieht sich bei Erstbezugs-Mieter:innen auf Grund- und Baukosten, bei Folgemieter:innen nur auf Grundkosten) und der / die Mieter:in

österreichische/r Staatsbürger:in ist oder eine nach § 8 Abs 4 und 5 WGG gleichgestellte Person (z.B. EU-Bürger:in) (AK Wien, 2020).

Um Spekulationen bei Wohnungen mit Kaufoption zu vermindern, unterliegt die weitere Verwertung der Wohnung nach dem Kauf durch die bisherigen Mieter:innen seit 2019 einigen Beschränkungen: Wird die gekaufte Wohnung nicht selbst genutzt, sondern vermietet, fällt sie für die ersten 15 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags in den Anwendungsbereich des MRG. Damit ist der Hauptmietzins, der verlangt werden darf, auf den Wiener Richtwert von derzeit 5,81 €/m² exklusive Betriebskosten beschränkt (AK Wien, 2020). Der Kauf zu Anlagezwecken, also für Weitervermietung und

KAUFOPTION

Aufgrund der günstigen Konditionen wird das Angebot der Eigentumsübertragung relativ oft genutzt: Seit 2004 wurden 48.000 gefördert errichtete Mietwohnungen in Österreich verkauft. Das entspricht etwa einem Viertel aller bis 2019 errichteten Mietwohnungen mit Kaufoption (GBV, 2020).

Weiterverkauf wird dadurch unattraktiver (Wiedersich, 2019b). Außerdem wurde die 2016 eingeführte Spekulationsfrist von 10 Jahren beim Weiterverkauf der Wohnung 2019 auf 15 Jahre verlängert. Durch die Regelung muss der / die Wohnungskäufer:in bei einem Weiterverkauf innerhalb dieser Frist zusätzlich zum schon bezahlten Kaufpreis die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem tatsächlich geleisteten Kaufpreis an den Bauträger abführen (AK Wien, 2020).

Effekte und Dynamiken

Trotz dieser Einschränkungen wird die Kaufoption geförderter Wohnungen kritisch gesehen, da sie langfristig den sozial gebundenen Wohnungsbestand schmälert. Während Wohnungen, die dem WGG unterliegen, für die gesamte Bestandsdauer bestimmten Regeln unterliegen – insbesondere den Entgeltbestimmungen – ist die Mietendeckelung nach dem Kauf einer geförderten Wohnung auf 15 Jahre beschränkt (AK Wien, 2020; Orner, 2017).

Gefördert errichtete Wohnungen von gewerblichen Bauträgern

Auch Mietwohnungen, die mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet wurden, unterliegen nicht immer dauerhaft einer Mietpreisbindung und sind damit nicht dauerhaft sozial gebunden. Seit den 1990er Jahren vergibt das Land Wien Wohnbaufördergelder nicht nur an gemeinnützige sondern auch an gewerbliche Bauträger. Diese sind nur für die Dauer der Förderung an Beschränkungen hinsichtlich des Mietzinses gebunden. Nach Auslaufen der Förderung können sie marktübliche Mieten verlangen und die Erträge frei verwenden. Gemeinnützige Bauvereinigungen sind im Gegensatz dazu auch nach Auslaufen der Förderung an das WGG gebunden, das unter anderem eine kostendeckende Miete erfordert, aber auch eine Bindung der erwirtschafteten Erträge im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf (Bauer, 2008).

Die Gleichzeitigkeit von Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit des Bauträgers kommt zwar sehr häufig vor, ist aber nicht zwingend erforderlich, da in Wien auch gewerbliche Bauträger Wohnbauförderung beziehen dürfen (Plank, Schneider, Kadi, 2022; WWFSG, 1989).

Gewerbliche Bauträger

gefördert

freifinanziert

Mietpreisbindung
während Förderzeitraum
(z.B. Wohnbauinitiative,
Bauherrenmodell)

Ablauf Förderzeitraum

Abbildung 2: Wodurch unterscheiden sich geförderte und freifinanziert errichtete Wohnungen von gewerblichen gegenüber gemeinnützigen Bauträgern?

Quelle: eigene Darstellung

Wohnungen aus der Wohnbauinitiative

Die Wiener Wohnbauinitiative (WBI) ist ein Sonderprogramm als besondere Variante des freifinanzierten Wohnbaus, bei der Grundstücke und günstige Darlehen der Stadt Wien vergeben werden, um Wohnungen mit ähnlichen Konditionen wie im geförderten Wohnbau herzustellen. Die Projekte der WBI werden von Partner-Konsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern realisiert, die Vergabe der Darlehen und Grundstücke ist dabei sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch an gewisse Qualitätskriterien gebunden, deren Einhaltung durch einen Fachbeirat überprüft wird. Die Wohnungen der WBI sind an keine Einkommensgrenzen gebunden und die Hälfte der WBI-Wohnungen wird durch die Wohnberatung Wien vergeben. Die verpflichtende Mietpreisbindung gilt für zehn Jahre ab Baufertigstellung (Laufzeit des Darlehens) sowohl für Neuvermietung als auch Wiedervermietung (die Nettomieten werden jährlich VPI-indiziert) (Stadt Wien, 2021b, online; Wohnberatung Wien, 2021, online). Danach kann der Mietzins angehoben werden. Das Verfahren ermöglicht im Vergleich zu Bauträgerwettbewerben eine raschere Umsetzung, die Vergabe mittels Bewerbung von Bauträgern hat gegenüber einem wettbewerblichen Verfahren eine geringere Qualitätssicherung.

Effekte und Dynamiken

Die WBI wurde im Jahr 2011 erstmals angewendet, als es relativ wenig Förderzusicherungen im Wiener Wohnungsneubau gab. Im Jahr 2015 und 2020 kam die WBI erneut zur Anwendung. Bis Mitte 2019 wurden 4.497 Wohnungen aus der WBI geschaffen (Rechnungshof, 2021). Die verpflichtende Mietpreisbindung gilt für bestehende Mietverträge auch nach Ablauf der zehn Jahre, bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann zehn Jahre nach Baufertigstellung der Mietzins auf marktübliche Preise angehoben werden, die Wohnungen sind damit nicht dauerhaft sozial gebunden.

Einzelne Projekte wurden mittlerweile schon an Immobilienfonds weiterverkauft (Putschögl, 2020, online; Stadt Wien, 2021b, online; Wohnberatung Wien, 2021, online).

Bei den Qualitäten zeigen sich Unterschiede zu geförderten Projekten aus Bauträgerwettbewerben: Vor allem in Bezug auf die Säule der Sozialen und Ökologischen Nachhaltigkeit wurden in einer Evaluierung weniger Angebote bei Projekten der WBI (z.B. Ökologische Qualitätsnachweise, Gemeinschaftsräume, Partizipation) im Vergleich zu Projekten aus Bauträgerwettbewerben festgestellt (Liske, 2012).

2.2 Die Akteur:innen

2.2.1 Bauträger und Projektentwickler:innen

In Wien können sowohl gemeinnützige als auch gewerbliche Bauträger geförderten und freifinanzierten Wohnbau errichten. Wie die Analyse der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre zeigt (siehe Tabelle 1), wird dennoch der Großteil der geförderten Wohneinheiten im Neubau (83%) von gemeinnützigen Bauträgern errichtet und 82% der freifinanzierten Wohneinheiten im Neubau von gewerblichen Bauträgern. Die von gemeinnützigen Bauträgern freifinanziert errichteten Mietwohnungen unterliegen dem WGG und damit dem Kostendeckungsprinzip bei der Preisbildung, während bei Neubauwohnungen von gewerblichen Bauträgern marktübliche Preise verlangt werden können.

Tabelle 1: Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2018-2021*, kumul.)

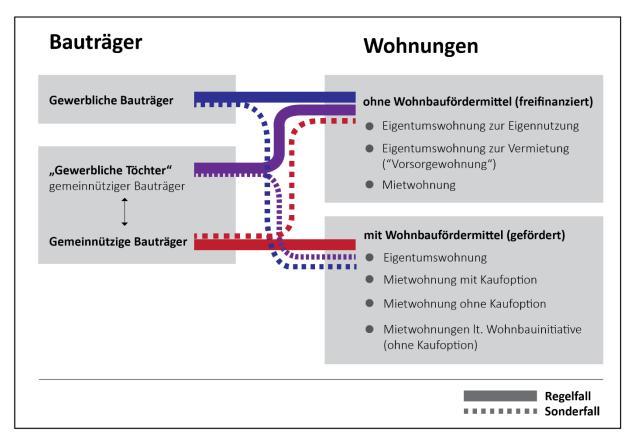
Wohneinheiten	Gesamt	Miete		Eigentum		unbekannt		Summe
	gefördert	13 856	65,9%	527	2,5%	67	0,3%	14 450
Gemeinnützig	freifinanziert	2 323	11,0%	2 889	13,7%	19	0,1%	5 231
	unbekannt	970	4,6%	-	-	376	1,8%	1 346
	gefördert	2 657	7,6%	-	-	-	-	2 657
Gewerblich	freifinanziert	8 691	24,7%	18 477	52,6%	105	0,3%	27 273
	unbekannt	3 333	9,5%	24	0,1%	1 836	5,2%	5 193
O T"-bt	gefördert	291	19,8%	-	-	-	-	291
Gew. Töchter	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: Plank, Schneider, Kadi, 2022, eigene Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Die Tätigkeiten eines Bauträgers sind gemeinsam mit jenen der Immobilienmakler:innen und Immobilienverwalter:innen im Gewerbe der Immobilientreuhänder integriert (GewO, 1994, § 117). Der Tätigkeitsbereich eines Bauträgers umfasst dabei vor allem die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben auf eigene oder fremde Rechnung und darf diese Gebäude auch verwerten (GewO, 1994). Bei Bauvorhaben nimmt ein Bauträger also eine übergeordnete Funktion ein: er ist Bauherr und Auftraggeber:in für die an der Realisierung des Bauwerks als Auftragnehmer beteiligten Bauschaffenden und übernimmt damit auch die umfassende unteilbare Verantwortung für das Gesamtbauvorhaben (WKO, 2021, online). Insbesondere folgende Tätigkeiten werden durch den Bauträger veranlasst beziehungsweise von ihm selbst durchgeführt (WKO, 2021, online): Grundstücksbeschaffung und Prüfung der Projektvoraussetzungen, Projektentwicklung und Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzeptes und der Finanzierungskonzeption, Baureifmachung, Zusammenstellen und Leiten des Teams der Planer:innen und Bauschaffenden und

Gesamtprojektleitung sowie die Verwertung (Organisation der Vermietung oder des Verkaufs an Konsument:innen, Investor:innen oder Betreiber:innen).

Abbildung 3: Wer baut freifinanziert, wer baut gefördert?



Quelle: eigene Darstellung

Gewerbliche Bauträger

Errichten gewerbliche Bauträger freifinanzierte Neubauwohnungen (d.h. ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern), so können sie deren Mieten bzw. Kaufpreise frei festlegen, Angebot und Nachfrage sind ursächlich für die Preisbildung. Im Unterschied zu gemeinnützigen Bauvereinigungen gibt es keine beschränkte Gewinnentnahme.

Gemeinnützige Bauträger

Auch gemeinnützige Bauträger können freifinanzierte Wohnungen errichten, unterliegen dabei jedoch dem WGG. Dieses umfasst einige wichtige Grundsätze, die starke Auswirkungen auf den Wohnbau, die Vermietung und den Verkauf haben, wie beispielsweise:

- Kostendeckungsprinzip: Sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf von Wohnungen ist ein angemessenes Entgelt zu verlangen, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen (Herstellung, Bewirtschaftung) erforderlich ist (WGG, 1979). Das heißt, es dürfen keine höheren Kosten verlangt werden als die, die tatsächlich anfallen. Ertragskomponenten sind Teil der kostendeckenden Preise, sind jedoch genau festgelegt und in ihrer Höhe begrenzt (GBV, 2021).
- Vermögensbindungsprinzip: Wirtschaftliche Erträge dürfen gemacht werden, die Gewinne können aber nicht ausgeschüttet werden, sondern müssen wieder dem gemeinnützigen Wohnbau zugeführt werden. Das bedeutet, das Eigenkapital ist dauerhaft für gemeinnützige

Zwecke und zur Sicherung einer Nachhaltigen Wohnversorgung gebunden (WGG, 1979; GBV, 2021).

- Prinzip der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit: Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen (WGG, 1979).
- Zusätzlich unterliegen sie einer Geschäftskreisbeschränkung und der öffentlichen Aufsicht und Abschluss- und Gebarungsprüfung durch einen Revisionsverband. Dem gegenüber steht die Befreiung von der Körperschaftssteuer und in einigen Bundesländern ein bevorzugter Zugang zu Wohnbauförderungsmitteln, Wien gehört nicht dazu (WGG, 1979).

Gewerbliche Töchter gemeinnütziger Bauvereinigungen

Über Tochterunternehmen können auch gemeinnützige Bauträger gewerbliche Tätigkeiten unter gewissen Einschränkungen ausüben. Voraussetzungen sind in der Regel die Verwendung der Rechtsform der GmbH, die Ausübung von Tätigkeiten im gleichen Geschäftskreis wie das Mutterunternehmen, der Verbleib der Mehrheit der Anteile im Eigentum der Gemeinnützigen und die Bedingung, dass es zu keiner übermäßigen Bindung von Kapital der Gemeinnützigen kommt (WGG, 1979). Über diese Tochterunternehmen ist es möglich, gewerbliche Tätigkeiten auszuüben und unter "Marktbedingungen" zu agieren – ohne die steuerlichen Vorteile der Gemeinnützigkeit. 2014 gab es in Wien von insgesamt 55 GBVs 31 gewerbliche Töchter. Der Anteil freifinanzierter Tätigkeiten der GBV – sowohl durch gemeinnützige Bauvereinigungen als auch durch deren gewerbliche Töchter – ist in den letzten Jahren wesentlich gestiegen (Mundt, 2014).

Gewerbliche Tochterunternehmen nutzen zur Finanzierung gegenüber ihren Mutterunternehmen wesentlich stärker Bankdarlehen und Direktinvestitionen von Banken und Versicherungen. Sie genießen gegenüber den Mutterunternehmen keinen Steuervorteil (unbeschränkte Körperschaftssteuerpflicht), für sie gelten aber auch die gesetzlichen Verpflichtungen zur Kostendeckung und Vermögensbindung nicht. Zwar gelten die Vorgaben der Kostenmieten des WGG, aufgrund vor allem höherer Baulandpreise und höherer Finanzierungskosten reichen die Mieten jedoch nahe an das private Mietensegment heran. Erwirtschaftete Erträge verbleiben zum überwiegenden Teil im "gemeinnützigen Sektor" (Pech, 2014).

2.2.2 Banken und Versicherungen

Banken und Versicherungen spielen bei der Immobilienfinanzierung eine wichtige Rolle, im gewerblichen wie im gemeinnützigen Wohnbau. Sie halten Beteiligungen an über 50% der gemeinnützigen Kapitalgesellschaften, bei einem Drittel davon als Mehrheitsbeteiligung (Orner, 2020). Auch gemeinnützige Bauträger errichten für die an ihnen beteiligten Banken und Fonds Immobilienprojekte.

Bei geförderten Wohnbauvorhaben spielen neben Bank- auch Wohnbauförderungsdarlehen und Finanzierungsbeiträge künftiger Bewohner:innen und Mittel aus den Wohnbauanleihen eine Rolle. Gewerbliche Bauträger greifen für freifinanziert errichtete Wohnungen vor allem auf Bankkredite zurück. Dabei sind sie von der Bewertung ihrer Bonität bzw. von den jeweiligen Kreditkonditionen abhängig, die einen direkten Einfluss auf die Finanzierung und die Preise der Projekte haben. Der Zinssatz hat vor allem Auswirkungen auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes.

Effekte und Dynamik

Bankkredite spielen in Österreich für die private Immobilienfinanzierung im Vergleich zu den meisten OECD-Staaten eine geringere Bedeutung. Zwar hat die Finanzierung durch Bankkredite in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen, aber selbst im Eigenheimbereich wird vorrangig auf Ersparnisse, Erbschaften, Wohnbauförderungs- oder Bauspardarlehen gesetzt. Demzufolge ist das Wachstum der

Kreditvergabe in Österreich moderat, die Verschuldung der österreichischen Haushalte ist im internationalen Vergleich niedrig und stabil. Der Anteil von Fremdwährungskrediten an den gesamten Wohnbaukrediten ist stark rückläufig, zudem reduziert sich das Zinsänderungsrisiko der neu aufgenommenen Wohnbaukredite durch einen sinkenden Anteil variabel verzinster Kredite am Neukreditgeschäft (von 84 % im Jahr 2014 auf 44 % im ersten Halbjahr 2018). Bedingt durch den vergleichsweise hohen Anteil von Mietwohnungen sind die Haushalte in Österreich von Immobilienpreisentwicklungen zudem schwächer betroffen als in den meisten EU-Ländern (OeNB, 2019).

Im Zuge der COVID-19-Pandemie stieg jedoch die Verschuldungsquote der privaten Haushalte so stark wie seit 15 Jahren nicht mehr – einerseits aufgrund höherer Kreditaufnahme andererseits aufgrund gesunkener Einkommen. Das Wachstum der Wohnbaukredite blieb angesichts günstiger Finanzierungsbedingungen und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum hoch. Damit ist auch die Risikotoleranz bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten gestiegen, wovor auch das Finanzmarktstabilitätsgremium zuletzt Mitte 2021 warnte. Die 2018 vorgegebenen Standards für die Neuvergabe von Wohnimmobilienkrediten (mind. 20% Eigenmittel, Tilgung weniger als 40% des Nettoeinkommens, max. 35 Jahre Laufzeit) werden mittlerweile nicht immer eingehalten, mehr als die Hälfte der Neukredite wird mit weniger als 20% Eigenmitteln vergeben (OeNB, 2021).

Beobachtungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) als auch der Österreichischen Nationalbank zufolge hat die Beliebtheit von Immobilien als Investitionsobjekt in Wien in den vergangenen Jahren zu einer Überbewertung der Immobilienpreise geführt. Schätzungen gehen von einer Überbewertung von bis zu 20 Prozent aus. Zudem sei bei einer großen Zahl neu abgeschlossener Immobilienkredite der Anteil des Kreditwerts am gesamten Immobilienwert sehr hoch ("loan-to-value-ratio"), zugleich machen die Kreditraten einen hohen Anteil am Einkommen aus ("debt-service-to-income-ratio"). Das deckt sich mit dem Ausnutzen steuerlicher Vorteile bei Vorsorgewohnungen durch einen höheren Anteil von Fremdmitteln (Aigner, 2019).

2.2.3 Privatanleger:innen

Privatanleger:innen sind natürliche Personen, die ihr Kapital auf eigenes Risiko und eigene Rechnung u.a. in Immobilien investieren. Das kann eine Einzelperson sein, aber auch ein Zusammenschluss von mehreren natürlichen Personen beispielsweise in einem Investmentklub (Stiller, 2021, online). Aufgrund steigender Preise von Wohnimmobilien werben Banken gegenüber dem Kauf einer Immobilie verstärkt für alternative Immobilieninvestitionsmöglichkeiten, die ebenfalls direkt mit dem Immobilienmarkt verbunden sind. Dazu zählen Investitionen wie Immobilienfonds, Bauherrenmodelle oder andere Beteiligungsmodelle.

Direkter Kauf von Immobilien

Beim Kauf von Immobilien zur Geldanlage werden Immobilien erworben, um das Vermögen der Anleger:innen zu vermehren. Das Wohnobjekt wird dabei nicht selbst bewohnt, sondern vermietet oder weiterverkauft. Es wird deshalb auch oft von "Renditeobjekt" oder "Anlageimmobilie" gesprochen (siehe Kapitel Freifinanziert errichtete Eigentumswohnungen zur Vermietung – "Anleger:innenwohnung"). Bei der Anlage in Immobilien durch Privatanleger:innen wird vor allem in Wohnimmobilien investiert, da der Gewerbeimmobilienmarkt als volatiler und seine Mieter:innen als anspruchsvoller beschrieben werden und die Zielgruppe dafür eher erfahrene Kapitalanleger:innen darstellen. Als Vorteile von Wohnimmobilien als Kapitalanlage wird angeführt, dass Banken sie gerne beleihen, die regelmäßigen Mieteinnahmen einen Cashflow generieren, sie gleichzeitig weniger schwankungsanfällig als Aktien sind und die Geldanlage als inflationssicher gilt (Nickel, 2021, online).

Bauherrenmodell im Wohnungsneubau

Im Gegensatz zum Eigentum an einer bestimmten Wohnung schließen sich bei einem sogenannten Bauherrenmodell im Wohnungsneubau mehrere Investor:innen zusammen und erwerben bzw. vermieten eine Immobilie über spezialisierte Anbieter:innen gemeinsam. Über das Modell können Investitions- und Steuervorteile (privates Investment zur Steueroptimierung und langfristigem Vermögensaufbau anstelle der Eigennutzung) mit der Schaffung (befristet) sozial gebundenen Wohnbaus durch den Bezug von Wohnbaufördermitteln kombiniert werden. Das ist in Bundesländern mit Objektförderung wie der Steiermark oder Wien möglich: Hier kann sich das Investment von Neubau-Bauherrenmodellen aus je einem Drittel Eigenkapital (der Investor:innen), Mieteinnahmen und Fördermitteln zusammensetzen, was im Wesentlichen einem "PPP-Modell" entspricht.

Anbieter:innen werben mit Grundbuchseintragung, Ertragssicherung durch Mietenpool sowie Vorsteuerabzug und Sofort- und Sonderabschreibungen. So können bspw. die Baukosten schon innerhalb von 15 Jahren nach Fertigstellung abgeschrieben werden. Dies macht das Modell speziell für Gutverdienende mit langfristigem Anlagehorizont in den obersten Steuerklassen interessant wie Ärzte, Führungskräfte, Unternehmer, Steuerberater oder Rechtsanwälte, die ab ca. € 50.000 pro Projekt investieren (IFA 2021; Putschögl 2012). Schwierigkeiten bei diesem Modell können sein, dass in der Kalkulation die Kosten unterschätzt werden, bei Inanspruchnahme von Fördermitteln der Mietzins nach oben gedeckelt ist, die Steuervorteile nicht im geplanten Ausmaß geltend gemacht werden können und die erwartete Rendite oft unterschritten wird oder es zu Konflikten zwischen den einzelnen Bauherren kommt, die sich vorab meist nicht kannten (Braun, 2017, online; Wiedersich, 2019a). Die in Wien auf 15 Jahre befristet gedeckelten Mieten führen zu geringerem Mieter:innenwechsel und kaum Leerstand.

Aktien, Fonds und Anleihen

Immobilienaktien sind Anteilsscheine von Aktiengesellschaften, die in der Immobilienbranche tätig sind und meist Mehrfamilienhäuser im In- und Ausland mit gewerblicher oder wohnwirtschaftlicher Nutzung entwickeln, bauen, bewirtschaften und vermarkten. Dem Risiko der Kursschwankungen begegnen Anleger:innen oft mit einer breiten Streuung der Wertpapiere und einer langfristigen Laufzeit.

Bei Investment in Immobilienfonds werden Fondsanteile erworben, die von sogenannten Fondsmanagern in verschiedenen Objekten mit möglichst hohen Renditen angelegt werden. Bei Immobilienanleihen handelt es sich um fest verzinste Wertpapiere. Sie sind meist komplex gestaltet, wenig transparent und mit einem relativ hohen Risiko verbunden (Walter, 2021, online).

Crowd-Investment / Schwarmfinanzierung

Seit dem Alternativfinanzierungsgesetz im Jahr 2015 (AltFG, 2015) gibt es die Möglichkeit, über Schwarmfinanzierungsmodelle in Projektvorhaben zu investieren. Über Internetportale bzw. Crowdinvestment-Plattformen wird Kapital zur Realisierung von Immobilienprojekten generiert. Ursprünglich für die Finanzierung von Start-ups und KMUs ausgelegt, kann meist in Form von Nachrangdarlehen über Internetportale bzw. Crowdinvestment-Plattformen investiert werden.

Bauträger können mittels Crowdinvestment den Eigenkapitaleinsatz reduzieren, um Investitionszyklen zu verkürzen oder Finanzierungslücke zu schließen, was das Modell vor allem für kleine und mittelgroße Bauträger interessant macht. Da sich besonders in guten Lagen die Grundstückskosten den Baukosten annähern, hat dies zur Folge, dass die Anfangsinvestition für die Bauträger umso größer wird. Der gesetzlich vorgeschriebene Ratenplan (bspw. beim Kauf einer Wohnung) sieht jedoch die Zahlung von maximal 15% des gesamten Kaufpreises bei Baubeginn bis zur Dachgleiche vor (BTVG, 1997). Durch Crowdinvestment generiertes Kapital kann dazu oder auch zur teilweisen Tilgung der Projektfinanzierungskosten beitragen. Für Immobilienentwickler lässt sich durch die Hereinnahme von Anleger:innenkapital ein Projekt eventuell schneller realisieren, die Präsenz über die Plattformen erhöht zudem die Reichweite.

CROWD-INVESTMENTS

Mit ca. 53 Millionen Euro im Jahr 2019 macht der Markt für Immobilienprojekte in Österreich 80% der auf Crowdinvestment-Plattformen investierten Summen aus (Hahn, 2020, online). Im Schnitt werden pro Projekt € 450.000 durch die "crowd" investiert, vereinzelt bis über zwei Millionen Euro. 2019 waren elf der fünfzehn größten Immobilien-Crowdfunding-Projekte in Österreich Projekte in Wien von gewerblichen Bauträgern, mit überwiegend Eigentums- und Anlegerwohnungen. Die Neubauten haben durchschnittlich 20-30 Wohnungen, die größten über 80 Wohneinheiten (CROWDCIRCUS, 2019, online).

Investor:innen wird auf ihr eingesetztes Kapital eine jährliche Verzinsung von meist fünf, teilweise bis zu sieben Prozent geboten, mit Laufzeiten von 18-36 Monaten. Zinserträge von Nachrangdarlehen sind bis 730 Euro pro Jahr im Rahmen des Veranlagungs-freibetrags steuerfrei, darüber hinaus unterliegen sie dem persönlichen Einkommensteuertarif. Bei einer Insolvenz des Bauträgers ist ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals sehr wahrscheinlich, allerdings ist dies in Österreich bei den plattformfinanzierten Projekten bislang noch nicht eingetreten. Kapital kann auch durch ausländische Investor:innen wie beispielsweise aus Deutschland oder der Schweiz zugeführt werden.

2.2.4 Institutionelle Investor:innen

Unter institutionellen Investor:innen werden Immobilien- oder Investmentfonds sowie Versicherungen oder Vorsorgekassen zusammengefasst. Sie lassen sich grob in zwei Kategorien einteilen: Non-Property Unternehmen und Property Unternehmen. Unterschiedliche Formen davon sind die Immobilienholding, offene Immobilienfonds, geschlossene Immobilienfonds, Real Estate Opportunity Fonds, Real Estate Investment Trusts, Versicherungen, Pensionskassen oder Staatsfonds (Persterer, 2018).

Effekte und Dynamiken

Immobilien gewinnen unter institutionellen Anleger:innen zunehmend an Bedeutung, für viele Entwickler ist der Verkauf von Gesamtobjekten an institutionelle Investor:innen attraktiver als der Einzelabverkauf als Eigentumswohnungen (BUWOG, EHL 2020). Verstärkt wird dies durch die weltweit nachhaltige Belastung für Volkswirtschaften und Finanzmärkte durch die COVID-19-Pandemie. Immobilieninvestitionen nehmen vor allem bei europäischen Versicherern und Pensionskassen an Bedeutung zu - sowohl bei deren Finanzierung als auch durch das Generieren von langfristigem Einkommen wie durch Mieterträge (Aviva 2020). Hierbei nehmen besonders energieeffiziente Gebäude einen speziellen Stellenwert ein. In der Schweiz hat sich der Anteil von Immobilienanlagen von Pensionskassen innerhalb der letzten 15 Jahre verdoppelt. Derzeit wird etwa ein Viertel des Pensionsvorsorgemarktes in Immobilien investiert, zu etwa 90% im Inland. Am weitaus beliebtesten sind dabei Wohnimmobilien (Handelszeitung, 2019, online).

Aktuelle Entwicklungen

Mit der im Juli 2020 in Kraft getretenen "EU-Taxonomie-Verordnung" sollen Anreize geschaffen werden, Kapitalflüsse in der EU nachhaltiger zu gestalten bzw. zur Erreichung der im Pariser Abkommen festgelegten Ziele beizutragen. Da Gebäude für etwa 40% des Energieverbrauchs und 36% der CO2-Emissionen in der EU verantwortlich sind, ist die Relevanz für die Immobilienbranche groß. Auf Grundlage dieses Rechtsakts wird – voraussichtlich ab dem 1.1.2022 – bemessen werden, wann ein Investment als nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie gilt (klimaaktiv, 2021, online; ÖGNI, 2021).

Der rechtliche Rahmen dazu fällt unter den Begriff "Environment Social Governance", kurz "ESG" und umfasst die Bereiche "Environmental" (Umwelt), "Social" (Soziales) und "Governance"

(Unternehmensführung) (WKO, 2020, online). Die Taxonomie-Regelungen sind für Investor:innen nicht verpflichtend, somit drohen auch keine Sanktionen. Der Druck ergibt sich somit stark über die Nachfrageseite. Durch die enge Verzahnung von Finanz- und Immobilienwirtschaft sind Auswirkungen auf jenen Teil des Wohngebäudesektors zu erwarten, der sich potenziell als Investment eignen soll (Streit, 2020, online).

Als Nachweis für die ESG-Güte eines Gebäudes reichen Energieausweise alleine nicht aus. Neben einer modernen Dämmtechnik und effizienten Heizsystemen werden in Zukunft unter anderem Energieund CO2-Bilanzen im Herstellungsprozess von Baustoffen, die Integration von Grünflächen in das Gebäudekonzept sowie die Abfallvermeidung im Bauprozess eine Rolle spielen (Erste Bank, 2020, online).

Unmittelbar wirkt sich dies auf die Transparenz der Nachhaltigkeitskriterien von Akteur:innen der Immobilienbranche aus. Seit in Kraft treten der "Offenlegungsverordnung" mit 10.3.2021 müssen Finanzmarktteilnehmer wie Immobilienfondsmanager offenlegen, inwiefern sie ESG-Merkmale oder ESG-Ziele erfüllen oder nachhaltige Risiken berücksichtigen. Dazu sind sie verpflichtet, ihre jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien zu veröffentlichen, damit sich Anleger:innen ein Bild davon machen können, welche Folgen die Investition für Klima, Soziales und Unternehmensführung hat. Bei Immobilienfonds sind beispielsweise an drei Stellen Angaben zur Nachhaltigkeit zu machen: Auf deren Website, in Verkaufsprospekten und in ihren Jahresberichten (Haufe, 2021, online).

Auch soziale Aspekte können stärker als bisher bei der Bewertung einer Immobilie ins Gewicht fallen. "Zielsetzungen können dabei unter anderem barrierefreies Bauen und eine sozialfreundliche Architektur, die Begegnungsorte schafft, sein sowie eine Mieter:innen- bzw. Käufer:innenstruktur, die Gentrifizierungstendenzen entgegenwirkt." (UmweltDialog, 2020, online).

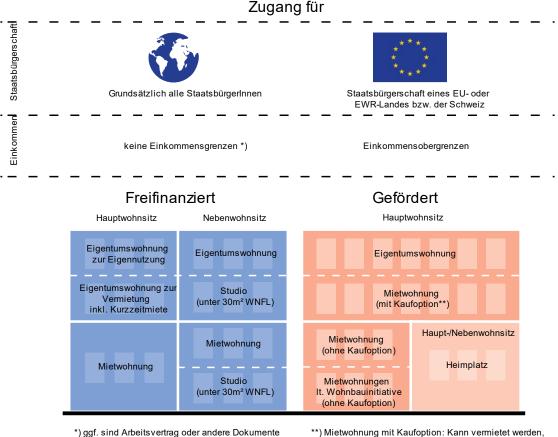
2.3 Die Nachfrage

Die Nutzer:innen sind neben den Akteur:innen der Wohnbauproduktion, -vermarktung und Verwaltung zentrale Akteur:innen auf dem Wohnungsmarkt. Wesentliche Faktoren für sie auf der Nachfrageseite sind die Zugänglichkeit, Verfügbarkeit, Leistbarkeit, Nutzbarkeit und Langfristigkeit.

2.3.1 Zugänglichkeit

Freifinanziert errichtete Wohnungen richten sich im Vergleich zu gefördert errichteten an ein anderes, teilweise auch breiteres Zielpublikum. Das betrifft sowohl ökonomische Faktoren als auch jene der Herkunft der Mieter:innen. Beispielsweise kommen bei freifinanzierten Mietwohnungen keine Einkommensobergrenzen zum Tragen oder es fallen zumeist keine oder geringere Eigenmittel gegenüber klassisch gefördert errichteten Mietwohnungen an. Der Zugang zu gefördertem Wohnbau ist für bestimmte Zielgruppen schwierig bis nicht möglich bzw. wenig niederschwellig. Er bedeutet einen relativ hohen Ressourcenaufwand – finanziell durch den meist notwendigen Eigenmittelanteil, aber auch zeitlich und sprachlich, durch die damit verbundene Bürokratie oder auch die notwendige Vorlaufzeit hinsichtlich der Suche und Anmeldung für eine Wohnung. Dadurch wird mit dem freifinanzierten Wohnbau tendenziell auch eine andere Klientel erreicht, die beispielsweise eher kurz- oder mittelfristigen Wohnbedarf hat. Auch wenn im freifinanzierten Bereich keine Eigenmittelanteile zu leisten sind, ist mit einer höheren monatlichen Wohnkostenbelastung zu rechnen.

Abbildung 4: Gegenüberstellung der möglichen Varianten mit und ohne Bezug von Fördermitteln. Nicht berücksichtigt sind Spezialformen wie sogenannte Wohnateliers mit weniger als 30m², die nicht als Hauptwohnsitzwohnungen genutzt werden können.



 *) ggf. sind Arbeitsvertrag oder andere Dokumente vorzulegen, um die finanzielle Situation zu bestätigen.

Quelle: eigene Darstellung

Beim Immobilienkauf sind Personen aus der EU Österreicher:innen gleichgestellt, Personen von außerhalb der EU benötigen für den Kauf einer Wohnung aufgrund des Ausländergrunderwerbsgesetzes eine behördliche Genehmigung.

2.3.2 Verfügbarkeit, Leerstand

Die ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum ist neben der Neubauproduktion auch mit der effizienten Nutzung des Bestandes und damit mit der Mobilisierung des Wohnungsleerstands verbunden. Bei einem Wohnungsleerstand handelt es sich um unbewohnte oder unvermietete Gebäude oder Wohneinheiten in privatem oder öffentlichem Eigentum.

Marktaktiver Leerstand

Ein gewisser Anteil an temporärem Leerstand ist notwendig, beispielsweise um Sanierungen durchführen zu können oder entsteht automatisch, wie bei Umzug oder Mieter:innenwechsel. Diese Art von Leerstand wird auch als Umzugsreserve oder Fluktuationsleerstand bezeichnet, die in allen Wohnungsmärkten notwendig ist. Sie wird mit etwa 2% des Bestandes angenommen. In Wien wurde im Zuge der letzten offiziellen Leerstandserhebung 2015 in diesem Zusammenhang von einer "gesunden Mobilitätsreserve" im Umfang von 2 bis 4% des Gesamtwohnungsbestands gesprochen (MA 18, 2013; IfS, 2005; BBRS, 2014).

wenn die Förderungen des Landes zurückbezahlt wurden. Zusätzlich gilt eine Spekulationsfrist

Dauerhafter Leerstand

Handelt es sich um eine langfristige oder dauerhafte Nicht-Nutzung von Wohnraum, so werden in der Literatur drei verschiedene Arten von Leerstand unterschieden:

- struktureller oder konjunktureller Leerstand aufgrund demografischer Veränderungen, der Konjunktur oder der Situation auf dem Immobilienmarkt (Schwankungen in Angebot und Nachfrage)
- gebäudespezifischer Leerstand aufgrund von mangelhafter Qualität, Lage oder Rechtsbedingungen und
- spekulativer bzw. investiver Leerstand durch absichtlich Nicht-Vermietung oder Nicht-Verkauf aufgrund von Spekulationen auf h\u00f6here Renditen durch einen sp\u00e4teren Verkauf oder sp\u00e4tere Vermietung.

Im Unterschied dazu ist die **Unternutzung** von Wohnraum wie beispielsweise bei Zweit-, Kurzzeit- oder Ferienwohnungen oder das **Vorhalten von Wohnungen** für eine Nutzung durch die eigene Familie keiner der drei mit dem Wohnungsmarkt in direktem Zusammenhang stehenden oben genannten Arten von Leerstand zuzurechnen.

Methoden zur Leerstandserhebung

Grundlage für jede Diskussion über den Umgang mit Leerstand ist das Wissen um dessen Art und Umfang. International wie national gibt es dazu sehr unterschiedliche Herangehensweisen. Das hängt von der Zugänglichkeit zu bestimmten Daten aber auch mit den jeweiligen administrativen Strukturen zusammen, die die Voraussetzung für eine Erhebung und die Verknüpfung von Datensätzen bilden. Das ist auch ein Grund, warum die jeweils regional erhobenen Leerstände nur sehr schwer miteinander vergleichbar sind. Unterschiede ergeben sich beispielsweise hinsichtlich des konkreten Leerstandbegriffes, der Beobachtungsmenge (Vollerhebung, Stichprobe) oder auch hinsichtlich der Bezugsbasis (Zählung, Fortschreibung, alle oder nur Teilsegmente des Bestandes) zur Berechnung einer Leerstandsquote (BBSR, 2019).

Leerstands-Meldepflicht

Vielen Leerstandserhebungen, vor allem in Ballungszentren, ist gemein, dass sie auf ein zentrales Register wie etwa ein Melderegister zurückgreifen, um Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung zu erfassen. Der österreichische Durchschnitt an Wohnungen ohne Meldung liegt bei etwa 15%, wobei es starke regionale Unterschiede gibt. Wohnungen ohne Meldung können allerdings nicht zwingend mit Leerstand gleichgesetzt werden. Es kann sich dabei auch um nicht deklarierte Zweitwohnsitze, Einliegerwohnungen ohne Wohnsitzmeldung oder auch um nicht mehr vorhandene Wohnungen handeln, da Abriss oft nicht statistisch erfasst ist (Amann 2018).

Um zu konkreteren Zahlen zu kommen sind weitere Verfeinerungen notwendig. Eine gute Referenz bietet die Schweiz durch ihre jahrzehntelange Erfahrung einer seit 1974 auf nationaler Ebene verpflichtend, jährlich durchgeführter Leerwohnungszählung. Erhoben werden Wohnungen (und Einfamilienhäuser) in allen Gemeinden, die zu einem Erhebungsstichtag "unbesetzt, aber bewohnbar sind und zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden" (Stadt Zürich 2021). Bei der Bestimmung des Leerstandes sind dazu sieben verschiedene Vorgehensweisen möglich, die je nach Gemeindegrößen angewendet und mit einander werden können.

Die Stadt Zürich führt seit fast 120 Jahren Leerwohnungszählungen durch. Dazu zieht sie zunächst ein Gebäude- und Wohnungsregister (GWZ) und ein Personenregister heran. Die Verknüpfung dieser beiden Register bildet die Erhebungsbasis. Die so erhobenen Leerwohnungen bzw. deren jeweilige Hausverwaltungen werden dann mittels eines Formulars kontaktiert, um abzuklären, ob in den laut GWZ leeren Wohnungen tatsächlich keine Person wohnt und ob die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt

angeboten wird. Es handelt sich demnach um eine Leerstands-Meldepflicht, die das aktiv-werden einer Behörde voraussetzt.

Innsbruck: Leerstandsmonitoring durch Bestandserhebung und Abgleich mit Meldedaten

Ähnlich geht seit kurzem auch die Stadt Innsbruck vor: 2019 wurde dort das "Gebäude- und Wohnungsregister" als eigenes Referat im Magistrat gegründet. Dieses hat die Aufgabe einer "Vollerhebung" und erfasst auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters in einer "Bestandskorrektur" sämtliche Bauvorhaben sowie deren Inhalt, um Mieter:innen ihrem Wohnsitz korrekt zuordnen zu können (Stadt Innsbruck 2020). In einem zweiten Schritt werden nicht genau zuordenbare "Klärungsfälle" in Zusammenarbeit mit den Referaten "Gebäude- und Wohnungsregister", "Statistik und Berichtwesen" sowie dem "Meldeamt" korrekt zugeordnet und die aktuelle Anzahl der Bewohner:innen in einem Haushalt berichtigt. Dazu werden weitere Datensätze miteinander verknüpft wie Stromverbrauchsdaten, Gebäudealter oder Eigentümer:innen, um vor allem die Art des langfristigen Leerstandes definieren zu können.

Die Wiener Leerstandsdebatte

Das "Leerstehen-Lassen" einer Wohnung als private/r Eigentümer:in ist in Wien nicht verboten. Es gibt keine rechtliche Möglichkeit jemanden dazu zu zwingen, eine leerstehende Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen. In Debatten um Leerstand orten die Einen Missstände im sozialen Wohnbau, die Anderen vermuten ein Leerstandsproblem vor allem im freifinanzierten Wohnbau. Da zuverlässige und detaillierte Datengrundlagen – zumindest für den freifinanzierten Wohnbau – nach wie vor fehlen wird oft auf Basis anekdotischer Evidenzen diskutiert.

Die letzte offizielle Erhebung des Wohnungsleerstandes für Wien stammt aus dem Jahr 2015. Dabei wurde ein Rechenmodell genutzt, mit dem über einen Untersuchungszeitraum von 1.1.2008 bis 1.7.2015 "sogenannte Meldungsimpulse anonymisiert mit dem Wohnungsbestand in zwei bis drei Baublöcken zusammengeführt" wurden. Dadurch sei eine "Kategorisierung nach der Dauer des Leerstands möglich" (OTS, 2015). Der marktaktive Leerstand von Wohnungen, die maximal 2,5 Jahre keine Wohnsitzmeldung aufweisen, wurde mit 25.000 Wohnungen beziffert, länger als 2,5 Jahre andauernde Leerstände ohne Wohnsitzmeldung mit rund 10.000 Wohnungen, was etwa 1% des damaligen Gesamt-Wohnungsbestands von rund einer Million Wohnungen in Wien entsprach.

Der Leerstand an Gemeindewohnungen liegt laut Wiener Wohnen zwischen 5.000 im Jahr 2013 und knapp 9.000 im Jahr 2017. Im Jahr 2020 betrage dieser etwa 6.000 Wohnungen, das wäre bei 220.000 Wohnungen eine Leerstandsquote von knapp unter 3 Prozent (Kurier 2020). Unklar ist dabei, welche Art von Leerstand erhoben wurde, auch zur Methode gibt es keine Angaben. Der Leerstand wird im Rechnungshofbericht als "struktureller Leerstand" bezeichnet, wobei es dabei insbesondere um den Leerstand im Zeitraum der Brauchbarmachung im Zuge von Sanierungsarbeiten geht und somit auch – zumindest zum Teil – einem marktaktiven Leerstand zugerechnet werden kann. Damit würde die Leerstandsquote in etwa jenem 2015 für ganz Wien erhobenen Prozentsatz entsprechen.

