



Diplomarbeit

## Einfluss und Auswirkungen von Zinsen auf den Wohnungsmarkt

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-  
Ingenieurin unter der Leitung von

Univ.-Prof. Mag. Dr. Michael Getzner  
Institut für Raumplanung  
Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von Victoria Krapfenbauer

Matrikelnummer: 1325940  
E-Mail: [victoria.krapfenbauer@gmx.at](mailto:victoria.krapfenbauer@gmx.at)  
Tel: 069918342369

Wien, 21.5.2019



## **Kurzzusammenfassung**

Die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise von 2008 konnte nur mithilfe von Interventionen der betroffenen Staaten und der Nationalbanken bewältigt werden. In Europa leitete die EZB (Europäische Zentralbank) mehrere Maßnahmen ein, um das Wirtschaftswachstum in Europa wieder anzuheben. Eine dieser Maßnahmen war die Senkung der Zinsen auf ein niedriges Niveau, das es zuvor noch nie gab.

Niedrige Zinsen haben insbesondere Einfluss auf private Haushalte, die einen Kredit aufnehmen. Die günstige Finanzierungslage bewirkt eine steigende Kreditnachfrage und in weiterer Folge Wohnraumnachfrage.

Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage werden von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Das Wohnungsangebot kann etwa durch die Verfügbarkeit von Bauland, Baulandpreise, Finanzierungsmöglichkeiten und den Wettbewerb am Wohnungsmarkt bestimmt werden. Die Wohnraumnachfrage wird durch demographische, gesellschaftliche und ökonomische Einflussgrößen bestimmt. Eine der ökonomischen Einflussgrößen sind die Zinsen.

## **Abstract**

The consequences of the 2008 global financial and economic crisis could only be overcome with interventions from affected states and national banks. The ECB (European Central Bank) implemented a number of measures to boost economic growth in Europe. One of these measures was the reduction of interest rates to an unprecedented level.

Low interest rates impact specifically on private households taking out a loan. These favourable circumstances lead to an increase in the demand for loans which consequently impacts demand on housing.

Housing supply and demand are affected by various factors. Housing supply, for example, is determined by availability of construction land, cost of construction land, financing options and competition on the property market. Housing demand on the other hand is determined by demographic, societal and economic factors. One of these economic factors are interest rates.

## **Vorwort**

An erster Stelle gebührt mein Dank meinem Betreuer **Univ.-Prof. Mag. Dr. Michael Getzner** für die Unterstützung und wertvollen Anregungen beim Verfassen dieser Diplomarbeit.

Besonderen Dank möchte ich auch an meine **Familie** aussprechen. In einer großen «Patchwork-Family» aufgewachsen, kann ich nicht auf alle einzeln eingehen. Besonders erwähnen möchte ich meine **Eltern**, die mir in jeglicher Hinsicht eine große Stütze gewesen sind, auf die ich immer zählen konnte.

Außerdem möchte ich mich bei Nico bedanken, der mich nahezu das gesamte Studium über begleitet und mich immer unterstützt hat.

## Inhaltsverzeichnis

Kurzzusammenfassung  
Abstract  
Vorwort  
Inhaltsverzeichnis  
Abkürzungsverzeichnis

1.	Einleitung .....	1
1.1.	Thematische Hinführung.....	1
1.2.	Zielsetzung.....	3
	Wohnungsmarkt.....	3
	Finanzierung.....	3
	Raumplanung .....	3
1.3.	Darstellung der Forschungsfrage.....	4
1.4.	Methodik.....	5
2.	Grundlagen zum Wohnungsmarkt .....	7
2.1.	Immobilienökonomische Grundlagen.....	7
	Einleitung .....	7
	Mikro- und Makroökonomik.....	8
	Immobilie als Wirtschaftsgut .....	11
	Immobilienzyklen.....	13
	Immobilienmarktzyklus .....	14
	Segmentierung des Immobilienmarktes .....	15
	Teilmärkte des Immobilienmarktes .....	16
	Wohnungsmarkt.....	17
2.2.	Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage .....	23
	Wohnungsangebot.....	23
	Wohnungsnachfrage .....	26
2.3.	Stakeholder in der Immobilienwirtschaft .....	33
2.4.	Rechtliche Grundlagen .....	34
	Mietrechtsgesetz (MRG).....	34
	Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	38
	Baträgervertragsgesetz (BTVG) .....	38
	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).....	39