Die Befassung mit dem Thema Leerstand im privaten Wohnbereich ist im aktuellen Wiener Regierungsprogramm kein Thema. Angeführt wird ein "konsequentes Vorgehen gegen unzulässige Nichtnutzung oder Untervermietung von Gemeindewohnungen" durch eine "intensivere und institutionalisierte Zusammenarbeit mit Detektiv_innen" (Stadt Wien, 2020b). Dies nimmt Bezug auf das MRG, das vorsieht, dass der Vertrag einer vermieteten Wohnung gekündigt werden kann, wenn sie nicht regelmäßig "zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen" (§ 30 MRG (2)) verwendet wird.

Österreichische Vergleichswerte

Das Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen (SIR) kam – ebenfalls 2015 – mittels Erhebung des Stromverbrauchs auf ca. 3,8% des gesamten Wohnungsbestandes, der länger als vier Monate

durchgehend leer gestanden ist. Der Leerstand für Vorarlberg wurde 2018 vom IIBW erhoben insgesamt beläuft sich der Leerstand für Vorarlberg auf etwa 2,5-3,5%. Das Ausmaß an kurzfristig aktivierbarem Leerstand wird hier auf etwa 1% geschätzt (ca. die jährliche Wohnbauleistung im Mehrwohnungsbau), 1-2% werden als "eingeschränkt aktivierbar" mit größeren Renovierungen bzw. geänderten wohnrechtlichen Rahmenbedingungen eingestuft, weitere 0,5% wurden "ohne besondere Ertragsinteressen erworben, häufig durch Erbschaften". Diese stellten das größte Aktivierungspotenzial dar. Beide Zahlen decken sich also in etwa mit jenen für Wien aus dem Jahr 2015.

Die aktuellsten für eine österreichische Stadt vorliegenden Zahlen stammen aus Innsbruck, wo bis Februar 2021 etwa 22% des Wohnungsbestandes überprüft wurden. Etwa 4,7% davon stehen seit mindestens einem halben Jahr leer, die Quote wird für die ganze Stadt noch höher eingeschätzt (ORF 2021, online). Das wäre die österreichweit höchste erhobene Leerstandsquote. Zum Vergleich: Umgelegt auf Wien würde ein Leerstand von 4,7% etwa 43.000 Wohnungen ausmachen, was der gesamten Neubauleistung der Jahre 2018-2020 entspräche.

Investiver Leerstand

Werden Wohnungen trotz vorhandener Nachfrage nicht vermietet, spricht man von "investivem Leerstand". Liegt die Wertsteigerung einer Immobilie über dem erzielbaren Ertrag aus der Vermietung, sinkt der ökonomische Anreiz der Eigentümer:innen zur Vermietung. Die Vermietung ist also nicht Teil des Verwertungskonzeptes oder steht diesem sogar im Wege. In den letzten Jahren ist im Zuge der Leerstandsdebatte vor allem der investive, potenzielle Leerstand zentrales Thema geworden. Investiver Leerstand wird allgemein als problematisch angesehen, weil dadurch verfügbarer Wohnraum nicht den Weg zu jenen Menschen findet, die ihn benötigen und damit der Mangel an Wohnraum verstärkt wird. Dies wird insbesondere dann zum Problem, wenn viele Menschen Wohnraum suchen bzw. die Wohnkosten aufgrund zu geringen Angebots steigen.

Ursachen für investiven Wohnungsleerstand können sein, wenn eine Wohnung möglichst gewinnbringend weiterverkauft werden soll, da eine Wohnung "ohne Mieter:innen" mehr wert ist als eine mit, oder wenn die erzielbare Miete nicht dem gewünschten Ertrag entspricht. Dies kann sowohl auf den kleinteiligen Wohnungsmarkt von Einzelpersonen (wie beim Vorsorge-, Altbauwohnungs- oder Zinshausbestand) zutreffen, als auch auf Investor:innenprojekte institutioneller Akteur:innen.

Im Rahmen der vorliegenden Studie konnte der faktische Anteil an investivem Leerstand nicht belegt werden. Ein geringer Anteil von Neubauwohnungen wird von gewerblichen Anbieter:innen als sogenannte Vorsorgewohnungen mit Vermietungsservice (wie bspw. über Mietenpools) angeboten. Bei diesen ist dezidiert von hohen Vermietungsgraden auszugehen. Von vielen im Rahmen dieser Studie befragten Personen wird investiver Leerstand ebenso nicht als massives Problem am Wiener Wohnungsmarkt wahrgenommen – es wird aber auch kritisiert, dass es keine zuverlässigen Daten dazu gibt und es sich deshalb um Spekulationen handelt:

"Bevor etwas lange leer steht, wird man mit den Preisen runtergehen. Es ist immer besser weniger Miete zu haben als gar keine. Fast alle denken so. Bei den großen Fonds, da steht vielleicht ein halbes Jahr oder ein Jahr etwas leer und dann gehen sie mit dem Preis runter. Weil die werden halbjährlich geprüft und bei viel Leerstand gibt es eine Abwertung und das Haus ist nicht mehr so viel wert. Die versuchen länger als kleinere Immobilienbesitzer:innen, eine höhere Miete zu verlangen, aber irgendwann müssen sie auch runter." [gewerblicher Bauträger, Interview]

Solange die Leistbarkeit von Objekten gegeben und eine entsprechende Nachfrage vorhanden sei, spiele Wohnungsleerstand keine große Rolle:

"Man hört schon, dass es Leerstandswohnungen gibt, wo die Leute einfach Geld bunkern möchten und es in eine Immobilie transferieren. Wir sind in einem Preisniveau mit den Objekten,

wo die Nachfrage nach Mietraum da ist. Ich glaube, das ist dann auch ein Unterschied, ob die Miete überhaupt leistbar ist in dem jeweiligen Segment und in der jeweiligen Lage oder nicht." [Immobilienentwicklung, Interview]

Die Hypothese ist, dass spekulativer Leerstand ein Thema in sehr guten und teuren Lagen ist, wo mit keiner Rendite durch Vermietung, wohl aber durch den Zuwachs der Preise zu rechnen ist. Dies deckt sich auch mit der Beobachtung, österreichweit seien "Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung jenes Bestandssegment, das am stärksten wächst" (Zoidl, 2020, online). Die Studie des IIBW kam auch für Vorarlberg zu einem Indiz auf investiven Leerstand, wo "neuere Mehrwohnungsbauten einen dauerhaften Leerstand von fast 10% haben", der Großteil davon in semi-urbanen Gemeinden und vorwiegend im Segment des gewerblichen Mehrwohnungsbaus.

Mobilisierungskonzepte

Wenn es also Ziel ist, un- und untergenutzten Wohnraum dem Markt zuzuführen, so gilt es, die Motive für Leerstand zu kennen und auf Basis der damit zusammenhängenden Mengen zielgerichtete Mobilisierungskonzepte zu entwickeln.

"Kein Haus wird gebaut, um leer zu stehen. Statt dass es jemand strategisch und spekulativ leer stehen lässt, kommt viel häufiger vor, dass einzelne Personen sich eine Wohnung kaufen, die sie irgendwann selber nutzen wollen und sie nicht vermieten, weil sie sich nicht trauen. Weil sie Sorge haben, die Mieter:innen nicht mehr rauszubekommen oder sanieren zu müssen" [gewerblicher Bauträger, Interview]

Maßnahmen, um Leerstand dem Markt zuzuführen reichen von Information und Öffentlichkeitsarbeit über die Motivierung der Eigentümer:innen durch Angebote wie Sanierungsunterstützungen oder Vermietungspakete (wie bspw. das Vorarlberger Leerstandsprojekt "Sicher Vermieten), geeignete rechtliche Rahmenbedingungen (bspw. zur Erleichterung von Neuvermietungen) und wohnungspolitischem Druck wie über Steuern und Abgaben bis hin zur Enteignung. Geeignete Instrumente zu finden ist eine große Herausforderung, so auch eine Stimme aus der Politik aus den Expert:inneninterviews:

"Man kann einen Kontrollapparat schaffen und trotzdem macht die/der Vermieter:in Scheinverträge, um zu täuschen. Ich weiß nicht, ob das etwas bringt." [Politik, Interview]

"Leerstandsabgabe"

Als Maßnahme, insbesondere gegen investiven Leerstand, wird wiederholt eine Leerstandsabgabe ins Treffen geführt. Sie zielt, abhängig von ihrer Höhe, immer darauf ab, Leerstand durch Verteuerung gegenüber einer Vermietung unattraktiver zu machen. In Österreich wird eine solche Abgabe derzeit in Salzburg und Tirol diskutiert bzw. vorbereitet. Im Innsbrucker Koalitionsabkommen wurde die Leerstandserhebung mit dem Ziel vereinbart, Wohnraum zu mobilisieren, also leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen und eine Leerstandsabgabe zu ermöglichen. Dabei ist noch zu definieren ab welcher Dauer eines Leerstandes eine Abgabe in welcher Höhe zu entrichten sein wird.

Wien ist mit einem solchen Vorstoß bereits einmal gescheitert. Hier wurde am 30. Juni 1982 ein Landesgesetz über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen (kurz: WohnungsabgabeG) erlassen. Als unvermietet galt "eine Wohnung, bei der nach Ablauf von sechs Monaten nach Räumung durch den/die frühere/n Mieter:in oder Inhaber:in eine Vermietung nicht erfolgt ist". Ausgenommen waren Wohnungen zur Eigennutzung. Die Abgabe war nach Wohnungskategorie und Wohnungsgröße gestaffelt. Zudem waren alle Eigentümer:innen "von innerhalb der Stadt Wien gelegenen Liegenschaften sowie deren Vertreter verpflichtet, über Aufforderung Auskünfte über den Liegenschaftsbestand zu geben." (Properti AG, 2020, online). Das Gesetz wurde drei Jahre später als

verfassungswidrig befunden und aufgehoben, unter anderem aus Gründen der Kompetenzüberschreitung des Landes. Der Verfassungsgerichtshof sah damals ganz allgemein keine Zuständigkeit der Stadt Wien. Strittig war zudem die Auskunftsverpflichtung über den Liegenschaftsbestand und die Frage, ob es sich um eine Abgabe zur Erzielung von Abgabeerträgen handelte, oder ob es vielmehr darum ging, "Druck in Richtung Vermietung leerstehender Wohnungen" auszuüben und "in die äußere Form einer Abgabe gekleidete - empfindliche - Geldleistungspflicht ihrem materiellen Gehalt nach einer Strafe für das Leerstehenlassen von Wohnungen darstellt" (VfGH, 1985

2.3.3 Leistbarkeit

Der Begriff "leistbares Wohnen" ist ein komplexes Konzept und stammt vorwiegend aus dem angelsächsischen Raum wo "affordable housing" ein bestimmtes Marktsegment bezeichnet, das Preise oder Mieten unter einem definierten Marktniveau in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens bezeichnet. Es handelt sich also um einen relativen Begriff, in Abhängigkeit vom Marktniveau und der Einkommensverteilung in der Bevölkerung. Das Marktniveau von Preisen und Mieten hängt wiederrum von der Größe des "leistbaren" Wohnungssektors ab: Je größer das Segment leistbarer Wohnungen durch Förderungen oder Mietregulierungen, desto stärker ist ihr Einfluss auf das Marktniveau von kommerziell angebotenen Wohnungen.

Die Leistbarkeit von Wohnen ist in Österreich insbesondere in den Ballungsräumen zunehmend unter Druck geraten: Stark gestiegene Marktmieten vor allem im privaten Sektor und ein Mangel an günstigen Mietwohnungen haben dazu beigetragen, dass die Thematik sowohl in der öffentlichen als auch in der individuellen Wahrnehmung in den letzten Jahren zunehmend vertreten ist (Amann, 2014). Den Wohnungsmarkt empfinden laut Integrations- und Diversitätsmonitor Wien 2020 im März desselben Jahres 48% der befragten Personen für Wien als sehr großes Problem. Damit ist der Wohnungsmarkt aus Sicht der Bevölkerung nicht nur mit Abstand das größte Problem, im Zeitverlauf zeigt sich auch, wie es seit 2010 von der im Vergleich unwesentlichsten zur dringlichsten Herausforderung wurde (Stadt Wien, 2020a).

WAHRNEHMUNG VON PROBLEMEN IN WIEN IM ZEITVERLAUF Wahrnehmung von Themen als "sehr großes Problem" für Wien im Zeitverlauf (in %) 100 Umweltsituation 90 Kriminalität 80 Arbeitslosigkeit 70 -Wohnungsmarkt 60 Zuwanderung aus dem Ausland 50 Verkehrssituation 40 soziale Sicherheit 30 politisches Klima in Wien 20 10 Zusammenleben zwischen Einheimischen und MigrantInnen 0 Aufnahme / Unterbringung von 2013 2016 2018 2020 Flüchtlingen Grafik: Stadt Wien - Integration und Diversität, Quelle: Zusammenleben in Wien 2002 - 2020

Abbildung 5: "Wahrgenommene Probleme" im Zeitverlauf

Quelle: Stadt Wien, März 2020 (Häberlin, 2020)

Dies deckt sich mit der Mietpreisentwicklung der letzten 10 Jahre, die einen langfristigen Trend des Auseinanderdriftens von sozial gebundenen und privaten Mieten im Zeitraum der letzten 10 Jahre zeigt (Statistik Austria, 2021).

Miete mit Betriebskosten pro Quadratmeter € 11 € 10 €9 €8 € 7 € 6 € 5 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 Hauptmietwohnungen insg. ——Gemeindewohnung Genossenschaftswohnung —— andere Hauptmiete

Abbildung 6: Durchschnittliche Mietkosten in Wien nach Rechtsverhältnis

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus, 2021d, eigene Darstellung

Auch die Preise für Eigentumswohnungen stiegen seit 2008 kontinuierlich an, der Trend setzt sich weiter fort. Die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in Wien haben sich seit dem Jahr 2000 um das 2,6-fache erhöht. Der Preisanstieg zeigt sich im Wohnungsneubau, noch extremer jedoch für gebrauchte Eigentumswohnungen (OeNB, 2021, online).



Abbildung 7: Wohnimmobilienpreisindex für Eigentumswohnungen in Wien 2000 – 2020

Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, eigene Darstellung

Auch in absoluten Zahlen zeigen sich die Preissteigerungen in den letzten fünf Jahren deutlich – in Bezug auf die durchschnittlichen Preise aller Eigentumswohnungen, also sowohl neu gebaute als auch gebrauchte. Eine Ursache, für die noch einmal höheren absoluten Preise für Eigentumswohnungen im Wohnungsneubau liegt darin, dass der Neubau verstärkt im Segment des gehobenen Eigentums und weniger im leistbaren Segment stattfindet (Putschögl, 2018, online).

Durchschnittliche Wohnungspreise in Wien in den Jahren 2015 - 2020 € 5.000 4.399 € 4.500 4.064 3.916 € 4.000 3.670 3.500 € 3.500 3.235 € 3.000 € 2.500 € 2.000 2016 2015 2017 2018 2019 2020

Abbildung 8: Durchschnittliche Wohnungspreise (Medianwerte) in Wien in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 31.05.2021, Eigene Darstellung

Während die Immobilienpreise und Mietkosten stark gestiegen sind, haben sich die Reallöhne kaum erhöht bzw. sind in den unteren Einkommensgruppen seit der Finanzkrise 2008 sogar gesunken. Dies führt zu einer Mehrbelastung des Haushaltsbudgets durch zunehmende Wohnkosten. Der Wohnkostenanteil² am Haushaltseinkommen in Österreich ist dabei für Haushalte in Mietwohnungen mit 25% mehr als doppelt so hoch als in Eigentumswohnungen mit 11%. Armutsgefährdete Haushalte trifft es dabei besonders hart: Sie müssen 38% ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben, während es bei Haushalten mit hohem Einkommen nur 8% sind (Heuberger & Zucha, 2014; Statistik Austria, 2017, online).

Eine weitere Folge des Auseinanderdriftens von Einkommen und Wohnkosten kann die Notwendigkeit einer Reduktion der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder eines Umzugs in preislich günstigere, infrastrukturell oft benachteiligte Lagen sein (Heuberger & Zucha, 2014).

2.3.4 Nutzbarkeit

Mit der Leistbarkeit ist der Aspekt der Nutzbarkeit eng verbunden: sehr oft wird auf Angebotsseite von leistbarem Wohnraum gesprochen, dies scheint sich aber oft auf die absoluten Kosten zu beziehen und weniger auf die Relation von Kosten zum Angebot (beispielsweise Wohnfläche, Zimmeranzahl, etc.). In Bezug auf die Wohnflächen geht es dabei oft (sowohl im freifinanzierten Bereich als auch beispielsweise beim SMART-Wohnbauprogramm im geförderten Wohnbau) um die Kompaktheit und Effizienz der Grundrisse, im besten Fall kompensiert durch qualitätsvolle und gut nutzbare Grundrisse und gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Auslagerung bestimmter Nutzungen (v.a. im geförderten Bereich). Hinsichtlich der Zimmeranzahl geht es oft um eine Schwerpunktsetzung auf kleinere, d.h. 1-bis 3-Zimmer-Wohnungen, die überwiegend produziert werden. Folgen davon können ein Unterangebot an größeren und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen und ein höherer Überbelag in zu kleinen Wohnungen sein.

ARBEITERKAMMER WIEN 33

-

² Gesamte Wohnkosten (EU-SILC): Die gesamten Kosten aller Haushalte (alle Rechtsverhältnisse) für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum (bei Wohneigentum und Genossenschaftswohnungen), Heizung, Energie und Instandhaltung (Statistik Austria, 2017).

2.3.5 Langfristigkeit

Durch Ausweitung der Befristungsmöglichkeiten von Mietverträgen seit der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde der befristete Mietvertrag in Wien zum Regelvertrag. Für Wohnungen, die ganz oder teilweise dem Mietrechtsgesetz unterliegen, muss ein befristeter Mietvertrag eine Mietdauer von mindestens drei Jahren aufweisen. In Österreich werden inzwischen zwei von drei neuen Mietverträgen im Privatbereich mit Befristung – im Schnitt auf 4,4 Jahre – abgeschlossen. Die Befristungen bedeuten mehrfache Nachteile für die Mieter:innen, wie fehlende Planungssicherheit, potentielle Mietkostenerhöhungen, erhöhte Gesamtwohnkosten durch öfter anfallende Kosten für Umzug, Kaution, Makler:in, Ummeldung etc. (AK Wien, 2020, online; MVÖ, 2018).

Neben den individuellen Nachteilen bedeutet dies auch negative Effekte für die Entwicklung der Stadt in Bezug auf mangelnde Möglichkeiten zur Nachbarschaftsbildung und Verstärkung von Segregationstendenzen: Nach Meinung einiger Expert:innen trage die Zunahme von Anlageimmobilien zu Preissteigerung bei, die gemeinsam mit der zunehmenden Befristung der Mietverträge im freifinanzierten Sektor zu einer hohen Fluktuation führe. Dies könne mittel- und langfristig auch zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in der Stadt führen:

"Ich denke schon, dass diese Entwicklung zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Wien führt. Es gibt immer noch genug Leute, die es sich leisten können, aber es sind andere, die es sich leisten können, das macht sicher etwas mit einer Stadt. Ich denke, dass es auch die Fluktuation sehr stark erhöht, die Mietdauer wird kürzer. Es ist ein anderes Wohnen, wenn man in so teuren Wohnungen lebt und man flexibler sein muss, wenn man etwas Günstigeres oder Besseres findet. Das ist sicher auch nicht ganz einfach für die Bewohner:innenschaft, weil man vielleicht auch nicht zur Ruhe kommt als Bewohner:in. Weil man großteils in befristeten Wohnverhältnissen lebt. Für einen Großteil der Bevölkerung ist das bestimmt ein Faktor, der nicht zur Lebensqualität beiträgt. Nicht nur im geförderten Bereich gab es ja früher viel mehr unbefristete Mietverhältnisse." [gemeinnütziger Bauträger, Interview]

Die Befristung habe laut einem gewerblichen Bauträger vor allem damit zu tun, unzuverlässige Mieter:innen aus der Wohnung bekommen zu können und bei Eigenbedarf einfacher auf den Wohnraum zugreifen zu können. Wesentlich sei sicherzustellen, dass es genügend (gemeinnützige) Bauträger gäbe, die langfristige Mietverträge anbieten, so eine Stimme aus der Politik.

3 DIE QUALITÄTEN DES FREIFINANZIERTEN WOHNBAUS: EMPIRISCHE ANALYSE DER WOHNBAUPRODUKTION

Das vorliegende Kapitel widmet sich den Qualitäten des freifinanzierten Wohnungsmarktes, im Sinne der neutralen Wortbedeutung von Qualität. d.h. der Eigenschaften, Merkmale und Beschaffenheiten des Objekts "Wohnung". Es soll ein möglichst differenziertes Bild davon geschaffen werden, welche unterschiedlichen Arten von Wohnungsneubau aktuell errichtet werden, welche Unterschiede es zum geförderten Wohnbau gibt, wie die Qualitäten zu beurteilen sind und welche Objekte derzeit angeboten und nachgefragt werden. Dazu kommen folgende drei Analyseschritte zur Anwendung, auf die in den folgenden Kapiteln näher eingegangen wird:

- a) Analyse der Perspektiven unterschiedlicher Akteur:innen: Qualitäten des produzierten Wohnbaus, Motivanalyse der Wohnbauproduktion, Darstellung unterschiedlicher Perspektiven zum Modell Anleger:innen- bzw. "Vorsorge"-Wohnung und zur "Leerstandsthematik"
- b) Wohnbauanalyse in exemplarischen stadträumlichen Clustern (Lage / Standort, Rechtsform, Bauträger, Qualitätssicherung, Wohnumfeldanalyse) und Analyse der Wohnnutzbarkeit: Typologien, Grundrisse, Ausstattung, Möblierbarkeit, Nutzungsvielfalt, Flexibilität, Belegungsmöglichkeiten, etc.
- c) Analyse der Bewerbung und Vermarktung des Angebotes am Wohnungsmarkt

3.1 Innensicht: Perspektiven unterschiedlicher Akteur:innen

Durch eine Befragung repräsentativer Akteur:innen aus dem Wiener Wohnbau werden Forschungsfragen zur Entwicklung des Wiener Wohnungsmarktes, zu Qualitäten des produzierten Wohnbaus, zu den Motiven der beteiligten Akteur:innen und Immobilieninvestment sowie die Thematik des Leerstands aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet.

Forschungsfragen und Methodik

Mittels qualitativer, leitfadengestützter Interviews wurden Expert:innen aus Politik, Bauträgerschaft, Standesvertretung, Projektentwicklung, Architektur und Forschung befragt. Die Interviews erfolgten größtenteils face-to-face, in einzelnen Fällen aufgrund des Lockdowns auch telefonisch bzw. über Videotelefonie. Eine Übersicht über die Verteilung der befragten Akteur:innen:

Professioneller Hintergrund der Expert:innen	Anzahl Interviews
Gewerbliche Bauträger / Standesvertretung	4
Gemeinnützige Bauträger (mit gewerblichen Töchtern)	2
Politik / Verwaltung	2
Architektur	1
Immobilienvermittlung	1
Wissenschaft / Forschung	1

Im Rahmen der Interviews wurden folgende Fragenkomplexe behandelt:

Entwicklung des Wiener Wohnbaus

- Wie ist die Entwicklung des stark wachsenden freifinanzierten Sektors in Wien einzuschätzen? Was bedeutet dies für die Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung? Wodurch wird am stärksten beeinflusst, welcher Sektor sich wo durchsetzen kann? Was macht Wien attraktiv für den freifinanzierten Wohnbau?
- Welche Veränderungen gab es im freifinanzierten Wohnbau in den letzten Jahren (hinsichtlich Akteur:innen, Angebot / Nachfrage, Vermarktung, Finanzanlage, Internationalisierung etc.)?

Qualitäten des Wohnbaus

- (Warum) Sind geförderter und freifinanzierter Wohnbau wichtig? Wo liegen die Stärken und Schwächen des geförderten Wohnbaus, wo jene des freifinanzierten? Wie ergänzen sich geförderter und freifinanzierter Wohnbau? Welches Verhältnis von sozialem und freifinanziertem Wohnbau ist optimal? Was bedeutet es jeweils für unterschiedliche Akteur:innen und Felder (Bauträger, Stadtentwicklung, Wohnraumversorgung, Bewohner:innen)?
- Braucht es den geförderten Wohnbau oder ließe sich sozialer Wohnraum auch durch Instrumente im freifinanzierten Bereich schaffen?
- Gibt es unterschiedliche Standards / Ansprüche / produzierte Qualitäten zwischen geförderten und freifinanzierten Projekten bzw. zwischen unterschiedlichen freifinanzierten Projekten? Wodurch werden sie bestimmt? Haben sie sich in den letzten Jahren verändert?
- Tragen Wohnbauproduzenten eine (gesellschaftliche) Verantwortung gegenüber den Bewohner:innen, dem Wohnumfeld, dem Quartier, der Stadt? In welcher Hinsicht?
- Welchen Effekt haben bestehende Instrumente zur Regulierung / Qualitätssicherung? Bräuchte es zusätzliche Instrumente? Wie könnten diese aussehen?

Motive der Wohnbauproduktion

- Nach welchen Motiven initiieren Bauträger Neubauprojekte (Standort, Preis, Nachfrage, etc.)? Was verkauft / vermietet sich wo gut?
- Welche Arten von Projekten werden vorwiegend im freifinanzierten Sektor produziert (Miete, Eigentum für Selbstnutzer:innen, Anleger:innenwohnungen)? Wonach wird entschieden, wann und wo welche Rechtsform produziert wird?
- Wissen die Bauträger / Planer:innen was gewünscht und gebraucht wird (Lage, Wohnungsmix, Typologien, Grundrisse, Ausstattung, Qualitäten, etc.)? Und wenn ja, woher? Gibt es Unterschiede zwischen verschiedenen Kund:innen?
- Wie ist die Entwicklung der Nachfrage nach Anleger:innenwohnungen einzuschätzen? Ist die Produktion von Vorsorge- und Anleger:innenwohnungen wichtig – und wenn ja, warum? Ist das Modell der "Vorsorgewohnung" eine gute Strategie (Vor-/ Nachteile / Alternativen)?
- Was unterscheidet (in der Projektentwicklung) eine Anleger:innen- von einer Eigennutzer:innenwohnung (Thema Sonderwünsche, Wohnungsgrößen, Ausstattung, etc.)?
- Ist Leerstand im freifinanzierten Wohnbau und insbesondere bei Anleger:innenwohnungen ein Thema? Bräuchte es – immanent betrachtet – Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand?

Zukunftsperspektiven

- Welche Herausforderungen gibt es am Wiener Wohnungsmarkt in den n\u00e4chsten 10 Jahren? Was werden die zentralen Themen sein? Welche Effekte werden die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehende Wirtschaftskrise haben?
- Welche politischen Rahmenbedingungen würden sich die Wohnbauakteure wünschen, um die Qualitäten und Stärken des freifinanzierten Wohnbaus in Wien zu erhöhen?

Alle Interviews wurden aufgezeichnet und wörtlich transkribiert. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte mittels einer strukturierenden Inhaltsanalyse in Anlehnung an Mayring (2016). Dazu wurden Kategorien definiert, denen exemplarisch Ankerbeispiele aus den Interviews zugeordnet wurden. Nach einem weiteren Durchlauf des Interviewmaterials wurden die Kategorien nochmals überarbeitet und Überkategorien gebildet. Dann erfolgte die Zuordnung relevanter Textbestandteile aus dem gesamten Interviewmaterial zu den Kategorien. Die Textteile unter den einzelnen Kategorien wurden in Folge zusammengefasst und mit konkreten Textstellen in Form wörtlicher Zitate belegt

3.1.1 Begriffsdefinition

Mehrfach wird von den Expert:innen betont, wie wichtig die Verwendung der richtigen Begrifflichkeiten in Zusammenhang mit dem Thema sei. In der öffentlichen Diskussion würden die Begriffe gemeinnützig und gefördert sowie gewerblich und freifinanziert oft synonym verwendet – auch weil die Abgrenzung teilweise schwierig sei.

"Es gibt ja nicht gemeinnützig und freifinanziert, sondern es gibt gemeinnützig gefördert, gemeinnützig freifinanziert, privat gefördert, privat freifinanziert." [Politik]

"Die gemeinnützige Wohnwirtschaft betreibt ia auch gewerblichen Wohnbau durch ihre gewerblichen Töchter. Insofern ist dieser Bereich das ist eigentlich eine philosophische Frage – ist dieser Töchterbereich dem gewerblichen oder gemeinnützigen Sektor zuzurechnen. Rechtlich natürlich dem gewerblichen Bereich, wirtschaftlich kann man darüber diskutieren." [gewerblicher Bauträger]

INFOBOX

Die quantitative Analyse der Neubauprojekte nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung zeigt das vielfältige Spektrum im Wiener Wohnbau.

Wohneinheiten	Gesamt	Miete	Eigentum
Gemeinnützig	gefördert	65,9%	2,5%
	freifinanziert	11,0%	13,7%
	unbekannt	4,6%	-
Gewerblich	gefördert	7,6%	-
	freifinanziert	24,7%	52,6%
	unbekannt	9,5%	0,1%
Gew. Töchter	gefördert	19,8%	-
	freifinanziert	22,4%	35%
	unbekannt	22,6%	-

Quelle: Plank, Schneider, Kadi, 2022, Ausschnitt

Dass die gewerblichen Töchter Gemeinnütziger nicht vorbehaltlos dem gewerblichen Sektor zugeordnet werden könnten, würden Einschränkungen und Auflagen zeigen, die es für gewerbliche Töchter gemeinnütziger Bauträger gebe:

"Ja natürlich gibt es Auflagen für gewerbliche Töchter Gemeinnütziger. Wir haben denselben Geschäftskreis, wir dürfen nur dieselben Sachen tun wie die Gemeinnützigen. Wir dürfen kein Hotel bauen oder Gewerbeobjekt. Unsere Wohnungen müssen genauso unter 150 m² groß sein. Eine Tochter einer Gemeinnützigen muss überwiegend im Eigentum von Gemeinnützigen

sein, d.h. so ist sichergestellt, dass das Geld nicht abfließt. Das sind die Dinge, die anders sind." [gemeinnütziger Bauträger]

Nach Meinung eines gewerblichen Bauträgers sei die Aussage "gewerblich sei spekulativ und böse und gemeinnützig sei sozial und gut" zu kurz gegriffen. Manche gemeinnützigen Bauträger würden ähnlich agieren wie gewerbliche und hätten auch starke Verbindungen zum Finanzmarkt:

"Es gibt solche und solche. Manche [gemeinnützigen Bauträger] sind knallharte Wirtschaftsbetriebe, die unterscheiden sich nicht wesentlich von einem gewerblichen Bauträger, außer dass sie gefördert bauen und das Geld geht in die Stiftung. Das Ideal, dass man gemeinnützig arbeitet, ist eine Fiktion. Die gehören auch Banken, Versicherungen, die wollen auch so viel wie möglich rausziehen." [gewerblicher Bauträger]

Gleichzeitig gebe es auch gewerbliche Bauträger, die – beispielsweise durch ihre Nähe zu öffentlichen Institutionen und Trägern – durchaus andere Zielsetzungen verfolgen, beispielsweise in sozialer Hinsicht. Eine differenzierte Betrachtung sei deshalb unumgänglich.

Trotz der gewerblichen Töchter oder einer Nähe zum Finanzmarkt gewisser gemeinnütziger Bauträger, sei die Logik in der Wohnbauproduktion eine andere sei als bei vielen gewerblichen Entwicklern, die den Wohnraum vorrangig als Ware und weniger als Mittel zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses der Bevölkerung sehen würden, so ein gemeinnütziger Bauträger.

3.1.2 Das Angebot

"Es braucht leistbaren Wohnbau": Geförderter vs. freifinanzierter Wohnbau

Ein Großteil der befragten Akteur:innen sieht sowohl den geförderten als auch den freifinanzierten Wohnbau als wesentliche Segmente, um eine gute Wohnraumversorgung sicherzustellen.

"Ich bin überzeugt, es braucht beide Standbeine, um die Bevölkerung wirklich gut mit Wohnbau versorgen zu können [...] und den Markt abzudecken. Ich halte auch nichts von einer Polarisierung, weil ich glaube, es könnte der Freifinanzierte nicht alleine das produzieren, was wir brauchen und der Geförderten alleine auch nicht." [Immobilienvermittlung]

Diese Bereitstellung von ausreichend leistbarem Wohnraum wird von mehreren Befragten als wesentliche Herausforderung für den Wiener Wohnbau in den kommenden Jahren gesehen. Die massiven Preissteigerungen bei Boden und Baukosten hätten dies in den letzten Jahren immer herausfordernder gemacht. Selbst wenn sich Boden- und Baukosten auf hohem Niveau einpendeln sollten, würde eine zusätzliche Entwicklung am Finanzmarkt in Richtung höhere Zinsen die Produktion von leistbarem Wohnraum in Zukunft unmöglich machen, so ein gemeinnütziger Bauträger.

Die Steigerung des Anteils an freifinanziertem Wohnbau sei seit den 2000er Jahren zu beobachten. Bis dahin sei sehr viel gefördert gebaut worden, die Nachfrage im freifinanzierten Bereich sei gering gewesen und die erzielbaren (Miet-)Preise sehr niedrig:

"Uns gibt es nur wenn die öffentliche Hand zu wenig baut. Sonst gibt es uns nicht. Ich kann mich erinnern, im Jahr 2000: Um die Grundkosten plus Baukosten war ich über dem Markt. Also was ich kauf plus die Baukosten, das kauft mir keiner ab und deshalb baue ich nicht. Nur, weil der Zuzug so stark war und die Gemeinnützigen so wenig gebaut haben, hat sich das geändert." [gewerblicher Bauträger]

Den Rückgang des Anteils des geförderten Wohnbaus in den letzten Jahren sehen einige der befragten Akteur:innen als großen Nachteil, da die Schaffung von leistbarem Wohnraum dadurch weiter eingeschränkt werde.

Einig sind sich alle Expert:innen darüber, dass ein grundsätzliches Angebot von sozialem bzw. gefördertem Wohnbau am Markt wichtig sei, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zur Leistbarkeit des gesamten Wohnungsmarkts beizutragen. Dies sei auch wesentlich, um sozialen Ausgleich zu schaffen und soziale Segregation innerhalb der Stadt zu verringern.

"Ich glaube Wien ist eine äußerst lebenswerte Stadt, Wien hat kein einziges Grätzl, wo ich in der Nacht nicht durchgehen würde, weil ich mich fürchten würde. Ich glaube, dass das auch damit zu tun hat, dass Wien einfach von der Wohnqualität oder von den Wohnbauten so eine gute Durchmischung hat. Es gibt genauso im 19. Bezirk Gemeindebauten oder im 1. Bezirk den einen oder anderen Gemeindebau. Und es gibt aber im 11. oder 10. Bezirk auch freifinanzierte Objekte. Ich glaube, dass hängt auch damit zusammen, dass Wien oder Österreich generell eine große Tradition hat im sozialen Wohnbau. [Immobilienvermittlung]

Neben der Leistbarkeit des geförderten Wohnbaus wird auch dessen Beitrag zur Schaffung eines gewissen Wettbewerbs bei der Förderung von Qualitäten hervorgehoben:

"Der geförderte Wohnbau sorgt auch dafür, dass wir eine sehr, sehr hohe Wohnqualität haben, eben auch durch die Wettbewerbe, die da stattfinden." [Immobilienvermittlung]

"[...] wenn ein Drittel mit anderen Preisen und Qualitäten am Markt auftritt, so wie es im geförderten Wohnbau ist, dann muss sich der freifinanzierte Bereich in irgendeiner Form damit auseinandersetzen und nachziehen. Das ist schon eine starke Konkurrenz. Das konnte man auch beobachten vor ein paar Jahren, als der geförderte Bereich diese Qualitätsprüfungen breiter aufgestellt hat. Da haben die Freifinanzierten auch nachziehen müssen. Sonst fragt sich der/die Nutzer:in wieso zahl ich dort so wenig Miete und woanders doppelt so viel für schlechtere Qualität." [gewerblicher Bauträger]

Fehlender Wettbewerb würde allerdings auch im Fall eines Dominierens des geförderten Wohnbaus bzw. einiger weniger gemeinnütziger Bauträger zu einer Verschlechterung der Qualitäten im Wohnbau führen, so ein gewerblicher Bauträger. Beide Segmente seien deshalb wesentlich.

"Das Geld geht nicht aus":

Wohnungseigentum

Die Nachfrage nach Wohnungseigentum habe seit der letzten Wirtschaftskrise 2008 stetig zugenommen und sei trotz abnehmender Renditen nach wie vor auch für Anleger:innen sehr attraktiv, so ein gewerblicher Bauträger:

"Durch die Wirtschaftskrise ist irrsinnig viel Geld im Spiel. Und das Geld sucht einen Hafen. Und am sichersten sind Immobilien. Zu Beginn war die Rendite noch ein Thema – das wird es immer weniger. Jetzt, wenn man Cash hat, zahlt man ab einer gewissen Summe Strafzinsen. Drum sagen alle, egal, ich kauf irgendwas. Es geht jetzt schon in Richtung Land-Banking, wenn man so will. Weil einfach so viel Cash-Überschuss da ist. Man will die Wirtschaft ankurbeln, aber man treibt die Immobilienpreise nach oben." [gewerblicher Bauträger]

Wien sei auch deshalb nach wie vor ein attraktiver Standort, da die Preise im internationalen Vergleich noch immer verhältnismäßig günstig seien. Auch wenn das hochpreisige Segment im Vergleich zu früher schon sehr viel teurer sei, gebe es im Vergleich mit anderen europäischen Hauptstädten noch Luft nach oben, so ein gemeinnütziger Bauträger.

Alle befragten Expert:innen gehen davon aus, dass auch die aktuelle Corona- bzw. Wirtschaftskrise keine verminderte Nachfrage auf dem Eigentumsmarkt nach sich ziehen wird – im Gegenteil:

"Eines zeigt uns die Corona-Krise: Das Geld geht nicht aus. Das Geld drängt irgendwo hin. Und geht massiv in den Wohnbau." [Architektur]

Dabei seien auch die zum Teil enorm hohen Preise kein Hindernis:

"Natürlich kann man sich fragen, wer bereit ist so viel Geld für einen Quadratmeter Wohnfläche auszugeben, wenn das schon das Doppelte der Produktionskosten ist. Also die Gewinnspannen sind enorm. In den letzten Jahren herrscht ja Goldgräberstimmung im investmentgetriebenen Sektor." [Forschung]

Neben der Wirtschaftskrise und der Wahrnehmung von Immobilien als sichere Anlageform, werde es dazu – verstärkt in den nächsten Jahren – eine Generation finanzkräftiger junger Menschen geben, die ihr Erbe in Immobilien anlegen würden:

"Was wir auch sehen ist, dass jetzt die Nachkriegsgenerationen langsam zu vererben beginnen. Bei den Käufer:innengenerationen, die sind dann meist so 30 - da gibt es ja ganz viele [...] Ich denke, dass die weiter da sind und dass durch den Reichtum unseres Landes und das Glück, dass wir jetzt schon Jahrzehnte in einem aufstrebenden Wirtschaftsraum leben, dafür noch mehr Geld zur Verfügung steht. Das sehen wir schon. Dass dadurch leider auch die Schere weiter aufgeht, muss man auch ganz ehrlich sagen." [gemeinnütziger Bauträger]

Auch die vermehrte Aktivität von Großinvestor:innen führe laut Immobilienexpert:innen zu einer Verknappung des Angebots an Eigentumswohnungen und damit zu einer Preissteigerung:

"Wir gehen davon aus, dass die Preise im Eigentumssegment weiter steigen werden. Es hat in den letzten Jahren große Nachfrage von internationalen Fonds gegeben und etliche Projekte, die eigentlich als Eigentumsprojekte konzipiert gewesen wären, sind gar nicht als diese am Markt gekommen, sondern in einem Forward Deal bereits verkauft worden und kommen dann einfach als Mietwohnungen am Markt." [Immobilienvermittlung]

Was sich laut einem gewerblichen Bauträger geändert habe, sei die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung, die in den letzten 10 Jahren bei seiner Kundschaft stark zurückgegangen sei. Aktuell würden eher kleine Wohnungen zu Anlagezwecken nachgefragt, während die Eigentümer:innen selber oft in Mietwohnungen bleiben würden. Deshalb würden auch die Bauträger vermehrt kleine Wohnungen produzieren, da diese viel schneller verkauft werden könnten:

"Weil die Preise so hoch sind, geht den Eigennutzer:innen das Geld aus. Jetzt planen wir große Wohnungen in zwei kleine um. Es gibt jetzt viel weniger Eigennutzer:innen als vor 10 Jahren. Da habe ich viel mehr an Familien verkauft, die dann selber eingezogen sind. Weil die Familien-Eigentumswohnung hat früher 400.000 gekostet und jetzt kostet sie 600.000 und das Geld haben die Leute nicht mehr." [gewerblicher Bauträger]

Sowohl von einem befragten gewerblichen als auch von einem gemeinnützigen Bauträger wird der Wunsch nach gefördertem Eigentum bzw. geförderten Wohnungen mit Eigentumsoption geäußert, um auch jüngeren Menschen Eigentum zu ermöglichen.

Eine Stimme aus der Verwaltung meint dazu, dass die Stadt zu einer Durchmischung auch mit Eigentum stehe, es dazu aber keiner öffentlichen Steuermittel bedürfe, da die Bereitstellung der Infrastruktur durch die Stadt ohnehin unabhängig von der Rechtsform allen Wohnbauprojekten zugutekäme.

"Das Spektrum der Bauherren zeigt, wie wenig man Regeln aufstellen kann": Rechtsform und Qualitäten

Ob die Rechtsform von Wohnbauten bzw. Wohnungen (Eigentum / Miete, gefördert / freifinanziert) auch etwas über deren Qualität aussagt, wurde von den Expert:innen erwartungsgemäß unterschiedlich beantwortet.

Einig sind sich jedoch alle, dass keine evidenzbasierte, generalisierte Aussage darüber möglich sei, ob gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger mehr Qualitäten im Wohnbau hinsichtlich Architektur, Ausstattung, Materialien, Nutzbarkeit, etc. produzieren. Genauso wie die hohe und in den letzten Jahren stark zugenommene Anzahl unterschiedlicher Bauträger, gebe es auch unterschiedliche Qualitäten des "Produkts" Wohnungsneubau.

Ein gemeinnütziger Bauträger sieht ein Problem darin, dass es im gewerblichen Bereich in den letzten Jahren immer mehr neue Bauträger gegeben habe, die teilweise aus ganz anderen Branchen kommend, mit ihrem Kapital jetzt Bauträgergeschäfte machen würden. Bei einzelnen Projekten würden hier teilweise auch sehr schlechte Qualitäten realisiert, die aber für die Kund:innen nicht in dieser Form sichtbar seien und der Branche als Ganzes schaden würden:

"Wir sehen, dass da manchmal Qualitäten produziert werden, auf deren Ebene wir uns nicht runterlassen können bzw. wollen. Wo mit Unternehmen gearbeitet wird – von Architektur, Planung bis zur Ausführung – und Produkte entstehen, die man nicht mit unseren vergleichen kann. Bei den Nachfrager:innen kommen sie aber als gleichwertig an und das ist eine extrem schwierige Konkurrenz." [gemeinnütziger Bauträger]

Die Verantwortung für die produzierten Qualitäten und die Nachhaltigkeit im Wohnbau sehen mehrere befragte Expert:innen eindeutig bei den Bauträgern bzw. Bauherren:

"Der Bauträger und niemand sonst trägt die Verantwortung für nachhaltigen Wohnbau. Er ist die Bauherrschaft und das kann man nicht delegieren. Wenn man in ein Projekt einsteigt, ein Grundstück kauft, muss man ungefähr wissen und definieren, was man will. Und wenn man dort etwas Negatives oder nicht Positives für die Gesellschaft definiert, dann hat man es getan, nämlich in der ureigenen Bauträgerfunktion, den sogenannten Bauwillen zu bilden. Das ist eine ureigene Bauherrenverantwortung, die gehört dort hin. Und alles andere, wie die Kontrollen durch Bauordnung etc. ist nachgeordnet. [gewerblicher Bauträger]

Bezüglich der Qualitäten im geförderten und freifinanzierten Wohnbau gehen die Meinungen auseinander. Auch hier gibt es Expert:innen, die meinen, es komme mehr auf die jeweiligen Bauträger und deren Werte und Ansprüche an, als auf die Rechtsform.

"Der geförderte Wohnbau hat ja hohe Qualitäten und ich glaube, dass das auch durchaus etwas ist, was auf den freifinanzierten abfärbt und auch umgekehrt, weil natürlich, wenn Projekte in der Umgebung gebaut werden oder jetzt mit der neuen Widmung teilweise sogar auf der gleichen Liegenschaft gebaut werden, dann wirds dort nicht sehr viele unterschiedliche Qualitäten geben." [Immobilienvermittlung]

"Ich finde zwischen der Bauausstattungsbeschreibung von einem guten geförderten Wohnbau und einem freifinanzierten, fondsgerechten fast keinen Unterschied mehr." [Immobilienentwicklung]

"Das Spektrum unserer Bauherren zeigt das sehr schön, wie wenig man Regeln aufstellen kann. [...] Ich habe Wohnbauträger erlebt, die freifinanzierten Wohnbau machen, die sehr hohe Qualitäten realisieren und sehr anspruchsvolle Architektur machen. [...] Die entwickeln aus kommerzieller und kultureller Sicht kleine feine Projekte, sehr professionell und sehr

wirtschaftsorientiert, aber mit der Idee, Werte zu schaffen und dort tatsächlich auch architektonische Qualitäten produziert, die dann einfach ganze Märkte beeinflusst." [Architektur]

Auch in Bezug auf die produzierten Wohnungsgrößen und Grundrisse sieht ein gemeinnütziger Bauträger keine wesentlichen Unterschiede zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnbau. Je nach Lage des Projekts könne sich aber der Wohnungsmix etwas unterschiedlich gestalten:

"Vielleicht streuen wir in manchen Lagen im freifinanzierten Bereich ein bisschen großzügigere Wohnungen ein, das machen wir im geförderten nicht so. Im geförderten war eine Wohnung mit 100 m² in den letzten Jahren selten, im frei finanzierten Bereich geht das doch auch." [gemeinnütziger Bauträger]

Im Bereich von Wohnungseigentum gebe es teilweise etwas großzügigere Wohnungsgrundrisse, wobei aufgrund der hohen Grundstückspreise Unterschiede inzwischen nicht mehr sehr groß seien.

Natürlich würden wir im Eigentum das eine oder andere Zimmer etwas großzügiger machen, wenn es leistbar ist. Nur in Wien bei den hohen Grundstückspreisen, bin ich schon fast in beiden Bereichen gleich, weil ich gar nicht mehr größer werden kann, es ist zu teuer, es gibt Leistbarkeitsgrenzen." [Immobilienentwicklung]

Die Lage (und damit auch die Preise) wird aus Sicht der Immobilienvermittlung eher als Einflussfaktor auf die produzierten Qualitäten gesehen, als die Rechtsform:

"Die Qualitäten sind natürlich sehr stark abhängig von der Lage. Sie werden ein Projekt im 1. Bezirk einfach mit einer anderen Qualität ausstatten, wie ein Projekt außerhalb des Gürtels. Das ist natürlich sehr stark von der Lage abhängig. Aber so große Unterschiede gibts würde ich jetzt mal sagen nicht. Da geht es um Details." [Immobilienvermittlung]

Auch ein gewerblicher Bauträger sieht die architektonisch anspruchsvollsten Projekte im höherpreisigen freifinanzierten Bereich:

"Meiner Meinung nach sind die architektonisch schönsten Projekte freifinanziert, wo ein engagierter Bauträger oder eine Unternehmerfamilie Werte für Generationen schafft. Die sind schöner als viele Genossenschaftsbauten. Aber die nehmen auch preislich, was der Markt hergibt." [gewerblicher Bauträger]

Auch von anderen befragten Expert:innen werden – wenn auch keine generalisierten Aussagen möglich seien – prinzipiell höhere Qualitäten im geförderten Wohnbau wahrgenommen. Dies wird von den meisten auf die qualitätssichernden Verfahren zurückgeführt.

"Natürlich sieht man Unterschiede in den Qualitäten. Der geförderte Wohnbau hat dieses Wettbewerbswesen eingeführt und ganz spannende Qualitäten dazu gemacht." [Architektur]

"Qualitativ hat der freifinanzierte Wohnbau nicht das Niveau des geförderten Wohnbaus. Das ist aber leicht dadurch zu erklären, dass der geförderte Wohnbau in Wien durch die Qualitätskontrolle des wohnfonds sehr, sehr hohe Qualitäten erreicht hat. Das ist eine Qualität, die nur mit größter Anstrengung mit den zur Verfügung stehenden Baukosten zu bewerkstelligen ist. Der freifinanzierte Mietwohnungsbau ist da etwas nüchterner. Der hat diese Qualitätsziele nicht in dem Ausmaß und geht natürlich, weil er renditeorientiert ist, strenger nach wirtschaftlichen Kriterien vor. D.h. da sind kleinere Wohnungen, sagen wir etwas nüchternere Baukonzepte und Projektkonzepte die Regel und da gibts sicherlich einen Qualitätsabschlag den man gegenüber dem geförderten Wohnbau machen muss. […] Es sind die Standards, die

Kriterien, die man beim geförderten Wohnbau hat, planerische, ökonomische, soziale Qualität. Diese Dinge sind nicht so primär in der Zielsetzung beim frei finanzierten Wohnbau." [gewerblicher Bauträger]

Ein gewerblicher Bauträger sieht die produzierten und angebotenen Qualitäten vor allem bei Projekten kritisch, die explizit für den Weiterverkauf an Investor:innen entwickelt werden:

"Der freifinanzierte Markt neigt ja eher dazu, zu verkaufen, entweder das ganze Haus oder die einzelne Wohnung, je nachdem, wie es schneller geht oder besser ist. Der Zugang im freifinanzierten Markt ist oft, ein Haus so zu bauen, dass es so schnell wie möglich, so viel Geld wie möglich bringt und die Gewinnspanne groß ist. Das macht man, indem man billigen Fußboden nimmt, Betonplatten auf die Terrasse legt und nie im Leben eine Holzfassade oder irgendwas macht. Da ist der Anspruch nachhaltig zu bauen, relativ gering, weil der Geschäftszyklus mit 5, 6, 7, 8, 9 Jahren endet, aber sich nicht mit dem Gesamtzyklus eines Gebäudes auseinandersetzt. Das ist sicherlich ein Problem." [gewerblicher Bauträger]

Eine Person aus der Immobilienentwicklung sieht wiederum gerade in Investor:innenprojekten besondere Qualitäten – vor allem im ökologischen Bereich, da viele Fonds bestimmte Zertifizierungen einfordern würden, wie z.B. "klimaaktiv", aber auch immer häufiger andere, wie OEB, ÖGLI oder DEGB, die auch soziale Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten umfassen. Gerade bei ökologischen Aspekten komme der Druck immer mehr von Investor:innenseite, hier gewisse Standards einzuhalten und auch der Lebenszyklus eines Gebäudes spiele eine immer größere Rolle:

"Was jetzt von den Investor:innen selbst kommt, sind die ökologischen Anforderungen. Das ist wirklich toll. [...] Früher war kein Interesse da und keiner war bereit zu zahlen. Seit ein, zwei Jahren heißt es plötzlich: "Wir brauchen eine Zertifizierung für unsere Fonds als Sicherstellung". Jetzt funktioniert es. Jetzt ist der Druck von Investor:innenseite da." [Immobilienentwicklung]

Dies sei ein wichtiger Schritt, zumal die Nachfrage von Seiten der privaten Käufer:innen und Mieter:innen nach ökologischen Anforderungen noch relativ gering sei, die Nachfrage aber auch hier den produzierten Wohnraum beeinflusse:

"Das ist ein interessanter Punkt, dass die Fonds oder die institutionellen Investor:innen viel früher auf den Zug aufgesprungen sind als die Privatkund:innen. Wenn in den Fonds-Statuten drinsteht, dass nur noch solche Sachen gekauft werden dürfen, dann wird natürlich auch verstärkt sowas produziert. Bei den Nutzer:innenn haben wir interessanterweise lange gesehen, dass die nicht aktiv solche Kriterien nachgefragt haben, sondern dass das wohlwollend aufgenommen worden ist, wenn es mit niedrigen Betriebskosten einher gegangen ist oder es sich auf die Energiekosten ausgewirkt hat. Und der Rest war ihnen lange Zeit ziemlich egal. [...] Da kam der Druck von Investor:innenseite und nicht von dem/der Eigentümer:in. Dem Eigentumswohnbau war es egal. Der hat gesagt, ich bin nicht bereit, 10% mehr für die Wohnung zu zahlen, nur damit der eine Zertifizierung hat." [Immobilienvermittlung]

Genau diese Auseinandersetzung mit ökologischen Herausforderungen sieht ein gewerblicher Bauträger als wesentliches Zukunftsthema für den Wohnbau:

"Wir werden noch eine sehr starke Ökologisierung im Neubau betreiben müssen, viel stärker als bisher. Erfreulicherweise ist das in der Branche schon angekommen, aber natürlich sind die Vorlaufzeiten noch sehr lang." [gewerblicher Bauträger]

Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit wie im geförderten Wohnbau gebe es im freifinanzierten Wohnbau auch:

"Die spielen natürlich auch im freifinanzierten eine Rolle, denn das sind gesellschaftliche, soziale Trends. Ich würde da gar nicht so sehr unterscheiden zwischen gefördert und freifinanziert, denn es ist die gesamte Bevölkerung, der wir das anbieten müssen [...] Die Wohnbauförderung in Österreich ist ja durchaus eine Mittelstands-Förderung und trifft nur zu einem geringeren Teil die sozial Bedürftigsten. Darum sage ich jetzt mal, dass die Kund:innengruppe gar nicht so unterschiedlich ist. Dinge wie Gemeinschaftsanlagen sind schon interessant, Paketboxen oder eine schöne Terrasse als Allgemeinfläche oder auch einen Fitnessraum. Oder gerade die Flächen im Erdgeschoß, wenn es keine Frequenzlage ist und sich ein gewerblicher Betrieb da unten schwertun würde, sehen wir jetzt auch immer wieder, dass so Boxen eingebaut werden, wo man einfach in Ruhe seine Telefon- oder Videokonferenz machen kann, Stichwort Home-Office. Das sind alles Dinge, die uns in Zukunft natürlich auch begleiten werden. Das sind Themen, die den geförderten durchaus genauso ansprechen wie den freifinanzierten." [Immobilienvermittlung]

Gemeinschaftlich nutzbare Flächen würden einen Mehrwert bedeuten und zum Wohlbefinden der Bewohner:innen beitragen, was für die Eigentümer:innen wichtig sei, um Fluktuation zu vermeiden.

"Natürlich, ist ja ein Mehrwert für das Haus und für die Bewohner:innen. Jeder Bauträger wird schauen, dass er möglichst etwas baut, was eine möglichst große Anzahl der Bewohner:innen auch anspricht, die sollen sich ja wohlfühlen, weil dann bleiben sie lange drin. Also alles, was irgendwie gut ankommt bei den möglichen Kund:innengruppen, ist etwas, was die Bauträger sehr offen entgegennehmen." [Immobilienvermittlung]

"Es gäbe so viel Potential": Hemmnisse

Als Hemmnisse und einschränkende Faktoren im Wohnbau werden unter anderen die Flächenwidmung und Bebauungsplanung gesehen. Einen besonders dringenden Reformbedarf sieht hier ein gewerblicher Bauträger:

"Die Flächenwidmung in der Bestandsstadt gibt keinen Spielraum, er ist schon seit Jahren derselbe und auf eine schrumpfende Stadt ausgerichtet. Es gibt den Masterplan Gründerzeit und alles, von der Stadt niedergeschrieben und fixiert, aber es wird nicht umgesetzt. Es gibt so viel Potentzial und es ginge so viel besser." [gewerblicher Bauträger]

Weitere Einschränkungen auch in Bezug auf die Schaffung von Qualitäten würden sich derzeit zudem aufgrund jüngerer Verwaltungsgerichtshof-Judikaturen ergeben. Die Amtshaftung von beteiligten Beamten und darauf begründete Zurückhaltung stehe nicht selten politischen Zielen im Wohnbau entgegen:

"Menschen im öffentlichen Dienst sind risikoavers, kommen dann ins Kreuzverhör vom Anwalt des Anrainers. Da bekommt er Angst vor Amtshaftung. Das heißt im Zweifel kein Risiko und keine Ausnahme. Politische Ziele: Balkone und Nachverdichtung, aber in der Praxis nicht möglich. Projekte, die wenig Qualität haben, aber sich genau an die Regeln halten, das geht, denn das ist genau nach Bauordnung und da gibt's kein Risiko, da freut sich jeder Beamte." [gewerblicher Bauträger]

Ein Bauträger sieht bei der Bauordnung und der Flächenwidmung vor allem Reformbedarf in Richtung Wohnen und Arbeiten – in Anbetracht der aktuellen Corona-Pandemie und der daraus resultierenden und auch langfristigen Folgen für das Wohnen und Arbeiten mehr denn je.

Auch die fehlende Innovation im Wohnbausektor wird von Befragten aus Politik und Planung kritisiert. Das kritisierte Innovationsdefizit liege einerseits darin, dass die Entwicklung von neuen und anderen

Qualitäten bei hoher Nachfrage als nicht nötig angesehen werde, da bei den meisten Projekten die oberste Maxime die Wirtschaftlichkeit sei und tradierte Normen und Standards (auch auf Seiten der Nachfrager) aufrechterhalten und reproduziert würden.

"Wenn irgendwelche innovativen Holzstoffe kommen, dann sind die nur interessant, wenn sie wirtschaftlich etwas bringen. Glas ist beispielswiese nur interessant, weil es unglaublich viel Raumvergrößerung bringt." [Architektur]

3.1.3 Die Akteur:innen

"Eine große Palette": die Akteur:innen

In den letzten Jahren sind im Wohnungsbau zunehmend neue Akteur:innen aufgetreten, sowohl in Bezug auf die Finanzierung als auch hinsichtlich der Entwicklung und Ausführung:

"Der frei finanzierte Mietwohnungsbau ist in Wien eigentlich ein - man könnt fast sagen – Investor:innenbau. D.h. in der Regel wird er ausgeübt von Institutionen, die Anleger:innengelder verwalten und in Mietwohnungen investieren. [...] da gibts in den letzten Jahren eine große Palette von Akteur:innen, die dazugekommen sind. Das ist der Wohnungsbau, der natürlich die Erzielung einer bestimmten langfristigen Rendite zum Ziel hat und der natürlich für die Nutzer:innen nicht das gleiche kann wie der geförderte Mietwohnungsbau. Weil ja auch diese subventionierten Darlehen nicht zur Verfügung stehen." [gewerblicher Bauträger]

"Was ich jetzt wahrnehme, ich weiß nicht, ob es immer so stark da war, sind Akteur:innen, die aus ganz anderen Branchen kommen, die sich jetzt im Bauträgerwesen bewegen. Irgendwelche Industriebetriebe oder Gewerbetreibende, die mit ihrem Geld jetzt Bauträgergeschäft machen. Oder die früher nur gemakelt oder verwaltet haben und jetzt Bauträger sind. Diese Entwicklung ist extrem." [gemeinnütziger Bauträger]

Die Qualitäten der daraus entstandenen Projekte werden von den befragten Expert:innen je nach beteiligter/m Akteur:in, dessen Motiven, Werten und Engagement sehr unterschiedlich bewertet: von qualitativ hochwertigen und anspruchsvollen Wohnbauten bis hin zu Projekten mit schlechter Qualität und Ausführung. Genauso wie bei den Qualitäten, müsse auch hinsichtlich der beteiligten Akteur:innen ein differenziertes Bild vermittelt werden. Es gebe auch staatsnahe Unternehmen die Profite maximieren, in dem sie Wohnbau im oberen Preissegment produzieren und verkaufen oder Liegenschaften in Bieterverfahren an Bestbieter verkaufen, so ein gewerblicher Bauträger.

"Alles wird in Geld gemessen": Finanzialisierung

Als Motive für die hohe Nachfrage von Immobilien als Anlage werden zum einen ein Mangel an alternativen Investmentmöglichkeiten gesehen und zum anderen das Gefühl von Sicherheit und Stabilität, das Immobilieninvestments vermitteln.

Es sei aber auch ein zunehmend ökonomistisches Denken, das auch im Bereich der Wohnraumversorgung immer ausgeprägter werde und zu einer zunehmenden Finanzialisierung des Wohnbaus führe:

"Es kommen hier mehrere Dinge zusammen. Es ist meiner Meinung auch dieses Selbstverständnis als homo oeconomicus, also dass wir sozusagen immer stärker in allen Lebensbereichen das ökonomische, also das ökonomistische ökonomische Denken haben. Das wird auch in dem Bereich greifbar. Alles wird in Geld gemessen und Wohnraum wird zurzeit

als Alternative präsentiert und von allen gerne angenommen, die es sich leisten können." [Forschung]

Nach Einschätzung der Forschung, beschränke sich dieses profitorientierte Denken auch nicht auf den freifinanzierten Markt, sondern betreffe den gesamten Wohnungsmarkt und greife damit auch im Bereich der gemeinnützigen Wohnraumproduktion und -verwaltung zunehmend Platz.

Dies werde deutlich durch Veranstaltungen und Publikationen im Umfeld der gemeinnützigen Bauträger, die Themen wie Wohnungsinvestment behandeln und bei denen Personen aus der Finanzindustrie zu Wort kommen und damit auch die damit Haltung verbundene profitorientierte transportiert werde. Das widerspreche eigentlich der Logik des gemeinnützigen Sektors, sei aber gerade deshalb ein interessantes Phänomen und Teil der Ökonomisierung fortschreitenden von fachlichen Wohnraum. Neben diesem Diskurs auch rechtliche seien Konstruktionen, welche die soziale Bindung von Wohnraum aufweichen, Teil der Finanzialisierung von Wohnraum:

> "Auch eine Grundfrage ist: Bleibt der unter dem Regime der Gemeinnützigkeit errichtete Wohnraum für immer gemeinnützig und reguliert. Das ist auch ein weiterer Aspekt der Ökonomisierung bzw. Finanzialisierung, wenn wir immer mehr Konstruktionen haben, die uns erlauben das aufzuweichen und ermöglichen, dass gemeinnützig errichtete Wohnungen werden können." [Forschung]

FINANZIALISIERUNG

Nach Heeg (2013) wird unter Finanzialisierung von Wohnen eine zunehmende Verflechtung von Wohnungs- und Finanzmärkten verstanden. Wohnungen werden vom Gebrauchsgegenstand zum Finanzprodukt und zu einer Form der Finanzanlage. Das bedeutet, es geht nicht mehr vorrangig um die Immobilie und deren Nutzen an sich, sondern um Attraktivitätsgewinn, Rendite, ökonomische Optimierungsprozesse und finanzwirtschaftlichen Erfolg.

Die größte Kritik an der Finanzialisierung ist, dass sie die Entwicklung eines investiven Bausektors fördert. Dieser produziert Wohnungen bzw. Gebäude, die von Beginn an zur Ertragserzielung geplant werden. Die primäre Zielgruppe sind nicht vordringlich Bewohner:innen Anleger:innen. Der Gebrauchswert der Wohnung bleibt zwar eine notwendige Voraussetzung, der Ertragswert, also der erzielbare Mietzins, steht allerdings im Vordergrund. Investitionen mit hohen Renditeerwartungen treiben die Preise und verknappen das Angebot an leistbarem Wohnraum weiter (Aigner, 2019).

Es müsse klar geregelt sein, dass Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern auch im gemeinnützigen Sektor bleiben und dass damit nicht spekuliert werden kann.

"Wohnraum als Ware": Anleger:innenwohnungen

Anleger:innenwohnungen oder auch sogenannte "Vorsorgewohnungen" seien Wohnungen, die nicht der Nutzung durch die Käufer:innen dienen, sondern vermietet werden. Es seien also Mietwohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, so die Definition eines Bauträgers. Das Label "Vorsorgewohnung" habe laut Forschung dazu beigetragen, dass Investments in Immobilien eine positive Konnotation bekommen habe, eine "semantische Neukodierung" durch das positive Framing mit diesem Begriff:

"Das ist einfach Marketing, das ist Framing. Das ist relativ gut gemacht, die Leute brauchen kein schlechtes Gewissen haben, dass man jetzt auch zu diesen gehört, die jetzt Wohnraum als Ware sehen und behandeln." [Forschung]

Gegenwärtig werde zunehmend mit dem Begriff Anlagewohnung geworben, nicht mehr notwendigerweise mit dem Begriff "Vorsorgewohnung". Immer mehr Personen würden Anleger:innenwohnungen mit Mehrwertsteuer kaufen, um die Flexibilität zu bewahren, die Wohnung in den nächsten Jahren vielleicht doch selber nutzen zu können und dann zu vermeiden, die in Anspruch genommenen "Steuerprivilegien" wieder zurückzahlen zu müssen.

Interessant aber auch problematisch sei das Angebot an "Rundum-Sorglos-Paketen" bei Anleger:innenwohnungen, die dazu führen, dass die Besitzer:innen von Wohnungen eine maximale Distanz zu den Eigentumsobjekten und auch zu den darin wohnenden Mieter:innen aufbauen würden. Dabei gehe es um die Delegation von Agenden, die normalerweise Wohnungsbesitzer:innen haben, wie die Instandhaltung, Suche von Mieter:innen, etc. Dies sei ein Teil der Finanzialisierung von Wohnen und verstärke die Wahrnehmung von Wohnraum als Finanzprodukt. Auch sämtliche moralische Fragen, die das Thema Vermietung mit sich bringe, würden sich auf diese Weise nicht mehr stellen:

"Beispielsweise durch Corona und damit verbundene Arbeitslosigkeit...wenn ich den/die Mieter:in kenne, weiß ich, sie haben kein Einkommen und ich gehe vielleicht als Solidarleistung mit der Miete runter. Bei einer Vorsorgewohnung, wenn ich gar nicht weiß, wer da drin wohnt, stellt sich diese Frage gar nicht." [Forschung]

"Immer mehr Wohnraum zu Anlagezwecken errichtet": Marktentwicklung

Einen zunehmenden Trend, Wohnungen nicht zu Wohnzwecken, also zur Eigennutzung, sondern zu Anlagezwecken zu kaufen, nehmen die befragten Expert:innen auch in Wien wahr:

"Die Nachfrage nach Anleger:innenwohnungen ist extrem stark gestiegen. Und zwar so stark, dass wir schon vor ein paar Jahren aufgehört haben, an Anleger:innen zu verkaufen. Wir sehen das als unseren gemeinnützigen Auftrag, für den Wohnbedarf zu arbeiten. Wir waren bei vielen Liegenschaften aufgrund unserer Kostendeckung sehr günstig und da haben uns die Anleger:innen die Wohnungen aus den Händen gerissen. Das wurde ja jetzt auch so unterbunden, dass wir nicht mehr mehrere Objekte an einen verkaufen können ohne Zustimmung in der Gemeinnützigkeit, da wurde ein Riegel vorgeschoben." [gemeinnütziger Bauträger]

Der Trend zu Anleger:innenwohnungen sei seit der Finanzkrise 2008 beobachtbar und werde durch gegenwärtig oft anfallende Negativzinsen bei Ersparnissen noch verstärkt. Ersparnisse würden, auch um Negativzinsen auf der Bank zu vermeiden, oft als Eigenkapital für eine Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnung verwendet. Mit der Miete könne die Annuität sehr gut bedient werden und nach 20 Jahren wäre die Wohnung abbezahlt und könne zu einer Aufbesserung der Pension dienen, was auch der eigentliche Sinn einer Vorsorgewohnung sei, so eine Stimme aus der Immobilienvermittlung. Dabei würden auch durch hohe Preise bedingte sinkende Renditen in Kauf genommen:

"Ein Thema ist sie natürlich immer: die Rendite. Im Hinblick auf Negativzinsen etc. nehmen Investor:innen, seien es Fonds, aber auch natürlich die Familien, die eine Wohnung kaufen, um sie zu vermieten, sinkende Renditen in Kauf. Und diese Leute, gerade die privaten VorsorgeKund:innen, die wir haben, die kaufen ja eigentlich zum Werterhalt, da sie wissen, dass die Wohnung eine gewisse Werthaltigkeit hat." [Immobilienvermittlung]

Die Anlage in Immobilien sei ein Preistreiber und habe Auswirkungen auf den gesamten Wohnbau – auch den gemeinnützigen. Dies zeige sich an den Grundstückspreisen, aber auch bei Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekten im Zinshausbereich:

"Die Summe, die wir mit unseren Aufwandsmodellen dahinter zahlen könnten, liegen 20% unter dem, was der Markt zahlt. Weil die Anleger:innen anders rechnen. Das muss sich im Moment für sie nicht rechnen, sie denken extrem langfristig und haben auch den Besitz, den sie wieder veräußern können, aber das ist nicht unser Modell." [gemeinnütziger Bauträger]

Effekte der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Wirtschaftskrise seien noch nicht spürbar – zumindest nicht dahingehend, dass die Nachfrage nach Anlageimmobilien abnehme. Es sei noch immer viel Kapital da, das nach Anlage suche.

Die Erfassung der genauen Zahlen zu Anlageimmobilien sei aber ohnehin problematisch, da diese – abgesehen von dem wahrscheinlich geringen Teil der Neubauwohnungen, die als "Vorsorgewohnung" ohne Mehrwertsteuer gekauft werden – nicht erhoben werden könnten:

"Bei den als Vorsorgewohnungen definierten Anleger:innenwohnungen gibt es auch das Problem, dass nicht notwendigerweise die Wohnungen dabei sind, die trotzdem mit dem Ansinnen gekauft werden, sie nicht selber zu benutzen. Also man hat letztlich nur die drinnen, die wirklich den Steuervorteil in Anspruch nehmen. Das ist aber möglicherweise der kleinere Teil der Wohnungen, die gekauft werden, ohne sie selber zu nutzen, mit dem Zweck, sie zu vermieten und auch auf Wertsteigerung zu spekulieren." [Forschung]

Durch die mangelnden Daten zu den Anleger:innenimmobilien sei auch schwer zu beantworten, wer die typischen Anleger:innen in Österreich sind. Es gebe einige Kleinunternehmen, die aus anderen Branchen gewonnenes Kapital in Wohnraum investieren, teilweise auch in dem sie selber Wohnbauten errichten und vermieten. Zahlenmäßig bisher kaum erfasst, sei die sogenannte dritte Säule, die private Pensionsvorsorge und damit (teilweise auch staatlich geförderte) Pensionsfonds, die in den Immobilienmarkt investieren. Neben dem Kleininvestor:innentum seien es vor allem die (internationalen) Großinvestor:innen, wie Immobilienfonds, die ganze Neubauprojekte kaufen würden und vor allem in den letzten Jahren den Wiener Markt zunehmend für sich entdeckt hätten. Dabei würden ganze Wohnhäuser oder Wohntürme noch vor Baubeginn oder während des Baus in sogenannten "forwarddeals" aufgekauft.

Dies sei auch für die Entwickler bzw. Bauträger lukrativ, die durch die fehlende Einzelvermarktung viele Ressourcen sparen könnten:

"Während früher das meiste Abverkauf im Wohnungseigentum war, hat sich das jetzt auch in den 2010er-Jahren sehr, sehr stark geändert und es ist immer mehr Investor:innengeld international nach Wien geflossen und es gibt viel mehr Objekte, die en bloc von Investor:innen als Mietwohnhaus gekauft werden. Also diese Wohnhausanlagen, die wir oft als Eigentumswohnungen geplant haben, am Ende des Tages wurden sie dann Forward Sales und gingen an Immobilienfond ABC – ob jetzt österreichische oder internationale Immobilienfonds. Und die Kund:innen, die wir am Ende des Tages haben, sind die Fondsmanager:innen und deren Kund:innen sind die Mieter:innen." [Immobilienentwicklung]

Bei den Privatpersonen sei wahrnehmbar, dass sich die Eigentümer:innenstruktur geändert habe und nun eine breitere Schicht Zugang zu (Anlage-)Eigentum habe:

"Es ist ein neues Phänomen, dass immer mehr Wohnraum zu Anlagezwecken neu errichtet wird. Das hat es früher nicht gegeben. Also kapitalistische Wohnungsproduktion kennen wir seit dem 19. Jahrhundert, aber damals war der Besitzer und Vermieter der Hausherr, der ein ganzes Haus errichtet und selber längerfristig investiert mit dem Gedanken, dass er was einnimmt und

die Investition wieder zurückkriegt. Jetzt wird diese Rolle von der Mittelschicht eingenommen, die relativ gute Jobs und ein gesichertes Einkommen hat. Das sind nicht notwendigerweise Superreiche." [Forschung]

Auch die Lagen für Anleger:innenwohnungen hätten sich verändert. Während früher auch Objekte innerhalb des Gürtels zur Anlage gekauft worden seien, werden hier inzwischen fast nur noch Eigentumswohnungen zur Eigennutzung erworben. Durch die hohen Preise seien die Renditen weniger attraktiv. Die typische "Vorsorgelage" habe sich damit in die infrastrukturell gut erschlossenen Randbezirke verschoben, die höhere Renditen ermöglichen:

"Wir haben begonnen, als wir kalkuliert haben, mit 4,2 bis 4,3%. Dann sind wir bei 3,5 gewesen und jetzt ist die Rendite in den inneren Bezirken abgeschafft. Also innerhalb des Gürtels, etwa 2,8 - 2,9, wird aber Richtung 2,5 gehen. Aber es wird trotzdem genommen, weil wenn man derzeit bei der EZB Geld veranlage, muss man Minuszinsen zahlen. Also, das geht in diese Richtung runter. Am Stadtrand haben wir dann noch immer in der Größenordnung zwischen 3,5 und 4%." [Immobilienentwicklung]

"Das Wichtigste ist am Ende des Tages das Geld": Investmenteffekte

Investment in Immobilien weise eine Reihe von Effekten auf. Bei Wohnraum, der zum Zweck der Anlage, also als Daseins- und Vermögensvorsorge produziert werde, stünde die Sicherung eines bestimmten Einkommens im Vordergrund, weniger die Qualitäten:

"Das ist meine Hauptkritik am derzeitigen freifinanzierten Markt: Er ist nicht objekt- also sozusagen hausbezogen sondern er ist finanzmarktbezogen. Und wenn eine Immobilie zum Finanzinstrument wird, ist das eine bedenkliche und gefährliche Entwicklung. Dann ist das sehr volatil, zumindest mittelfristig und es mindert natürlich die Bereitschaft, in langfristige Werte zu investieren, man schaut dann eher auf die Kostenseite, aber die Kosten sind nicht der Wert, die Kosten sind nur die Minusseite des Wertes." [gewerblicher Bauträger]

Die Gewährleistung von Qualitäten, das Wohlbefinden in einer Immobilie, die Aufenthaltsqualität seien durchaus auch für Immobilienfonds von Bedeutung, um eine langfristige und erfolgreiche Vermietung der Objekte durch hohe Wohnzufriedenheit sicherzustellen:

"Wenn ich glücklich in meiner Wohnung bin und die Miete passt und das Objekt passt, dann bleibe ich da auch langhaltig. Das spiegelt sich dann sehr wohl in den Lebenszykluskosten wider. Wenn alle drei Jahre ein Mieter:innenwechsel stattfindet, muss die Wohnung wieder saniert werden, es fallen Instandhaltungskosten an, die Leute passen nicht so gut auf. Also über die nächsten 50 Jahre betrachtet spiegelt sich das ja wider." [Immobilienentwicklung]

"Aber das wichtigste ist am Ende des Tages das Geld, denn das Projekt ist für den/die Fondsmanager:in so viel wert, wie der/die Mieter:in, der/die drinnen bleibt und zufrieden ist. Wenn wir an die Mieter:innen oder den/die Wohnungseigentümer:in nicht denken, dann werden wir nicht Erfolg haben." [Immobilienentwicklung]

Trotzdem hätten die Kosten bei den Investor:innen natürlich große Bedeutung. Gemeinschaftsflächen blieben daher tendenziell auf Nutzungen beschränkt, die keine hohen Betriebskosten bedingen:

"Ein wesentliches, relevantes Element sind die Kosten. Die Investor:innen sind sehr, sehr kostenbewusst und alles was Zusatz-Features sind, die die Betriebskosten und die Rendite belasten würden: Weglassen. Denn die Wohnungen sind eh schon so teuer, jetzt noch höhere

Betriebskosten durch ein Schwimmbecken – nein. Es muss wirklich effizient sein, günstige Betriebskosten haben, damit wohnen nicht zu teuer wird." [Immobilienentwicklung]

"Den Fonds geht es um die Brutto-Leistbarkeit. Also preisen sie die Wohnungen so ein, dass der/die Mieter:in auch möglichst lange in den Wohnungen bleiben." [Immobilienentwicklung]

Auch in der Gesellschaft zeige die zunehmende Finanzialisierung des Wohnbausektors Auswirkungen. Es finde eine zunehmende Normalisierung des profitorientierten Denkens in Bezug auf Wohnraum statt, der Gebrauch von Wohnraum stehe immer weniger im Vordergrund und das Geld machen mit Wohnraum werden zunehmend wichtiger. Diese Entwicklung sei auch in Wien zu beobachten, obwohl es hier eine starke Tradition gebe, Wohnen als soziales Gut zu sehen, als Teil der öffentlichen Infrastruktur, bei der Leistbarkeit eine wichtige Kategorie darstelle. Diese Entwicklung sei sehr problematisch:

"Das verändert sich gesellschaftlich, das gab es früher nicht, dass man ein paar Wohnungen besitzt und vermietet und stolz darauf ist und nichts Verwerfliches darin sieht. Damit ist ein immer größerer Teil der Bevölkerung in profitorientiertem Denken drin und findet es richtig und natürlich und völlig unproblematisch. [...] Dieser Normalisierungsprozess heißt auch, dass sich Menschen, die Wohnungen besitzen, freuen, wenn die Mieten ansteigen, weil sie dann mehr bekommen. D.h. je mehr Menschen in der Gesellschaft in dieser Logik denken, umso selbstverständlicher und quasi natürlich wird es, obwohl es das überhaupt nicht ist." [Forschung]

Über die negativen Effekte gebe es wenig gesellschaftlichen Diskurs weil unter anderem das Marketing und Framing im freifinanzierten (Anlage-)Wohnbau sehr gut funktioniere:

"Negative soziale Effekte – auch nicht intendierte – werden nicht ansatzweise diskutiert oder greifbar. Die gewerblichen Anbieter:innen versuchen es als positiven Beitrag zu verkaufen, weil die Anleger:innen produzieren ja sozusagen Wohnraum – sie framen das quasi noch mit einem Solidardiskurs, was ich ziemlich problematisch finde, weil auf den ersten Blick ist das nachvollziehbar und es übernehmen vielleicht auch manche Käufer:innen, dass sie da was für die Gesellschaft beitragen, aber auf einer Mesoebene betrachtet hat es auch negative Impacts.[...] Wenn alle oder sehr viele Menschen gewinnorientiert Wohnraum erwerben und gewinnorientiert vermieten, ist es für alle negativ. So ist das einfach." [Forschung]

Wohnen sei ein Grundbedürfnis und kein Renditeobjekt und das müsse so bleiben, so auch ein gemeinnütziger Bauträger. Aus den Preisen, zu denen sich Investor:innen am Wohnungsmarkt engagieren, können keine leistbaren Mietkosten resultieren:

"Der geförderte oder gemeinnützige Wohnbau sollte weiterhin eine sehr starke Position haben, um das Grundbedürfnis Wohnen sicherzustellen, in einem Preissegment, das auch leistbar ist und nicht an eine Renditeerwartung geknüpft ist." [gemeinnütziger Bauträger]

"Es braucht Investor:innenmodelle für nachhaltigen Wohnbau": Investmentalternativen

Als wichtige Frage wird von einigen der befragten Expert:innen gesehen, wie das vorhandene Kapital und der Wunsch, dieses in Wohnraum zu investieren, zu ökologisch und sozial nachhaltigen Projekten führen könnte. Prinzipiell gegen jegliches Investment im Wohnbau zu sein, sei – so die übereinstimmende Meinung – nicht zielführend.

"Diese Schwarz-Weiß-Malerei, dass Investment gut oder schlecht ist, bringt nichts. Geld soll ja wirklich sinnvoll zur Anwendung gebracht werden und wenn es da ist, soll es auch nutzen und das kann es auch." [Forschung]

Es bräuchte dazu alternative Formen des Investments, also Angebote, die Personen mit entsprechendem Kapital und sozialen Ansprüchen ermögliche, nicht nur in Vorsorgewohnungen zu investieren, sondern auch in sozial nachhaltigen, leistbaren Wohnbau und dafür gegebenenfalls geringere Renditen in Kauf zu nehmen.

"Ich glaube, dass Nachfrage da ist. Wie beispielsweise bei die Baugruppen, durch Direktkredite finanziert werden. Da gibt es von 0% bis 2% Verzinsung, das ist im Vergleich zum Sparbuch ein Vielfaches. Ich glaube, dass es in der Gesellschaft viel mehr Menschen gäbe, die ihr Geld so zur Verfügung stellen würden. Es gibt aber das Wissen darum nicht und es gibt möglicherweise auch noch nicht die Konzeption von solchen Projekten. [...] Es wär spannend, Modelle zu entwickeln, bei denen es nicht nur um die Vermehrung geht, bei der die Akkumulation auch ein, aber nicht das einzige Prinzip ist.[...]

DIREKTKREDITE FÜR NACHHALTIGEN WOHNBAU

Bei einigen Baugruppenprojekte wird das benötigte Kapital zur Umsetzung des Projekts über eine Mischung aus privaten Direktkrediten und Bankkrediten aufgebracht. Direktkredite bieten als alternative und gesetzlich anerkannte Finanzierungsform eine Möglichkeit, in Projekte zu investieren, die – im Fall von Baugruppen – meist Ziele der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit verfolgen.

Die Verzinsung kann dabei innerhalb eines bestimmten Rahmens meist frei gewählt werden, der Direktkredit kann jederzeit gekündigt werden. Direktkredite sind als Nachrangdarlehen nicht risikofrei (Baugruppe bikes & rails, 2021, online).

Ökonomische Modelle für Investor:innen, die Gutes tun wollen und sozial nachhaltigen und sozial verträglichen Wohnraum von der Verwaltung bis zum Mietpreis schaffen. [...] Wo das Resultat gemeinnützig ist, ohne dass es notwendigerweise öffentlich ist. Das wäre ein echter Beitrag des freifinanzierten Sektors, wo man auch von sozialer Verantwortlichkeit des privaten Sektors sprechen könnte." [Forschung]

3.1.4 Die Nachfrage

"Am wichtigsten ist es, genug zu bauen": Verfügbarkeit

Generell wird eine ausreichende Zahl an produzierten Wohnungen im Verhältnis zur Nachfrage als wesentlich erachtet, um die Versorgung mit Wohnraum, aber auch Leistbarkeit zu gewährleisten, so eine repräsentative Stimme aus der Politik:

"Ich würde jeder Stadt raten zu regulieren, aber letztendlich muss entsprechend der Bevölkerungsentwicklung Wohnraum geschaffen werden. Zugespitzt: Regulieren ohne Bauen geht schief, da suchen sich alle Schlupflöcher. Also am wichtigsten ist es, genug zu bauen und dann zu versuchen einen möglichst hohen Anteil davon in Richtung Gemeinnützigkeit zu bringen." [Politik]

WOHNUNGSANGEBOT

Im Jahr 2019 wurden österreichweit 83.113 Wohneinheiten baubewilligt. Damit wurde der historische Höchstwert von 2017 mit 83.430 Wohneinheiten nur knapp verfehlt. In mehreren Bundesländern übersteigt damit Wohnungsneubau den geschätzten Bedarf, vor allem in Wien und in der Steiermark. Der abnehmende demographische Druck sollte Stabilisierung mittelfristig zu einer Neubauzahlen auf niedrigerem Niveau führen (IIBW, 2020).

Im Jahr 2020 betrug die Anzahl baubewilligter Wohneinheiten 77.542 (Statistik Austria, 2021a).

Aktuell werde am Wiener Wohnungsmarkt ein "Fertigstellungsboom" beobachtet. Bevor der freifinanzierte Sektor vor ein paar Jahren so stark angezogen habe, sei die Versorgung mit Wohnungen nicht gewährleistet gewesen. Aufgrund der restriktiven Politik, aber auch durch die Auslastung des Baugewerbes sei es für den freifinanzierten Sektor lange Zeit wenig attraktiv gewesen, zu produzieren. Weil u.a. aufgrund der starken Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum gute Preise erzielbar gewesen seien, gebe es erstmals seit Anfang der 1990er Jahre ein Überangebot durch Wohnungen vor allem zunehmende Produktion freifinanzierter Wohnungen.

Für einen befragten gemeinnützigen Bauträger sei freifinanzierter Mietwohnbau durch die

gegenwärtigen Liegenschaftspreise und die Vorgaben durch das WGG (Kostendeckungsprinzip) aktuell nicht realisierbar:

"Derzeit geht sich für uns der Mietpreis nicht mehr aus. Wir glauben nicht mehr an die Mietpreise, die da rauskommen. Was wir dafür bekommen müssten, würde keiner bezahlen. [...] Und die Preise gehen sich für uns als Gemeinnützige nicht mehr aus. Weil die [gewerblichen Bauträger] anders rechnen. Die müssen nicht ihre Kosten in 20, 25, 30 Jahren refinanziert haben. Wir müssen das, weil wir kostendeckend arbeiten." [gemeinnütziger Bauträger]

"Es geht sich nicht mehr aus": Kosten und Leistbarkeit

Beim Thema Kosten und Leistbarkeit werden die hohen Liegenschaftspreise als größte Herausforderung genannt. Seit dem Fall der Baukostenobergrenze im geförderten Wiener Wohnbau 2018, stünden vor allem die hohen Liegenschaftspreise der Realisierung von geförderten Wohnbauprojekten auf Grundstücken am freien Markt entgegen. Bei den derzeitigen Liegenschaftspreisen sei es nicht mehr möglich, geförderten Wohnbau außerhalb von Bauträgerwettbewerben zu realisieren:

"Es gab eine Phase, in der wir am freien Markt Liegenschaften für geförderten Wohnbau kaufen konnten. Dann hat sich der Liegenschaftsmarkt bekannterweise sehr stark nach oben entwickelt. [...] Es muss mindestens 10 Jahre her sein, dass es nicht mehr möglich war, am freien Markt diese klassischen 250 Euro im Ankauf zu bekommen. Da haben wir eine Zeit lang noch geförderte Miete und frei finanziertes Eigentum gemischt bis der Markt weiter angezogen hat. Wir haben dann freifinanziertes Eigentum weitergebaut und uns auf die Bauträgerwettbewerbe fokussiert. Die sind in den letzten Jahren die einzige Möglichkeit für uns, geförderten Wohnbau zu realisieren." [gemeinnütziger Bauträger]

BODENPREISE

Der Bodenerwerb wird für den Wohnungsneubau immer kostenintensiver. In Wien gab es im Zeitraum 2010 bis 2019 eine Steigerung auf mehr als das doppelte des Ausgangsniveaus (+124%).