3.	Grundlagen zur Finanzierung im Wohnbau .....	41
3.1.	Grundlagen .....	41
	Unterscheidung der Finanzierung .....	41
	Finanzmärkte.....	43
3.2.	AnbieterInnen von Immobilienfinanzierung.....	45
3.3.	Gebrauchsüberlassungsverträge.....	46
	Darlehensvertrag.....	46
	Kreditvertrag.....	46
3.4.	Rückzahlung.....	49
	Annuitätendarlehen .....	49
	Festdarlehen .....	50
	Ratendarlehen .....	51
3.5.	Wohnkosten und Wohnkostenbelastung .....	52
	Wohnkosten .....	52
	Wohnkostenbelastung .....	53
3.6.	Geldpolitik.....	55
	Ziele der Geldpolitik .....	55
	Zwei- Säulen- Strategie.....	56
	Wirkungen der Geldpolitik .....	57
	Umsetzung .....	58
	Geldpolitik in der Finanzkrise.....	60
3.7.	Zinsen und Zinsentwicklung .....	62
	Bedeutung von Zinsen.....	62
	Zinsbildung und Zinshöhe .....	63
	Euribor .....	64
4.	Stand der Forschung .....	65
4.1.	Aktuelle Aspekte der Wohnungspolitik .....	65
	Rechtliche Grundlagen.....	65
	Wohnbaumodelle .....	66
	Umschichtungseffekt .....	67
	Konzept der Vorsorgewohnung.....	67
4.2.	Zinsen in der Immobilienwirtschaft.....	69
	Auswirkungen .....	69
	Erwartungen der Zinsentwicklung .....	70
4.3.	Entwicklungstrends in der Immobilienwirtschaft .....	71
	Stellenwert der Wohnimmobilie .....	71
	Entwicklungstrend der Immobilienmärkte.....	73
4.4.	Wohnungsmärkte.....	74
	Wohnungsangebot.....	74
	Wohnungsnachfrage .....	75
	Länder- und Marktbericht .....	77

4.5.	Raumplanung und Raumordnung .....	78
	Leistbares Wohnen .....	78
	Stadtplanerische Entwicklungen.....	79
5.	Analyse .....	81
5.1.	Rechtsverhältnis in Österreich.....	81
	Eigentum.....	81
	Miete .....	82
5.2.	Wohnimmobilienpreise .....	83
	Miete .....	83
	Immobilienpreisentwicklung.....	85
5.3.	Baubewilligungen und Fertigstellungen .....	86
5.4.	Wohnkosten .....	88
	Wohnkostenbelastung .....	90
5.5.	Wohnbaukredit .....	91
5.6.	Zinsen .....	92
5.7.	Diskussion .....	93
	Wohnimmobilienpreise .....	93
	Baubewilligung und Fertigstellungen.....	93
	Wohnkosten .....	93
	Wohnbaukredit .....	94
6.	Zusammenfassung .....	95
6.1.	Zusammenfassung.....	95
6.2.	Beantwortung der Forschungsfrage .....	96
	Hypothese 1.....	96
	Hypothese 2.....	97
	Hypothese 3.....	97
	Forschungsfrage .....	98
	Quellenverzeichnis .....	99
	Abbildungsverzeichnis .....	106
	Anhang.....	107
	Interview .....	107
	ÖROK Empfehlungen.....	107

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BKI	Baukostenindex
BPI	Baupreisindex
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
ESZB	Europäisches System der Zentralbanken
EU	Europäische Union
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
Euribor	Euro Interbank Offered Rate
EZB	Europäische Zentralbank
GBV	Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HIKrG	Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz
HMZ	Hauptmietzins
HVPI	Harmonisierter Verbraucherpreisindex
Libor	London Interbank Offered Rate
MILG	Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
NFL	Nutzfläche
OeNB	Österreichische Nationalbank
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
RichtWG	Richtwertgesetz
VKrG	Verbrauchkreditgesetz
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz



## 1. Einleitung

Das erste Kapitel vermittelt eine Einführung in die Thematik der Arbeit über «Einfluss und Auswirkungen von Zinsen auf den Wohnungsmarkt.» Es beginnt mit einer thematischen Hinführung, die die Problemstellung und den Hintergrund der Arbeit beleuchtet. Basierend auf diesen Feststellungen wird die Relevanz der Arbeit thematisiert. In einem weiteren Schritt folgt die Zielsetzung der Arbeit. Diese legt den wissenschaftlichen Rahmen fest und beschreibt die konkrete wissenschaftliche Untersuchung. Im Folgenden wird die Zielsetzung durch eine Forschungsfrage präziser formuliert. Abschließend wird das wissenschaftliche Vorgehen erläutert, mit dem die Forschungsfrage bearbeitet wird.

### 1.1. Thematische Hinführung

Der Wohnungsmarkt wird sowohl auf der Angebotsseite als auch auf Nachfrageseite durch mehrere Faktoren beeinflusst. Einer dieser Faktoren ist das Zinsniveau. Die weltweite Zinspolitik wurde in der Vergangenheit durch mehrere Ereignisse gelenkt. Ein bedeutsames Ereignis, das in den letzten Jahren besondere Spuren hinterließ, war die mit dem Jahr 2008 eintretende Finanz- und Wirtschaftskrise.

Im Jahr 2008 führte die Finanzkrise in den USA zu einer globalen Wirtschaftskrise. Der Grund für die **Finanzkrise** waren die Subprime-Kreditausfälle am amerikanischen Immobilienmarkt: Die Kredit- und Finanzinstitute hatten in erheblichem Umfang Kredite in den USA ausgegeben. Das Zusammenspiel von zwei Komponenten - günstige Konditionen für Kredite und steigende Immobilienpreise - führte dazu, dass Kredite vergeben und in Immobilien investiert wurden. Es entstand ein Bauboom beziehungsweise eine vermehrte Spekulation in steigende Immobilienpreise, der die Konjunktur in den USA ankurbelte. Als Sicherheit für die Kredite akzeptierten die Kredit- und Finanzinstitute Immobilien bis zum vollen Wert oder gar darüber hinaus. Als die jeweiligen KreditnehmerInnen in der Folge zahlungsunfähig wurden oder mit der Zahlung der fälligen Kreditraten im Rückstand waren, kam es vielfach zu Zwangsversteigerungen der als Sicherheit gegebenen Liegenschaften (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 405 bis 409).

Die Besonderheit der damaligen Situation war aber, dass die Verluste nicht auf jene Kredit- und Finanzinstitute beschränkt waren. Die von den Kreditausfällen betroffenen Banken in den USA hatten nämlich **Finanzinstrumente** (Finanzderivative)

geschaffen, welche von anderen Instituten in den USA und in Europa erworben wurden. Diese Finanzderivate erzeugten mehrfache Verknüpfungen und Abhängigkeiten. Alle diese Finanzderivate, welche in großem Ausmaß von US-amerikanischen und europäischen Banken erworben worden waren, verloren entweder erheblich an Wert oder konnten vorübergehend nicht mehr am Markt gehandelt werden. Der letzte Auslöser für die weltweite Finanzkrise war die Insolvenz der Leeman Brothers, eines großen US-Finanzinstituts, wodurch zahlreiche Banken in den USA und in Europa in große Schwierigkeiten kamen. Die Finanzkrise löste auch eine allgemeine **Wirtschaftskrise** aus, indem die Finanzkrise starken Einfluss auf die Realwirtschaft – im Wesentlichen Haushalte und Unternehmen – hatte. Das Wirtschaftswachstum sank in vielen Ländern und hatte erhebliche Auswirkungen auf das Konsum- und Investitionsverhalten, sowie Einkommen und Beschäftigung. Aus heutiger Sicht kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Wirtschaftswachstum in den kommenden Jahren auch nur annähernd jenes Ausmaß erreichen kann, wie es vor dem Jahr 2008 der Fall war (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 405 bis 409).

*«Eine gute Strategie sollte sich für die politisch Verantwortlichen sowohl unter normalen Umständen als auch zu Zeiten erhöhter Unsicherheit als angemessen erweisen.» (EZB 2011: 98)*

Die Finanzkrise konnte letztlich nur durch starke Interventionen der betroffenen Staaten und der Nationalbanken, in Europa durch die **Europäische Zentralbank (EZB)** in den Griff bekommen werden. Um das Wirtschaftswachstum in Europa wieder anzuheben, leitete die EZB mehrfache Maßnahmen ein. Eine wesentliche Maßnahme war die Senkung der Zinsen auf ein niedriges Niveau, das es zuvor noch nicht gab und die Einführung von Sondermaßnahmen (vgl. EZB 2011: 98). Anfang des Jahres 2015 wurden zusätzliche Maßnahmen wie beispielsweise der Ankauf von öffentlichen Wertpapieren forciert. Das monatliche Volumen zwischen März 2015 und März 2016 aller Sondermaßnahmen betrug knapp 60 Mrd. Euro pro Monat. Ziel dieser Maßnahme war es, die Inflationsrate auf ihr festgelegtes Ziel von knapp unter 2% zu erhöhen und somit den Konsum und die Investitionen im EU-Raum anzukurbeln. Zwischen April 2016 und April 2017 wurde das Volumen gar auf 80 Mrd. Euro pro Monat erhöht. Dieses so genannte «Quantitative-Easing» (Quantitative Lockerung) Programm, nämlich der Kauf von Vermögenswerten von Geschäftsbanken, der Europäischen Zentralbank, war vor allem dem niedrigen Zinsniveau und der schwachen Preisentwicklung im EU-Raum geschuldet. Mit Beginn des Jahres 2019 hat der Rat der Europäischen Zentralbank dieses Programm eingestellt (vgl. EZB 2019 a). In Summe wurden knapp 2,6 Billionen Euro Staats- und Unternehmensanleihen gekauft (vgl. Handelsblatt 2018).