Bodenpreise haben wesentlichen Einfluss auf die Wohnungspreise und damit auch auf die Wohnversorgung der Bevölkerung. Hohe Preise erschweren die Produktion preiswerten Wohnraums und stellen vor allem eine Hürde für den geförderten Wohnbau dar, dessen Produktion gewissen Kostenobergrenzen für den Grunderwerb unterliegt. Die 2019 in Wien eingeführte Widmungskategorie "Geförderter Wohnbau" zielt darauf ab, die Kostenentwicklung bei Bauland zu steuern (Baron et al., 2021)

"Es wird immer falsch verglichen. Ich kann doch nicht eine Miete mit 500€ Eigenmittel pro Quadratmeter mit einer ohne vergleichen. […] Und trotzdem wird es verglichen. Ja sicher sind wir teurer, das geht doch nicht anders." [gewerblicher Bauträger]

Im freifinanzierten Wohnungsneubau würden Marktpreise verlangt, um Kosten zu decken und entsprechende Renditen zu erzielen. Es werde verlangt, was der Markt hergibt, was nach Meinung einzelner gewerblicher Bauträger auch "nicht verboten" sei. Würden die Preise zu hoch, würde der Markt das von selbst korrigieren, so ein anderer gewerblicher Bauträger.

Dazu die Meinung eines gemeinnützigen Bauträgers:

Bei der Entwicklung am Grundstücksmarkt wird von allen Befragten keine Entspannung in den nächsten Jahren gesehen.

"Ich glaube, dass der Anstieg in den Liegenschaftspreisen weiter vorangehen wird, wenn auch nicht in derselben Steigerung – es hat sich glaube ich auch schon abgeflacht. Er wird sich steigern, wie sich in der Wirtschaft alles immer steigert und steigern muss." [gemeinnütziger Bauträger]

Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum wird von den meisten Expert:innen als wichtigster Effekt des sozialen Wohnbaus gesehen. Bei einer langfristigen Betrachtung sei jedoch nicht nur die Förderung, sondern auch die Gemeinnützigkeit der Bauträger relevant, da bei gewerblichen Bauträgern die Deckelung der Miete auf die Dauer der Förderung begrenzt sei.

Leistbarkeit und Zugänglichkeit seien aber auch im geförderten Wohnbau aufgrund des Eigenmittelanteils ein Thema Frage, was eine differenzierte Betrachtung erfordere:

WOHNBAUFÖRDERUNG

Wohnbauförderung wird in Wien nur bei einer "Angemessenheit der Grundkosten" gewährt. Die Grundkosten dürfen dabei die Höhe von 188 € pro Quadratmeter der oberirdischen Bruttogrundfläche (BGF) bei raumbildenden Bauteilen nicht überschreiten (WWFSG, 1989).

Die Gesamtbaukostenobergrenze von zuletzt 1800 € pro Quadratmeter Nutzfläche fiel im Jahr 2018, da aufgrund guter Konjunktur gestiegene Gesamtbaukosten etliche Projekte im geförderten Wohnbau verhindert hätten (Rechnungshof, 2021).

Als einzuhaltende Obergrenze blieb neben den Grundkosten der Hauptmietzins, der auf Förderungsdauer höchstens 4,97 € je Quadratmeter Nutzfläche und Monat betragen darf (WWFSG, 1989).

"Der Markt regelt das schon, das ist bis zu einem gewissen Grad schon richtig. Aber die Frage ist: will ich einen Verdrängungswettbewerb in Wien starten, dass die guten zentrumsnahen Lagen nur mehr von zahlungskräftigen Personen bevölkert werden und die anderen an den Stadtrand oder überhaupt aus der Stadt hinausgedrängt werden. Klar regelt der Markt viel, aber

URSACHE STEIGENDER WOHNKOSTEN

Wohnen in Miete hat sich von 2018 auf 2019 um 3% deutlich über der Inflationsrate verteuert. Seit mehreren Jahren beeinflussen nicht mehr die Betriebskosten die starke Wohnkostendynamik, sondern stärker die Entwicklung der Nettomieten (Rosifka & Tockner, 2020). Gestiegen sind vor allem private Mieten mit fast 5%, während Gemeindewohnungen um 1% teurer geworden sind. Die anhaltend niedrigen Zinsen tragen dazu bei, dass Wonnen im Eigentum trotz stark steigender Wohnungspreise stabile Wohnkosten bewirkt (IIBW, 2020)

die Möglichkeiten sind für jene, die sich am Markt bewegen können wesentlich größer, als für jene, die sich nicht bewegen können. Wohnen kann ich nicht gänzlich dem Markt überlassen, das ist ein völlig falscher Zugang." [gemeinnütziger Bauträger]

Das Bestreben, die Belastung durch Wohnkosten in einem leistbaren Rahmen zu halten, der geringe Fluktuation gewährleiste, führe auch dazu, dass Investor:innen auf ökologische Kriterien setzen, um Energiekosten möglichst gering zu halten:

"Wir bemerken schon: Weil die Mietpreise so extrem steigen, geht es um die Gesamtbetrachtung, also wieviel kostet eine Wohnung brutto für Endnutzer:innen inklusive Heizkosten [...] Und dann wird natürlich das Wärmesystem langfristig gedacht und versucht, dass die Bruttobelastung am Ende des Tages nach wie vor leistbar ist. Vor 10 Jahren war das jedem egal, da sollte nur günstig gebaut werden. Das geht

heutzutage nicht mehr, es geht sich nicht mehr aus, weil die Bruttobelastung einfach zu hoch wird. Und dann ist genau das Thema, dass nach 2 Jahren der/die Mieter:in wieder in die nächste Neuanlage zieht und damit keine werthaltige Immobilie geschaffen werden kann." [Immobilienentwicklung]

"Die Bauweisen sind sehr starr": Nutzbarkeit

Bezüglich des produzierten Wohnungsmixes, der Typologien, Wohnungsgrößen und Grundrisse gebe es von den Bauträgern – im Eigentums- genauso wie im Mietsektor – exakte Vorgaben, die auf gewissen Wohnidealen, aber auch vor allem auf Wirtschaftlichkeitsparametern basieren. Innovationen bezüglich Grundrisse gebe es dabei wenig, es würden immer dieselben oder zumindest sehr ähnliche Grundrisse produziert. Es gebe gewissen Standards und Ideale die von Seiten der Bauträger gefordert würden, um ihren Wünschen und denen ihrer Kund:innen zu entsprechen. Dies diene neben der Entsprechung von vorhandenen Wohnbauideen auch der wirtschaftlichen Optimierung, die vor allem im freifinanzierten Wohnbau oft oberste Prämisse sei.

Von allen befragten Expert:innen wird der allgemeine Trend zu kleinen, effizienten Wohnungen bestätigt. Dabei ginge es in erster Linie darum, Wohnungen durch geringe Größe und Kompaktheit leistbarer zu machen. Das sei per se kein Nachteil, sondern könne auch durchaus gut sein, wenn es gut geplant sei. Die Tendenz zu kleinen und kompakten Wohnungen gebe es dabei im freifinanzierten Wohnbau genauso wie im geförderten Wohnbau:

"[...] am Ende ist es ein Kulturkreis, der sich darauf verständigt, was gut geht. Und die SMART-Wohnung ist jetzt kein politischer Wille, Wohnbauförderung ist ein politischer Wille. Ich finde auch richtig, dass wir in kleinerem Wohnraum wohnen können, Paris und Tokio machen das vor. Aber das ist der gleiche wirtschaftliche Gedanke, den auch der freie Markt hat. Da sind sie sich alle nah genug." [Architektur]

Ein gemeinnütziger Bauträger ortet diese Tendenz zu sehr kompakten Grundrissen ausgeprägter im freifinanzierten als im geförderten Sektor:

"Bei SMART-Wohnungen im geförderten Wohnbau haben wir Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 55 m² und der freifinanzierte Markt hat das bei Weitem unterschritten. Klassischer Anleger:innenmarkt: Zwei Zimmer, weit unter 40 m². Das machen wir kaum." [gemeinnütziger Bauträger]

Vor allem bei den Anleger:innenwohnungen sei die Nachfrage nach kleinen Wohnungen sehr stark. Dies ermögliche auch gewisse Lenkungseffekte in der Immobilienentwicklung in Bezug auf die Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft bzw. die Eigentümer:innenstruktur:

"Wenn es von vornherein reine Mietobjekte sind, gibt es vor allem kleine Wohnungen. Also klassische 2-Zimmer-Wohnungen oder eine sehr gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit separiertem Schlafbereich. Je mehr Wohnungen eine Eigentumswohnanlage in diesem Segment aufweist, umso mehr Investor:innen kommen dazu. Wenn klar ist, es gibt einen Schlüssel von vielen 3 und 4-Zimmer-Wohnungen und 50 % Kleinwohnungen, dann besteht durch diese Gestaltung die Möglichkeit, eine andere Klientel in der Anlage zu haben." [Immobilienentwicklung]

Die "Überproduktion" von kleinen Wohnungen, die Vereinheitlichung des Angebots sowohl im freifinanzierten (v.a. "Vorsorge-") Bereich, als auch im geförderten Wohnbau durch die SMART-Wohnungen, wird weitgehend kritisch gesehen, zumal dies ein einseitiges Angebot schaffe, das nicht unbedingt der Nachfrage entspreche:

"Die Anleger:innen greifen zur 1,5-Zimmer Anleger:innenwohnung. Das ist die Anleger:innenwohnung. Und im geförderten Bereich ist das die SMART-Wohnung. Dieser Schwerpunkt auf kleine Wohnungen ist eine problematische Entwicklung in meinen Augen, weil damit eine sehr einseitige Wohnungspolitik verbunden ist. Denn wo zieht man seine künftige Familie groß, wo kriegt man Kinder? Das geht weder in der SMART-Wohnung noch in der Anleger:innenwohnung sehr gut.

Das ist aber kein Phänomen des frei finanzierten Bereiches allein, dort ist es nur überwiegend selbstverständlich und in stärkerem Ausmaß." [gewerblicher Bauträger]

Die Ursache für die Tendenz zur Schaffung kleinerer Wohnungen im freifinanzierten Bereich sieht eine befragte Person aus der Immobilienentwicklung darin, dass damit eine möglichst große Zielgruppe angesprochen werden könne, da ein Großteil der Wiener Haushalte aus ein bis zwei Personen bestehe. In Abhängigkeit von der Lage würden aber durchaus auch ("Familien-") Wohnungen für größere Haushalte gebaut:

"75% der Wiener Haushalte werden von einer oder von zwei Personen bewohnt und wenn der Bauträger sagt, er will eine möglichst große Zielgruppe erreichen, dann wird er in erster Linie 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bauen. Was aber dann natürlich schon dafür sorgt, dass bei den 4- und 5-Zimmer-Wohnungen vielleicht das Angebot zurückgeht, allerdings ist das sehr stark lageabhängig. Wir schauen uns natürlich die mögliche Zielgruppe immer genau an und wenn man jetzt im 13. Bezirk in einer Familienlage ist, wird die Wohnung anders ausschauen als im 7. Bezirk oder in einem Studentenviertel." [Immobilienvermittlung]

Kleinstwohnungen würden bei bestimmten Zielgruppen durchaus nachgefragt, so eine Stimme aus der Immobilienvermittlung. Konsens ist es jedoch, dass vermieden werden soll, Wohnungen zu klein zu planen und dadurch die Funktionalität einzuschränken:

"Prinzipiell raten wir auch ab, dass die Wohnungen an sich zu klein werden. Und zwar aus dem Grund, weil dann eine Wohnung nicht mehr funktioniert, wenn Grundfunktionen nicht mehr drin sind. Dann ist einfach die Fluktuation in der Wohnung groß, weil jede/r Mieter:in gleich wieder auszieht, wenn er was anderes findet. Und das ist ja auch nicht gut, das will ja der/die Vermieter:in auch nicht. [Immobilienvermittlung]

WOHNUNGSMINDESTGRÖSSE

In der Wiener Bauordnung ist geregelt, dass die Nutzfläche einer Wohnung mindestens 30 m² betragen muss (Bauordnung Wien, § 119 (2)). Diese Mindestgröße wird kontroversiell diskutiert: Von Seiten der Wirtschaftsvertretung wird diese Regelung beispielsweise als nicht mehr zeitgemäß beurteilt, da u.a. alternative Wohnformen wie Heime, Serviced Apartments und Kurzzeitwohnen an Bedeutung gewinnen würden, für die auch jetzt schon andere Regeln gelten. Von Seiten der Konsumenten-Vertretung wird eine Mindestgröße als wesentlich erachtet, da zu geringe Wohnungsgrößen häufigere Wohnungswechsel und damit verbundenen Ressourceneinsatz (zeitlich, finanziell, sozial) erforderlich machen.

Manche Stimmen aus der Projektentwicklung orten einen Rückgang bei der Nachfrage nach Kleinstwohnungen, also Ein-Zimmer-Wohnungen mit knapp über 30m², wie ihnen Immobilienvermittler berichten würden. Dagegen gebe es eine sehr starke Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen, vor allem aber auch nach 4-Zimmer Wohnungen. Größere Wohnungen würden vor allem am freifinanzierten Markt fehlen:

"Man merkt auch in den letzten Jahren stark, dass es fast keine 4-Zimmer-Wohnungen mehr am Markt gibt. Wir haben in den letzten zwei Jahre begonnen, wieder mehr 4-Zimmer-Wohnungen zu bauen. Jetzt nicht im Übermaß, aber sehr wohl. Weil einfach die Nachfrage dementsprechend ist. Wenn man zwei Kinder hat und vielleicht noch Homeoffice macht [...] ist die Nachfrage einfach da." [gewerblicher Bauträger]

Eine Veränderung der Nachfrage in Richtung größerer Mehrzimmerwohnungen wird auch von Seiten der Bauträgerschaft und Architektur bestätigt:

"Wir haben schon Objekte, wo wir 40-50% Zwei-Zimmer-Wohnungen haben, weil die Nachfrage da ist. Wobei mein Eindruck ist, dass das wieder in Richtung kompakte Drei-Zimmer-Wohnungen geht. [...] Dass Singlehaushalte boomen, ist nach wie vor so. Aber trotzdem habe ich den Eindruck, dass auch Singles jetzt gerne eine 3-Zimmer-Wohnungen haben. Weil die ja durchaus auch nicht immer Single sind." [gemeinnütziger Bauträger]

Diese verminderte Nachfrage nach Kleinstwohnungen zeige sich nicht erst infolge der Corona-Pandemie, sondern habe schon vorher begonnen, so eine Stimme aus der Immobilienentwicklung. Dass Wohnungen unter 35 Quadratmeter einfach zu klein seien, um sich wohlzufühlen, wäre schon länger deutlich geworden und sei auch bei den Kolleg:innen aus der gemeinnützigen Bauträgerschaft ein Thema in Bezug auf die SMART-Wohnungen. Wenn solche kleinen Wohnungen gebaut würden, sei es zumindest notwendig, in der Wohnhausanlage diverse Gemeinschaftsräume oder zusätzlich anmietbare Räume, wie beispielsweise ein "shared office" zur Verfügung zu stellen.

Bei den SMART-Wohnungen im geförderten Wohnbau werde dies zumindest schon mitgedacht, so ein anderer gewerblicher Bauträger: Ausgleichsflächen und ein Angebot zur Kompensation kleiner

Wohnungen durch attraktive Gemeinschaftsräume und Freiflächen würden mitgeplant – das passiere im freifinanzierten Bereich bisher noch selten.

Das Überangebot an kleinen Wohnungen, aber auch hohe (Miet-)Kosten würde einerseits höhere Fluktuation, andererseits aber auch Überbelag fördern:

"Wenn so viele keine Wohnungen im geförderten wie auch im freifinanzierten Bereich gebaut werden, dann wird theoretisch die Nachfrage nach Drei-Zimmer-Wohnungen oder vielleicht sogar nach größeren Wohnungen steigen. Das kann nur schwer befriedigt werden, weil die Kosten zu hoch sind. Aber trotzdem: wenn es zu viele kleine Wohnungen gibt, dann kommen die in die Rolle von Notlösungen, wo man nicht wirklich auf Dauer bleiben wird. Und die Singlewohnungen, die vielgerühmte Singlewohnung, ist ja nur eine temporäre Singlewohnung [...] Irgendwann gibt es Partnerschaften und Kinder. Und dann kann ich in einer Vorsorgewohnung nur eine gewisse Zeit überbrücken." [gewerblicher Bauträger]

Auch der Aspekt der Flexibilität wird in Bezug auf die Kleinwohnungen als problematisch erachtet. Es würden gegenwärtig zu viele Kleinwohnungen produziert, die noch dazu eingeschränkte Veränderbarkeit aufweisen, wenn sich Bedürfnisse und Nachfrage in Zukunft verändern sollten. Im Gegensatz zum bautechnisch relativ flexibel veränderbaren Gründerzeitbau seien die Sanierungs- und Änderungsmöglichkeiten (z.B. Zusammenlegung von Wohnungen) im modernen Geschoßwohnbau nicht ausreichend gegeben, sowohl durch die Bauweise, aber auch durch die Haustechnik:

"So viele Wohnungen gehen in Richtung Zimmer-Küche-Kabinett-Wohnung. Das ist problematisch, weil die Bauweisen in allen Bereichen – gefördert wie frei finanziert – sehr starr sind. Der Kostendruck ist sehr stark, der großvolumige Massivbau in Form des Großstaffelbaus ist nach wie vor der Standard. D.h. es ist in Zukunft schwierig, wenn sich die Nachfrage ändert, solche Wohnungen zusammenzulegen. Da ist ein großes Problem, aber ein generelles, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Bereich." [gewerblicher Bauträger]

Ein anderer gewerbliche Bauträger sieht die dagegen die temporäre Passgenauigkeit einer Wohnung nicht unbedingt als Nachteil – im Gegenteil, wenn diese Wohnungen auch noch teilausgestattet seien, würden sie eine Flexibilität ermöglichen, die den Veränderungen in der Wohnbiographie entsprechen würden:

"Diese Kleinwohnungen sind Wohnungen, wo ich ein paar Jahre lang bleib, dann weiterzieh und dann wieder zurückzieh. Und ich habe keine Transaktionskosten, ich zahle höhere Marktmiete, aber ich muss keine Küche kaufen, sondern kann direkt einziehen."

Die unterschiedlichen Ansprüche an das Wohnen würden sich je nach Lebensphase ändern, es sei kein statisches System und der Umgang mit Immobilien würde auch bei uns zunehmend flexibler. Dies bedinge, dass es zunehmend neue, auch flexiblere Wohnangebote gibt und unterschiedliche Akteur:innen, die entsprechende Angebote, wie Kurzzeitmiete oder "Serviced Apartments" schaffen:

"Da gibts sehr große Player, die diese Flexibilität bedienen, indem sie einfach Anbieter:innen sind und sagen, alles klar, du kriegst bei uns für diese verschiedenen Lebensphasen und Situationen, verschiedene Wohnungen." [Architektur]

In diesem neuen Angebot der Kurzzeitvermietung wie beispielsweise als "Serviced Apartment", sieht eine Stimme aus der Forschung einen weiteren Schritt der Ökonomisierung von Wohnraum. Einige Sanierungs- aber auch Neubauprojekte seien in den letzten Jahren in dieser Logik entwickelt worden. Hier sei durch die kurzzeitige Vermietung von möblierten Kleinwohnungen die Rendite höher als bei "normalen" Anlageprojekten.

"Der Trend wird sich verstärken": Wohnen und Arbeiten

In Bezug auf neue Anforderungen an den Wohnbau sei vor allem das Thema Wohnen und Arbeiten – auch verstärkt durch die COVID-Pandemie – sehr präsent geworden. Bauträger sehen dies als längerfristigen Trend und meinen, dass dies sowohl eine Reform der Bauordnung als auch des Flächenwidmungsplans in Richtung Wohnen und Arbeiten notwendig mache. Hier stelle vor allem der Trend zu kleinen Wohnungen und kompakten Grundrissen ein Problem dar:

"Es zeigt sich jetzt ganz deutlich in diesen Corona-Zeiten, es war aber schon Jahre vorweg als Trend oder Notwendigkeit erkennbar: Am Küchentisch kann man nicht Homeoffice betreiben, das geht nicht auf Dauer. Das geht auch nicht in der SMART- oder in der Vorsorgewohnung. [...] Es gibt ja völlig andere Wohn- und Arbeitsformen, jetzt schon und in der Zukunft. [...] Da muss man ein Angebot schaffen, weil das gibt es nicht. Coworking ist da kein Ersatz, weil Coworking umfasst eben nur "worken" aber nicht wohnen [...] Das ist auch eine Frage der Flächenwidmung und der Bauordnung in den Ballungsgebieten. Sonst werden wir wirklich ein Problem haben, weil "home-geworked" wird auch nach Corona. Dieser Trend wird sich verstärken." [gewerblicher Bauträger]

Auch andere Akteur:innen teilen diese Einschätzung. Die gesellschaftliche Akzeptanz des Arbeitens von Zuhause würde diesen Trend weiter fördern und entsprechende Projekte, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglichen, würden durchaus mehr nachgefragt. Wesentlich sei dabei jedoch, dass sie funktionieren, also auch die entsprechende Infrastruktur vorhanden sei:

"Wir werden immer mehr gemischte Projekte haben und dieses Zusammenspiel, diese Durchmischung wird immer mehr akzeptiert. Wir merken es auch bei den Investor:innen, auch die akzeptieren diese Projekte. Aber sie müssen wirklich funktionieren. Ein Investor wird nicht etwas kaufen, wo ich zwar offiziell eine Bürofläche drin hab, aber keiner will dorthin gehen. Also es muss in Bezug auf die öffentliche Infrastruktur, Verkehrsanbindung etc. funktionieren können." [Immobilienentwicklung]

Zur Sprache kommen beim Thema Wohnen und Arbeiten sowohl Wohngebäude mit einem entsprechenden Angebot an (gemeinschaftlicher) Infrastruktur wie Home-Office-Einheiten mit gutem Empfang, Internet-Verbindungen etc. aber auch Gebäude mit gemischter Nutzung in Bezug auf Wohnen und Gewerbe.

"Fast egal, wie eine Wohnung aussieht": Geringe Nachfrage nach Qualität

Von einigen befragten Akteur:innen wird kritisiert, dass in der öffentlichen Diskussion und bei Forderungen von Interessensvertretungen meist die Herstellung einer hohen Quantität leistbarer Wohnungen im Vordergrund stehe und produzierte Qualitäten selten Thema wären. Auf Seiten der Nachfrage wird von einigen Bauträgern, aber auch von Seiten der Politik wahrgenommen, dass die Qualität meist eine untergeordnete Rolle spiele. So lange die Nachfrage so hoch wäre, sei Qualität nicht ausschlaggebend. Auch mangle es oft an entsprechendem Wissen und Bildung in Bezug auf Baukultur, die ermöglichen würde, bestimmte Qualitäten zu beurteilen:

"Ich muss ehrlich sagen, bei den Leuten, die das kaufen, ist architektonische Qualität den wenigsten wichtig. Wir haben es nie wirklich quantifiziert, aber wenn man nachfragt, habe ich den Eindruck, das spielt keine Rolle." [gemeinnütziger Bauträger]

Schwierig sei dies auch, wenn es Konkurrenten am Markt gebe, die teilweise schlechtere Qualitäten produzieren, für die Kund:innen aber die Unterschiede aber nicht sichtbar bzw. bewertbar würden.

Die Qualitäten seien aber von großer Wichtigkeit, vor allem wenn sich der Markt wieder von einem Anbieter:innen- zu einem Nachfragemarkt entwickle, so eine Stimme aus der Immobilienentwicklung.

3.1.5 Die Qualitätssicherung

"Wo es Verfahren gibt, steigt die Qualität": Qualitätssichernde Verfahren

Die Wichtigkeit qualitätssichernder Verfahren für die Gewährleistung von hohen Qualitäten im Wohnbau wird von einigen Expert:innen betont. Von Seiten der Politik sei auch immer wieder diskutiert worden, qualitätssichernde Verfahren vermehrt auch im freifinanzierten Bereich anzuwenden:

"Qualitätssichernde Verfahren schrauben das Niveau immer in die Höhe. Im geförderten Bereich gibt es über die wohnfonds-Flächen qualitätssichernde Verfahren. [...] Die Stadt hat sich noch nicht durchringen können, zu sagen, wir brauchen auch eine Qualitätseinrichtung, die sich nur um die Qualitätsverfahren im freifinanzierten Wohnbau kümmert." [Politik]

Diese Verfahren würden auch für die Nutzer:innen eine wichtige Qualitätskontrolle darstellen und Sicherheit geben, so ein gewerblicher Bauträger:

"Die Leute schauen schon zunehmend auf ökologische und auch Ausführungsqualität. Wobei es natürlich für die Konsumenten immer etwas schwierig ist, das zu beurteilen in der Bauphase. Da gibts einen schönen Prospekt usw., das kann man schwer beurteilen. Da ist die Sicherheit beim geförderten Wohnbau etwas höher, weil man weiß, es gibt die Qualitätskontrolle." [gewerblicher Bauträger]

Das Vorhandensein qualitätssichernden Verfahren sei hinsichtlich der Qualitäten auch oft wichtiger als die Frage, welche Bauträger beteiligt seien oder welche Rechtsform die produzierten Wohnungen

QUALITÄTSSICHERUNG

Im geförderten Wohnbau, im öffentlichen Bau und im denkmalgeschützten Bereich gibt es durch Bauträgerwettbewerbe, Grundstücksbeiräte und das Bundesdenkmalamt genau definierte Qualitätskriterien und Kontrollmechanismen. Im freifinanzierten Wohnbau gibt es grundsätzlich keine gestalterischen Vorgaben.

Das aktuelle Koalitionspapier nimmt sich die Wiener Stadtregierung dem Thema der Qualitäten im freifinanzierten Wohnbau an, in dem durch eine Ausweitung des Grundstücksbeirates auf den freifinanzierten Wohnbau die Qualitätssicherung in Stadtentwicklungsgebieten gewährleistet werden soll. An der Operationalisierung und den Schritten zur konkreten Umsetzung wird derzeit gearbeitet. (Stadt Wien, 2020b)

hätten, so die Wahrnehmung einer Person aus der Politik. Hier hätte die Stadt auch eine Verantwortung, entsprechende Qualitäten einzufordern:

"Wer bessere oder schlechtere Qualitäten baut, ist schwer zu beantworten. Da hängt es mehr davon ab. ob die Stadt qualitätssichernde Verfahren gestaltet. Dort wo sie sie gestaltet. sei es über Bauträgerwettbewerb oder andere Verfahren, steigt die Qualität, unbeschadet ob gemeinnützig oder nicht, dort wo es keine Verfahren gibt, bauen Gemeinnützige oft schlecht und bauen Gewerbliche oft schlecht: mit wenig Ambition, geringen städtebaulichen und ästhetischen Qualitäten [...] Wenn die Stadt in ihrer Gesamtheit klar macht, dass ihr Qualität wichtig ist, dann halten sich auch viele - nicht alle - im freifinanzierten Wohnbau dran. Und das ist auch die Aufgabe der Stadt." [Politik]

Bei den qualitätssichernden Verfahren käme es auch auf die beteiligten Personen in den Jurys an und darauf, welche Qualitäten ihnen jeweils besonders wichtig wären – bei manchen wären es Kosten und

Leistbarkeit, bei anderen mehr architektonische Qualitäten. Die Zusammensetzung der Jury sei auch ein kritischer Punkt – Interessenskonflikte seien hier unbedingt zu vermeiden und eine stärkere Besetzung mit internationalen Architekt:innen deshalb wünschenswert.

Die Anwendung von qualitätssichernden Instrumenten auch auf den freifinanzierten Wohnbau wird von den meisten Befragten gutgeheißen. Vor allem, wenn es um größere zusammenhängende Stadtentwicklungsgebiete geht, sei der Einsatz dieser Instrumente sinnvoll, um beispielsweise bestimmte Schwerpunkte in der Entwicklung zu setzen. Zu viele Einschränkungen im freifinanzierten Bereich werden jedoch als problematisch wahrgenommen:

"Natürlich könnten gewisse Qualitätskriterien generell angewendet werden. So wie es den Grundstücksbeirat oder Jurys für geförderte Projekte gibt, könnte man Qualitätsbeiräte oder - kontrollen auch im frei finanzierten Bereich einführen. Aber das geht schon sehr stark in die freiheitsrechtliche Beschneidung, das halte ich für problematisch in einer freien Marktwirtschaft. Man kann sicher in Bereichen, wo es Umwidmung gibt, städtebauliche Verträge oder Qualitätssicherungsbeiräte einsetzen. Aber beim Verbau jeder kleinen Lücke... da muss auch das andere Platz haben." [gemeinnütziger Bauträger]

"Können zu neuen Werten führen": Städtebauliche Leitbilder und Masterpläne

Als wichtige qualitätssichernde Instrumente werden auch städtebauliche Leitbilder und Masterpläne wahrgenommen, die – je nach inhaltlicher Ausrichtung – zu völlig unterschiedlichen Qualitäten der einzelnen Projekte und damit des gesamten Stadtbildes führen können:

"Im Sonnwendviertel Ost, sieht man im Vergleich zum Sonnwendviertel West sehr schön, wie sich Inhalte verschieben können und zu neuen Werten führen. Wo man sagt, es interessiert uns, was im EG passiert, es interessiert uns, welche Betreiber, Baugruppen oder Interessensgemeinschaften es noch gibt. Das halte ich für eine großen Gewinn. Es ist das gleiche Gebiet, die gleiche Zeit und wir sehen, wie unterschiedlich Projekte entwickelt werden." [Architektur]

Dabei wird von Seiten befragter Personen aus Politik, Bauträgerschaft und Architektur auch auf die Abhängigkeit der Qualitäten von den jeweils zuständigen Personen in der Verwaltung hingewiesen: Es brauche starke Persönlichkeiten, die selber an umfassender Qualität interessiert seien, eine ganzheitliche Sichtweise in Bezug auf städtische Qualitäten und Zusammenhänge aufweisen, gewisse Dinge wagen, auf etwas beharren und bestimmte, vorab definierte Qualitäten einfordern.

"Win-Win-Situation für Stadt und Bauträger"?!: Städtebauliche Verträge

Die Anwendung städtebaulicher Verträge wird von vielen Befragten als wichtiges Instrument gesehen, gewisse Qualitäten festzuschreiben, aber auch zur Produktion leistbaren Wohnraums im freifinanzierten Bereich beizutragen.

"Ich verstehe, dass es eine gewisse Form des sozialen Wohnbaus braucht. Und da ist für mich die intelligenteste Lösung, dass man durch Umwidmung einen Mehrwert schafft und sich die Stadt für die Öffentlichkeit einen Teil günstige Wohnungen sichert. Und auch bei Neuwidmungen, dass ein gewisser Prozentsatz der Fläche, für einen gewissen Zeitraum günstiger vermietet werden muss." [gewerblicher Bauträger]

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Seit der Bauordnungsnovelle 2014 besteht in Wien die Möglichkeit, Verträge zwischen Privatpersonen und der Gemeinde abzuschließen. Die primären Ziele dahinter sind die Abschöpfung Wertsteigerung durch Umwidmungen für die Allgemeinheit und damit eine gerechtere Verteilung der Lasten, die bei der Errichtung neuer Stadtteile entstehen, eine Sicherung stadtplanerischer Ziele und städtebaulicher Qualitäten und die Eindämmung der Bodenspekulation. Städtebauliche Verträge umfassen beispielsweise die Herstellung von öffentlichen Freiräumen Straßenflächen, oder schreiben in manchen Projekten aber auch einen bestimmten Anteil leistbaren Wohnens vor. (Stadt Wien, 2019; Novotny, 2018)

Diese Verträge würden oft zu einer Art Win-Win-Situation für die Stadt und die Bauträger führen:

"Das Modell ist clever: private Entwickler bekommen eine Umwidmung, eine Aufzonung und im städtebaulichen Vertrag steht drin, dass eine gewisse Anzahl von Wohnungen für eine gewisse Dauer gedeckelte Mieten haben müssen. Das begrüße ich sehr, wir wollen nichts geschenkt, ich rede von intelligenter Regulierung. Der Bauträger kann mehr bauen und dafür gibt er einen gewissen Anteil der Wohnungen günstiger her – ohne Fördermittel und trägt auch zur sozialen Durchmischung bei." [gewerblicher Bauträger]

Diese "gewisse Dauer" der gedeckelten Mieten wird jedoch von anderer Seite kritisch gesehen und diese Konstruktionen mit zeitlich begrenzter Regulierung der Leistbarkeit als problematisch wahrgenommen:

"Diese Kurzfristigkeit ist nicht zielführend für die Zukunft. Also es sind dem gewerblichen Sektor und den Bauträgern, die profitorientiert arbeiten, viele Zugeständnisse gemacht worden. Die haben am Anfang ein Lorbeerblatt, das symbolische Kapital, dass sie etwas Gutes tun und der Gesellschaft was Gutes tun und selber sehr viele Vorteile. Nach 10 Jahren ist nichts mehr übrig." [Forschung]

Ein gemeinnützigen Bauträger kritisiert, dass durch städtebauliche Verträge oft die Herstellung städtischer Infrastruktur auf die Bauträger und damit in weiterer Folge auf die Bewohner:innenschaft übergewälzt werde. Die Finanzierung von Infrastruktur durch die Gesamtbevölkerung, also durch Steuergelder sei fairer als die Finanzierung durch die Bewohner:innenschaft einzelner Gebäude.

"Die Widmung ist der Schlüssel": Widmungskategorie geförderter Wohnbau

Die 2019 eingeführte Widmungskategorie "Gebiete für geförderten Wohnbau" wird von den meisten Akteur:innen als wichtiges Instrument für die Produktion leistbaren, aber auch qualitätsvollen Wohnbaus gesehen:

"Nach der Widmung hat man eigentlich keine Einflussmöglichkeiten mehr in der Hand. Darum ist die Widmung der Schlüssel, denn die Widmung generiert unfassbaren Wert. [...] Die Widmungskategorie bedeutet, dass Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden muss und damit durch den Grundstücksbeirat auch die Qualitätssicherung des geförderten Wohnbaus greift." [Politik]

Auch ein gewerblicher Bauträger sieht darin ein gutes Regulativ, das sowohl eine preisdämpfende Wirkung am Grundstücksmarkt als auch gewisse qualitative Kontrollen im freifinanzierten Bereich ermögliche. An diese neuen Spielregeln müsse man sich halten und gewöhnen:

"Im freifinanzierten Bereich gibt es ja Reglementierungen in der neuen Kategorie gefördertes Wohnen, wo zumindest ein Teil der Wohnungen den Förderungskriterien entsprechen müssen. [...] Ich finde das gut und richtig. Der geförderte Bereich hat natürlich auch seine budgetären Grenzen, aber es kann sich wechselseitig ergänzen." [gewerblicher Bauträger]

Für gemeinnützige Wohnbauträger biete die Widmungskategorie neue Chancen am stark umkämpften Grundstücksmarkt:

"Die Widmungskategorie "Geförderter Wohnbau" ist insofern für uns gut, weil Areale, die neu gewidmet werden, geförderten Wohnbau haben müssen und der für die Hauptmenge der Player im freifinanzierten Wohnbau uninteressant ist, d.h. wir sind als Partner interessant, das ist schon gut. [gemeinnütziger Bauträger]

Dies wird von gewerblicher Seite durchaus auch kritisch gesehen und Alternativen 7ur Widmungskategorie, wie beispielsweise die Festlegung zeitlich begrenzter Mietzinsobergrenzen im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen bevorzugt:

> "Bei der neuen Widmungskategorie geht es nicht darum, dass günstiger Wohnraum geschaffen wird, es geht darum, dass gemeinnützige Wohnungen geschaffen

WIDMUNG "GEFÖRDERTER WOHNBAU"

Seit 2019 gibt es in Wien die neue Widmung "Gebiete für geförderten Wohnbau" innerhalb derer im Regelfall im Bebauungsplan ein Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche (an der gesamten Wohnnutzfläche) von zwei Drittel festgesetzt wird. Die Widmung kommt bei Neuausweisungen von Wohngebiet oder gemischtem Baugebiet, Widmungsänderungen, Nachverdichtung und bei der Ausweisung von Hochhäusern zur Anwendung. Bestehende (Bauland)Widmungen sind nicht von der neuen Widmung betroffen.

Verknüpfung dieser Widmung Die mit wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen Wohnbauförderungs-Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) hat zwei Effekte: Einerseits soll damit sichergestellt werden, dass der auf Wohnungen entfallende Grundkostenanteil mit 188,00 pro m² oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert wird. Andererseits wird dadurch die im WWFSG verankerte Nettohöchstmiete von aktuell monatlich EUR 4,97 (exklusive Finanzierungskosten sowie Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen) für eine Dauer von 40 Jahren festgesetzt (Stadlmann, 2019; Stadt Wien, 2019)

werden – das ist nicht das Gleiche. Ich könnte doch auch günstige Wohnungen bauen oder?" [gewerblicher Bauträger]

Die – teilweise noch nicht absehbaren – Konsequenzen der neuen Widmungskategorie werden von einigen Expert:innen thematisiert. Als einer der ersten Effekte seien die Preise der bereits als Wohnbau gewidmeten Grundstücke stark gestiegen.

"Um auch selbstkritisch zu sein: Wozu hat es geführt? Natürlich hat es dazu geführt, dass die schon gewidmeten enorm gestiegen sind, weil alle fragen die schon gewidmeten Flächen nach." [Politik]

"Wir haben einen extrem hohen Kostendruck bei den Grundkosten. Diese 2/3-Regelung hat all das, was noch freifinanziert übergeblieben ist, dahin katapultiert, dass wir jetzt nicht mehr 800 oder 1000 € pro m² zahlen, sondern 1500. Und wenn ich nicht 1550 hinschreibe, dann hat es der andere schon um 1600 gekauft." [Immobilienentwicklung]

Dass die Widmungskategorie weiterreichende negative Effekte beispielweise hinsichtlich der Hortung von Grundstücken haben könnte, wird unterschiedlich beurteilt. Von Seiten der Politik stelle dies kein Problem dar, ein befragter gewerblicher Bauträger sieht dies anders:

"Das Problem ist auch, durch diese Regelung wird der Boden eher gehortet. Der Bauer hat gesehen, dass sein Nachbar für das gleiche Grundstück 5 Millionen bekommen hat, für das er nur 2,5 Millionen. bekommen würde. Was wird er machen? Er wird nicht verkaufen." [gewerblicher Bauträger]

"Das ist auch die Gefahr von der 2/3-Lösung, dass die Land-Banker, die Spekulanten Land kaufen, und mit einem Horizont von 20 Jahren liegen lassen." [gewerblicher Bauträger]

Die Konsequenzen der Einführung der Widmungskategorie sind für einige der befragten Expert:innen aktuell noch nicht einschätzbar. Es bleibe abzuwarten, wie der Markt auf dieses neue Regulativ reagiere:

"Es wurde mit einer gewissen Risikobereitschaft, Fehler zu machen und aus Fehlern zu lernen, eine Regelung geschaffen, die den frei finanzierten Wohnbau stark einschränkt und wir wissen noch nicht genau, zu welchen Mitteln der dynamische Wirtschaftszweig greifen wird." [Architektur]

Bauordnung – "Die Wiener Bauordnung fordert hohe Qualitäten ein"

Von einigen Befragten wird auch die Bauordnung als wichtiges Instrument der Qualitätssicherung gesehen. Sie beinhalte schon viele Vorgaben und Auflagen, die bestimmte Qualitäten sicherstellen würden, selbst wenn ein Bauträger möglichst kostengünstig baue. Ein gewerblicher Bauträger meint auch, dass hier durchaus noch Spielraum bestünde, nachzuschärfen und noch mehr Qualitätsanforderungen vor allem in Bezug auf Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb festzulegen. Die festgeschriebenen Auflagen würden auch im Investor:innenwohnbau eine wichtige Rolle spielen, da dies gewisse Rahmenbedingungen von Vornherein klar definiere:

"Es gibt die Bauordnung, es gibt all die ökologischen Auflagen, d.h. es gibt Planungsvorgaben, die sowieso im Gesetz stehen, die eingehalten werden müssen und die auch für die Zukunft festgeschrieben sind. Und die bringen immer bessere qualitativere Freiräume und vieles mehr dazu. D.h. ich muss dem/der Kund:in zum Glück schon aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auch für den Fonds XY gelten, eine gewisse Qualität bieten. Was gut ist. Und ich brauch auch die Kinderspielräume, die Freiräume, das steht ja alles in der Bauordnung schon drin zum Glück. Damit ist der Investor vergleichsfähig und auch mit dem nächsten Bauvorhaben genauso dran gebunden. Jeder, der in Wien investiert, muss das auch mitberücksichtigen in den Baukosten." [Immobilienentwicklung]

In Bezug auf die Bauordnung wird von zwei Personen aus der Immobilienentwicklung ein Wunsch nach mehr Flexibilität geäußert, die zu einem Mehr an Qualitäten im Wohnbau, beispielsweise hinsichtlich wohnungsbezogener Freiräume führen könne.