## **1.2. Zielsetzung**

Es üben verschiedene Faktoren Einfluss auf den Immobilienmarkt. Vor diesem Hintergrund soll untersucht werden, inwieweit sich ein unterschiedliches Zinsniveau auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Dabei werden die bisherigen Entwicklungen analysiert.

### **Wohnungsmarkt**

Der Immobilienmarkt bezieht sich in der folgenden Arbeit jedoch ausschließlich auf den österreichischen Wohnungsmarkt. Dieser wird in einem definierten Zeitraum zwischen 2000 bis 2018 untersucht. Der Wohnungsmarkt wird zwischen mehreren Teilmärkten subsummiert. Darunter fallen u.a. der Eigentumsmarkt und der Mietermarkt. In dieser Arbeit soll auch der Unterschied zwischen den Wohnbausegmenten herausgearbeitet werden, dem freifinanzierten und geförderten Wohnbau. Unter dieser Berücksichtigung wird die Zinsentwicklung am österreichischen Wohnungsmarkt näher analysiert.

### **Finanzierung**

Aus dem Thema lässt sich ebenso ein Finanzierungsschwerpunkt ableiten. Nachdem ein umfassendes Verständnis aufbereitet worden ist, wird es am Ende der Arbeit möglich sein Aussagen über die Zinsentwicklung iZm dem Wohnungsmarkt zu treffen.

### **Raumplanung**

Die Arbeit wird in dem Studiengang Raumplanung und Raumordnung verfasst. Der wissenschaftliche Schwerpunkt liegt besonders auf dem Gebiet des Wohnungsmarktes iZm der Finanzierung. Dieser wird durch den Aspekt der Raumplanung ergänzt. Ein Ziel der Raumplanung als Querschnittsmaterie ist es, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und leistbaren Wohnraum einzuplanen. Bezogen auf die Raumplanung zeigt sich die Relevanz des Themas aus boden- und wohnpolitischen Gründen, die durch eine finanzwissenschaftliche Herangehensweise erklärt werden.

### 1.3. Darstellung der Forschungsfrage

Nachdem die Zielsetzung der Arbeit festgelegt worden ist, kann die Forschungsfrage formuliert werden. Die folgende Forschungsfrage erwartet am Ende der Arbeit ein Ergebnis. Sie wurde sehr allgemein gehalten und findet anhand von aufgestellten Hypothesen präzise Einschränkungen.

*«Wie wirkt sich ein unterschiedliches Zinsniveau auf den österreichischen Wohnungsmarkt aus?»*

Eine plausible Beantwortung der Forschungsfrage bedarf einer Herleitung von theoretischen Grundlagen. Aus diesem Grund sind zu Beginn die wesentlichen Theorieaspekte hervorzuheben. Diese lassen sich aus der Forschungsfrage ableiten-Grundlagen zum Wohnungsmarkt und Finanzierung. Daraufgehend wird eine Diskussion eröffnet. Die Forschungsfrage soll schlussendlich am Ende der Arbeit beantwortet werden. Dies erfolgt durch Verknüpfungen aus den beschriebenen Kapiteln (näher dazu: Methodik).

Die Formulierung von **Hypothesen** unterstützen die Beantwortung der Forschungsfrage. Die aufgestellten Aussagen werden verifiziert oder falsifiziert. Die Hypothesen ermöglichen es, auf bestimmte Themenbereiche näher einzugehen. Die folgenden Hypothesen basieren auf eigenen Annahmen, welche als Ausgangspunkt dienen:

1. Unterschiedliche Zinsniveaus haben in den einzelnen Segmenten des Wohnungsmarktes jeweils andere Auswirkungen.
2. Niedrige Zinsen haben ceteris paribus eine entscheidende Bedeutung für die Bauwirtschaft.
3. Unterschiedliche Zinsniveaus wirken sich auf den privaten Haushalt hinsichtlich des Einkommens, des Vermögens, der Aufnahme von Darlehen und des Immobilienerwerbs aus.