<u>Steuern – "Den Lenkungseffekt von Steuern besser nutzen"</u>

Als Weg zu mehr Qualität im Wohnbau wird mehrere Expert:innen das Thema Steuern genannt. Eine Möglichkeit könnte sein, durch steuerliche Vorteile gewisse Lenkungseffekte zu erzielen und so bestimmte wünschenswerte Entwicklungen zu beschleunigen und Qualitäten zu fördern, so ein gewerblicher Bauträger:

"Ich kann mir schon vorstellen, dass der Erwerb von Wohnraum, der gewisse Qualitätskriterien erfüllt, zu einem gewissen Grad begünstigt wird. Das könnte man über steuerliche Investitionsbegünstigung regeln. [...] Nur mit der Ideologie allein wird das nicht passieren. Das Marketing hängt davon ab, wie es gesellschaftlich akzeptiert ist. Man kann Marketing in dem Bereich nicht auf Dauer gegen die gesellschaftlichen Strömungen machen. Und da bin ich auch optimistisch, dass hier das Bewusstsein steigt, aber das ist langsamer. Steuerliche Vorteile, Investitionsbegünstigungen für ökologische oder soziale Aspekte fände ich gut." [gewerblicher Bauträger]

Auch die Besteuerung von Gewinnen durch Umwidmungen und Bodenverkauf müsse wieder diskutiert werden. Hier könnten Einnahmen lukriert werden, die für sozialen Wohnbau eingesetzt werden könnten. Dies hätte laut Forschung weitreichendere Folgen als eine Widmungskategorie für den geförderten Wohnbau:

"Ein wichtiger Punkt, der überhaupt nicht angesprochen wird und wo viel mehr Geld lukriert werden könnte für den gemeinnützigen Sektor oder für öffentlichen Wohnbau ist, dass man den leistungslosen Gewinn von Bodenverkauf, d.h. die Zugewinne massiv besteuert. Also bodenpolitisch ist mit dieser Kategorie bei weitem nicht alles getan, da ginge viel mehr. Und dann wäre plötzlich auch viel mehr Geld da." [Forschung]

Die Politik erachtet es dagegen oft als sinnvoller und nachvollziehbarer, dass es Vorgaben gibt, gewisse Qualitäten vor Ort zu finanzieren und produzieren zu müssen:

"Ich finde eine Widmungsabgabe falsch. Da sollte man Parkgebühren einheben und auf Bundesebene eine Erbschaftssteuer machen, aber nicht eine Widmungssteuer einführen. Sondern man soll dieses Geld nutzen, um zu Qualitätsverbesserungen am Bauplatz oder in der Umgebung zu kommen. Die Leute sollen spüren, da wurde etwas gezahlt und sie haben auch was davon." [Politik]

Regulierung – "Wohnen kann nicht gänzlich dem Markt überlassen werden"

Eine Regulierung der Mieten wird erwartungsgemäß kontroversiell diskutiert. Ein wichtiges Mittel, um leistbaren Wohnraum sicherzustellen sieht eine Person aus der Forschung darin:

"Das einzige Mittel, diese Fairness herzustellen, ist, wenn der Staat die Mieten reguliert. So wie es derzeit nur für den Altbau gilt. Wenn es geregelte Mieten gibt im privaten Bereich, ist das Problem vom Tisch. Man muss froh sein in Wien, dass der kommunale und geförderte Wohnbausektor so groß ist, weil die natürlich einen kostendämpfenden Effekt haben. Die gewerblichen Bauträger, auch wenn sie freifinanziert bauen, können eh kaum mehr verlangen. Der Unterschied ist nicht zu groß, weil es sonst zu teuer ist und der Markt das einfach nicht mehr hergibt." [Forschung]

Kritisch werde es dann, wenn der soziale Wohnbausektor kleiner werde, weil Wohnungen aus der Wohnungsgemeinnützigkeit herausfallen oder Wohnungen aufgrund von Wohnbauinitiativen oder städtebaulichen Verträgen nur für einen gewissen Zeitraum und nicht dauerhaft sozial gebunden seien. Die Korrektur durch den Markt zumindest in Bezug auf die (Miet-)Kosten im Wohnbau betonen auch gewerbliche Bauträger:

"Wenn, so wie jetzt zu viele solcher kleinen Vorsorgewohnungen gebaut werden, dann gibt es natürlich einen Leerstand, der schon spürbar ist, da brauch ich nur Immobilieninserate anschauen und dann fangen die Mieten an, sich entweder nicht mehr weiter zu entwickeln oder zu bröckeln, aber das ist ja durchaus nicht schlecht, das reguliert einfach der Markt. Da glaube

ich schon an den Markt. In der Produktion glaub ich nur bedingt an den Markt, da sind gewisse Bereiche von öffentlicher Intervention notwendig." [gewerblicher Bauträger]

Von gemeinnütziger Seite wird das kritisch gesehen, da völlig unregulierte Mieten und damit verbundene Preissteigerungen weitreichende Konsequenzen vor allem in Hinblick auf soziale Segregation, aber auch Überbelag, soziale Dichte und damit verbundenen sozialen Stress haben würden.

Ein gewerblicher Bauträger sieht Mietregulationen im freifinanzierten Bereich auch in Bezug auf die Qualitäten skeptisch:

"Aber ich halte nichts davon, die Mieten z.B. zu regulieren. Das führt höchstens noch weiter zu einer weiteren Verarmung der Qualitäten. Dann wird halt irgendwas hinge(schleudert) oder es wird die Produktion eingestellt und die Finanzmärkte suchen sich andere Spielwiesen, also das halte ich absolut nicht für den richtigen Weg. [...] Investitionen suchen sich dann andere Platzierungsmöglichkeiten. Und der geförderte Bereich kann nicht alles abfangen. "[gewerblicher Bauträger]

Dass sich "Finanzmärkte wieder andere Spielwiesen" suchen, wird von gemeinnütziger Seite eher begrüßt: "Wohnen darf keine Ware sein, es ist ein Grundrecht".

3.2 Analyse der Qualitäten

Methodik

Anhand stadträumlich eingegrenzter Situationen bzw. nach Art der Eigentümer:innenschaft wurden die Qualitäten und die Bandbreite des freifinanzierten Wohnungsneubaus analysiert. Die Auswahl basiert auf Daten der TU Wien bzw. über Exploreal sowie auf Faktoren, die eine möglichst ganzheitliche Darstellung unterschiedlicher freifinanzierter Projekte ermöglicht. Die Wohnbauten wurden anhand messbarer Kriterien wie Wohnungsgrößen und Wohnungsschlüssel, Energieeffizienz etc. analysiert sowie in textlicher, fotografischer und planlicher Form. Als Grundlage dienten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, Makler:innen-Exposés, Verkaufs-Websites, Angebots-Portalen und Unterlagen von beteiligten Planungsbüros.

Untersuchte Qualitäten

Zur Beurteilung der untersuchten freifinanzierten Wohnbauprojekte wurden die Qualitätskriterien nach dem 4-Säulen Modell (Stand: August 2019) als Basis herangezogen. Dazu wurde die offene Kriterienliste des wohnfonds_wien für die Beurteilung von Projekt-Qualitäten in den vier Bewertungskategorien Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie – wie auch im Beurteilungsblatt für die Bauträgerwettbewerbe – als Anregung zu einer vertiefenden Auseinandersetzung herangezogen. Im Vordergrund stand nicht der Versuch des Vergleichs mit geförderten Wohnbauvorhaben, vielmehr dienten die Qualitätskriterien dazu, die untersuchten, freifinanziert errichteten Projekte für sich daran zu messen sowie Gemeinsamkeiten und Unterschiedlichkeiten zu identifizieren. Dazu wurden die Kriterien nach den verfügbaren Datengrundlagen gesichtet, bereinigt und ergänzt.

Ökonomie

- erzielte Angebots- bzw. Verkaufs- oder Vermietungspreise (soweit erhebbar)
- Angaben zur Wirtschaftlichkeit der Planung (v.a. über Energienachweise), Betriebskosten

Soziale Nachhaltigkeit

- Angebote für die Hausgemeinschaft (Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume, Nutzungs- und Betreuungskonzepte), organisatorische Unterstützungen (bspw. Besiedelungsmanagement, Community Building, Mitbestimmungskonzepte in Planung, Bau, Nutzung)
- Angebot an Kleinkinder- und Kinderspielplätzen, Zugänglichkeit des Freiraumangebots (öffentlich / für bestimmte Personengruppen / privat)
- Nutzbarkeit der Wohnungen für wechselnde Bedürfnisse (WGs, Alleinerziehende etc.), spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen, soziale Durchmischung (bspw. durch unterschiedliche Wohnformen, Angebote für spezifische Nutzer:innengruppen, Kooperation mit einem/r Betreiber:in)
- Angebote hinsichtlich der Kombination Arbeiten und Wohnen (z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume oder nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß)

Architektur

- Fassade und äußeres Erscheinungsbild
- Differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen (Anzahl, Wohnungsschlüssel, Verhältnis von Zimmeranzahl zu Wohnnutzfläche)
- Funktionalität der Grundrisse, Benutzbarkeit der Räume, interne Wohnungserschließung
- Gut nutzbare private Freiräume, Ausstattung und Möblierbarkeit.

Erdgeschossnutzungen

- Als Querschnittsmaterie wurden Angebote in den Erdgeschosszonen untersucht. Diese Qualitäten gehen teilweise über die Qualitätskriterien nach dem 4-Säulen Modell hinaus, werden aber vermehrt über Fachkonzepte sowie wettbewerbliche und städtebauliche Vorgaben gefordert. Über das Erdgeschoss werden die Gebäude stadträumlich relevant, dort entscheidet sich, ob und in welcher Form Angebote für das Wohnumfeld gemacht werden können oder nicht. In der Wahrnehmung der Stadtbenutzer:innen ist das Erdgeschoß zudem das "Gesicht des Hauses" (vgl. Masterplan Gründerzeit³).
- stadträumliche Wirkung über das straßenseitige Erdgeschoss, in Anlehnung an die im Masterplan Gründerzeit entwickelten Vorschläge "Gestaltung" (z.B. Ein- und Durchblicke, Sichtbarkeit zum öffentlichen Raum, Portale etc.)
- derzeitige Nutzung, soweit erkennbar (nach Handel / Büro / Dienstleistung; Gastronomie; soziale, kulturelle oder öffentliche Einrichtung; Wohnen)
- Flexibilität / strukturelle Offenheit für langfristige Veränderbarkeit (Mindestens bzw. maximal möglicher Raum, Teilbarkeit, Zugänglichkeit, lichte Raumhöhe⁴).

Ökologie

- Gesamtenergieeffizienz (Heizwärmebedarf, energetische Gesamtstandards)
- Qualitäten der Energieversorgung (Einsatz erneuerbarer Energieträger)

³ Masterplan GRÜNDERZEIT. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH, Wolfinger Consulting GmbH. MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung. 2018. S.61

⁴ Die Raumhöhe gibt einen wesentlichen und vor allem nicht mehr veränderbaren Rahmen für künftige Nutzungen vor. Bestimmend sind neben ÖNORMEN bzw. Brandschutzvorgaben auch der Arbeitnehmerschutz, die Gewerbeordnung bzw. die jeweiligen Konzernvorgaben. Auch der "Masterplan Gründerzeit" verweist mehrfach auf eine Mindestraumhöhe im EG von drei Metern, um Nutzungsoffenheit und Nutzungsflexibilität langfristig zu gewährleisten.

 Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Planung und Bauausführung (Gebäudezertifizierung)

3.2.1 Umfeld Hauptbahnhof

Auswahl des Untersuchungsgebiets

Das gewählte Untersuchungsgebiet ist um das als "Sonnwendviertel Ost bzw. West" bezeichnete neue Stadtentwicklungsgebiet zentriert, umfasst zusätzlich Neubauten des Quartier Belvedere nördlich des Hauptbahnhofs sowie die Vorhaben der Wohnbauinitiative. Die Neubauten im Gründerzeitteil des Untersuchungsgebietes beschränken sich auf Dachgeschoßaufbauten und fließen nicht in die weitere Untersuchung mit ein.

Projektstreuung

Im Untersuchungsgebiet wurden 41 Projekte untersucht, davon wurden 26 freifinanziert von 21 Bauträgern errichtet, 13 gefördert von 12 Bauträgern und ein gemischtes (freifinanziert + gefördert) und ein Projekt mit Kurzzeitwohnen von jeweils einem Bauträger. Die untersuchten Projekte umfassen insgesamt etwa 5.400 Wohneinheiten, etwa zwei Drittel davon (3.530) wurde freifinanziert errichtet.

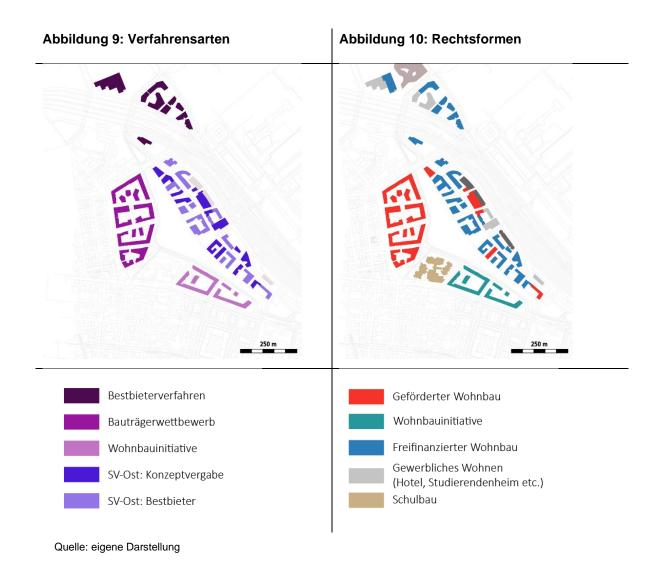
Rechtlicher Rahmen und Vorgaben

Bestbieterverfahren (5 untersuchte Bauplätze): Quartier Belvedere (2012-2021): Die Grundstücke wurden im Rahmen eines Bestbieterverfahrens ohne besondere qualitative Auflagen verwertet.

Konzeptvergabe (9 untersuchte Bauplätze): Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel West (2012–2014): Die Grundstücke wurden im Rahmen von Bauträger-Wettbewerben zum Fixpreis vergeben. Besonderheit war hier die erstmalige Anwendung der Sozialen Nachhaltigkeit als "vierte" Säule der Qualitätssicherung.

Wohnbauinitiative (4 untersuchte Bauplätze): Sonnwendviertel West / südlicher Teil (2014-2018): Ein Beirat begleitete die Umsetzung nach Standards ähnlich dem geförderten Wohnbau, die Grundstücke wurden zum Fixpreis an Partner-Konsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern vergeben.

Bestbieterverfahren (15 Bauplätze), Konzeptvergabe (4 Baugruppen, 9 Quartiershäuser): Sonnwendviertel Ost / "Leben am Helmut-Zilk-Park" (2016-2023): Die Grundstücke für Baugruppen und Quartiershäuser wurden im zweistufigen qualitätssichernden Konzeptverfahren zum Fixpreis verwertet und durch das Quartiersentwicklungsgremium juriert. Alle anderen Grundstücke wurden im Rahmen von üblichen Bestbieterverfahren verkauft. In allen Fällen wurden spezifische Vorgaben, bspw. hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung der Sockelzone, der Ausführung der Freiräume und der Stellplätze per Kaufvertrag überbunden. Darüber wurde bspw. auch ein übergeordnetes Freiraumkonzept zur Regelung von Kinder- und Jugendspielfreiräumen über baufeldübergreifende Höfe festgelegt.

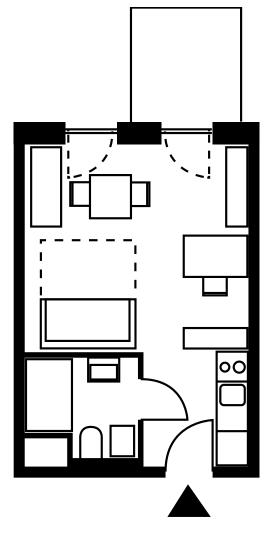


Ergebnisse der qualitativen Analyse

Ökonomie

Über die Vergabe von Wohnbaufördermitteln werden sowohl verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen geknüpft. Dies betrifft die mit Förderung errichteten Wohnungen sowie jene der Wohnbauinitiative für die Dauer von zehn Jahren ab Baufertigstellung. In den übrigen Verfahren wurden keine Auflagen zu Miet- oder Kaufpreisobergrenzen für die Wohnungen gemacht, auch nicht für die zu besonders günstigen Grundstückskonditionen veräußerten Baugruppen oder Quartiershäuser. Zumindest fünf der neun untersuchten Quartiershäuser wurden mittlerweile weiterveräußert. Die Wohnungsverkaufspreise variieren stark zwischen € 4.500 und 9.700/m². Die angewendeten Instrumente im Sonnwendviertel Ost sind für die freifinanziert errichteten Projekte nicht in der Lage, mietpreisregulierend zu wirken. Einzelne Projekte wurden nach Wettbewerbsgewinn bzw. nach Entwicklung weiterverkauft. Das ist hinsichtlich der sehr niedrigen Grundstückspreise, die für die im Konzeptverfahren vergebenen Projekte angesetzt wurde für ähnliche, folgende Projekte zu hinterfragen.

Abbildung 11: Beispiel einer Atelierwohnung im Sonnwendviertel, 25,3m² WNFL



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Planunterlagen

Soziale Nachhaltigkeit

Annähernd alle im Konzeptverfahren vergebenen Projekte verfügen über gemeinschaftlich nutzbare Angebote für die Hausbewohner:innen wie Fahrrad- und Waschsalons, Gemeinschaftsdachterrassen, Sauna-, Fitness- und Partyräume sowie Gemeinschaftsräume verschiedenster Größe und Ausstattung, die teilweise auch durch Externe bzw. öffentlich nutzbar sind. Angebote an Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung sind ausschließlich bei in Konzeptverfahren vergebenen Projekten vorzufinden.

Im Bestbieter-Verfahren verwertete Projekte unter 150 Wohneinheiten weisen wenig bis keine Angebote an Gemeinschaftsflächen auf, wobei es hier keinen Unterschied macht, ob es Projekte gewerblicher oder gemeinnütziger Wohnbauträger sind. Projekte ab einer 250 Wohnungsanzahl von verfügen über gemeinschaftlich nutzbare Angebote mit einem starken Servicecharakter, wie von Betreibern ausgestattete Fitnessräume, Concierge-Services, Waschautomaten oder spezielle Angebote wie einen Indoor-Waschplatz (bspw. "Wanderschuhe, Golfschläger Vierbeiner"), oder eine Poolanlage. Hinzu kommen (baurechtlich vorgeschriebene) Spielplätze. Freiflächen sind weitgehend eingezäunt bzw. nicht öffentlich zugänglich.

Acht Projekte der Konzeptverfahren verfügen über spezielle Wohnformen bzw. Wohnangebote für wechselnde Bedürfnisse mehreren mit Wohnungen Wohngemeinschaften, für Betreuungspersonal, Wohnclustern, Wohnungen für die Vergabe an geflüchtete Menschen sowie über spezielle Angebote für Wohnen und Arbeiten. Ein freifinanziert entwickeltes Projekt bietet Atelierwohnungen (unter 30m² Wohnnutzfläche) an, die sich als Nebenwohnsitz oder für temporäres Wohnen eignen.

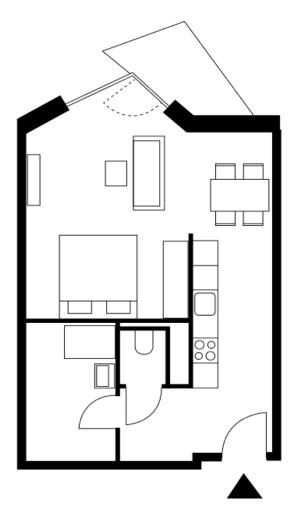
Architektur

Nahezu alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten. Umlaufende Balkone oder Laubengangerschließungen sind ausschließlich in Konzeptverfahren entwickelten Projekte vorzufinden. Diese verfügen auch über räumlich stark differenzierte Wohnungstypen über alle Geschoße verteilt wie durchgesteckte, Split-Level-, Loft-Wohnungen oder Wohnungen mit Raumhöhen von bis zu 3,80m. Im Gegensatz dazu lassen sich die freifinanziert errichteten Wohnungen grob in zwei Arten unterteilen:

 Wohnungen mit kompakten, vor allem 2- und 3-Zimmer-Grundrissen, vor allem als Mietwohnungen und zumeist mit Parkettfußboden und Küchen ausgestattet (mit "Markengeräten")

 großzügige Wohnungen mit bis zu sechs Zimmern und Wohnnutzflächen von 150 bis über 250m², zumeist als Eigentumswohnungen in oberen Etagen bzw. Dachgeschossen

Abbildung 12: Beispielgrundriss einer von insgeamt 85% 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 44m2) in einem freifinanziert errichteten Wohnbau im Sonnwendviertel



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Planunterlagen

Die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Projekt reicht Wohnnutzfläche (an einen Investor von 42m² veräußertes, freifinanziert errichtetes Mietwohnprojekt) bis zu annähernd 90m² bei im Konzeptverfahren vergebenen Projekten (Baugruppe, Quartiershaus, geförderter Mietwohnbau). Eine rein quantitative Erhebung der durchschnittlichen Wohnungsgröße ist jedoch wenig aussagekräftig, weil zum Teil spezielle und kompakte Wohnformen wie WGs oder sehr Clusterwohnungen den Durchschnitt senken, andererseits sehr große Penthouse-Wohnungen diesen stark heben.

<u>Ökologie</u>

Hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz schneiden alle untersuchten Projekte durchwegs gut ab. Herausragend sind Projekte aus Konzeptverfahren mit dem niedrigsten Heizwärmebedarf bzw. als Passivhaus oder im Holzriegelbau mit Solarstrom oder Solarthermie. Freifinanziert errichtete Projekte im Bestbieterverfahren bieten hingegen oft Fußbodenheizung oder Beschattungssysteme und Deckenkühlung zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung sowie E-Ladestellen für PKWs.

Erdgeschossnutzungen

Den Erdgeschoßzonen wurden in Bezug auf die Nutzungen, Gestaltung und Erscheinungsbild unterschiedliche Charakteristika zugeordnet:

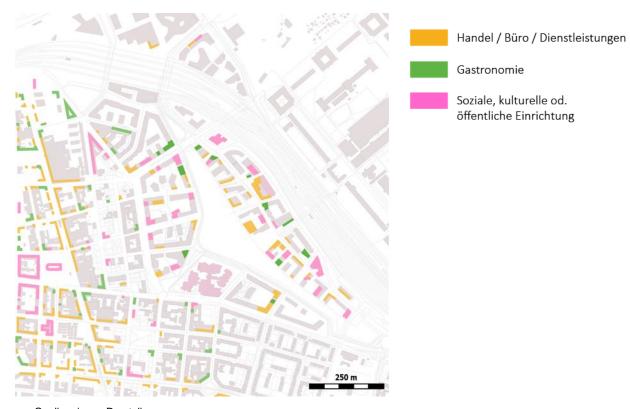
Tabelle 2: Charakteristika der Erdgeschoßnutzung und -gestaltung nach Vergabe bzw. Verfahren

Charakteristika Erdgeschossnutzung und -gestaltung	Bestbieter- verfahren	Baugruppe	Bauträger- wettbewerb	Quartiers- haus	Wohnbau- initiative
dunkel, introvertiert	40%	0%	22%	0%	33%
in Bau	13%	25%	0%	20%	0%
neutral	33%	0%	56%	10%	33%
offen, einladend	7%	75%	11%	70%	0%
Wohnen im EG	0%	0%	11%	0%	0%
unbekannt	7%	0%	0%	0%	33%

Quelle: eigene Erhebung

In Bezug auf die Charakteristika der Erdgeschossnutzung und -gestaltung zeigen sich deutlich Unterschiede in Bezug auf die Vergabe bzw. die damit einhergehenden vorgeschalteten, qualitätssichernden Verfahren.

Abbildung 13: Erdgeschossnutzungen



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 14: Erdgeschoss-Nutzungen im Sonnwendviertel

Geschlossen, introvertiert













Neutral





Offen, einladend









Quelle: eigene Aufnahmen

Nutzungsmischung und Vergabeverfahren

Es zeigt sich, dass die Quartiershäuser und Baugruppen mit Abstand am meisten zu einer gemischten Nutzung beitragen. Beispielweise weisen die Quartiershäuser im Durchschnitt drei unterschiedliche Nutzungen auf, die Baugruppen zwei bis drei, während es beim Bestbieter und der Wohnbauinitiative nur knapp über eine Gewerbeeinheit pro Projekt ist. Dieses Ergebnis bekommt noch mehr Gewicht, wenn die Gewerbeeinheiten in Verhältnis zur Wohnungsanzahl gesetzt werden, da es sich bei den Quartiershäusern und Baugruppen um relativ kleine Projekte handelt, im Gegensatz zu den Projekten aus den Bestbieterverfahren bzw. der Wohnbauinitiative, von denen die meisten sehr viele

Wohneinheiten umfassen. Auch die Projekte aus den Bauträgerwettbewerben weisen in Anbetracht der durchschnittlich sehr hohen Anzahl an Wohneinheiten pro Projekt relativ geringe Nutzungsmischung auf. Bei differenzierter Betrachtung der jeweiligen Nutzungen zeigt sich, dass die Baugruppen vor allem einen Beitrag zu sozialen und kulturellen Nutzungen leisten, die Quartiershäuser vor allem zum (kleinteiligen) Handel.

Tabelle 3: EG-Nutzungen in Bezug auf die Vergabe bzw. Verfahren

Verfahren	Anzahl nutzbarer EG-Flächen absolut	Anzahl der Projekte	Ø Anzahl Wohneinheiten pro Projekt	Nutzbare EG-Flächen relativ zu Projektanzahl
Quartiershäuser (Q)	30	10	46	3,0
Baugruppen (BG)	10	4	28	2,5
Bauträgerwettbewerb (BTW)	16	9	170	1,8
Wohnbauinitiative (WBI)	4	3	251	1,3
Bestbieter (BB)	18	15	171	1,2

Quelle: eigene Erhebung

Nutzungsmischung und Rechtsform

Die Differenzierung nach geförderten und freifinanzierten Projekten zeigt wenig Unterschied in Bezug auf die Nutzungsmischung, mit durchschnittlich 1,9 Gewerbeeinheiten pro Projekt leisten freifinanzierte Projekte einen etwas größeren Beitrag zur Nutzungsmischung im betrachteten Gebiet als geförderte Projekte mit durchschnittlich 1,6 Gewerbeeinheiten pro Projekt. Dies kann vor allem darauf zurückgeführt werden, dass alle Quartiershäuser freifinanziert errichtet wurden.

Auch beim Vergleich von Eigentums- und Mietobjekten zeigen sich keine Unterschiede in Bezug auf die Nutzungsmischung im untersuchten Gebiet. Wird allerdings der durchschnittliche Anteil an Wohneinheiten pro Projekt zusätzlich miteinbezogen, wird dieses Ergebnis etwas relativiert, sind die betrachteten Eigentumsobjekten mit durchschnittlich etwa 100 Wohneinheiten doch deutlich geringer als die untersuchten Mietobjekte mit etwa 150 Wohneinheiten. Auffallend sind hier die Rechtsform Wohnheim, die einen vergleichsweise hohen Beitrag leisten. Dahinter stehen wieder die Baugruppen, die oft in der Rechtsform eines Wohnheims organisiert sind. Die Projekte mit der Rechtsform Miete und Eigentum stellen im Sonnwendviertel besonders viele Gewerbeeinheiten zur Verfügung, teilweise sind dies sehr kleine Einheiten, die insbesondere kleine Gewerbebetriebe ansprechen sollen.

Tabelle 4: EG-Nutzungen in Bezug zur Rechtsform

Rechtsform	Anzahl nutzbarer EG-Flächen absolut	Anzahl der Projekte	Ø Anzahl Wohneinheiten pro Projekt	Nutzbare EG-Flächen relativ zu Projektanzahl
Eigentum	10	7	107	1,4
Miete	42	26	146	1,6
Studentenwohnen	0	1	195	0,0
Wohnheim	7	3	22	2,3
Miete + Eigentum	19	4	156	4,8

Quelle: eigene Erhebung

Nutzungsmischung und Qualitätssicherung

Deutliche Unterschiede ergeben sich in Bezug auf die Nutzungsmischung, wenn nach Entwicklungsgebieten und den jeweiligen Instrumenten der Qualitätssicherung differenziert wird. Die Unterscheidung in Ost mit Bestbieter, Baugruppen und Quartiershäuser-Konzeptverfahren und den westlichen Teil mit Bauträgerwettbewerb und Wohnbauinitiative ergibt sich auf die zeitlich aufeinanderfolgenden Entwicklungsstufen des neuen Stadtquartiers "Sonnwendviertel", das auch mit der Anwendung dieser unterschiedlicher Verfahren bei der Vergabe einhergeht. Als Ergänzung wurde für die Untersuchung das Gebiet Quartier Belvedere ("Nord") ergänzt, das sich nördlich des Hauptbahnhofs befindet und vor allem durch große freifinanzierte Projekte charakterisieren lässt.

Beim Vergleich dieses Standortes mit dem östlichen Entwicklungsgebiet zeigt sich, dass im Osten im Durchschnitt mehr als zweimal so viele Gewerbeeinheiten pro Projekt errichtet wurden. Dieses Ergebnis wird noch verstärkt, wenn der durchschnittliche Anteil an Wohneinheiten pro Projekt mit einbezogen wird, der im Nord-Teil mehr dreimal so hoch ist als im Ost-Teil. Auch beim Vergleich Ost und West ergeben sich deutliche Unterschiede in Bezug auf die Nutzungsmischung.

Tabelle 5: EG-Nutzungen in Bezug zum Standort bzw. Entwicklungsgebiet

Standort / Entwicklungsgebiet	Anzahl nutzbarer EG-Flächen absolut	Anzahl der Projekte	Ø Anzahl Wohneinheiten pro Projekt	Nutzbare EG- Flächen relativ zu Projektanzahl
Nord (BB)	5	5	263	1
Ost (BB, BG + QH)	53	24	76	2,2
West (BTW + WBI)	20	12	190	1,7

Quelle: eigene Erhebung

Erdgeschossnutzungen: Zusammenfassung

Die Analyse der untersuchten Bauprojekte ergibt in Bezug auf die Erdgeschossangebote ein eindeutiges Bild: Die Projekte im Sonnwendviertel Ost / "Leben am Helmut-Zilk-Park" weisen im Vergleich mit den Projekten in den anderen beiden Entwicklungsgebieten durchwegs die höchste Zahl an Erdgeschossangeboten auf mit einem deutlichen Gefälle zwischen Bestbieter und Konzeptverfahren. Für die Nachbarschaft hat der konzeptionelle Anspruch eine positive Wirkung durch die hohe und heterogene Anzahl an Gewerbeflächen und Erdgeschossnutzungen für soziale Zwecke. Insbesondere im Vergleich zu den im Bestbieterverfahren verwerteten Grundstücken zeigt sich eine Qualität, die dem Anspruch an Kleinteiligkeit wie in der gründerzeitlichen Bestandsstruktur nahekommt. Merkbar ist eine tendenzielle Bevorzugung größere Nutzer:innen mit einer langfristigen Perspektive bzw. geringer Fluktuation wie große Nahversorger, Filialen oder Betreuungseinrichtungen bevorzugt werden. Dies betrifft insbesondere Projekte, die im Bestbieterverfahren verwertet wurden. Zum Teil trifft dies auch auf Projekte aus dem Bauträgerwettbewerb bzw. der Wohnbauinitiative zu, wo derartige Nutzungen bereits Teil der Ausschreibung sind.

3.2.2 Gründerzeitviertel Wien West

Auswahl des Untersuchungsgebiets

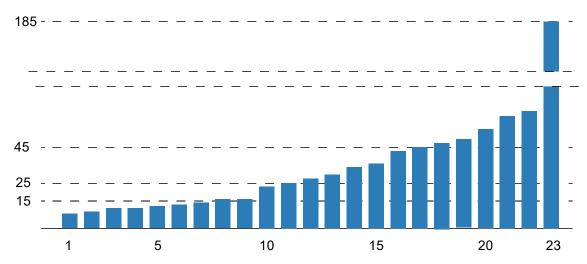
Untersucht wurde ein stadträumlicher Bereich von ca. 2,5x1,5km Ausdehnung im Westen Wiens. Das überwiegend gründerzeitlich geprägte Gebiet beginnt im Westen kurz nach der Maroltingergasse und wird im Osten vom Gürtel begrenzt, im Norden von der Ottakringer und im Süden von der Hütteldorfer Straße. Die Auswahl kommt durch die hohe Dichte an freifinanzierten Objekten zu Stande.

Projektstreuung

Die Auswahl beinhaltet 25 Neubauprojekte in Größen von acht bis 185 Wohneinheiten. 13 Dachgeschossausbauten im Untersuchungsgebiet wurden nicht in die weitere Untersuchung mit aufgenommen. Von den Neubauprojekten wurden zwei ausgeschieden, zu denen zu wenige vergleichbare Grundlagen vorlagen. Die verbliebenen 23 untersuchten Neubauprojekte stammen von 19 verschiedenen Bauträgern, von denen einer insgesamt vier der untersuchten Projekte realisiert hat und zwei je zwei Projekte. Zwei Bauträger sind eigens für das jeweilige Projekt gegründete Projektgesellschaften.

Sieben Projekte weisen weniger als 15 Wohneinheiten auf, vier haben zwischen 15 und 25, sechs zwischen 25 und 45 WE und sechs Projekte verfügen über mehr als 45 Wohneinheiten.

Abbildung 15: Verteilung der Projekte im "Gründerzeitviertel Wien West" nach Wohneinheiten



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von Exporeal

Die Projekte wurden nach ihrer Größe in Bezug auf die Wohneinheiten eingeteilt: in Kategorien von (11) bis 15, von 16-25, von 26-40 und mehr als 40 Wohneinheiten eingeteilt. 10 Projekte fallen in die kleinste Kategorie (bis 15 WE), 6 in jene von 16-25 WE, 8 haben zwischen 26 und 40 WE und ein Projekt mehr, nämlich 180 Wohneinheiten. Fünf dieser Projekte wurden als Mietobjekte errichtet, 18 als Wohnungseigentumsobjekte.



Abbildung 16: Erdgeschossnutzungen der untersuchten Projekte

Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

Rechtlicher Rahmen und Vorgaben

Die Grundstückspreise lassen kaum geförderten Wohnbau in diesem Gebiet zu. Mit Ausnahme einzelner Dachgeschossausbauten wurden im Untersuchungszeitraum in diesem Gebiet fast ausschließlich freifinanzierte Wohnbauten errichtete. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für deren Errichtung begründen sich vor allem aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie aus der Bauordnung und ihren Nebengesetzen.



Abbildung 17: Projektgröße der untersuchten Projekte

Quelle: Plank, Schneider, Kadi, 2022, Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Ergebnisse der qualitativen Analyse

Ökonomie

Die Kaufpreise liegen zwischen € 4.200-7.500, die Angebotsmieten zwischen brutto € 14,50 bis € 26, im Durchschnitt liegen sie bei etwa brutto € 16,50. Zwei Projekte wurden an Investor:innen bzw. Vorsorgekassen veräußert. Einzelne Projekte wurden in kurzer Zeit mehrfach weiterveräußert. In mindestens einem Drittel der Fälle wurden für die Neubauten Bestandsgebäude mit Mietzinsdeckelung abgetragen.

Soziale Nachhaltigkeit

Zwei der 23 Projekte bieten Gemeinschaftsräume an. Hofseitige Erdgeschossflächen werden zum überwiegenden Teil einzelnen Wohnungen zugeschlagen (v.a. als Eigengärten). Es konnten keine Hinweise auf spezielle Wohnformen wie WGs oder betreute Wohnungen gefunden werden, ebenso keine dezidierten Angebote für Wohnen und Arbeiten.

Architektur

Die Gesamtanzahl der Wohnungen beläuft sich auf ca. 1.070 Einheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 30 und 130m², der Großteil zwischen 35 und 75m². Es finden sich 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, zum Teil auch hofseitig freistehende Maisonette-Wohnungen mit Eigengärten ("Townhouses"). Die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen verfügt über wohnungsbezogene Freiflächen, Mietwohnungen sind meist mit Parkettfußböden und Küchen mit Geräten ausgestattet. Zum überwiegenden Teil verfügen die Projekte über großzügige Fenster. Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden ausgeführt, die Fronten zumeist mit Balkonen oder Erkern gegliedert. Ein Projekt weist eine Klinkerfassade auf. Die Erdgeschosszonen sind meist in einer anderen, oft dunkleren Farbe abgesetzt. Einzelne Bauträger entwickeln in ihren Projekten eine eigene Handschrift in Bauweise, Farb-, Detailund Materialwahl sowie dem Umgang mit Erdgeschosszonen. Die in vielen Fällen für die Neubauten abgetragenen Bestandsgebäude verfügten durchwegs über eine geringere Anzahl an Wohnungen und gegenüber den neu errichteten Wohnungen über kaum wohnungsbezogene Freiflächen, allerdings meistens auch über größere Raumhöhen.

<u>Ökologie</u>

Der Heizwärmebedarf liegt zwischen 19,4kWh/m²a (Niedrigenergiehaus, Klasse A nach OIB-Richtlinie 6) bis knapp über 30 (Klasse B nach OIB-Richtlinie 6), im Durchschnitt liegt er etwas über 26 kWh/m². Ein Projekt wird über Erdwärme versorgt. Keines der untersuchten Projekte weist eine dezidierte Gebäudezertifizierung aus.

Erdgeschossnutzungen

Ein Drittel der Projekte (acht) bietet jeweils eine gewerbliche Erdgeschossnutzung, zwei Drittel (15 Projekte) bieten keine Gewerbeflächen an. Es ist ein tendenzieller Zusammenhang zwischen Projektgröße und angebotener gewerblicher Nutzung erkennbar: Mittlere bis größere Projekte (ab 30 bis über 50 Wohnungen) neigen dazu, Gewerbeflächen zu errichten, allerdings bieten auch die beiden kleinsten Projekte Gewerbenutzungen an und das, obwohl sie dies auch aufgrund der Widmung nicht müssten: Jene Projekte mit Gewerbenutzungen verteilen sich auf die Widmungskategorien Wohngebiet (W – drei Projekte), "Gemischtes Baugebiet" (GB – zwei Projekte), das Mischnutzungen ermöglicht aber nicht vorschreibt und "Gemischten Baugebiet – Geschäftsviertel" (GBGV – drei Projekte), wo Gewerbenutzungen vorgeschrieben sind. Hingegen bietet das mit Abstand größte Projekt Wohnen im Hochparterre, Blindfassadenelemente von bzw. Zugang zu Hausnebenräumen bzw. Garageneinfahrten und überhaupt keine gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten an.

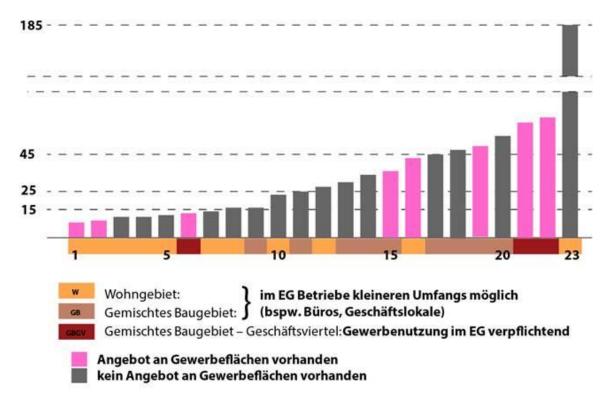


Abbildung 18: Verteilung der Projekte im "Gründerzeitviertel Wien West" nach Widmung und angebotenen Gewerbeflächen

Quelle: eigene Darstellung

Die Nutzungsarten der angebotenen Gewerbeflächen verteilen sich auf zwei Filialen von Nahversorger-Ketten, ein Büro und fünf kleinere, Räume für Lokale oder Kleingewerbe (zwischen ca. 50 bis knapp unter 100m²). Keines der Projekte bietet die Möglichkeit der Nutzung als Gastronomiebetrieb, keines kulturelle oder soziale Nutzungen. Die Hälfte der angebotenen Gewerbeflächen verfügt über eine Raumhöhe von mehr als 2,5m (ca. 3m). Zwei der Gewerbelokale verfügen über Fenster, die entweder Wohnen oder eine Büronutzung ermöglichen, die übrigen verfügen über verglaste Auslagen. Die überwiegende Mehrzahl (18 Projekte) weisen neben dem Hauseingang "blinde" Fassaden bzw. Hausnebenräume (Müllraum, Fahrradraum) oder Garageneinfahrten auf. Eines der beiden an Investor:innen bzw. Vorsorgekassen veräußerten Projekte beinhaltet einen Supermarkt, das andere keine Gewerbeflächen (Wohnen im Hochparterre bzw. Hausnebenräume).

Über 80% der untersuchten Projekte (19 Objekte) verfügen über eine Raumhöhe von nicht mehr als ca. 2,50m. Hier sind lediglich kleinere Büronutzungen, Gemeinwesen-Einrichtungen oder Wohnnutzungen möglich. Von diesen Projekten weist wiederum die Mehrheit (14 Projekte) Hausnebenräume auf. Kleinraumbüros bis 100m² bzw. kleine gewerbliche Sportnutzung (Fitness, Gymnastik) sind unter Umständen auch bis 2,50 Raumhöhe möglich.

Ein Projekt verfügt über eine Raumhöhe von ca. 2,80m, was auch Bildungseinrichtungen oder Apotheken ermöglicht. Ab 2,80-3m wären Nutzungen wie Bäckereien, Trafiken, Papier- und Buchhandlung, Blumenhandlungen oder Textilhandel möglich. Zwei Projekte weisen Raumhöhen von über 3m auf, sie beherbergen Supermärkte. Diese Raumhöhe würde eine Nutzungsmischung und Diversifizierung des infrastrukturellen Angebots weiter fördern, da dadurch auch Werkstätten oder Kulturveranstaltungen denkbar sind.

Abbildung 19: Erdgeschossnutzungen der Projekte im "Gründerzeitviertel Wien West"





























Quelle: eigene Aufnahmen

Die Gegenüberstellung der EG-Zonen zur Widmung zeigt die höchste Wirksamkeit durch die Widmung: "Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel" (GBGV) führt durchwegs zu Gewerbenutzungen, wenngleich mit sehr unterschiedlichen Qualitäten, vor allem in Bezug auf die Fassadengestaltung und damit die Wirkung auf den öffentlichen Raum.

Die Ausnutzbarkeit der jeweiligen Parzelle spielt eine wesentliche aber nicht die einzige Rolle ob bzw. welche Nutzungen über Hauseingänge bzw. -nebenräume hinaus möglich sind. Einzelne Bauträger bzw. Planer:innenteams kommen auch auf kleinen Bauplätzen zu Lösungen, die ein Angebot für den Stadtraum bieten, wie beispielsweise kleine gewerbliche Nutzungen mit großflächigen Verglasungen oder Portalen. Auch die Raumhöhe des Erdgeschoßes ist vorwiegend durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt ("Planung von oben nach unten"). Es werden große Mieter:innen bevorzugt, die einzeln große Flächen anmieten und bereits in der Projektentwicklungsphase als Mieter:innen Sicherheiten und gute Konditionen anbieten können. Kleinere bzw. mehrere Gewerbeeinheiten mit einem höheren Verwertungs- und Verwaltungsaufwand sind im Verhältnis zur insgesamt geschaffenen, gewerblich nutzbaren Erdgeschossfläche in der Minderheit. Dies wirkt sich negativ auf die Durchmischung und ein vielfältiges lokales Angebot aus und konterkariert langfristig das mit den Projekten mitbeworbene bzw. mitverkaufte lebendige Umfeld.

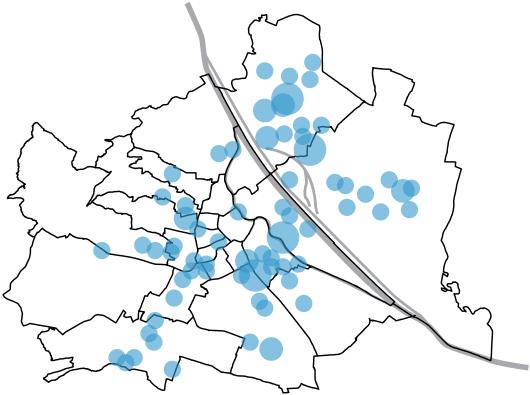
In zwei der untersuchten Projekte wurden architektonisch qualitativ hochwertige und kleinteilige Gewerbeflächen ohne Ankermieter:in hergestellt (sie waren zum Zeitpunkt der Studienerstellung noch nicht bezogen). In mindestens einem Drittel der Fälle wurden für die Neubauten Bestandsgebäude abgetragen, die auch zum Teil im Widmungsgebiet Wohnen über kleinteilige Gewerbeflächen verfügten. Auch die übrigen Bestandsbauten, die noch eruiert werden konnten und über Gewerbenutzungen verfügten, wiesen durchwegs eine höhere Anzahl, kleinteiligere und mit höheren Erdgeschossen ausgestattete Flächen auf. Durch den Abriss und Neubau sind diese Lokalflächen zum überwiegenden Teil verloren gegangen.