## 1.4. Methodik

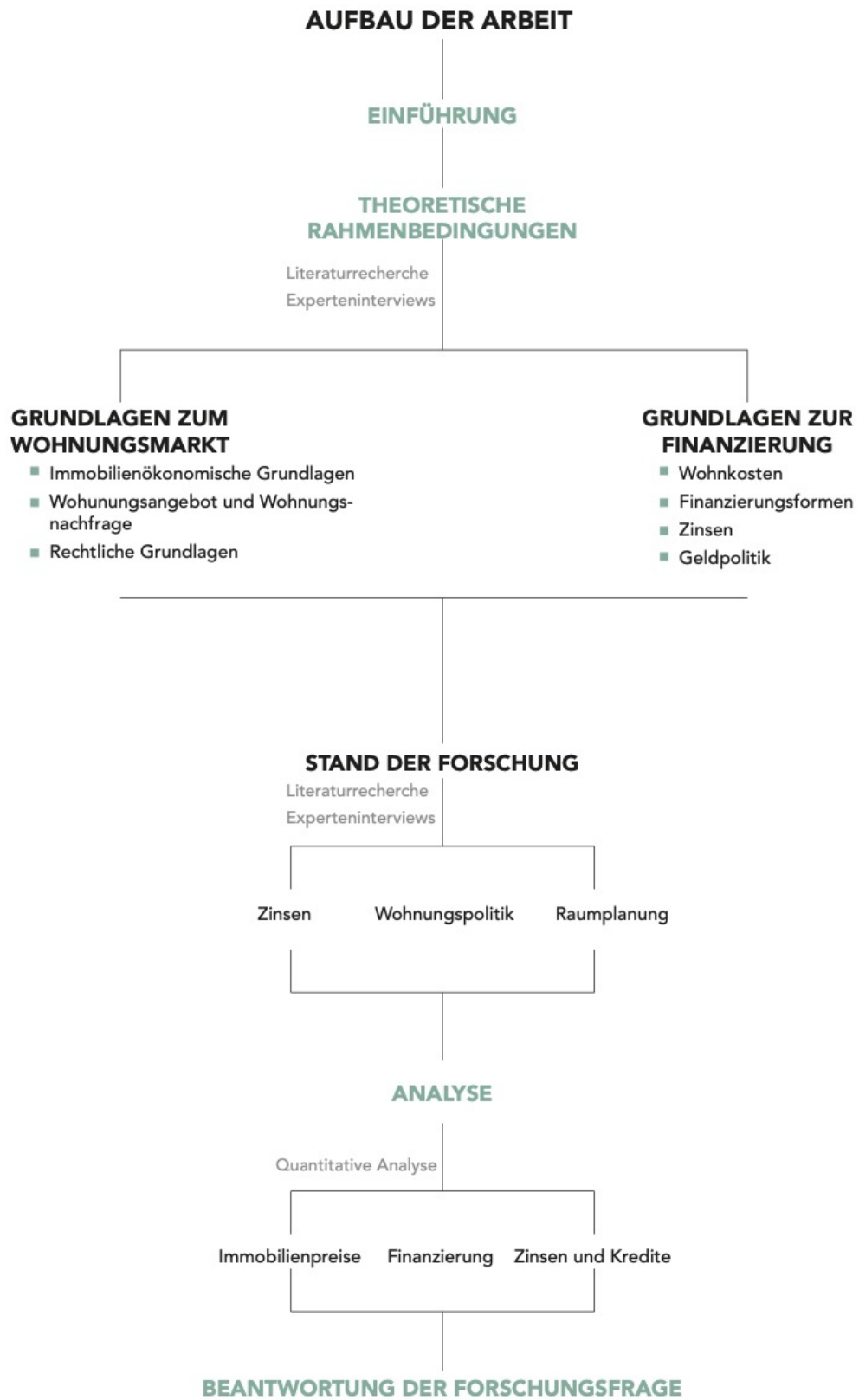
Es ist eine strukturierte und logische Vorgehensweise zur Beantwortung der Forschungsfrage, sowie zur Beantwortung der aufgestellten Hypothesen heranzuziehen. Die Arbeit besteht daher aus **zwei Teilen**, die sich hinsichtlich des methodischen Vorgehens voneinander unterscheiden.

Die Arbeit beginnt mit einem **Theorieteil** (Abb. 1), der eine Grundlage für das weitere Verständnis schafft. Der Umfang des Theorieteils unterteilt sich in drei Kapitel. Zu Beginn werden die wesentlichen Grundlagen zum Wohnungsmarkt aufbereitet. Anschließend werden die Ansatzpunkte der Finanzierung im Zusammenhang mit dem Wohnbau dargestellt. Diese Arbeitsschritte erläutern Fachbegriffe und beschreiben Grundlagen aus der Wissenschaft. Nachdem die theoretischen Grundlagen aufbereitet worden sind, kommt es zur Darstellung des Forschungsstandes. Hierbei kommt es zu einer Auseinandersetzung mit bisherigen Studien über das Zinsniveau und den Wohnbauaktivitäten in Österreich. Für diese Kapitel werden qualitative Methoden im Rahmen von Literaturrecherchen und Experteninterviews angewendet.

Der zweite Teil entspricht einer **Diskussion** und enthält überwiegend quantitative Methoden. Dieses Kapitel stellt den Kern der Arbeit dar und enthält die Ergebnisse, die zur Beantwortung der Forschungsfrage und der Hypothesen dienen. Aspekte wie Immobilienpreise im Sinne von Miet- und Kaufpreisen sowie die Einkommensentwicklung werden in den Kontext der Zinsentwicklung gesetzt. Die dazu verwendeten Daten stützen sich auf Erhebungen der Österreichischen Nationalbank und der Statistik Austria.

Schlussendlich sollen die Kenntnisse des theoretischen Teils mit den Schlussfolgerungen aus der Diskussion miteinander verknüpft werden. So können anhand der gewonnenen Erkenntnisse die **Forschungsfrage** und die Hypothesen beantwortet werden.

Abbildung 1 - Aufbau der Arbeit



Quelle: Eigene Darstellung 2019

## 2. Grundlagen zum Wohnungsmarkt

Das folgende Kapitel beschreibt den Wohnungsmarkt in seinen unterschiedlichen Facetten. Zu Beginn werden immobilienökonomische Grundlagen dargestellt. Weiters werden wesentliche Einflussgrößen erläutert, die auf die Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot wirken. Ziel dieses Kapitels ist es, eine übersichtliche Grundlage zu schaffen, die den Wohnungsmarkt hinsichtlich der ökonomischen und rechtlichen Grundlagen beschreibt.

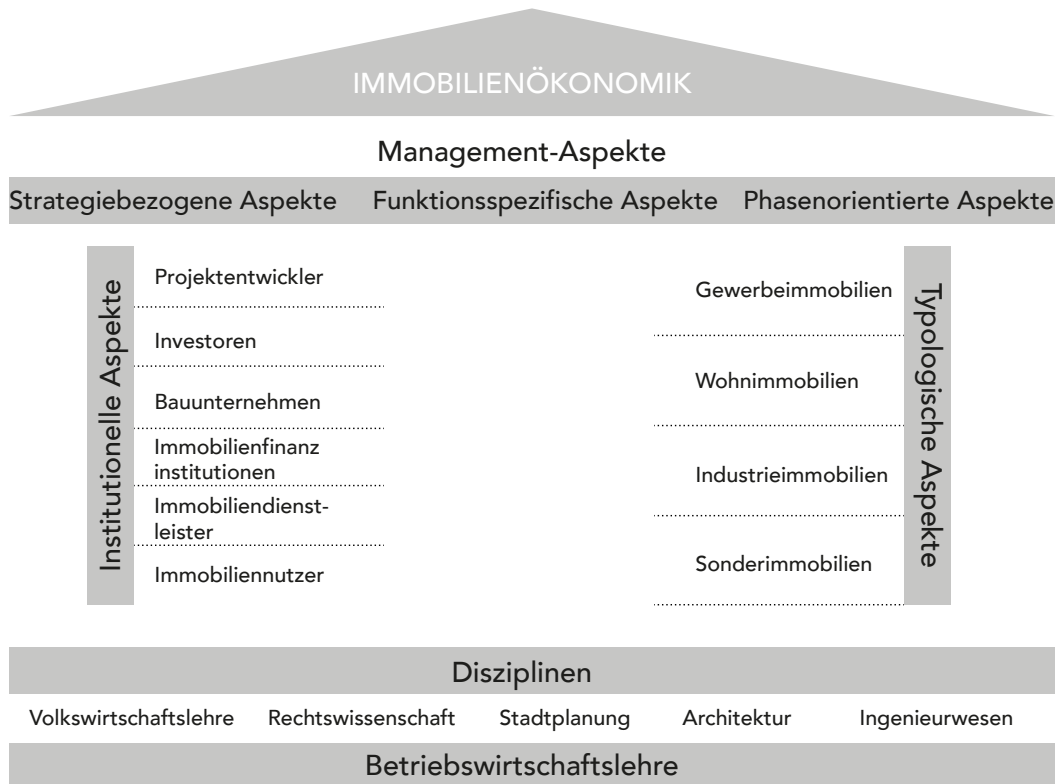
### 2.1. Immobilienökonomische Grundlagen