3.2.3 Investor:innenprojekte

Auswahl der untersuchten Projekte

Unter dem Begriff "Investor:innenprojekte" werden Wohnbauvorhaben subsummiert, die in einheitlicher Eigentümer:innenschaft juristischer Personen stehen, die keine Bauträger sind. Sie haben Wohnungspakete zur Vermietung bzw. als Anlage erworben. Der Erwerb der Immobilien erfolgt in der Regel direkt von den Bauträgern bzw. Entwicklern, meist nach Baueinreichung.

Abbildung 20: Stadträumliche Verteilung der "Investor:innenprojekte"



Quelle: Plank, Schneider, Kadi, 2022, Darstellung auf Basis Exploreal 2020

Insgesamt standen 107 Projekte zur Auswahl, die als "Investor:innenprojekte" identifiziert wurden. Davon ca. drei Viertel (82) zur Gänze im Besitz von Investor:innen. Ein Viertel (25) der Projekte hat eine geteilte Eigentümer:innenschaft, diese stehen zu 50% der Wohneinheiten im Besitz von Investor:innen. Detailliert untersucht wurde eine Stichprobe aus 50 Projekten. Die untersuchten Neubauprojekte stehen zum überwiegenden Teil vollständig im Besitz der Investor:innen und wurden im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 fertiggestellt. Die Investor:innen sind zum Großteil Immobilien- oder Investmentfonds sowie zu einem geringeren Teil Versicherungen oder Vorsorgekassen aus Österreich (ca. 75%), die zum Teil auch international tätig sind. Hinzu kommen etwa 10% aus Deutschland sowie ca. 7% aus Luxemburg und der Schweiz.

Räumlich verteilen sich die Projekte über die gesamte Stadt, auf die Bezirke 2-23, wobei der größte Anteil auf die Bezirke 3, 10 und 21 entfällt (jeweils ca. 10 Projekte). Über 90% der Projekte sind reine Wohnbauprojekte, die sich als Hauptwohnsitze eignen. Hinzu kommen einzelne Objekte für temporäres Wohnen wie Studierendenheime, Micro-Apartments oder Kurzzeitwohnen. Die untersuchten Projekte weisen insgesamt ca. 8.400 Wohnungen auf, in Projekten zwischen 20 bis über 600 Wohneinheiten und sind sowohl Einzelprojekte als auch Ensembles, zum Teil eingebettet in Stadtentwicklungsvorhaben großen Maßstabs mit Bestandssanierung, Gewerbe- und Wohnungsneubau. Vermarktet werden sie meist mit eigenem Auftritt und Branding mit Namen und Logo.

Einzelne Investor:innen erwerben mehrfach Immobilien derselben Bauträger, umgekehrt errichtete ein einzelner Bauträger über 20% der untersuchten Projekte für verschiedene Investor:innen. Erkennbar ist neben der Verflechtung zwischen einzelnen gemeinnützigen Bauträgern und den an ihnen beteiligten Banken, die als Investor:innen auftreten, auch sich wiederholende Qualitäten der Wohnbauten.

Ergebnisse der qualitativen Analyse

Ökonomie

Die Brutto-Angebotsmieten reichen von € 13 bis 22/m², abhängig von Ausstattung und Lage. Die durchschnittliche Bruttomiete liegt bei den untersuchten Projekten bei etwa € 15/m². Die Wohnungserschließungen sind durchwegs nach stark ökonomischen Gesichtspunkten ausgerichtet, das heißt es überwiegen Mittelgangerschließungen, etwa die Hälfte davon natürlich belichtet. Ein weiteres Merkmal ist ein geringer Anteil gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächenangebote zu Gunsten individuell nutzbarer (bspw. Eigengärten anstelle von gemeinschaftlichen Hofflächen). Dadurch wird die Nutzbarkeit zugunsten der Erhaltungs- bzw. Betriebskosten optimiert.

Soziale Nachhaltigkeit

10% der untersuchten 50 Projekte bieten gemeinschaftlich nutzbare Angebote an, die über die Vorgaben der Bauordnung hinaus gehen. Zwei dieser Projekte sind im Rahmen spezieller Verfahren umgesetzt worden (städtebaulicher Beirat bzw. Wohnbauinitiative). Die übrigen drei Projekte mit diesbezüglichen Angeboten liegen in Projektgrößen zwischen 150 bis über 300 Wohneinheiten und bieten etwa einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum, einen Indoor-Fitnessraum, einen "digitalen Concierge-Dienst" oder einen gemeinschaftlich nutzbaren Dachgarten an. Hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit fällt besonders ein auch mit einem Architekturpreis ausgezeichnetes Projekt auf, das neben einem großzügigen Hof mit Kinderspielplatz eine Gemeinschaftsterrasse und ein Heimkino anbietet. Lediglich ein Projekt (im Rahmen der Wohnbauinitiative realisiert) verfügt über ein sozialorganisatorisches Angebot zur Nachbarschaftsbildung wie im geförderten Wohnbau. Ein weiteres untersuchtes Projekt bietet sechs extern anmietbare Musik-Proberäume im Erdgeschoß an.

Baurechtliche Vorgaben wie das Vorhandensein eines Kleinkinder- oder Jugendspielplatzes ab einer bestimmten Wohnungsanzahl oder die Errichtung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen werden zumeist auch als besondere Projekteigenschaften beworben, auch wenn sie im Umfang Minimalanforderungen erfüllen und über keine besonderen Ausstattungsmerkmale verfügen. In einem untersuchten Projekt wird der baurechtlich nachzuweisende Kleinkinder-Spielplatz zusammen mit einem Kinderspielraum in den Verkaufsplänen als private Garten-Wohnung dargestellt (ob sie auch als solche auch verwertet wurde konnte nicht erhoben werden). Öffentliche Zugänglichkeit des Freiraumangebots mit großzügigen, allgemein nutzbaren Freiflächen sind in jenen Projekten zu finden, wo diese Qualitäten städtebaulich bzw. baurechtlich vorgegeben sind (bspw. durch gefordertes Freihalten öffentlicher Durchgänge oder das Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche).

Architektur

Ein Projekt zeigt herausragende architektonische Qualitäten und wurde dafür auch ausgezeichnet. Für etwa ein Drittel des untersuchten Projektvolumens zeichneten renommierte Architekturbüros verantwortlich, die teilweise auch international tätig sind, insbesondere bei größeren Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz. Bei den qualitativ anspruchsvollen Projekten zeigen sich Gestaltungselemente oder Fassadenmaterialien wie Klinker (bei insgesamt vier Projekten), die im geförderten Wohnbau eher die Ausnahme darstellen.

Die Wohnungen sind durchwegs qualitativ auf einem hohen Niveau, fast alle mit Einbauküchen und Parkettböden ausgestattet. Die überwiegende Mehrzahl verfügt über eigene Freiflächen wie Balkone (in einem durchschnittlichen Verhältnis von ca. 10-15% zur Wohnnutzfläche), Terrassen, Loggien oder Eigengärten. Damit liegen sie geringfügig über jenen Freiflächenangeboten der Referenzprojekte des gefördert errichteten Wohnbaus. Zusätzlich verfügen sie über einen hohen Ausstattungsgrad mit eingerichteten Küchen, zum Teil als "hochwertige Komplett-Einbauküche" und Parkettböden. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Angebote sind stark reduziert bzw. nicht vorhanden.

Aus einer Gesamtheit von 34 Projekten konnten detaillierte Angaben zur Wohnnutzfläche und den errichteten Wohneinheiten erhoben werden. Bei Wohnnutzflächen von knapp 1.400 bis über 26.000m² liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße der erhobenen Projekte bei ca. 62m².

Der überwiegende Teil der Wohnungsgrößen reicht von unter 40 bis knapp über 80m² Wohnnutzfläche. Unter den knapp 8.400 Wohnungen der untersuchten Projekte finden sich zwölf Maisonetten bzw. "Townhouses" mit privaten Gärten im Erdgeschoß. Es konnte keine Wohnung für speziellere Ansprüche wie für betreubares Wohnen erhoben werden, ebenso keine Clusterwohnungen oder größere Wohnungen, die sich als Wohngemeinschaften oder für große Familien eignen würden. Grundsätzlich ist eine Tendenz zur Wiederholbarkeit von Wohnungstypen bemerkbar, vor allem in den Regelgeschossen. Dies zeigt sich insbesondere bei neu gebauten Wohnhochhäusern.

Von 11 Projekten mit insgesamt 1.250 Wohneinheiten konnten die Wohnungsschlüssel detailliert erhoben werden: Davon sind 70% 2-Zimmer-Wohnungen, die üblicherweise in den Regelgeschossen angeordnet sind, also ab dem 1.0G bis unter das Dachgeschoss. 21% sind 3-Zimmer-Wohnungen. Im Dachgeschoss und – je nach baurechtlichen Möglichkeiten – auch im Erdgeschoss befinden sich auch größere Wohnungen, mit Eigengarten bzw. großzügigen Terrassen. Diese bilden den "Rest", der sich auf 1- und 4-Zimmer-Wohnungen in annähernd gleichem Verhältnis bzw. insgesamt weniger als 10% verteilt.

21%

1-Zimmer

2-Zimmer

3-Zimmer

4-Zimmer

5-Zimmer

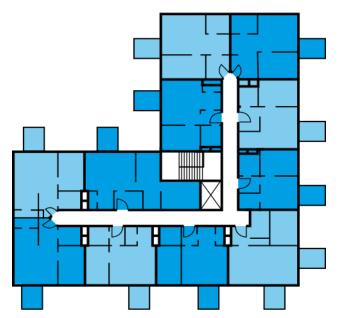
Abbildung 21: Wohnungsschlüssel der untersuchten Investor:innenprojekte

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der vorhandenen Verkaufsunterlagen

Zum Teil eignen sich die angebotenen 3-Zimmer-Wohnungen auch als WGs. Für temporäres Wohnen gibt es eigene Anbieter:innen, die zumeist vollausgestattete (Klein-) Wohnungen oder sogenannte "Micro Apartments" entwickeln und betreiben, oft mit zusätzlichen Dienstleistungen wie Reinigung, Concierge-Service oder Fitness-Angeboten im Haus.

Hinsichtlich der Wohnungsqualität sind einige, wiederholt vorgefundene Situationen kritisch zu beurteilen, wie unbelichtete Kochnischen, schwierig möblierbare Zimmer unter 10m² oder fehlende Abstellräume (selbst bei Eigentumswohnungen von 70 oder über 100m²). Projektbezogen werden in der behördlichen Einreichung Zimmer im Erdgeschoss von Maisonetten als "Atelier" oder "Büro" ausgewiesen, vermutlich aufgrund einer durch die hohe Dichte am Bauplatz entstehenden Problematik des Belichtungsnachweises bei Aufenthaltsräumen. In den Verkaufsplänen werden diese als reine "Zimmer" angeboten.

Abbildung 22: Regelgeschoss eines exemplarischen Investor:innenprojektes mit ausschließlich 2-Zimmer-Wohnungen und unbelichtetem Mittelgang



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der vorhandenen Verkaufsunterlagen

<u>Erdgeschossnutzungen</u>

Etwa 38% der untersuchten Projekte bieten eine oder mehrere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – etwa davon 20% eine, die übrigen zwei. Zwei Projekte beherbergen je 6 Gewerbelokale. Ein Drittel der Projekte mit Gewerbenutzungsangeboten sind Kinder-gärten, eines ein Supermarkt. Mehr als 60% der Projekte bieten keine Gewerbeflächen, wobei kein Zusammenhang zwischen der Projektgröße und den Gewerbeflächen-Angeboten besteht. Vereinzelt gelingt es, auch ohne gewerbliche Nutzungen ein strukturiertes und zum Teil offenes Erdgeschoss herzustellen und so auf die Umgebung zu reagieren. Bei der überwiegenden Mehrzahl dominieren zur Straße orientierte Nebenräume, Blindfassadenelemente oder Wohnungsfenster.

Ökologie

Keines der untersuchten Projekte machte andere Angaben zur Ausführung der Außenwände als Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Vollwärmeschutz und Dünnschichtdeckputz, keines der Projekte wurde als Holzbau umgesetzt. Etwa ein Drittel zeigen ausgewiesene, gehobene ökologische Standards, deren durchschnittlicher Heizwärmebedarf liegt bei weniger als 25 kWh/m², was nach der OIB-Richtlinie 6 einem Niedrigenergiehaus mit Komfortlüftung entspricht, weitere 35% haben einen HWB von unter 30 kWh/m².

Fünf Projekte (ca. 10%), speziell solche mit mehr als 130 Wohneinheiten, verfügen über eine eigene Energieversorgung oder setzen erneuerbare Energieträger wie Erdwärme zur Energieversorgung ein, zwei Projekte werben mit einer Gebäudezertifizierung (klimaaktiv Bronze), keines der untersuchten Projekte ist ein Passivhaus. Etwa ein Drittel verfügt über eine Fußbodenheizung. Zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung bieten etwa 15% der Projekte eine Gebäudekühlung, etwa 20% der untersuchten Projekte bietet Wohnungen mit außenliegender Verschattung. Etwa 10% der Projekte werben explizit mit E-Ladestellen in den Tiefgaragen.

3.2.4 Zusammenfassende Ergebnisse der qualitativen Analyse

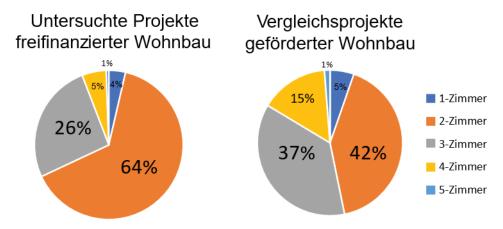
Wohnungen mit wenig Vielfalt und kaum Flexibilität

Die produzierten Wohnungen weisen oft sehr ähnliche und projektbezogen großteils idente Wohnungsgrundrisse auf. Es zeigt sich, dass Gebäude mit derartigen Regelgeschossen dazu tendieren, kaum auf den städtebaulichen Kontext reagieren zu können. Ausnahmen bilden einzelne Projekte in sehr guten Lagen bzw. im Luxussegment.

Wohnungsmix: Fast ausschließlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen

Der Wohnungsschlüssel der untersuchten 2.783 freifinanziert errichteten Wohnungen aus den drei Untersuchungsfeldern "Umfeld Hauptbahnhof", "Gründerzeitviertel" und den "Investor:innenprojekten", ergibt einen Anteil von 64% 2-Zimmer-Wohnungen und knapp ein Viertel (26%) 3-Zimmer-Wohnungen. Die restlichen 10% verteilen sich auf 4% 1-Zimmer und 5% 4-Zimmer-Wohnungen, zusammen weniger als 280 Wohnungen. 21 Wohnungen haben fünf oder mehr Zimmer, das sind weniger als 1%. Sie sind alle in demselben Projekt vorzufinden, als Penthouse-Wohnungen mit Quadratmeterpreisen jenseits der € 10.000.

Abbildung 23: Vergleich der Wohnungsschlüssel der untersuchten freifinanzierten Projekte mit Referenzprojekten des geförderten Wohnbaus



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Verkaufsunterlagen

Keiner der untersuchten freifinanzierten Wohnbauten leistet demnach einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Haushalten mit einem Wohnbedarf von mehr als drei Zimmern und einem durchschnittlichen Einkommen. Der Beitrag zur Deckung eines Wohnbedarfs von vier Zimmern ist mit 5% auch unabhängig vom Einkommen äußerst gering.

Vor allem Projekte mit einem Schwerpunkt auf Vorsorgewohnen sowie Investor:innenprojekte neigen zu sehr geringer Variabilität im Wohnungsmix, in einem dieser untersuchten Objekte gibt es ausschließlich 1-Zimmer-Wohnungen. Höhere Anteile an 3- und mehr-Zimmer-Wohnungen finden sich vorwiegend in den Projekten in der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Unter den Investor:innenprojekten findet sich lediglich ein herausragendes Beispiel mit differenzierten und verteilten Wohnungsangeboten von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 47 bis 140m² Wohnfläche, Townhouses sowie kleineren Wohnungstypen für ältere Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

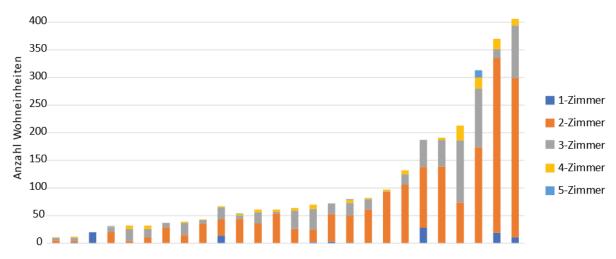


Abbildung 24: Wohnungsschlüssel der untersuchten freifinanzierten Projekte nach Projektgröße

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Verkaufsunterlagen

Die überwiegende Mehrzahl der Investor:innenprojekte weist sehr ähnliche Wohnungsschlüssel mit hoher vertikaler Wiederholung von fast ausnahmslos kompakten 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen auf, die einander im Grundriss und Funktionalität stark ähneln. Deren Zielgruppen sind – ähnlich den

"Vorsorgewohnungen" – Paare mit maximal einem Kind bzw. Singles. Größere, familientaugliche Wohnungen sind die Ausnahme, eingestreute Wohnungen für speziellere Bedürfnisse wie für betreubares Wohnen oder für größere Wohngemeinschaften kommen nicht vor.

Hoher Druck auf Eigentumswohnungsmarkt für Eigennutzer:innen

vorgefundenen Wohnungsschlüssel freifinanzierten Markt führen neben einer fehlenden Durchmischung vor allem zu einem Fehlen von Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern. Diese Wohnungen werden nahezu ausschließlich vom geförderten Wohnbau errichtet, wodurch der Druck auf diese Wohnungen zusätzlich steigt. Der Verkauf von ganzen Objekten mit Eigentumswohnungen an institutionelle Anleger:innen zum Zweck langfristigen Vermietung führt zu einer zusätzlichen Verknappung im Angebot an Eigentumswohnungen. Es ist zu erwarten, dass dies zu einer steigenden Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption führt, verstärkt durch die Möglichkeit der Kaufoption nach bereits 5 statt bisher 10 Jahren.

Großer qualitativer Spielraum mit viel Freiheiten

Die Bandbreite der vorgefundenen, umgesetzten Qualitäten im freifinanzierten Wohnbau ist sehr groß.

Abbildung 25: 2-Zimmer Investor:innenwohnung mit 40m². Sie kommt innerhalb dieses Projektes 233 Mal vor, das sind ca. 80% aller B-Typen im Projekt



Quelle: Verkaufsunterlagen

Zumeist sind es Balkone und deren Ausführung, an denen sich der architektonische Anspruch ablesen lässt. Es zeigt sich, dass dieser Spielraum ohne weitere Qualitätssicherung vorwiegend nicht zum

Vorteil für die Stadtumgebung genutzt werden kann. Das wird anhand der produzierten Wohnungstypen, des Wohnungsmixes sowie am Beispiel der Erdgeschossnutzungen besonders deutlich. Das Werben mit Standards, die über die Bauordnung vorgeschrieben sind, wie ein Kleinkinderspielplatz oder mit Angeboten, die im klassischen geförderten Wohnbau Standard sind (wie Waschküchen), zeigt die Tendenz zum Minimum.

Qualitätssicherung hebt die Qualität

Die qualitative Untersuchung der Wohnbauten zeigt allgemein zwei wesentliche Kriterien für hohe Qualität: Qualitätssicherung und intrinsische Motivation Bauträger bzw. Projektentwickler. Da sich die intrinsische Motivation von außen nicht steuern lässt und zudem stark personenbezogen ist, sind es die Instrumente und Verfahren zur Qualitätssicherung, die zur Steuerung und Hebung von Qualitäten herangezogen werden sollten. Zudem sind sie in ihrem Ursache-Wirkungs-

Zusammenhang nachvollziehbar und anpassbar. Beispielhaft dafür sind die Quartiershäuser- und Baugruppenverfahren am Helmut-Zilk-Park oder Wohnbauinitiative, aber auch Instrumente der Flächenwidmung. In Zukunft könnte auch Taxonomie-Verordnung zu einer Qualitätshebung beitragen, allem hinsichtlich ökologischer Kriterien. Die Gegenüberstellung Projekte ieweiligen

Abbildung 26: Beispielhafte Bandbreite der Qualitäten



Quelle: eigene Aufnahmen

Investor:innen, hinterlegt mit ihren ESG-Zielen lässt noch keinen eindeutigen Zusammenhang zwischen Qualitäten und Nachhaltigkeitszielen der jeweiligen Unternehmen erkennen. Einzelne Projekte decken sich mit den Nachhaltigkeitszielen, wie beispielsweise beim Wohnungsmix, gemeinschaftlichen Angeboten, Architektur oder Erdgeschossnutzungen, zugleich finden sich von denselben Investor:innen ebenso Projekte, die kaum oder keine eindeutigen Zusammenhänge zwischen den Nachhaltigkeitszielen und den umgesetzten Projekten erkennen lassen.

Geringe Qualität des Erdgeschosses

Abgesehen von Angeboten für größere Mieter:innen mit langfristiger Mietabsicht wie Nahversorger-Ketten oder Kinderbetreuungseinrichtungen gibt es kaum wahrnehmbaren Anspruch an ein belebtes Erdgeschoss. Die überwiegende Mehrzahl der umgesetzten Vorhaben trägt wenig zur Aufwertung der Umgebung bei. Straßenseitig überwiegen einfache Gliederungen mit Putzfassaden und einem abgesetzten Sockelbereich mit Nebenräumen, Blindfassadenelementen oder Wohnungsfenstern, nach Innen weist ein Großteil der Projekte strukturierte, ruhige und begrünte Hof- oder Binnenraumqualitäten auf. Vereinzelt gelingt es (durch intrinsische Motivation) auch ohne wettbewerbliche oder

qualitätssichernde Vorgaben ein strukturiertes und zum Teil offenes Erdgeschoss herzustellen – mit oder ohne gewerbliche Nutzungen – und so auf die Umgebung zu reagieren.

Wohnungen "von der Stange"

Mit Ausnahme der Quartiershäuser und Baugruppen im Sonnwendviertel konnte keine Wohnung im freifinanzierten Wohnbau erhoben werden, die sich für speziellere Ansprüche wie für betreubares Wohnen oder als Clusterwohnungen eignen würden. Schaltbarkeit, geteilte Raumnutzung, überhöhte Räume für ein spezielles Raumgefühl und Nutzungsoffenheit oder offenes Wohnen sind keine Themen in den Grundrissen der untersuchten Projekte. Zum Vergleich: Eine empirische Untersuchung der Studienautor:innen für die MA50 bzw. die IBA Wien 2022 ergab 79 Projekte mit speziellen Wohnungsgrundrissen in fünf unterschiedlichen Kategorien, die zwischen 2009 und 2017 im geförderten Wiener Wohnbau unter Voraussetzung eines qualitätssichernden Verfahrens umgesetzt wurden. Von diesen fünf identifizierten Kategorien trifft im weitesten Sinne noch jene des "Kompakten Wohnens" auf die in dieser Studie untersuchten Wohnungen zu, wobei diese bei den untersuchten gefördert errichteten Vorhaben im Gegensatz dazu Teil eines über das Haus insgesamt durchmischten kostengünstig Wohnungsangebots sind, speziell sind und wohnungsergänzende Gemeinschaftsangebote und -räume vorhanden sind (Huber, Gruber & Gutmann, 2018).

Die Nutzbarkeit der Wohnung spielt bei der Preisgestaltung eine wichtige Rolle. Der Preis richtet sich auch nach Verhältnis nutzbarer zu Verkehrsfläche innerhalb der Wohnung. Das führt zu sehr effizienten Grundrissen, die aber teilweise die Nutzbarkeit der Wohnung einschränken (siehe Durchgangs-Wohnküche mit 20m² in Drei-Zimmer-Wohnung). Vor allem bei Vorsorge- und Mietwohnungen ist die Möblierbarkeit nach konventionellen Wohnvorstellungen bestimmend. Oft sind Standardmöbel mit eingezeichnet bzw. sind die Wohnungsgrundrisse und Zimmeraufteilungen danach geplant. Dies trägt zu einer gewissen Alltagstauglichkeit bei einer monofunktionalen Nutzung bei, verdeutlicht aber auch die eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der Kompaktheit der Wohnräume.

Abbildung 27: Möblierungsszenarien 2-Zimmer-Wohnung



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Verkaufsunterlagen

Renditen und Wohnungsgrößen

Die klassischen Anleger:innenwohnungen sind eher Kleinwohnungen, das zeigen insbesondere die untersuchten Mischobjekte (Eigennutzer:innen- und Anleger:innenobjekte), bei denen alle als Anleger:innenwohnungen angebotenen Wohnungen 2-Zimmer-Wohnungen sind. Um auch bei hohen Grundstückspreisen bzw. in attraktiven Lagen und mit ausreichender Marge für die Projektentwickler für Kleinanleger:innen attraktive Verkaufspreise (bspw. von unter € 200.000 exkl. Nebenkosten) erreichen

zu können, werden Wohnungen unter 30m² angeboten. Durch die Unterschreitung dieser in der Bauordnung vorgeschriebenen Mindestwohnungsgröße darf nur Neben- und nicht Hauptwohnsitz begründet werden, was die Nutzbarkeit bzw. Zielgruppe dementsprechend einschränkt.

Leistbarkeit

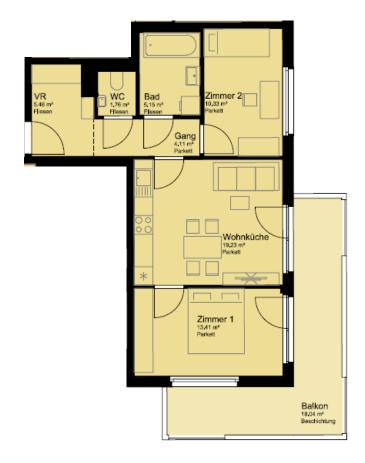
Der Begriff der "Leistbarkeit" ist im freifinanzierten Wohnbau breit definiert - teilweise werden bis zu 17€/m² für Mietwohnungen "leistbare" Mietwohnungen beworben. Im geförderten Wohnbau werden über die Vergabe von Wohnbaufördermitteln sowohl verpflichtende Eigenmittelund Mietzinsobergrenzen geknüpft. Dies betrifft die mit Förderung errichteten Wohnungen sowie iene Wohnbauinitiative für die Dauer von zehn Jahre ab Baufertigstellung.

In den übrigen untersuchten Verfahren wurden keine Auflagen zu Miet- oder Kaufpreisobergrenzen für die Wohnungen gemacht. Das trifft auch auf die Quartiershäuser (Leben am Helmut-Zilk-Park) zu, die zu besonders günstigen Grundstückspreisen erworben werden konnten. Fünf der neun untersuchten Quartiershäuser wurden mittlerweile weiterveräußert.

Maximale Flächen-Ausnutzbarkeit reduziert Flexibilität und Nutzbarkeit

Eine maximale Ausnutzbarkeit zugunsten verwert- und vermietbarer

Abbildung 28: Beispielhafte 3-Zimmer Vorsorge- bzw. Investor:innenwohnung mit 60m². Sie kommt innerhalb dieses Projektes 64 Mal vor, das sind 67% aller C-Typen in dem Projekt



Quelle: Verkaufsunterlagen

Fläche wirkt sich in Zeiten von Wohnungsknappheit positiv auf die Rendite aus, hat aber eindeutig negative Konsequenzen in Bezug auf die Flexibilität und die Nutzungsvielfalt.

Wiederholt vorgefundene Situationen sind: unbelichtete Kochnischen, Zimmer unter 10m², fehlender Abstellraum (selbst bei Eigentumswohnungen von 70 oder sogar über 100m²), als "Atelier" oder "Büro" ausgewiesene Zimmer (bspw. um Belichtungsproblematiken zu umgehen), die aber als reine "Zimmer" angeboten werden. Durch eine maximal ökonomische Ausnutzung entstehen oft unbelichtete Mittelgangerschließungen, welche vor allem hin zu den Gebäudeenden und in Eckbereichen zu Wohnungsgrundrissen mit langen Innengängen und einem ungünstigen Verhältnis der Wohnnutzfläche zur Zimmeranzahl führen.

Die Tendenz zu vielen Kleinwohnungen in Einzeleigentümer:innenschaft reduziert die langfristige Flexibilität, im Gegensatz zu Objekten mit einheitlicher Eigentümer:innenschaft. Zudem steigen mit der Anzahl an Wohnungen auch die Baukosten durch die vielfach auszuführenden Sanitäreinheiten. Gemeinschaftseinrichtungen (wie Gemeinschaftsräume oder gemeinschaftlich nutzbare

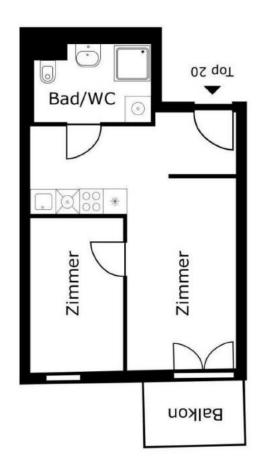
Allgemeinflächen) werden in Anleger:innenprojekten selten bis gar nicht angeboten. Vor allem Vorsorgewohnprojekte tendieren dazu, die Qualität der einzelnen Wohnung vor die Qualität des gesamten Objektes zu stellen. Gerade bei Kleinwohnungen sind wohnungsergänzende Angebote erforderlich, um Nutzungen bei Bedarf aus der eigenen Wohnung auslagern zu können (Kinderspiel, Home-Office, Ruhebedürfnis, ec.) und sozialem Dichtestress vorzubeugen.

Gute wohnungsbezogene Qualitäten

Der Fokus liegt auf der einzelnen Wohnung, dem wohnungsbezogenen Freiflächenangebot und Ausstattungsqualität einer hohen ausgestatteten Küchen. Vor allem letzteres macht einen qualitativen Unterschied zum geförderten Wohnbau. Freiflächenangebote sind fast durchwegs Standard, sie liegen auch geringfügig über jenen der durch gemeinnützige Bauträger errichteten Wohnungen (vgl. GBV, 2020, "Das Gläserne Projekt"). Projekte, die sich dezidiert Eigennutzer:innen Eigentumswohnungen richten, nähern sich an die Standards des geförderten Wohnbaus an, vor allem in ökologischer Hinsicht. Angebote für zum Teil auch in Gemeinschaftsräume bis hin zu Angeboten zur Nachbarschaftsbildung.

Aktionsfeld Vermietungsanreize: Vermietungspakete vs. geringe Fixkosten

Abbildung 29: Beispielhafte 2-Zimmer Mietwohnung mit unbelichteter Kochnische

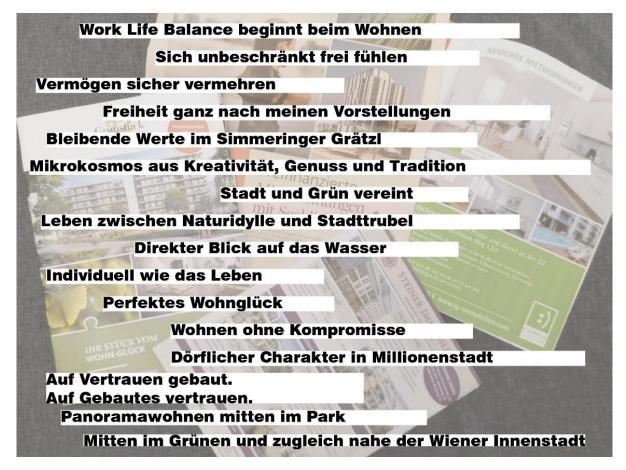


Quelle: Verkaufsunterlagen

In Vorsorgewohnprojekten, die mit Vermietung angeboten werden, ist von einem hohen Vermietungsgrad auszugehen und einer dementsprechend niedrigen Leerstandquote. Die untersuchten Projekte weisen jedoch generell niedrige Instandhaltungskosten auf. Das ist einerseits eine Folge stark reduzierter Allgemeinflächen und trägt bei Vermietung zu einem höheren potenziellen Ertrag aus Vermieter:innensicht bei. Andererseits bleibt durch die geringen Fixkosten der Vermietungsanreiz niedrig, was wiederum Leerstand fördert.

3.3 Die Bewerbung: Wie wird vermarktet?

Abbildung 30: Titel und Slogans aus Wohnungsanzeigen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Inseratentexte

Forschungsfragen und Methodik

Durch Analyse der Bewerbung und Vermarktung ausgewählter, exemplarischer aktueller Projekte, der Wohnungen und des Wohnumfelds wird erhoben, was beworben wird, welche Vorstellung der Markt von seinen potenziellen Kund:innen hat, welche "Versprechen" mit der Wohnungsvermittlung kommuniziert werden und welche Eigenschaften der Lage und des Projekts explizit hervorgehoben werden. Darauf aufbauend werden folgende Themen und Fragestellungen behandelt:

- Zielgruppen: Wer wird angesprochen? Was wird für die Zielgruppen besonders beworben?
- Projekttitel: Mit welchen Projekttiteln wird geworben? Worauf beziehen sie sich?
- **Visualisierungen**: Welche Mittel der visuellen Kommunikation werden bei der Bewerbung eingesetzt? Gibt es Renderings und was zeigen sie? Welche Bilder werden eingesetzt?
- Angebot: Was wird angeboten? Mit welchen (ökologischen oder sozialen) Qualitäten des Projekts wird in der Text- und Bildsprache geworben?
- Lage: Welche Aspekte des Umfeldes, welche "Lagequalitäten" werden kommuniziert? Welchen Beitrag leisten die Projekte selbst zu den Qualitäten im Umfeld?
- Emotionen und transportierte Versprechen: Was sind die kommunizierten Emotionen und "Versprechen"? Wie werden sie in Text- und Bildsprache versucht zu vermitteln?

Untersuchte Projekte

Für die Analyse wurden schwerpunktmäßig Immobilienanzeigen in einschlägigen Zeitschriften im Zeitraum 5/20-11/20 herangezogen. Knapp 70 beworbene Projekte wurden identifiziert und analysiert. Sie unterscheiden sich deutlich in ihrer Größe, die Bandbreite reicht von 10 bis zu über 500 Wohneinheiten, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, mit Ausnahme des 1., 7., 9. und 17. Bezirks. Die meisten analysierten Projekte liegen im 22. Bezirk, gefolgt vom 23. und 2. Bezirk.

Ergebnisse

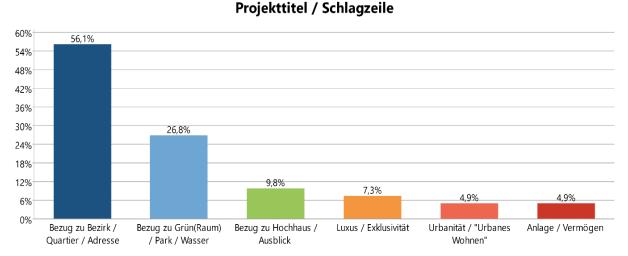
Zielgruppen

Von den untersuchten Projekten richten sich 82% an Eigentümer:innen, 12% an Mieter:innen und 6% an Investor:innen. Knapp 20% der Eigentumsprojekten richten sich auch an Interessent:innen einer Vorsorgewohnung. Reine Vorsorgewohnungen wurden in vier Projekten bzw. knapp 6% beworben. Primäre Zielgruppe sind "Familien". Die Hälfte der verwendeten Bilder zeigt Familien bzw. Kinder. Bei Betrachtung des Wohnungsschlüssels einzelner Projekte zeigt sich vor allem bei den (auch) als "Vorsorge-"Projekten beworbenen Objekten, dass das tatsächliche Angebot den Bedürfnissen von Familien nur teilweise entsprechen kann: viele Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen stehen oft wenigen Mehr-Zimmer-Wohnungen gegenüber, die zusätzlich oft in den obersten Geschoßen liegen und damit wenig leistbar sind.

Projekttitel

Die Projekttitel bzw. Schlagzeilen, mit denen die Projekte beworben werden, beziehen sich in den meisten Fällen auf das Quartier, dem Bezirk oder die Adresse der Projekte ("Lifestyle im Fünften", "Familienwohnen in Hietzing"). Am zweithäufigsten wird die Lage in Bezug auf nahegelegene Grünräume oder Gewässer in Titel oder Unterüberschrift genannt ("Wohnen am Wasser", "Wohnen am Park"). Bei Wohnhochhäusern wird in den Titeln meist Bezug auf Höhe bzw. Ausblick genommen, weitere häufig verwendete Assoziationen sind Begriffe im Zusammenhang mit Luxus, Exklusivität, Urbanität und Vermögensbildung. 20% nutzen englische Titel, 3% französische.

Abbildung 31: Kategorisierung der Projekttitel



B : 1444 1 / C 11 11

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Inseratentexte

Visualisierungen

Visualisierungen spielen bei der Kommunikation der beworbenen Projekte eine wichtige Rolle. Bei fast 90% der untersuchten Anzeigen wird ein Rendering gezeigt, bei den restlichen Projekten mit (Stock-) Fotos geworben. Bei den Renderings handelt es sich in den meisten Fällen (über 80%) um das geplante

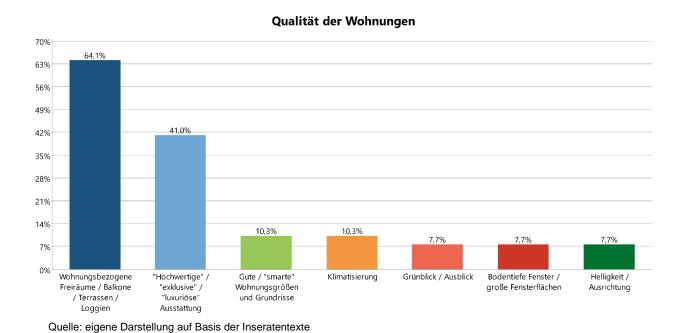
Haus, nur bei etwa 10 Anzeigen wird (auch) ein Rendering vom Inneren einer Wohnung gezeigt. Vor allem im gehoberen Eigentumssegment werden mehrfach auch (luxuriöse) PKWs vor der Garageneinfahrt in den Renderings gezeigt. Fast die Hälfte der in den Anzeigen verwendeten Bilder zeigt Familien, also Paare, Paare mit Kindern oder spielende Kinder. Weitere beliebte Motive auf den verwendeten (Stock-)Fotos sind sportliche Aktivitäten, Pflanzen und Grünräume, Motive mit Wasser, Ruhe und Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Gemeinschaftliche Angebote werden bei 12 Projekten durch ein Rendering dargestellt, dabei handelt es sich meist um einen Swimmingpool oder einen gemeinschaftlichen Garten- oder Hofbereich. Bei einem Drittel der Projekte wird auch der (zukünftige) Ausblick ins Grüne, auf das Wasser oder der umliegende Grünraum visualisiert. Als besondere ökologische Aspekte finden sich in den Renderings vor allem Fassadenbegrünungen, Urban Gardening und begrünte Dachflächen.

Angebot und Qualitäten

Bei knapp 40 der beworbenen Projekte wird textlich auf die Qualität der Wohnungen eingegangen. Dabei werden vor allem wohnungsbezogene Freiräume wie Balkone, Terrassen, Loggien oder Gärten erwähnt. Bei über 40% der Nennungen wird eine nicht näher definierte "hochwertige", "exklusive" oder "luxuriöse" Ausstattung beschrieben. Bei vier Projekten wird mit guten Wohnungsgrößen und "smarten" Wohnungsgrundrissen geworben, bei ebenso vielen mit Klimatisierung. Weitere Eigenschaften, die beworben werden, sind ein guter Ausblick (ins Grüne), große Fensterflächen, Helligkeit und die jeweilige Ausrichtung der Wohnungen. Anzeigen, die Vorsorgewohnungen bewerben, heben Qualitäten wie "gute Grundrisse", "robuste, langlebige Ausstattung", "Teilmöblierung" hervor. Gemeinschaftliche Angebote für die Hausgemeinschaft werden in etwa einem Viertel der Projekte explizit beworben. Dabei werden bei fast der Hälfte davon der gemeinschaftliche Garten bzw. Hofbereich erwähnt, gefolgt von einem Swimmingpool für die Hausgemeinschaft bei fünf Projekten und einem Fitnessraum bei vier Projekten.

Abbildung 32: Kategorisierung der beworbenen Wohnungsqualitäten



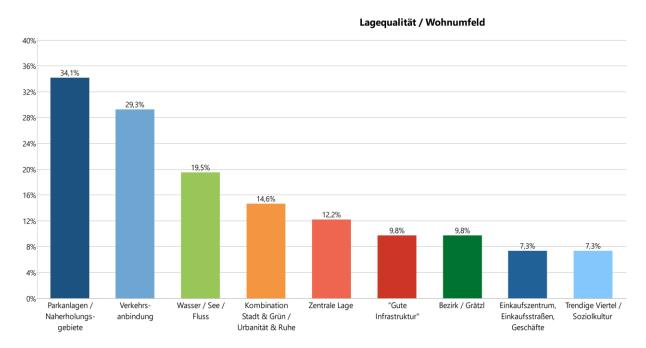
Bei drei Projekten wird ein Concierge-Service angeboten. Weitere beworbene Assets zur gemeinschaftlichen Nutzung sind Fahrradräume, Wellnessbereiche, Paketstationen, Dachterrassen und Urban Gardening mit jeweils zwei Nennungen. Jeweils einmal genannt werden ein Home-Cinema, eine Catering-Küche, ein Weinkeller, ein Inhouse-Waschplatz und Car-Sharing. Neun Projekte widmen sich in ihrer Bewerbung besonderen ökologischen Aspekten. Dabei werden Fassadenbegrünungen drei

Mal genannt, nicht näher definierte umweltschonende Maßnahmen und die Nutzung erneuerbarer Energie zwei Mal und je einmal Niedrigenergie-Bauweise, ökologische Bauweise und ein gratis Öffi-Ticket. Der Hinweis "provisionsfrei" und / oder "direkt vom Bauträger" wird bei mehreren Projekten in der Anzeige explizit beworben.

Lage

Knapp 60% der untersuchten Projekte nehmen auf die Lage des Projekts in unterschiedlicher Art Bezug. Bei über einem Drittel wird die Nähe zu Parks, Grünräumen oder Naherholungsgebieten beworben. Auch mit der Nähe zum Wasser (Fluss, Teich) wird bei fast 20% der Projekte geworben. Bei ca. 30% wurde die gute Anbindung hervorgehoben, dabei ging es bei allen beworbenen Projekten um die öffentliche Verkehrsanbindung vor allem durch einen nahegelegenen U-Bahn-Anschluss. Nur in zwei Fällen wurde zusätzlich mit einem guten Autobahnanschluss geworben. Die gute Lage der Projekte wird auch oft – in knapp 15% der Fälle – mit der Möglichkeit einer Kombination von Stadt und Natur ("Mitten im Grünen und zugleich nahe der Wiener Innenstadt") beworben. Weitere mehrfach genannte Aspekte sind die Nähe zu einem Zentrum (Innenstadt, Einkaufsstraße), eine nicht näher definierte "gute Infrastruktur", der Bezug zum Bezirk oder einem Grätzl ("in einmaliger Döblinger Lage", "im Herzen von Stammersdorf"), die Nähe zu Einkaufszentren oder Geschäften und die Lage in "trendigen Vierteln" mit soziokulturellem Angebot.