#### Einleitung

Die Immobilienökonomik ist eine **wissenschaftliche Disziplin**, die sich in den 1990er Jahren etabliert hat. Sie beschäftigt sich mit den Entscheidungen von Wirtschaftssubjekten am Immobilienmarkt. Der Immobilienmarkt setzt sich aus dem Boden und dem Gebäude zusammen, die jeweils nach unterschiedlichen Kriterien kategorisiert werden können (siehe: Seite 16). Ferner können weitere Merkmale (Nutzung, Größe, etc.) zu weiteren Teilmärkten führen. Boden in etwa kann sich je nach zugewiesener Flächenwidmung voneinander abgrenzen. Gebäude bilden ebenfalls nach unterschiedlichen Nutzungen weitere Märkte, wie beispielsweise den Wohnungsmarkt (vgl. Schulte, Sturm, Wiffler 2008: 2 f).

Die Immobilienökonomik ist eine interdisziplinäre Wissenschaft. Das bedeutet, dass sie weitere Disziplinen aufgreift. Unter Beiziehung von unterschiedlichen Disziplinen ist es möglich, die Entscheidungen von MarktteilnehmerInnen zu erklären und zu gestalten. Die folgende Abbildung (Abb. 2) zeigt im Fundament des Hauses graphisch die Disziplinen auf, die in der Immobilienökonomik herangezogen werden. Sie setzen sich aus der Volkswirtschaftslehre, Rechtswissenschaft, Stadtplanung, Architektur und dem Ingenieurwesen zusammen. Während die institutionellen Aspekte die unterschiedlichen Stakeholder abdecken, greifen die typologische Aspekte die Teilmärkte des Immobilienmarktes auf. Das Dach repräsentiert die Managementaspekte, die in der Immobilienökonomik herangezogen werden. Diese setzen sich aus strategiebezogenen Aspekten, funktionspezifischen Aspekten, phasenorientierten Aspekten zusammen, die wiederum jeweils einschlägige Bereiche abdecken, wie beispielsweise Facility Management, Projektentwicklung, Immobilienbewertung (vgl. Schulte, Sturm, Wiffler 2008: 2 f).

Abbildung 2 - Haus der Immobilienökonomik



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Schulte, Sturm, Wiffler 2008: 3

### Mikro- und Makroökonomik

Die **Volkswirtschaftslehre** gliedert sich v.a. in drei Bereiche: Wirtschaftstheorie, Theorie der Wirtschaftspolitik und Finanzwissenschaft. Die **Wirtschaftstheorie** wird durch zwei Ebenen, der Mikro- und Makroökonomik gebildet. Diese Ebenen zeigen jeweils unterschiedliche Perspektiven auf (vgl. Schulte, Sturm, Wiffler 2008: 5 f). «Die Mikroökonomik untersucht, wie Haushalte und Unternehmungen Entscheidungen treffen und wie die Wirtschaftseinheiten auf den einzelnen Märkten zusammenwirken. Die Makroökonomik befasst sich mit gesamtwirtschaftlichen Phänomenen auf aggregierter Ebene.» (Mankiw, Taylor 2008: 33). Trotz unterschiedlicher Analysen, Fragestellungen und Ansätzen sind die beiden Ebenen eng miteinander verbunden (vgl. Mankiw, Taylor 2008:33 f).



---

**Mikroökonomik** Im Speziellen wird in dieser Arbeit angesichts des Themas auf den Wohnimmobilienmarkt näher eingegangen. Die mikroökonomische Herangehensweise findet in dieser Arbeit Bedeutung, da Haushalte und deren Entscheidungen auf dem Wohnimmobilienmarkt analysiert werden. Es lässt sich verallgemeinernd festhalten, dass ein Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt das Verhalten der MarktteilnehmerInnen unterschiedlich beeinflussen kann. Dabei wird zwischen Angebots- und Nachfrageseite unterschieden. In der Wissenschaft erklärt die **Preistheorie**, dass sich ein Aufschwung auf die angebotene Menge positiv auswirken kann. AnbieterInnen weisen bei einem Preisanstieg eine größere Bereitschaft auf, das Angebot auf den Markt zu bringen. Durch die Preisänderungen entstehen jedoch negative Auswirkungen auf Seiten der Nachfrage. NutzerInnen versuchen bei einem Preisanstieg die Nachfrage zu reduzieren. Anhand der Preiselastizität lassen sich die Reaktionen messen, die bei Preisänderungen entstehen. Die Preiselastizität des Angebots gibt Auskunft über die relative Veränderung der angebotenen Wohnraummenge, die sich durch die Preisveränderung ergeben hat. Grundsätzlich gilt: Je größer die Elastizität, desto stärker ist die Reaktion. Hinzuzufügen sind entscheidende Größen, die auf die Nachfrage aus mikroökonomischer Sicht einwirken können. Darunter fallen Einkommen, Haushaltsgröße, Alter und Geschlecht (vgl. Hilber 2008: 336).