Abbildung 33: Kategorisierung der beworbenen Lagequalitäten

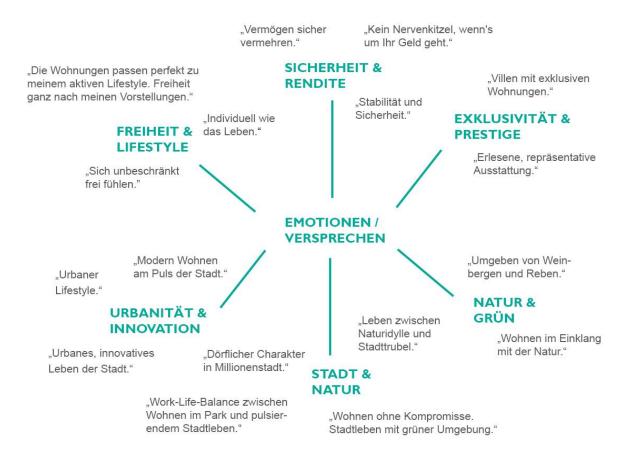


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Inseratentexte

Emotionen und transportierte Versprechen

Auch die durch Bild und Text vermittelten Emotionen und transportierten "Versprechen" wurden analysiert. Die Kategorien, die dabei extrahiert werden konnten, sind in der folgenden Grafik dargestellt und werden danach mit Zitaten aus den Anzeigen untermauert. Die häufigsten Zuordnungen gab es zu den Kategorien Freiheit & Lifestyle und die Vereinbarkeit von Stadt & Natur.

Abbildung 34: Kategorisierung der transportierten Emotionen und Versprechen

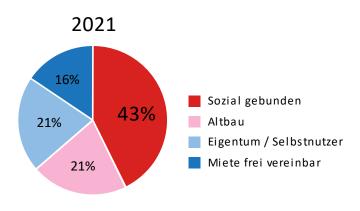


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Inseratentexte

4 WOHNPOLITISCHER AUSBLICK – DREI TRENDSZENARIEN FÜR WIEN 2035

Die folgenden drei Szenarien sind Denkanstöße in Hinblick auf die Frage, wie sich die Zukunft des Wohnbaus in Wien in Bezug auf die Verteilung nach unterschiedlichen Rechtsverhältnissen weiter entwickeln könnte. Grundannahme ist, dass es vor allem politische Maßnahmen sind, die die Weichen am Wohnungsmarkt stellen. Anhand der im Rahmen der Studie erhobenen Aspekte des Umgangs mit freifinanzierten aber auch sozial gebundenen Wohnungen werden drei Trendszenarien als Hypothesen entwickelt. Sie machen mögliche wohnungspolitische Effekte sowie durch das COVID-19-Virus ausgelöste Dynamiken in zugespitzter Form les- und interpretierbar und können so dazu beitragen, ein Gefühl für die komplexen Zusammenhänge zu entwickeln.

Abbildung 35: Verteilung des Wohnungsbestandes 2021 nach geltendem Rechtsverhältnis



Quelle: Stadt Wien, 2021a, online; Statistik Austria, 2019, eigene Darstellung

Ausgangssituation - Wohnungsbestand 2021

Der Bestand an Wiener Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung wird mit rund 920.000 für das Jahr 2021 angenommen. Dieser verteilt sich nach geltendem 43% Rechtsverhältnis auf etwa Gemeindewohnungen oder "Genossenschaftswohnungen" (v.a. Wohnungen Bauvereinigungen), gemeinnütziger 200.000 Wohnungen oder knapp 21% Wohnungen im mietpreisgedeckelten Altbau, 16% bzw. 150.000 Wohnungen mit frei vereinbarem Hauptmietzins (darunter fallen freifinanziert auch errichtete Neubaumietwohnungen) und

etwa 22% Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum zur Selbstnutzung ⁵. Etwa 10.000 Wohnungen oder knapp 1% werden als langfristig leerstehend angenommen (Stadt Wien, 2021a, online; Statistik Austria, 2019).

Soziodemografische und wohnungsmarktbezogene Annahmen für 2035

Folgende Annahmen bilden die Grundlage für die drei Trendszenarien:

Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2028 hat die Bundeshauptstadt die Zwei-Million-Einwohner-Marke überschritten. Wien ist somit in den vergangenen 14 Jahren um knapp 140.000⁶ Menschen auf nunmehr 2,05 Millionen Einwohner gewachsen. Dabei ist die Stadt vor allem älter geworden, denn am stärksten hat die Gruppe der 60- bis 74-Jährigen zugenommen (+27%), gefolgt von den über 75-jährigen (+21%). Insgesamt leben in Wien nun weit mehr als eine halbe Million über 60-jähriger, das ist jede vierte Wienerin oder jeder vierte Wiener. Die Stadt ist aber gleichzeitig auch etwas jünger geworden, 15% aller Personen sind unter 15

ARBEITERKAMMER WIEN 97

_

⁵ Um Doppelungen zu vermeiden, werden Altbauwohnungen, die als Eigentumswohnungen verkauft werden, dem privaten Mietwohnsektor ("Mietwohnung im Altbau") zugerechnet.

⁶ Zahlen It. Hauptszenario (mittlere Fertilität, Lebenserwartung und Zuwanderung) der Statistik Austria

Jahre alt. Das Segment der erwerbstätigen Menschen bis 60 ist hingegen relativ gesehen gegenüber 2021 nahezu unverändert geblieben (Statistik Austria, 2020, online).

Haushalte und Wohnumfeld

Mehr als die Hälfte der Privathaushalte sind 2035 Ein-Personen-Haushalte, darunter viele junge, aber vor allem über 55-jährige Alleinlebende. Vor allem für letztere gewinnen außerfamiliäre Netzwerke und die Qualität des direkten Wohnumfeldes noch stärker an Bedeutung. Bei den Zwei- bis Dreipersonenhaushalten kam es zu einem großen Zuwachs der im Ausland geborenen Personen (MA23, 2016). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt insgesamt bei knapp zwei Bewohner:innen pro Haushalt. Die COVID-19-Pandmie zeigte langfristige Folgen: Die Effekte der Wirtschaftskrise sind in Bezug auf die Haushaltseinkommen auch 2035 noch zu spüren. Die durch die Pandemie ausgelösten bzw. stark beschleunigten Effekte rund um die Flexibilisierung der Arbeitswelt ("Arbeiten von Unterwegs / von zu Hause") haben weiter zugenommen: Vor allem in Bereichen wie Administration, unternehmensbezogener Dienstleistungen, Wissensarbeit sowie Unternehmensführung und organisation ist es zum Standard geworden, nicht öfter als zwei bis drei Tage pro Woche im Bürostandort zu arbeiten und den Rest von Zuhause zu erledigen – mit entsprechenden Anforderungen an den privaten Wohnraum (Fläche, Infrastruktur, Ruhe und Rückzug, etc.) und einer verbesserten Breitbandversorgung. Das betrifft etwa ein Viertel aller Berufe.

Neubautätigkeit und Investitionsvolumen

Seit den Krisenjahren 2020/21 hat sich gezeigt, dass bei allen Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt einige wesentliche Merkmale konstant geblieben sind: Die Investmenttätigkeit im Wohnbausektor blieb durch ein europaweit weiter niedriges Zinsniveau und Unsicherheiten in anderen bedeutenden Assetklassen anhaltend hoch. Da dies sowohl die Finanzierung des Angebots als auch der Nachfrage betraf, blieb das Investitionsvolumen in Wohnimmobilien in diesen 14 Jahren konstant. Für alle Hypothesen wird zudem davon ausgegangen, dass die Neubautätigkeit in ihrer Intensität gegenüber den Jahren vor 2021 etwas abnimmt und somit pro Jahr etwa 10.000 Wohnungen umfasst.

4.1 Trendszenario 1: Fortschreibung Status-quo

Wir schreiben das Jahr 2035.

Die Dynamiken, die sich am Wiener Wohnungsmarkt bereits 2021 abgezeichnet haben, wurden fortgeschrieben – es geht weiter wie bisher. Der freifinanzierte und der geförderte Wohnbau verfolgen großteils ihre eigene Logik. Ein Zusammenwirken findet hauptsächlich auf finanzieller Ebene statt.

In Stadtentwicklungsgebieten mit qualitätssichernden Instrumenten gelingt es immer wieder, gesamtheitliche Qualitäten umzusetzen, die über die einzelnen Baufeldgrenzen hinaus gehen. Dort wird der geförderte Anteil meist über einen freifinanzierten Anteil quersubventioniert. Außerhalb dieses Einflussbereichs entwickelt sich der freifinanzierte Wohnbau stark auf sich bezogen und mit wenig Austausch zur Umgebung – Öffentlichkeit beginnt beim nächsten Park. Die produzierten Qualitäten im freifinanzierten Wohnbau sind sehr heterogen: Vor allem im höherpreisigen Segment gibt es hohe Ausstattungsstandards, viel Variabilität in Bezug auf Wohnungsgrößen und Typologien sowie exklusiv nutzbare Freiflächen und wohnungsergänzende Angebote. Für weniger einkommensstarke Haushalte gibt es ein breites Angebot mit geringeren Standards, kleinen Wohnungen, kompakten standardisierten Grundrissen und kaum wohnungsergänzenden Angeboten.

Es entstehen vor allem 2-Zimmer-Mietwohnungen, gegenüber den frühen 2020er Jahren vereinzelt mit einem etwas stärkeren Fokus auf wohnungsergänzende Angebote wie Gemeinschafts-, Arbeits- oder Fitnessräume, besonders in höherpreisigen Lagen. Der Bereich des privaten Mietwohnmarktes ist stark

von institutionellen Anleger:innen dominiert, die private Vorsorgewohnung ist praktisch vom Markt verschwunden. Vereinzelt gibt Leuchtturmprojekte einer gelungenen Zusammenarbeit mit institutionellen Anleger:innen, oft jedoch als einzelnes Vorzeigeprojekt für deren Portfolio. Unter Druck wird auch für die Stadt, üblicherweise jedoch vorwiegend für den Markt produziert.

Die Stadtpolitik setzt ihre Fähigkeit der Konflikt-Absorbierung fort, setzt aber kaum neue, gesamtstädtisch wirksame Akzente durch neue Instrumente, um die "beiden Welten" aus gefördert und freifinanziert näher zusammen zu bringen und durch Lenkungseffekte ein Mehr an Qualitäten für die einzelnen Haushalte aber auch die Stadtbevölkerung zu generieren.

Wie ist es dazu gekommen?

Knapp über 4.000 der jährlich 10.000 neu errichteten Wohnungen waren geförderte (insgesamt etwa 59.000), um die Hälfte mehr waren freifinanzierte Wohnungen (über 6.000 pro Jahr oder insgesamt 88.000). Zu diesem Bestand kommen noch etwa 10.000 Wohnungen hinzu, die im Rahmen der Wohnbauinitiative errichtet wurden und deren verpflichtende Mietpreisbindung abgelaufen ist. Etwa 1.000 Wohnungen pro Jahr konnten durch Selbstnutzer:innen erworben werden. Abzüglich des Wohnungsabganges durch Abbruch oder Zusammenlegungen weisen in Wien 2035 anteilsmäßig nur mehr etwas mehr die Hälfte der Wohnungen eine soziale Bindung auf.

Die rechtlichen Grundlagen in Bezug auf Wohnen sind in den vergangenen 14 Jahren praktisch unverändert geblieben, es konnte sich keine Seite mit ihren jeweiligen Forderungen entscheidend durchsetzen. Das betrifft beispielsweise die 2019 eingeführte Kaufoption nach 5 Jahren für geförderte Wohnungen. So gingen dem sozialen Wohnungsbestand seit 2021 etwa 14.000 geförderte Wohnungen mit Kaufoption durch Eigentumsübertragung verloren.

+88.000 freifinanzerte Wohnungen Abbruch: 1.200.000 - 22.400 1.000.000 23% 800.000 20% 600.000 16% 400.000 + 59.000 41% 200.000 geförderte Wohnungen Trendszenario 1 Ausgangsbasis 2021 2035

Abbildung 36: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenario 1)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des aktuellen Stands und Trendszenario 1)

Die Möglichkeit der Befristung bei privaten Neuvermietungen ist weiterhin aufrecht und nur mehr 5% der neu abgeschlossenen Mietverträge sind unbefristet. Im Zuge der Neuvermietung können die Mieten regelmäßig angepasst werden, wodurch das Vermieten zu einem guten Investmentobjekt wird. 25% der neu errichteten, freifinanzierten Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen an Private veräußert, der Großteil davon im Hochpreissegment. Die übrigen 75% wurden zum Großteil von Investment- und Vorsorgefonds zur Weitervermietung erworben, die mit weit über 100.000 Wohnungen zu bedeutenden

📕 Sozial gebunden 📗 Altbau 🔃 Eigentum / Selbstnutzer 🔃 Miete frei vereinbar

Akteur:innen am Wiener Wohnungsmarkt geworden sind. Es häuften sich juristische Konflikte und Delogierungen. Im Zusammenhang mit der konstant hohen Nachfrage in diesem Wohnungssektor sind Renditen von knapp unter 3% in Wien immer noch möglich, was die Stadt weiterhin für internationales Kapital attraktiv macht. Der Trend zu Kleinwohnungen hat sich im freifinanzierten Wohnungsneubau fortgesetzt. Die Wohnmobilität ist vor allem im Bereich der bestehenden, sozial gebundenen 3- und Mehrzimmer-Mietwohnungen weiterhin vergleichsweise niedrig. Das bedeutet gerade für größere Haushalte einen Mangel an adäquatem Wohnraum-Angebot.

Im Bereich des Zinshaus-Angebots gingen pro Jahr etwa 1.600 Altbau-Mietwohnungen "verloren" – teils durch Übertragung ins Wohnungseigentum, teils durch Abbruch. Damit setzte sich auch die Dynamik der Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen aus zentrumsnahen Lagen weiter fort. Der Anteil der Miet-Haushalte im Altbau am gesamten Wohnungsmarkt beträgt insgesamt noch 16%.

Die 2019 in Kraft getretene Widmung "Geförderter Wohnbau", mit der zwei Drittel der neu gewidmeten Flächen für den sozialen Wohnbau vorgesehen sind, wurde nur vereinzelt angewendet, hauptsächlich im Rahmen von Projekten gewerblicher Töchter gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die Widmung zeigt ihre Wirkung, insbesondere in den Stadtrandlagen hat aber auch zu einer weiteren Verteuerung von bereits gewidmeten Flächen und zur Baulandhortung geführt in der Hoffnung, die Grundstücke mittelfristig teurer verkaufen zu können

Städtebauliche Verträge kommen weiterhin zur Anwendung vor allem in Bezug auf die Herstellung von Infrastruktur, aber auch zur Schaffung von leistbarem Wohnraum. Die Tatsache, dass die Wohnungen aber nicht dauerhaft sozial gebunden sind, sondern nur für einen begrenzten Zeitraum von meist 10 Jahren, führt schon mittelfristig zu einer Annäherung an marktübliche Mietpreise in diesen Projekten. Da durch städtebauliche Verträge und die weitere Umsetzung der Wohnbauinitiative vor allem gewerbliche Wohnbauträger den geförderten Wohnbau kurzfristig ergänzen und teilweise ersetzen, wurde der Bestand an dauerhaft sozial gebundenem Wohnraum im Wohnungsneubau nicht weiter ausgebaut.

Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Junge, Familien- und einkommensschwache Haushalte

Wer es vor 14 Jahren schon schwer hatte, dem geht es nun zwar nicht wesentlich schlechter, verbessert hat sich für die Wohnbevölkerung generell aber wenig. Es fehlen nach wie vor etwa 200.000 Wohnungen für Haushalte mit einem geringen Durchschnittseinkommen. Für junge Haushalte hat die Belastung durch hohe Wohnkosten weiter zugenommen. Haushalte mit Migrationshintergrund, aber auch junge Menschen kämpfen nach wie vor mit dem Zugang zu sozial gebundenem Wohnraum und den hohen Wohnkosten am freien Markt, auf den sie mangels Alternativen hauptsächlich angewiesen sind. Hohe Mieten und befristete Mietverträge führen zu Überbelag und hoher Fluktuation, es entstehen kaum nachbarschaftliche Beziehungen und dadurch auch wenig "Sozialkapital", das kompensatorisch zu einer Verminderung der Kostenbelastung beitragen könnte. Einkommensschwache Mehrkindfamilien sehen sich mit wenig leistbaren Angeboten am Wohnungsmarkt konfrontiert und müssen sich oft auf zu kleine Wohnungen ohne gemeinschaftlich nutzbare wohnungsnahe Angebote beschränken.

Ältere Menschen

Vor allem für die Generation 55+ werden laufend neue Angebote entwickelt, jedoch vorwiegend im freifinanzierten, höherpreisigen Segment für die Einkommensstärkeren. Alternativen wie gemeinschaftliches Wohnen im Alter oder selbstorganisierte nachbarschaftliche Unterstützung gewinnen zwar an Bedeutung, wenngleich sie ohne wohnungspolitischen Rückenwind nicht breitenwirksam werden. "Alteingesessenen" Haushalten fällt es nach wie vor schwer, ihre Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen gegen einen neuen Mietvertrag mit teilweise schlechteren Konditionen

(höhere Kosten, Befristung, neues, oft anonymes Umfeld) "einzutauschen". Das hat die Konsequenz, dass sie so lange wie möglich in den ehemaligen großen Familienwohnungen verbleiben. Immer öfter wohnt nun in den ehemaligen Kinderzimmern Pflegepersonal.

Haushalte im Altbau

Immer weniger Haushalte wohnen noch zur Miete im Gründerzeit-Zinshaus. Seit 2020 ist deren Bestand durch Abbruch und Neubau bzw. durch die Begründung von Wohnungseigentum um über 20.000 Wohnungen zurückgegangen.

Stadtgesellschaft

Weniger zahlungskräftige Menschen und junge Haushalte und Familien finden in der Kernstadt bereits seit einigen Jahren keinen leistbaren Wohnraum mehr. Umgekehrt wurden die Immobilien der Stadt für eine kaufkräftige Klientel attraktiver: Investments in den Wohnsektor haben im freifinanzierten Bereich weiter zugenommen. Die Wertsteigerung der Objekte alleine ist oftmals relevanter als eine mittelfristige Vermietung. Dies führt zu zunehmendem Leerstand, in Lagen mit hoher Konzentration an Anleger:innenwohnungen leidet auch die kommunale Infrastruktur darunter: Kindergruppen und Betreuungseinrichtungen werden mangels Nachfrage geschlossen, Geschäftsstraßen kämpfen auch in ehemals besseren Lagen ums Überleben.

4.2 Trendszenario 2: Dominanz der Nachfrage

Wir schreiben das Jahr 2035.

Der quantitative Anteil des freifinanzierten Wohnbaus hat stark zugenommen, er prägt nun die Wahrnehmung der Stadt entscheidend mit und nimmt großen Einfluss auf ihre Entwicklung. Freifinanzierter und geförderter Wohnbau gehen getrennte Wege. Die Entwicklungen im freifinanzierten Segment sind stark von Motiven und Interessen institutioneller Investor:innen wie Versicherungen oder Pensionsfonds gesteuert.

In einzelnen Stadtentwicklungsgebieten gelingt es noch, gewisse gesamtheitliche Qualitäten zu sichern, die über die einzelnen Baufeldgrenzen hinweg gehen. Dort dient der freifinanzierte Anteil teilweise noch dazu, den geförderten quer zu subventionieren, wenngleich mit zunehmendem Widerstand seitens der Investor:innen. Außerhalb dieses Einflussbereichs entstehen immer mehr Wohnbebauungen in unterschiedlichen Maßstäben, die kaum mit ihrer Umgebung und den Quartieren kommunizieren. Dies wird stark wahrnehmbar: Freiflächen sind vielfach privat oder kaum zugänglich, gewerbliche Nutzungen reduzieren sich auf ein Minimum und beherbergen zunehmend Filialen großer Handelsketten um das Verwertungsrisiko zu minimieren.

Der freifinanzierte Wohnbau hat sich in zwei Segmente aufgespalten: in ein größeres Segment mit Kleinund Kleinstwohnungen durchschnittlicher Qualität und hohen Preisen bei hoher Fluktuation und in ein
kleineres, qualitativ hochwertiges Segment mit Höchstpreisen. In diesem stehen wohnungsergänzende
Angebote ausschließlich der eigenen Bewohner:innenschaft zur Verfügung und werden als Pakete von
externen Dienstleistern angeboten. Für diese Zielgruppe wird die Zugehörigkeit zu einer WohnCommunity zum Statussymbol, ähnlich einer exklusiven Clubmitgliedschaft mit vielen Annehmlichkeiten
und zahlreichen Privilegien.⁷ Die Stadt beginnt in der Garage oder bei der U-Bahn-Station. Die
Stadtpolitik ist gegenüber ihrer einstigen Fähigkeit der Konflikt-Absorbierung in die Defensive geraten.
Produziert wird, was nachgefragt wird. Nachgefragt wird, was für das jeweilige Bevölkerungssegment
leistbar ist.

ARBEITERKAMMER WIEN 101

⁷ Vgl. Biennale Beitrag "Platform Urbanism" https://www.architektur-aktuell.at/news/was-ist-plattform-urbanismus

Wie ist es dazu gekommen?

Die Neubauleistung des geförderten Wohnbaus ist zurückgegangen. Nur noch knapp 3.000 der jährlich 10.000 neu errichteten Wohnungen waren geförderte, 8.000 Neubauwohnungen pro Jahr waren frei finanzierte Wohnungen. Zu dem Sektor kommen noch etwa 10.000 Wohnungen hinzu, die im Rahmen der Wohnbauinitiative errichtet wurden und deren verpflichtende Mietpreisbindung abgelaufen ist. Anteilsmäßig hat der freifinanzierte Wohnbau den geförderten und den Gemeindewohnbau fast eingeholt. Es kommt zu einer verstärkten Übernahme großer Wohnungs-Neubaubestände durch Investor:innen und Vorsorgekassen, produziert werden vor allem Wohnungen für Singles und Kleinfamilien, allerdings ist die Wertsteigerung der Objekte alleine oftmals relevanter als eine mittelfristige Vermietung. Darunter leiden vor allem all jene, die über keine Rücklagen verfügen. Somit halten Investor:innen nun insgesamt über 140.000 Wohnungen und damit einen mehr als halb so großen Wohnungsbestand wie die Stadt Wien. Mit der Schaffung eines eigenen europäischen Investitionsgerichtshofs sind die Investor:innen de facto zu einer/m eigenen Akteur:in am Wiener Mietwohnungsmarkt geworden. Es häuften sich juristische Konflikte zwischen Mietrecht und Investitionsschutz, letztendlich setzten sich die Investor:inneninteressen durch, die über der nationalen Gerichtsbarkeit steht. Im Zusammenhang mit der konstant hohen Nachfrage in diesem Wohnungssektor sind Renditen von knapp unter 3% in Wien immer noch möglich, was die Stadt weiterhin für internationales Kapital attraktiv macht. Der Wohnungsleerstand weitet sich in allen städtischen Lagen aus.

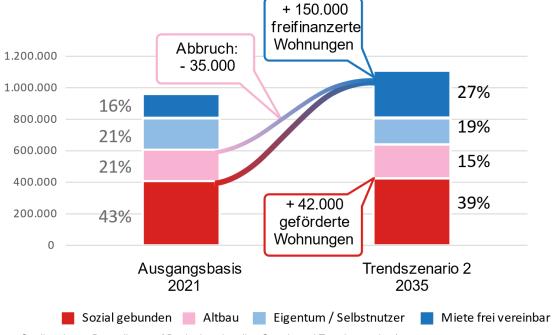


Abbildung 37: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenario 2)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des aktuellen Stands und Trendszenario 2)

Die rechtlichen Grundlagen in Bezug auf Wohnraum haben sich in den vergangenen 14 Jahren stärker zu Gunsten des Wohnungseigentums entwickelt. Das betrifft beispielsweise die 2019 eingeführte Kaufoption nach 5 Jahren für Mietkaufwohnungen, die beibehalten wurde. So gingen seit 2021 etwa 14.000 geförderte Wohnungen mit Kaufoption durch Übereignung dem sozialen Wohnungsbestand verloren. Zusätzlich wurde ein höherer Anteil der Wohnbauförderung als zuvor für gefördertes Eigentum aufgewendet, was zu einer weiteren Verringerung des Angebots an kostengünstigen Mietwohnungen für einkommensschwache Familien führte. Die Dynamik des schrumpfenden Zinshaus-Angebots hat sich wie vor 2021 fortgesetzt, wodurch der Anteil der Miethaushalte im Altbau am gesamten Wohnungsmarkt nur noch 15% beträgt. Die 2019 in Kraft getretene Widmung "Geförderter Wohnbau" wurde nach langjährigem Rechtsstreit wieder außer Kraft gesetzt.

Mit der 2020 in Kraft getretenen "EU-Taxonomie-Verordnung" wurde der ökologisch nachhaltige Wohnbau zum Standard im freifinanzierten Wohnungsneubau. Dadurch sind jedoch auch die Preise weiter gestiegen, um bis zu 20%. Die EU führt ein Investitionsschutzsystem mit einem eigenen Investor:innengerichtshof ein. Es dient dem Schutz internationaler Investor:inneninteressen und steht über der nationalen Gerichtsbarkeit also auch über dem österreichischen Mietrecht.

Das Mietrecht wurde weiter ausgehöhlt, unbefristete Mietverträge werden prinzipiell nicht mehr vergeben. Nach einem weiteren Anlauf von Vermieter:innen-Interessensorganisationen kam der Verfassungsgerichtshof zum Schluss, dass das Richtwertgesetz nicht mehr zeitgemäß sei. Eigentümer:innen wären angesichts der quasi gedeckelten Mietpreise im Altbau und der hohen Auflagen für thermisch-energetische Sanierungen nicht mehr in der Lage, ihr Eigentum angemessen zu erhalten. Zum Zwecke der Nachverdichtung wurde die 2018 in Kraft getretene Bauordnungsnovelle wieder aufgeweicht, die den Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden erschwerte.

Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Junge, Familien- und einkommensschwache Haushalte

Wer es vor 14 Jahren schon schwer hatte, hat es nun richtig schwer. Für junge Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen ist eine Wohnung am freien Markt in guter Lage nicht mehr zu finden. Der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsbudget ist enorm gestiegen und macht durchschnittlich 40% aus. Haushalte mit Migrationshintergrund kämpfen nach wie vor mit dem Zugang zu sozial gebundenem Wohnraum und den hohen Wohnkosten am freien Markt, einkommensschwache Mehrkinderfamilien plagen Überbelag bei konstant kleinem Angebot an adäquat großem, leistbarem und gut angebundenem Wohnraum. Vor allem Jungfamilien weichen daher vermehrt in die Flächenbezirke bzw. ins Wiener Umland aus. Die weiter zugenommene Flexibilisierung der Arbeitswelt ("Arbeiten von Unterwegs / von zu Hause") erleichtert dies, andererseits erhöht dies auch den individuellen Flächenbedarf in der eigenen Wohnung, da das suburbane Wohnumfeld zwar gute digitale aber wenig wohnungsergänzende Infrastruktur, wie wohnungsnahe gemeinschaftlich nutzbare Räume oder bedarfsgerechte Kinderbetreuung bereitstellt.

Die von außerhalb Wiens neu zuziehende einkommensschwache Bevölkerung ist hingegen fast ausschließlich auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt angewiesen. Dieser ist von geringer Qualität, hohen Wohnkosten, Befristungen und dementsprechend hoher Fluktuation gekennzeichnet.

Der freifinanzierte Wohnbau bietet oft nur übergangsweise eine neue Heimat, zu hoch ist die monatliche Belastung durch die Wohnkosten, die bei vielen Haushalten die Hälfte des Haushaltseinkommens übersteigt. Der Speckgürtel wird massiv nachverdichtet, um den Zustrom aufnehmen zu können. Da die Wertsteigerung der Objekte alleine oftmals relevanter als eine mittelfristige Vermietung ist, weitet sich der Wohnungsleerstand in allen städtischen Lagen aus.

Ältere Menschen

Vor allem für die Generation 55+ werden neue Angebote entwickelt, verstärkt auch im Bereich "Healthness", also zwischen Gesundheit, Fitness und Wellness, allerdings vorwiegend in einem exklusiven, hochpreisigen Segment. Die Vielzahl an 2-Zimmer-Wohnungen wird nun auch verstärkt für ältere Personen attraktiv, die allerdings mit den Befristungen zu kämpfen haben und bis ins hohe Alter von Mieterhöhungen und der Notwendigkeit des Umzugs betroffen sind. Im privaten Mietbereich häufen sich daher Delogierungen, vor allem ältere Menschen wenden sich vermehrt an die Wohnberatungsstelle. Unter alteingesessenen Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen gibt es hingegen mangels leistbarer Alternativen weiterhin kaum Wohnmobilität.

Haushalte im Altbau

Immer weniger Menschen wohnen noch zur Miete im Gründerzeit-Zinshaus – seit 2020 ist deren Bestand durch Abbruch und Neubau bzw. durch die Begründung von Wohnungseigentum um 35.000 Wohnungen zurückgegangen. Weniger zahlungskräftige Menschen finden in der Kernstadt bereits seit einigen Jahren keinen Wohnraum mehr. Seit über 50 Jahren wird nun aus den gründerzeitlichen Gebieten hinausgewandert, doch waren es bis in die 2020er Jahre vor allem der Gemeindebau oder der geförderte Wohnbau, so ziehen vor allem einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und Jungfamilien nun vermehrt in unterdurchschnittlich angebundene Lagen wie den Stadtrand bzw. gänzlich aus der Stadt hinaus.

Stadtgesellschaft

Darunter leidet auch die Infrastruktur der Stadt: Kindergärten und Betreuungseinrichtungen kämpfen so wie Geschäftsstraßen in ehemals besseren Lagen ums Überleben, andererseits hat vor allem der Individualverkehr aus und in die Stadt stark zugenommen und ist ständig Thema in den Medien. Solidarität im Wohnen findet nur noch auf einer Mikroebene statt, beispielsweise durch ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe.

4.3 Trendszenario 3: "Balance zwischen Gemeinwohl und Markt"

Wir schreiben das Jahr 2035.

Sowohl der freifinanzierte als auch der geförderte Wohnbau hat zugenommen. Wahrnehmbar ist das nach Außen jedoch kaum, wesentlich dafür ist das gute Zusammenspiel der beiden Sektoren: Sowohl in finanzieller, vor allem aber in qualitativer Hinsicht vollzog sich ein Schulterschluss, sehr zum Wohle der Bewohner:innen.

Die guten Erfahrungen aus Stadtentwicklungsgebieten mit qualitätssichernden Instrumenten wurden abgestuft und unter Einbindung der Fachkonzepte und der Bezirke auf alle Entwicklungen in der Stadt angewendet. Es gelangt, diesen hohen Anspruch in seiner Umsetzung schlank und transparent zu halten. Die Quersubventionierung des geförderten Anteils wird stadtübergreifend gelöst. Neubauten sind stark in ihren jeweiligen Kontext eingebettet und bieten mit unterschiedlichsten Nutzungsangeboten gute Ergänzungen zum Umfeld. Dadurch profitieren sie letzten Endes auch selbst. Für viele Menschen in diesem Wohnumfeld gilt dort "Die Stadt beginnt vor meiner Wohnungstür".

Es entsteht nun auch im freifinanzierten Wohnbau ein breites Angebot unterschiedlichster Wohnformen, auch wieder verstärkt Eigentumswohnungen. Produziert werden beispielsweise alternative Angebote wie Wohncluster aber auch größere Wohnungen im Gegensatz zu den frühen 2020er Jahren, wo vor allem 2-Zimmer-Wohnungen das Angebot bestimmt hatten. Es wird nun auch ein stärkerer Fokus auf wohnungsergänzende Angebote wie Gemeinschafts-, Arbeits- oder Fitnessräume gelegt, die auch für Teile der Nachbarschaft zugänglich sind. In den Erdgeschossen gibt es vielfach Platz für kleinere Lokale und inhaber:innengeführte Grätzel-Nahversorger sowie soziale Einrichtungen, die die Umgebung beleben.

Der Wohnraum der Stadt ist als Investment für große institutionelle Anleger:innen nach wie vor interessant, allerdings vor einem anderen Hintergrund: internationales Kapital fließt nun vor allem über institutionelle Anleger:innen in Leuchtturmprojekte, die sich positiv auf die getätigten Investments auswirken. Versicherungen oder Pensionsfonds agieren mit Bauträgern partnerschaftlich und werden für die Sicherstellung der Liquidität frühzeitig ins Boot geholt. Sie profitieren von einer geringen, aber sehr sicheren Rendite aus qualitätsvollem und leistbarem Wohnbau mit geringer Fluktuation und kaum Leerstand.

Die Kooperation von gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträgern wurde nicht zuletzt durch die Widmungskategorie "geförderter Wohnbau" gestärkt und ein gegenseitiger Lern- und Kooperationsprozess führte zu gesteigerten Qualitäten in den Projekten, einem passgenauen Angebot für unterschiedliche Kund:innen und einer zunehmenden wechselseitigen Anerkennung der Leistungen des jeweiligen Sektors.

Die Stadt hat sich zu einer Vorzeige-Symbiose aus sozialem und marktwirtschaftlichem Anspruch weiterentwickelt und ist ihrer Vorreiterrolle im Wohnbau gerecht geworden. Anstelle von "Lage, Lage, Lage" gilt für viele Immobilienentwickler nun: "Was gut für die Stadt ist, ist auch gut für den Markt. Das wird produziert."

Wie ist es dazu gekommen?

Die Neubauleistung des geförderten Wohnbaus bewegt sich seit Jahren auf hohem Niveau: Knapp 6.000 der jährlich 10.000 neu errichteten Wohnungen waren geförderte, 4.500 Neubauwohnungen pro Jahr wurden freifinanziert errichtet, ein geringer Teil in Wohnbauinitiative. Zu dem freifinanzierten Sektor kommen noch etwa 10.000 Wohnungen hinzu, die im Rahmen der Wohnbauinitiative errichtet wurden und deren verpflichtende Mietpreisbindung abgelaufen ist. Anteilsmäßig stehen in Wien nun mehr Wohnungen mit als ohne soziale Bindung zur Verfügung als noch vor 14 Jahren. Der Zinshaus-Altbaubestand ist gegenüber 2021 um etwa 1.000 Objekte zurückgegangen und beträgt durch Abbruch und Neubau bzw. durch Übertragung in Wohnungseigentum noch knapp 17% des gesamten Wiener Wohnungsmarktes. Das sind insgesamt zwar knapp 4% weniger als noch 2021, allerdings bei einem insgesamt gewachsenen Wohnungsbestand.

+42.000 freifinanzerte Wohnungen Abbruch: 1.200.000 - 7.000 1.000.000 17% 16% 800.000 21% 21% 600.000 18% 21% 400.000 44% +84.000 200.000 43% geförderte Wohnungen Trendszenario 3 Ausgangsbasis 2035 2021 Sozial gebunden 📗 Altbau 📘 Eigentum / Selbstnutzer 📘 Miete frei vereinbar

Abbildung 38: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenario 3)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des aktuellen Stands und Trendszenario 3)

Dazu hat ein Bündel an Maßnahmen beigetragen, von einer breiten Bauland- über eine Leerstandsmobilisierung bis hin zu neuen Finanzierungs- und Vorsorgemodellen oder einer starken Verkürzung der Vorlaufphasen von Bauvorhaben. Veräußerungen von Immobilien und Grundstücken öffentlicher oder staatsnaher Betriebe wie der Post oder der Bahn werden ausschließlich im Konzeptverfahren vergeben, oft im Baurecht oder unter Anwendung der immer häufiger angewendeten Widmung "Geförderter Wohnbau". Mit diesen Maßnahmen werden pro Jahr 2.000 zusätzliche geförderte Wohnungen errichtet.

Kooperation findet auch auf der Makroebene statt, wie beispielweise durch das verschränkte Zusammenwirken zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern. Dieses liefert einen wesentlichen Beitrag für die Grundlage zusätzlichen, langfristig gebundenen und kostengünstigen Wohnbaus.

Ein Viertel der freifinanziert errichteten Neubauwohnungen wurden zur Weitervermietung erworben, sowohl von Investment- und Vorsorgefonds als auch von Privaten. Die übrigen 75% wurden als Eigentumswohnungen an Private veräußert. Der freifinanzierte Wohnbau hat sich über die letzten Jahre stark qualitativ verändert: Durch die "EU-Taxonomie-Verordnung" wurde bereits ab den frühen 2020er Jahren die Ökologisierung in diesem Segment stark vorangetrieben, zudem gingen Entwickler angesichts der demografischen Veränderungen vermehrt dazu über, auch wohnungsergänzende Angebote wie Gemeinschaftsräume und soziale Angebote für die Nachbarschaft in ihre Projekte mit aufzunehmen. Der nachhaltige Wohnbau wurde so zum Standard, auch im freifinanzierten Wohnungsneubau.

Als Folge der 2020 in Kraft getretenen "EU-Taxonomie-Verordnung" werden im freifinanzierten Wohnbau nun höchste Nachhaltigkeits-Standards erfüllt. Im Zusammenspiel mit geeigneten Förderinstrumenten kommt es dadurch jedoch kaum zu einer Erhöhung der Wohnkosten – im Gegenteil: Mit den Fördermitteln werden zusätzlich sozial gebundene Wohnungen finanziert.

Die Möglichkeiten von alternativem Immobilieninvestment wurde ausgebaut: Es gibt nun ein großes Angebot an Investitionsmöglichkeiten in sozial und ökologisch besonders nachhaltige Projekte. Die geringere Rendite wird zunehmend von Privatinvestor:innen in Kauf genommen, die einen besonderen Wert auf Nachhaltigkeit legen. Es wurden dafür auch Qualitätsstandards und Zertifizierungen entwickelt, die Transparenz im Bereich des nachhaltigen Immobilieninvestments sicherstellen.

Das Wohnrecht hat sich in den vergangenen 14 Jahren zu Gunsten der Mieter:innen verändert. Das betrifft beispielsweise die Abschaffung der Befristung bei privaten Neuvermietungen. Im Gegenzug wird der Erwerb von Eigentumswohnungen durch einen eigenen Fonds des Landes Wien gefördert, durch den gewährleistet bleibt, dass die Wohnungen ausschließlich für den Eigenbedarf genutzt oder zu gedeckelten Mieten vermietet werden dürfen. Die 2019 auf fünf Jahre reduzierte Kaufoption für Mietkaufwohnungen wurde auf 15 Jahre angehoben. So gingen nur etwa 7.000 geförderte Wohnungen mit Kaufoption durch Eigentumsübertragung dem sozialen Wohnungsbestand abhanden. Anstelle der Kaufoption gewinnt zudem das neue Modell der "Kaufmiete" an Beliebtheit, das aus dem englischen Buy-to-let-Modell übernommen und für den österreichischen Markt weiterentwickelt wurde. Dadurch konnte ein alternatives Modell zur "Vorsorgewohnung" geschaffen werden, das auch international hohe Beachtung genießt.

Im Zuge der "Nachverdichtungs- und Sanierungswelle" rückte die Bedeutung der Mobilisierung von Wohnraum stärker ins Bewusstsein der Politik. Durch geeignete Maßnahmen wie eine Vereinbarung der Kostenteilung zwischen Stadt und gewerblichen Bauträgern wurden neue Angebote geschaffen, die es nun auch langjährigen Bestandsmieter:innen ermöglichen, ihren Wohnraum bedarfsgerechter zu wählen. Dadurch kann der insgesamt verfügbare Wohnraum wesentlich effizienter genutzt werden als noch vor 14 Jahren. Zu dieser Bereitschaft beigetragen hat auch die Aufwertung des Wohnumfeldes mit der Umsetzung der Ziele der polyzentralen und integrierten Stadtentwicklung: Eine Stärkung der sozialen Infrastruktur und eine weitreichende Verkehrsberuhigung vieler Teile der Stadt, zusammen mit verkehrspolitischen Maßnahmen. Wesentlich dafür war die Erkenntnis einer Umwegrentabilität durch eine effizientere Nutzung bzw. Entlastung der bestehenden Infrastruktur.

Auch die Dynamik des schrumpfenden Zinshaus-Angebots konnte verlangsamt werden, durch eine restriktivere Auslegung von Abbruchbewilligungen, die Ausweitung von Schutzzonen und die Koppelung sozialer Bindung an Sanierungsförderungen mit hoher ökologischer Effizienz.

Die 2019 in Kraft getretene Widmung "Geförderter Wohnbau" kam vermehrt zur Anwendung. Einzelne Projektentwickler und Bauträger haben sich darauf spezialisiert, zwei Drittel der neu gewidmeten Flächen für den sozialen Wohnbau umzusetzen, nicht nur in Stadtrandlagen. Projekte im Rahmen des Fachkonzepts "Produktive Stadt" und ein Hochhaus. Derzeit befindet sich ein weiteres Hochhaus in Planung, das gemeinsam mit dem HabiTAT-Netzwerk als Leuchtturmprojekt verwirklicht wird.

Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Junge, Familien- und einkommensschwache Haushalte

Auch Haushalte mit einem geringen Durchschnittseinkommen finden wieder Mietwohnungen in besseren Lagen. Der Wohnungsleerstand konnte reduziert werden, auch junge Haushalte und Jungfamilien können sich das Leben in der zentrumsnahen Stadt wieder leisten. Auch im freifinanzierten Wohnbau geht es um hohe soziale Ansprüche. Durchmischung findet auch in weniger attraktiven Lagen durch qualitativ hochwertigen Wohnbau statt, oft auch unter Anwendung des Widmung "Geförderter Wohnbau" mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen, meist mit größeren Wohnungen, was zur Belebung der Umgebung und zur Auslastung der flächendeckenden Infrastruktur beiträgt. Auch soziokulturelle Angebote haben sich verstärkt im Sinne der polyzentralen Stadtentwicklung in den ehemals peripheren Lagen angesiedelt und stärken so die kulturelle Nahversorgung in den neuen Grätzeln.

Einkommensschwache, von außerhalb Wiens neu zuziehende Personen sind zwar nach wie vor vorwiegend auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt angewiesen, allerdings gibt es hier genügend hochwertige und dennoch leistbare Angebote. Unterschiedlichste Wohntypologien und Wohnformen, die es mitunter im geförderten Wohnbau nicht gibt, bieten hohe Flexibilität, die vor allem bei dieser Zielgruppe stark nachgefragt ist. Neben Kleinstwohnungen nach dem Motto "Raum statt Fläche" bieten flexibel zumietbare Räume für Wohnen oder Arbeiten, Gästezimmer oder gemeinschaftlich nutzbare Mobilitätsangebote, die über die Miete abgerechnet werden, gute Ergänzungen.

Ältere Menschen

Angebote zwischen Gesundheit, Fitness und Wellness halten breiten Einzug in die Wohnquartiere und leisten durch eine Kostentragung zwischen privaten und staatlichen Kassen einen wesentlichen Beitrag zu Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung. Das diversere Angebot an Wohnräumen und Wohnformen fördert auch die Durchmischung der Bewohner:innenschaft in soziodemografischer Hinsicht: günstige, qualitativ hochwertige, unbefristete Wohnungen mit gemeinschaftlichem Angebot werden auch für ältere Menschen attraktiver und erhöhen ihre Umzugsbereitschaft. Sehr günstige, größere Wohnungen im Bestand werden dafür für Mehr-Personen-Haushalte frei.

Haushalte im Altbau

Die Dynamik der Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen aus zentrumsnahen Lagen konnte auch durch die Maßnahmen gegen einen weiteren Abbruch von Zinshäusern verlangsamt werden. Der Anteil der Mieter:innen im Altbau am gesamten Wohnungsmarkt liegt insgesamt noch bei 18%.

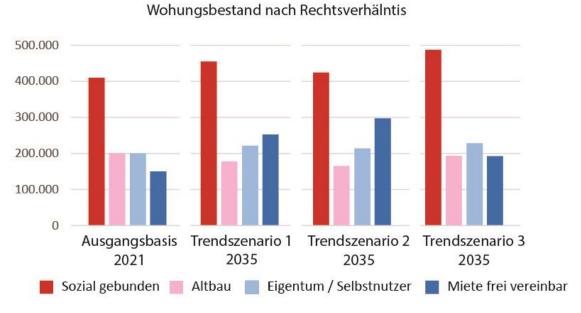
Stadtgesellschaft

Zunehmende Segregationstendenzen konnten abgemildert werden. Die Stadtbevölkerung ist vor allem in guten Lagen wieder diverser geworden. Von den vielfältigen ökologischen Maßnahmen im geförderten, aber auch im freifinanzierten Wohnbau profitiert neben der jeweiligen Bewohner:innenschaft auch die gesamte Stadtbevölkerung: Der öffentliche Raum wird durch massive Begrünungsmaßnahmen und Verbesserungen des Mikroklimas stark aufgewertet. Die Luftqualität nimmt durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien deutlich zu. Durch Sharing-Angebote im Wohnbau kommt es zu einer Abnahme von Privat-PKWs und einer restriktiven

Parkraumbewirtschaftung, die eine Umverteilung des Stadtraums zugunsten von Fuß- und Radverkehr ermöglicht.

4.4 Zusammenfassung und Fazit

Abbildung 39: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenarien im Vergleich)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis des aktuellen Stands und allen Trendszenarien)

Allen drei Trendszenarien ist gemein, dass die Auswirkungen auf den sozial gebundenen Wohnungsbestand verhältnismäßig gering sind, er beträgt zwischen 42 und 45 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Dies bietet weiterhin eine gute Basis, vor allem für Mieter:innen mit einer langfristigen Bleibeperspektive. Zugleich ist Wien als traditionelle Zuwanderungsstadt mit hoher Attraktivität für ein internationales Publikum auch von einem großen Anteil an Mietwohnungen am freien Markt mit geringeren Zugangshürden abhängig. Die "günstige Altbauwohnung" ist gewissermaßen ein Auslaufmodell, auf das die Stadt eingeschränkt wohnungspolitischen Zugriff hat. Vorstellbar wäre die Forcierung einer Sanierungswelle (bspw. über eine Stärkung der Sanierungsquote mit Fördermitteln wie über die "Hauskunft" oder WieNeu), als zweite Welle der sanften Stadterneuerung, wenn es gelingt, ökologische Gesichtspunkte mit einer Sozialbindung zu verknüpfen.

In den ersten beiden Hypothesen wird deutlich, dass sich das Verhältnis der Wohnungen mit gegenüber jenen ohne Sozialbindung deutlich verändert. Das liegt dabei nicht alleine an der Tätigkeit des freifinanzierten Neubaus: Der Bestand an mittel- und langfristig sozial gebundenen Wohnungen wird ebenso durch den Ablauf der verpflichtenden Mietpreisbindung bei Wohnungen der Wohnbauinitiative und in noch größerem Ausmaß durch den Abgang geförderten Wohnungsbestandes durch die Inanspruchnahme der Kaufoption reduziert.

Der Anteil der Wohnungen im Segment "Hauptmietzins frei vereinbar" mit den freifinanziert errichteten Neubauwohnungen und dem Wohnungseigentum gewinnt vor allem den Hypothesen 1 und 2 stark an Bedeutung, wo er gegenüber dem Basisjahr um 5-7% auf 40-42% zunimmt. Die Qualitäten der in diesem Sektor produzierten Wohnungen werden einerseits davon abhängen, wie sehr "der Markt" auf die künftigen Entwicklungen reagiert (Stichwort Wohnungsmix oder wohnungsergänzende Angebote).

Die Nachfrage nach Wohnungseigentum zur Selbstnutzung wird bei weiterhin günstigen Kreditzinsen und steigenden Kosten im Mietwohnsektor weiterhin zunehmen.

Großes Potenzial für wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit liegt im Bereich der Immobilieninvestition zum Zweck der eigenen oder der familiären Vorsorge. Der Markt hat darauf mit Produkten wie Vorsorgewohnungen für Privatanleger:innen bzw. mit Investor:innenprojekten für institutionelle Anleger:innen, Vorsorgekassen oder Fonds reagiert. Angebote wie alternative Immobilieninvestments bieten Anleger:innen die Möglichkeit, geringere Summen zu investieren. Es liegt auch an der Politik, dem Einzelnen ein adäquates Angebot zu machen, das auch gemeinwohlorientierte Motive miteinschließen kann, etwa durch die Möglichkeit, mit kleineren Investitionssummen und eventuell geringeren Renditen Anteilseigner nachhaltiger Entwicklungen zu werden, wie beispielsweise die hohe Nachfrage nach privaten Investitionsmöglichkeiten in Modellen wie Bürger:innen-Kraftwerken zeigt.

Ein zweiter großer Hebel liegt in der Mobilisierung des ungenutzten oder untergenutzten Wohnungsbestandes. In dem Zusammenhang müssten die damit zusammenhängenden Fragen und Lösungsansätze im Sinne einer solidarischen Stadt neu diskutiert und bewertet werden.

5 EMPFEHLUNGEN

Empfehlungen zur Qualitätssicherung

Qualitätsbeirat für freifinanzierte Wohnbauvorhaben

Der bereits im Koalitionsabkommen der Wiener Stadtregierung angekündigte Qualitätsbeirat für freifinanzierte Wohnbauvorhaben, der künftig gewerbliche und gemeinnützige Quartiersentwicklungen in Wien begleiten soll, wird soeben eingesetzt. Es wird sich weisen, ob und unter welchen Voraussetzungen seine Arbeit zu einer Steigerung der Qualitäten des freifinanzierten Wohnbaus beitragen kann. Seine Ergebnisse sollten jedenfalls evaluiert werden.

Präzisere Steuerungsinstrumente für die Bestandsstadt

Vor allem in der Bestandsstadt könnten sich zur Förderung der Qualitäten des Erdgeschosses präzisere Steuerungsinstrumente eignen wie eine Konkretisierung der durch die Geschäftsviertel-Widmung erwünschten Qualitäten. Dazu könnten sich Vorgaben zur Gestaltung (Fassaden, Glasanteil etc.) bzw. Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung zugunsten kleinerer Geschäftslokale im Erdgeschoß eignen (vgl. dazu auch die Maßnahmenempfehlungen der WKO im "Masterplan Zur Urbanitätsoffensive Wien" von 2013⁸). Ein weiterer Weg könnte ein Bonussystem sein: werden im Erdgeschoß Gewerbeflächen in einem bestimmten Ausmaß umgesetzt, könnte sich das auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks auswirken oder es könnten um dieselbe Fläche mehr Wohnungen errichtet werden.

Verpflichtende Qualitätsvorgaben

In sensiblen Gegenden bzw. ab einer gewissen kritischen Größe von Wohnbauvorhaben könnte überlegt werden, Verpflichtungen bzw. Mindestanforderungen zu Erdgeschoss-Nutzungen, zum Wohnungsschlüssel und zu den produzierten Grundrissen festzusetzen (bspw. hinsichtlich flexibler Grundrisse, die Wohnen und Arbeiten ermöglichen und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten gewährleisten). Diese Vorgaben könnten als städtebauliche Leitbilder oder über städtebauliche Verträge festgesetzt werden.

Empfehlungen zur Stärkung der Gemeinwohlorientierung

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 langfristigsten 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).

Maßnahmen zur Erhaltung mietpreisgedeckelter Altbauwohnungen

Der Abbruch der mietpreisgedeckelten Altbausubstanz zu Gunsten der Errichtung von Neubauten ist in mehrerlei Hinsicht problematisch: Durch Abbruch und Neubau gehen Wohnungen mit Mietpreisdeckelung nachhaltig verloren und die neu geschaffenen Wohnungen sind weniger flexibel als jene mit gründerzeitlichen Prinzipien mit großen Raumhöhen und flexiblen Zwischenwänden. Zudem

⁸ MASTERPLAN ZUR URBANITÄTSOFFENSIVE WIEN, Erdgeschoßzonen in Wien. Kurzfassung Strategien, Leitlinien und Maßnahmen. WKO, 2013.

gehen die gründerzeitlichen Qualitäten des Erdgeschosses wie Kleinteiligkeit und große Raumhöhe meist verloren.

Konzepte und 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. Am untersuchten Beispiel des ehemaligen ÖBB-Areals Sonnwendviertel lassen sich die Qualitäten aus den einzelnen Verfahren gut erkennen und sollten weiterentwickelt werden. 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).

Transparenz städtebaulicher Verträge

Aktuelle Beispiele zeigen die Problematik: die städtebaulichen Verträge sind intransparent und ortsbezogen. Sowohl für die Bauträger / Projektentwickler als auch für die Öffentlichkeit wäre es wichtig, transparent darzustellen, dass und welchen Beitrag sie für die Allgemeinheit leisten. Die Möglichkeit, Maßnahmen im weiteren Umfeld zu setzen sollte geprüft werden.

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. Derzeit zeichnen sich Tendenzen ab wie eine zusätzliche Verknappung und damit verbundene weitere Preissteigerungen am Grundstücksmarkt und etliche Ausnahmen, die der konsequenten Umsetzung entgegenstehen. Die Widmungskategorie, ihr Anwendungsbereich und die Effekte müssten daher evaluiert und ggf. adaptiert werden.

Empfehlungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnraum

Alternative Investitionsmöglichkeiten, auch im sozial gebundenen Wohnbau

Der freifinanzierte Wohnbau bietet eine breite Palette an Investitionsmöglichkeiten für Private in unterschiedlichen Höhen und Renditeerwartungen: vom Crowd-Investment ab einigen tausend Euros über Bauherrenmodelle ab einigen Zehntausend Euro bis hin zu gesamten Wohnungen oder Wohnungspaketen mit Rundum-Sorglos Paket. Auch der geförderte bzw. sozial langfristig gebundene Wohnbau könnte sozial motivierte Investitionsmöglichkeiten für privates Kapital bieten. Beispiel dafür ist das habiTAT-Modell, das private Investitionsmöglichkeiten in selbstverwaltete Immobilien ermöglicht, die langfristig dem Markt und der Spekulation entzogen werden.

Reform des Modells "Vorsorgewohnung"

Derzeit passiert eine Skalierung in der Nutzung von Wohnraum als Vorsorge, weg von Einzelpersonen hin zu institutionellen Investor:innen, Anleger:innen und Pensionskassen. Es sollte evaluiert werden, inwiefern sich diese Form der Kapitalanlage für Kleinanleger:innen bzw. institutionelle Investor:innen mit der Bereitstellung von leistbarem und qualitätsvollem 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:innen 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 Anleger:innen 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.

Konsumenten:inneninformation

Ausweisung von Informationen zum Verkäufer:innen / Vermieter:innen

Im Sinne der Konsument:innensouveränität sowie der Transparenz des Gewinn- bzw. Steuerflusses wäre die Benennung der Eigentümer:innen bzw. ihres Sitzlandes bei Vermietung bzw. Verkauf relevant. Ähnliches muss demnächst bspw. im Rahmen der EU-Gesetzgebung zur Trinkwasserregulierung erfolgen, wonach nicht nur Angaben zu Preisen, sondern auch zu den wirtschaftlichen Eigentümer:innen des jeweiligen lokalen Wasserversorgers erfolgen.

Ausweisung von Miet- und Kaufpreisen in Wohnungsinseraten

Ähnlich dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz bzw. der Gebäuderichtlinie des Europäischen Parlaments, durch das der/die Verkäufer:in, Vermieter:in oder beauftragte Immobilienmakler:in in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen den Heizwärmebedarf (HWB) und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f GEE) angeben muss, wäre eine Ausweisung bezüglich des Miet- bzw. Kaufpreises im Rahmen von Bewerbungen im Sinne der Konsument:inneninformation wünschenswert. Ergänzend könnten auch Angaben zu Miet- bzw. Kaufpreis verpflichtend anzugeben sein, bspw. bezogen auf die Kosten pro m² bzw. einen Kostenrahmen.

Explizite Ausweisung von Baurechts-Wohnungen

Speziell bei Verkauf und insbesondere bei Weiterverkauf von Wohnungen im Baurecht sollte es eine Verpflichtung geben, darauf explizit hinzuweisen. Baurechtswohnungen erzielen bei Weiterverkauf marktübliche Preise, für die Käufer:innen ist durch die Praxis der Kaufpreisgestaltung jedoch nicht nachvollziehbar, ob der Entfall des Grunderwerbs an sie tatsächlich weitergegeben wurde.

LITERATURHINWEISE

- Aigner, A. (2020). What's wrong with investment apartments? On the construction of a 'financialized' rental investment product in Vienna. Housing Studies, 2020.
- Aigner, A. (2019). Wohnraum als INVESTMENT. Eine Kritik der VORSORGEWOHNUNG. derivé No 75, S. 17 24.
- Amann, W. (2018). Investiver Wohnungsleerstand. IIBW, im Auftrag des Landes Vorarlberg.
- Amann, W. (2014). Wohnungspolitische Rah-menbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung. SIR-Mitteilungen und Berichte 35/2014, S. 83-94, http://iibw.at/documents/2014%20(Art.)%20Amann.%20Wohnungspolitische%20Rahmenbedingungen%20fuer%20eine%20nachhaltige%20und%20leistbare%20Siedlungsentwicklung.pdf, abgerufen am 12.7.2021
- Amann, W. (2006). Gewerbliche Bauträger im geförderten Mietwohnbau in Wien. Expertise, IIBW.
- AK Wien Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. (2021, online). Maklerprovision. https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/miete/Maklerprovisionen.h tml, abgerufen am 1.7.2021
- AK Wien Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. (2020). Genossenschaftswohnungen. Broschüre, Artikelnummer 3559, 9. überarbeitete Druckauflage, Jänner 2020
- AK Wien Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. (2020, online). Aus für befristete Mietverträge! https://wien.arbeiterkammer.at/ueberuns/leistungen/faelle/AK_verlangt_Aus_fuer_befristete_Miet vertraege.html, abgerufen am 12.7.2021
- AK Wien Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. (2018). GELDANLAGE VORSORGEWOHNUNG. https://www.arbeiterkammer.at/service/presse/Geldanlage_Vorsorgewohnung_2018.pdf, abgerufen am 12.7.2021
- AK Wien Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien (AK Wien). (2017). Wohnrecht für Wohnungseigentü-mer. 5. Auflage (Stand Juli 2013), Wien.
- Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG). (2015). https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20 009241, abgerufen am 12.7.2021
- Aviva Investors (2020). Real Assets Study 2020.
- Baron, H., Doan N., Kadi, J., Plank, L. (2021) Wohnungspolitik und Wohnversorgung in fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. Bericht im Auftrag der Arbeiterkammer Wien. Wien: TU Wien.
- Bauböck, R. (1976). Zur Sozialdemokratischen Wohnungspolitik 1919 1934. Mieterschutz, Wohnungsan-forderung und kommunaler Wohnbau unter besonderer Berücksichtigung Wiens. Dissertation. Universität Wien.
- Baugruppe bikes & rails (2021, online). Finanzierung. https://www.bikesandrails.org/wp/finanzierung/, abge-rufen am 12.7.2021
- Bauer, E. (2008). Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945, In: Lugger/Holoubek, M. (Hrsg.), Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit ein europäisches Erfolgsmodell, Wien: Manz-sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, http://iibw.at/documents/2008%20Lugger_Holoubek.%20Festschrift%20Puchebner.pdf, abgerufen am 30.6.2021
- Bauer, E. (2006). Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich. Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive. In: Kurswechsel 3, 2006, S. 20-27

- Bauer, R.; Himpele, C. (2019). Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt die Entwicklung der Wiener Bevölkerung. https://wien1x1.at/site/bev-entwicklung-1/ 21.03.2019, abgerufen am 21.01.2021
- Bauernfeind, S., Fuhrmann, K., Pirker, E., Verweijen, S. (2015): Vorsorgewohnungen. 3. Auflage, Wien: Manz.
- Bauträgervertragsgesetz (BTVG). (1997). https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10 003474, abgerufen am 2.7.2021
- BBSR (2019). Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-schung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- Braun, K. (2017, online). Bauherrenmodelle- Risiken, Vorteile, Nachteile. https://www.rechtsanwaeltin-braun.at/news/bauherrenmodelle-vorteile-nachteile/, abgerufen am 12.7.2021
- BUWOG, EHL (2020). Erster Wiener Wohnungsmarktbericht
- CROWDCIRCUS (2019, online). Ranking: Die größten Immobilien-Crowdinvesting-Projekte Österreichs, 11.4.2019, https://crowdcircus.com/news/ranking-die-groessten-immobilien-crowdinvesting-projekte-oesterreichs, abgerufen am 12.7.2021
- Die Presse (2018). Fallstricke bei Serviced Apartments, 13.12.2018, https://scherbaum-seebacher.at/wp-content/uploads/2018/12/ScherbaumSeebacher-Interview-Panholzer-Verovnik.pdf, abgerufen am 29.6.2021
- EHL (2020). Vorsorgewohnungen in Wien. Marktbericht | 2020.
- EHL (2019). Nachfrage nach Vorsorgewohnungen weiterhin ungebrochen stark. Presseaussendung: https://www.ehl.at/blog/nachfrage-nach-vorsorgewohnungen-weiterhin-ungebro. 02.04.2019, abgerufen am 18.01.2020
- Eigner, P., Matis, H., Resch, A. (1999). Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme. In: Verein für Geschichte der Stadt Wien (Hrsg.), Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien (S. 49 100 URL: http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/matis_wohnbau.pdf, abgerufen am 21.01.2021.
- Erste Bank (2020, online). EU-Taxonomie: Kriterien üben Druck auf Immobilien-Werte aus. 9.12.2020. https://newsroom.sparkasse.at/2020/12/09/eu-taxonomie-kriterien-ueben-druck-auf-immobilien-werte-aus/85312, abgerufen am 15.7.2021
- GBV (2020, online). Hohe Qualitätsstandards im Gemeinnützigen Wohnbau. 13.7.2020. https://www.gbv-aktuell.at/news/693-wie-baut-wien-wie-baut-niederoesterreich-ein-blick-auf-aktuelle-gemeinnuetzige-und-gewerbliche-bautraegerprojekte, abgerufen am 16.7.2021
- Gewerbeordnung (GewO). (1994). https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10 007517, abgerufen am 02.07.2021
- Gruber, E. (2021). Genossenschaften. ARCH+ Zeitschrift für Architektur, Städtebau und Design, 244, Juli 2021
- Häberlin, U. (2020). Gesellschaftlicher Zusammenhalt, urbane Sicherheit und Zukunftshoffnung als Beitrag der Stadtentwicklung. In: Difu-Impulse, Bd. 3, 2020. Deutsches Institut für Urbanistik 2020.
- Hahn, A. (2020, online). Immobilien sahnen bei Crowdinvesting ab, Firmen gehen fast leer aus. derstandard, 22.1.2020, https://www.derstandard.at/story/2000113622130/immobilien-sahnen-bei-crowdinvesting-ab-firmen-gehen-fast-leer-aus, abgerufen am 2.7.2021
- Handelszeitung (2019). Pensionskassen investieren immer stärker in Häuser, 12.6.2019, https://www.handelszeitung.ch/invest/pensionskassen-investieren-immer-starker-hauser, abgerufen am 12.7.2021
- Haufe (2021, online). EU-Taxonomie: Welche Investitionen nützen dem Klimaschutz? 22.4.2021. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/nachhaltig-warum-unternehmen-von-esg-kriterien-profitieren 84324 509978.html, abgerufen am 15.7.2021

- Heeg, S. (2013). Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisie-rung im Bereich des Wohnens. s u b \ u r b a n . zeitschrift für kritische stadtforschung, Heft 1, 75-99.
- Heuberger, R. & Zucher, V. (2014). Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in eU-SILC. file:///C:/Users/marga/AppData/Local/Temp/wohnkosten_und_wohnkostenbelastung_in_eusilc_statistische_nachrichten_112.pdf, abgerufen am 13.7.2021
- Huber, M., Gruber, E. & Gutmann, R. (2018). GEPLANT GEBAUT GENUTZTNEUE WIENER WOHNTYPO-LOGIEN. IBA Wien, 2022. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/15_GeplantGebautGenutzt_web.pdf, abgerufen am 15.7.2021
- IFA (2021). Institut für Anlageberatung AG. Leistungsbericht 2021
- IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (2020). Wohnbauförderung in Österreich 2019. Im Auftrag des Fachverbands Stein und Keramische Industrie. http://iibw.at/documents/IIBW_WKO%20Wohnbaufoerderung%202019.pdf, abgerufen am 13.7.2021
- Immoredo (online). Videos zum Thema Vorsorgen. https://www.immoredo.at/taxonomy/term/32, abgerufen am 11.03.2021.
- IMV Immobilien Manager Verlag (2021, online). Pilotphase des ESG-Scoring-Modells Ecore gestartet. 11.2.2021. https://www.immobilienmanager.de/ecore-immobilien-esg-scoring-initiativereal-estate/150/82097/, abgerufen am 12.7.2021
- Kadi, J., Schneider, A., Seidl, R.J. (2020). Short-term Rentals, Housing Markets and COVID-19: Theoretical Considerations and Empirical Evidence from Four Austrian Cities. Critical Housing Analysis, 7/2, S. 47-57
- klimaaktiv (2021, online). EU-Taxonomie, Immobilien und klimaaktiv Gebäudebewertung. 24.2.2021. https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/eu-taxonomie-immobilien-klimaaktiv-gebaeudebewertung.html, abgerufen am 12.7.2021
- Koessl, G. (2020, online). Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich. 30.11.2020. https://public.tableau.com/app/profile/gemeinnuetzige/viz/GBV_Verbandsstatistik2020/Uebersicht abgerufen am 15.7.2021
- Kurier (2020, online). Gemeindewohnungen: Sanierung geht nicht schnell genug. 31.7.2020, https://kurier.at/chronik/wien/gemeindewohnungen-sanierung-geht-nicht-schnell-genug/400987706, ab-gerufen am 13.7.2021
- kurzzeitmiete.at (2021, online). FAQ für Vermieter. https://www.kurzzeitmiete.at/de/Vermieter/FAQVermieter, abgerufen am 13.7.2021
- Liske, H. (2012). Vergleichende Analyse angebotener Qualitäten und Standards von Projektender "Wohn-bauinitiative 2011 –Wien 22., Seestadt Aspern"bzw.des Bauträgerwettbewerbes "Wien 22., aspern+ Die Seestadt Wiens". file:///C:/Users/marga/AppData/Local/Temp/LF_Analyse_Wohnbauinitiative_Bautraeger_Aspern.pd f, abge-rufen am 12.7.2021
- Ludwig, M. (2017). Das Wiener Modell der soziale Wohnungsbau in Wien. In: Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (Hrsg.): Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis, Berlin, S. 22-35, www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2017/09/2017-02-Beitrag Wiener-Wohnbau BDB-Jahrbuch-2017.pdf, S. 30
- MA23 (2016). Statistik Journal 2016. https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/statistik-journal-1-2016.pdf, abgeru-fen am 5.7.2021
- Mayring, P. (2016). Einführung in die qualitative Sozialforschung. Weinheim und Basel: Beltz Verlag, 6., neu ausgestattete, überarbeitete Auflage
- Mietrechtsgesetz (MRG). https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10 002531, abgerufen am 3.12.2020
- Mundt, A. (2014). Einflussfaktoren auf das Wohnungsangebot. In: Amann/Pernsteiner/Struber (Hrsg), Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive, 207f

- MVÖ Mietervereinigung Österreichs. (2019). Befristung nimmt Mietern wichtige Rechte. https://mietervereinigung.at/News/841/41141/Befristung-nimmt-Mietern-wichtige-Rechte, abgerufen am 12.7.2021
- Nickel, V. (2021, online). Renditeobjekte: 8 Tipps, wie Sie erfolgreich in Immobilien investieren. https://de.bergfuerst.com/ratgeber/renditeobjekte, abgerufen am 12.7.2021
- Novotny, M. (2018). Der gemeinsame Wegzur guten Mischung. WOHNENPLUS, 3/18, S. 9-14. https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2018/09/WP3-2018.pdf, abgerufen am 12.7.2021
- ÖGNI (2021). LEISTUNGSBILD EU-TAXONOMYADVISOR. https://www.ogni.at/wp-content/uploads/Leistungsbild_Taxonomie_Advisor_approved_by_OEGNI.pdf, abgerufen am 12.7.2021
- OeNB Österreichische Nationalbank (2021, online). Banken erwiesen sich als krisensicher, aber Nachhal-tigkeit der Wohnimmobilienkredite verstärkt im Fokus. https://www.oenb.at/Presse/20210607.html, abge-rufen am 11.7.2021
- OeNB Österreichische Nationalbank. (2021, online). Wohnimmobilienpreisindex. https://www.oenb.at/isaweb/chart.do, abgerufen am 7.7.2021.
- OeNB Österreichische Nationalbank (2019). Fakten zu Österreich und seinen Banken. Österreichische Nationalbank. https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html, abgerufen am 14.12.2020
- Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). (2021, online). Gemeinnützige Bauwirt-schaft: Grundsätze und Ziele. https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze_Ziele/, abgerufen am 28.01.2021.
- Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). (2020, online). GBV_aktuell. "Insgesamt wurden seit 2004 rund 48.000 Mietwohnungen veräußert, das entspricht etwa einem Viertel aller bis 2019 errichteten Mietwohnungen mit Kaufoption." 13.12.2020. 9:30. Tweet.
- ORF (2020, online). Wohnungsgemeinnützigkeit: Lob für Österreich. ORF.at, 15.12.2020, https://orf.at/stories/3193807/, abgerufen am 7.2.2021
- ORF (2021, online). Fast fünf Prozent Leerstand in Innsbruck. ORF.at, 25.2.2021, https://tirol.orf.at/stories/3092003/ abgerufen am 25.10.2021
- Orner, M. (2018). Gemeinnützige Wohnungen Sozialbindung aufrechterhalten. Arbeit&Wirtschaft Blog. https://awblog.at/gemeinnuetzige-wohnungen-sozialbindung-aufrechterhalten-eigentumsoption/, abgeru-fen am 23.6.2021.
- Orner, M. (2020). Wohnen wie gemeinnützig ist die Finanzwirtschaft? Arbeit&Wirtschaft Blog. https://awblog.at/wohnen-wie-gemeinnuetzig-ist-die-finanzwirtschaft/, abgerufen am 11.7.2021.
- OTS (2015). StR Ludwig: Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien. 27.8.2015. https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150827_OTS0156/str-ludwig-die-ergebnisse-derwohnungsleerstands-erhebung-in-wien, abgerufen am 13.7.2021
- OTTO Immobilien GmbH (2020). Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht.
- OTTO Immobilien GmbH (2018, online). 10 Jahre Zinshausmarkt, Bericht von Herbst 2018. https://www.zinshausverkauf.wien/wissenswertes/10-jahre-zinshausmarkt, abgerufen am 11.7.2021
- Mario Patera (1994). Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften. Das Beispiel Österreich. Campus/Wien 1994
- Pech, M. (2014). Gründung und Entwicklung gewerblicher Tochtergesellschaften gemäß § 7 (4b) WGG. In: Amann/Pernsteiner/Struber (Hrsg), Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive, 283f
- Pfluger, B. (2019, online). Warum Wohnen nicht mehr leistbar ist. derstandard, 18.9.2019, https://www.derstandard.at/story/2000108781760/warum-wohnen-nicht-mehr-leistbar-ist, abgerufen am 29.6.2021
- Plank, L., Schneider, A., Kadi, J. (2022). Wohnbauboom in Wien 2018-2021: Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.

- Putschögl, M. (2020, online). Immer weniger geförderte Wohnungen in Wien. https://www.derstandard.at/story/2000120572617/immer-weniger-gefoerderte-wohnungen-in-wien?ref=rec, abgerufen am 12.7.2021
- Putschögl, M. (2018, online). Wohnbau befindet sich in Österreich auf Rekordniveau. derstandard, 13.8.2018, https://www.derstandard.at/story/2000085218294/ueberhitzungsgefahr-imheimischen-wohnbau, abgeru-fen am 7.7.2021
- Putschögl, M. (2012, online). Bauherrenmodell als Konjunkturtriebfeder. derstandard, 9.11.2012, https://www.derstandard.at/story/1350260945792/bauherrenmodell-als-konjunkturtriebfeder, abgerufen am 31.10.2021
- Prantner, C., Rosifka, W. et.al (2018). Geldanlage Vorsorgewohnung. AK Wien
- properti AG (2020, online). Steuern bei Wohneigentum. 19.10.2020. https://www.properti.ch/de/steuern-immobilien/, abgerufen am 15.7.2021.
- Rechnungshof Österreich (2021). Wohnbau in Wien. Bericht des Rechnungshofes. https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnbau_Wien_Sonderpruefung.pdf, abgerufen am 21.01.2021
- Report (2020, online). Wohnbauförderung: Ein Erfolgsmodell der Vergangenheit auf dem Prüfstand. 6.11.2020. https://archiv.report.at/index.php/bau-immo/aufmacher/item/96146-wohnbaufoerderung-ein-erfolgsmodell-der-vergangenheit-auf-dem-pruefstand, abgerufen am 13.7.2021
- Rosifka, W. & Tockner, L. (2020). Betriebskosten. Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche der Gebühren für öffentliche Dienstleistungen. AK Wien, Stadtpunkte Nr. 31. https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien/stadtpunkte/Betriebskosten_Studie_2020.pdf, abgerufen m 13.7.2021
- RVW Raiffeisen Vorsorge Wohnung (2021, online). Mietenpool. https://www.rvw.at/de/Mietenpool.htm, ab-gerufen am 12.7.2021
- Seidl, R.J., Plank, L., Kadi, J. Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, http://wherebnb.in/wien (Stand: 19.10.2017), Wien
- Skala, V., Wazlavek, K., Zweimueller, J. & Wertanek, Y. (2019). Serviced Apartments in Österreich. Erster Marktbericht April 2019. https://justimmo-websites.s3.eu-central-1.amazonaws.com/551d18b8cb24ed0cccea76b03d73cefde05cd76a/source, abgerufen am 13.7.2021
- Stadlmann, M. (2019). Wiener Bauordnung Novelle 2018: Neue Widmungskategorie "geförderterWohnbau" als rechtsstaatlich bedenkliches Instrument zur Sicherstellung leistbaren Wohnens. https://mslegal.at/wiener-bauordnung-novelle-2018-neue-widmungskategoriegefoerderter-wohnbau-als-rechtsstaatlich-bedenkliches-instrument-zur-sicherstellung-leistbarenwohnens/, abgerufen am 02.06.2021
- Stadt Innsbruck (2020). Wohnen: Zum Leerstand in Innsbruck. https://www.ibkinfo.at/leerstand-wohnungen-innsbruck abgerufen am 25.10.2021
- Stadt Wien (2021). Stadtgebiet nach Nutzungsklassen und Bezirken 2020. URL: https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/nutzungsklassen-bez.html, abgerufen, Juni 2021
- Stadt Wien (2021, online). Bevölkerungsentwicklung 2020: Wien wächst moderat weiter. https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/entwicklung-2020.html, abgerufen am 15.7.2021
- Stadt Wien (2021a, online). Bewohnte Wohnungen in Wien seit 1991. https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnungen-bewohnt-zr.html, abgerufen am 5.7.2021
- Stadt Wien (2021b, online). Wohnbauinitiative 2011 schafft günstigen Wohnraum. https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html, abgerufen am 29.6.2021
- Stadt Wien (2020, a). Integrations-& Diversitätsmonitor. https://www.wien.gv.at/menschen/integration/pdf/monitor-2020.pdf, abgerufen am 2.7.2021
- Stadt Wien (2020b). Regierungsabkommen 2020. https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020, abgerufen am 18.03.2021

- Stadt Wien (2019). Stadt Wien: Städtebauliche Verträge sparen Steuergeld. Archivmeldung der Rathauskor-respondenz vom 11.01.2019. https://www.wien.gv.at/presse/2019/01/11/stadt-wien-staedtebauliche-vertraege-sparen-steuergeld, abgerufen am 18.3.2021
- Stadt Wien (2019). Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau«. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf, abgerufen am 02.06.2021
- Stadt Zürich (2021). Methode der Leerwohnungszählung. https://www.stadtzuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/leerwohnungen-leerflaechen/methodeder-leerwohnungszaehlung.html, abgerufen am 2.7.2021
- Statistik Austria (2021a). Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 11.10.2021.
- Statistik Austria (2021b). Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 15.06.2021. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/107595.html, abgerufen am 12.10.2021
- Statistik Austria (2021c) Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe). URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/07 9260.html, abgerufen Juni 2021
- Statistik Austria (2020a, online), Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 16.11.2020. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/079515.html, abgerufen am 15.7.2021
- Statistik Austria (2020, online). Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Wien 2019-2100 laut Hauptsze-nario. Erstellt am 9.11.2020. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027317.html, abgerufen am 28.6.2021
- Statistik Austria (2021d). Mikrozensus. Erstellt am 17.03.2021
- Statistik Austria (2019). Wohnen 2018 Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. https://www.statistik.at/wcm/mvc/publicationsCatalogue/redirectDetailedView?publd=572§ion Id=7, abgerufen am 5.7.2021
- Statistik Austria (2017, online). Durchschnittsmiete steigt auf über 7,4 Euro, bei privaten Neuvermietungen auf 9,9 Euro monatlich pro Quadratmeter. Pressemitteilung, 30.5.2017. http://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/112764.html, abgerufen am 13.7.2021
- Stiller, G. (2021, online). Wirtschaftslexikon. http://www.wirtschaftslexikon24.com/, abgerufen am 12.7.2021
- Streit, M. (2020, online). Wie die EU Immobilieninvestoren zu nachhaltigem Verhalten bewegen will. Handelsblatt, 18.1.2020. https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobiliensektor-wiedie-eu-immobilieninvestoren-zu-nachhaltigem-verhalten-bewegen-will/25443910.html, abgerufen am 12.7.2021
- Tischler, M. (2020). Die Finanzialisierung der Wohnungsproduktion in Wien. TU Wien, Diplomarbeit.
- UmweltDialog (2020, online). EU-Nachhaltigkeitskriterien üben Druck auf Immobilien-Werte aus. 21.12.2020. https://www.umweltdialog.de/de/management/Reporting/2020/EU-Nachhaltigkeitskriterien-ueben-Druck-auf-Immobilien-Werte-aus.php, abgerufen am 12.7.2021
- VfGH Verfassungsgerichtshof (1985). Erkenntnis zum Wr. WohnungsabgabeG. 12.3.1985. https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vfgh&Dokumentnummer=JFT_10149688_85G 00002_00, abgerufen am 15.7.2021
- Walter, T. (2021, online). Immobilien-Investment: Risiken, Vorteile, Tipps & Vergleich. https://kreditvergleichsportal.at/immobilieninvestment/, abgerufen am 12.7.2021
- Weihsmann, H. (2002). Das Rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919 1934. Wien: Promedia.
- Wiedersich, R. (2019a). Immobilien mit Steuerzuckerl. GEWINN, 2.12.2019, https://m.gewinn.com/immobilien/immobilien-news/artikel/immobilien-mit-steuerzuckerl/, abgerufen am 13.7.2021

- Wiedersich, R. (2019b). Schneller zum Eigentum. GEWINN, 1.10.2019. https://m.gewinn.com/immobilien/immobilien-news/artikel/schneller-zum-eigentum/, abgerufen am 23.6.2021
- Wiener Stadt- und Landesarchiv (2021, online). Stadtwachstum ab Mitte 19. Jahrhundert -Stadtgeschichte Wiens. https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/stadtwachstum.htm, abgerufen am

21.01.2021

- 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, abgerufen am 25.02.2021
- WKO Wirtschaftskammer Österreich (2021, online). Brancheninformation. https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilienvermoegenstreuhaender/Brancheninformation.html, abgerufen am 30.6.2021.
- WKO Wirtschaftskammer Österreich (2020, online). EU-Kommission: Aktionsplan für ein nachhaltiges Fi-nanzsystem. 19.2.2020. https://www.wko.at/branchen/handel/versicherungsagenten/eu-kommission-aktionsplan-fuernachhaltiges-finanzsystem.html, abgerufen am 12.7.2021
- WKO Wirtschaftskammer Österreich (2019). Immobilien-Preisspiegel 2019. Verband der Immobilien- und Vermögenstreuhändler. Wien.
- Wohnberatung Wien (2021, online). Wiener Wohnbauinitiativen 2011 + 2015. https://wohnberatungwien.at/wohnberatung/wohnbauinitiative, abgerufen am 29.6.2021
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG). (2002). https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20 001921, abgerufen am 24.6.2021
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). (1979). https://www.ris.bka.qv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10 011509, abgerufen am 28.01.2021
- Zoidl, F. (2020, online). Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand? derstandard, 26.5.2020. https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesaenderungenwas-tun-gegen-wohnungsleerstand, abgerufen am 15.7.2021

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1. Gelorderter Neubau (Forderungszusicherungen) und neimanzierter Neubau	
(Bewilligungen) in Wien (1992-2018)	12
Abbildung 2: Wodurch unterscheiden sich geförderte und freifinanziert errichtete Wohnungen von gewerblichen gegenüber gemeinnützigen Bauträgern?	18
Abbildung 3: Wer baut freifinanziert, wer baut gefördert?	20
Abbildung 4: Gegenüberstellung der möglichen Varianten mit und ohne Bezug von Fördermitteln	26
Abbildung 5: "Wahrgenommene Probleme" im Zeitverlauf	31
Abbildung 6: Durchschnittliche Mietkosten in Wien nach Rechtsverhältnis	32
Abbildung 7: Wohnimmobilienpreisindex für Eigentumswohnungen in Wien 2000 – 2020	32
Abbildung 8: Durchschnittliche Wohnungspreise (Medianwerte) in Wien in Euro pro Quadratmeter	
Wohnfläche	33
Abbildung 9: Verfahrensarten	68
Abbildung 10: Rechtsformen	68
Abbildung 11: Beispiel einer Atelierwohnung im Sonnwendviertel, 25,3m² WNFL	69
Abbildung 12: Beispielgrundriss einer von insgeamt 85% 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 44m2) in eine freifinanziert errichteten Wohnbau im Sonnwendviertel	
Abbildung 13: Erdgeschossnutzungen	71
Abbildung 14: Erdgeschoss-Nutzungen im Sonnwendviertel	72
Abbildung 15: Verteilung der Projekte im "Gründerzeitviertel Wien West" nach Wohneinheiten	76
Abbildung 16: Erdgeschossnutzungen der untersuchten Projekte	77
Abbildung 17: Projektgröße der untersuchten Projekte	77
Abbildung 18: Verteilung der Projekte im "Gründerzeitviertel Wien West" nach Widmung und	
angebotenen Gewerbeflächen	79
Abbildung 19: Erdgeschossnutzungen der Projekte im "Gründerzeitviertel Wien West"	80
Abbildung 20: Stadträumliche Verteilung der "Investor:innenprojekte"	82
Abbildung 21: Wohnungsschlüssel der untersuchten Investor:innenprojekte	84
Abbildung 22: Regelgeschoss eines exemplarischen Investor:innenprojektes mit ausschließlich 2- Zimmer-Wohnungen und unbelichtetem Mittelgang	85
Abbildung 23: Vergleich der Wohnungsschlüssel der untersuchten freifinanzierten Projekte mit Referenzprojekten des geförderten Wohnbaus	86
Abbildung 24: Wohnungsschlüssel der untersuchten freifinanzierten Projekte nach Projektgröße	87
Abbildung 25: 2-Zimmer Investor:innen-wohnung mit 40m².	87
Abbildung 26: Beispielhafte Bandbreite der Qualitäten	88
Abbildung 27: Möblierungsszenarien 2-Zimmer-Wohnung	89
Abbildung 28: Beispielhafte 3-Zimmer Vorsorge- bzw. Investor:innenwohnung mit 60m²	90
Abbildung 29: Beispielhafte 2-Zimmer Mietwohnung mit unbelichteter Kochnische	91
Abbildung 30: Titel und Slogans aus Wohnungsanzeigen	92

WOHNBAUBOOM IN WIEN

Abbildung 31: Kategorisierung der Projekttitel	. 93
Abbildung 32: Kategorisierung der beworbenen Wohnungsqualitäten	. 94
Abbildung 33: Kategorisierung der beworbenen Lagequalitäten	. 95
Abbildung 34: Kategorisierung der transportierten Emotionen und Versprechen	. 96
Abbildung 35: Verteilung des Wohnungsbestandes 2021 nach geltendem Rechtsverhältnis	. 97
Abbildung 36: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenario 1)	. 99
Abbildung 37: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenario 2) 1	102
Abbildung 38: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenario 3) 1	105
Abbildung 39: Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis (aktueller Stand und Trendszenarien im	
Vergleich)	108

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wohneinheiten nach Bauträgertyp, Rechtsform und Förderung (2018-2021*, kumul.)	19
Tabelle 2: Charakteristika der Erdgeschoßnutzung und -gestaltung nach Vergabe bzw. Verfahren	71
Tabelle 3: EG-Nutzungen in Bezug auf die Vergabe bzw. Verfahren	74
Tabelle 4: EG-Nutzungen in Bezug zur Rechtsform	74
Tabelle 5: EG-Nutzungen in Bezug zum Standort bzw. Entwicklungsgebiet	75

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. 40 Wohnbauboom in Wien 2018-2021 – Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion

Leonhard Plank, Antonia Schneider, Justin Kadi (TU Wien), 2022

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 Krajasits 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 Wetzel, 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 Konjunkturentwicklung 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 Kommunaler 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

oder als PDF:

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



Die Zahl der Hitzetage hat sich in Wien bereits verdreifacht und liegt inzwischen bei 33 Hitzetagen pro Jahr. Hitzewellen werden immer länger. Was muss gegen die Klimakrise getan werden? Schlussfolgerungen finden Sie in der **AK Stadt** – Zeitschrift für Arbeitnehmer:innen-Interessen im urbanen Raum. **4 x im Jahr, 16 Seiten**

Print-Abo gratis bestellen E-Mail stadt@akwien.at oder Tel. 01 50165-13130 Online und PDF wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt

ISBN 978-3-7063-0858-8

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Downloaden:

wien.arbeiterkammer.at/service/studienundzeitschriften