---

**Makroökonomik** Die Makroökonomik untersucht gesamtwirtschaftliche Zusammenhänge aus den Materien wie beispielsweise das Sozialprodukt, die gesamtwirtschaftlichen Investitionen, Arbeitslosigkeit, Geldmenge und das Preisniveau. Zinsen stellen grundsätzlich in der Makroökonomik eine bedeutsame Größe dar und sind besonders auf dem Wohnimmobilienmarkt relevant. Nach der Trennung der jeweiligen Teilmärkte werden deren Beziehungen untereinander analysiert. Daraus lassen sich etwaige Gleichgewichte auf den Märkten oder makroökonomische Probleme ableiten (vgl. Schulte, Sturm, Wiffler 2008: 5 f).

---

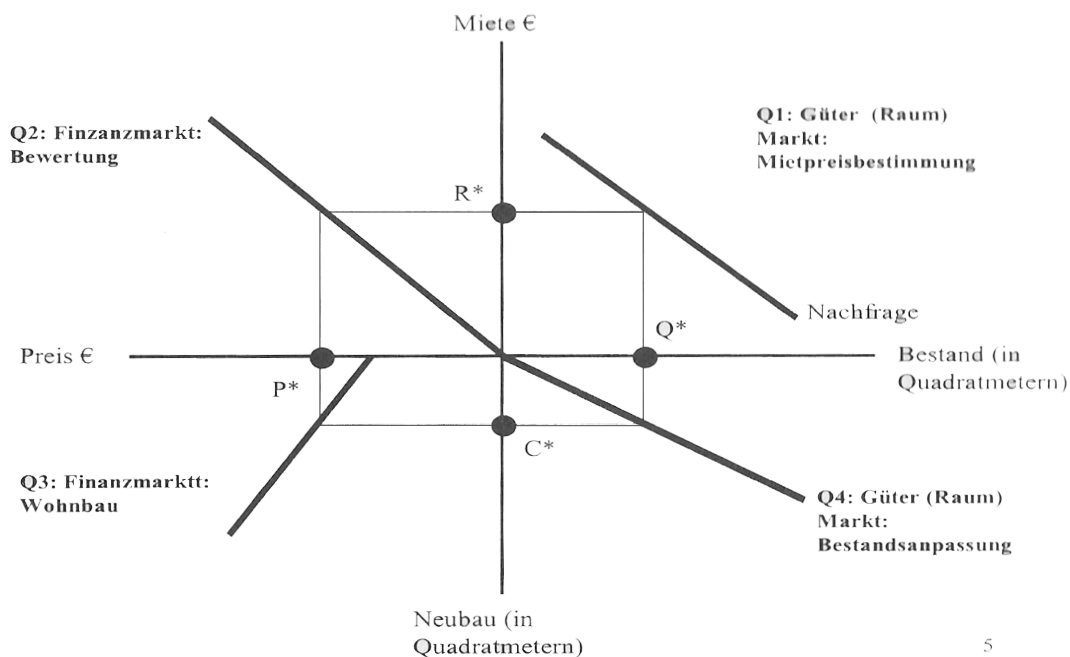
**Gleichgewicht am Wohnimmobilienmarkt** Das Gleichgewicht am Wohnimmobilienmarkt kann durch das **Vier-Quadranten-Gleichgewichtsmodell** von DiPasquale und Wheaton aus dem Jahr 1996 erklärt werden. Das Modell (Abb. 3) stellt den Wohnimmobiliensektor dar und unterscheidet zwischen dem Güter- und dem Finanzmarkt, sowie zwischen Angebot und Nachfrage (vgl. Lee 2008: 297).

Das beschriebene Gleichgewicht ergibt sich durch ein «Rechteck», das durch vier Punkte  $R^*$ ,  $P^*$ ,  $C^*$ ,  $Q^*$  auf den Achsen miteinander verbunden ist.  $R^*$  stellt die Mieten für das gegebene Angebot dar,  $P^*$  weist den Preis der Vermögenswerte auf,  $C^*$  zeigt

die Menge an Neubauten in Quadratmeter pro Jahr auf und  $Q^*$  die angebotene Menge in Quadratmeter (vgl. Lee 2008: 297).

In dem folgenden Absatz werden die einzelnen Quadranten näher beschrieben. Der erste Quadrant (Q1) bezieht sich auf den Gütermarkt und behandelt die Mietpreisbestimmung. Nachdem das Modell ein Gleichgewicht darstellt, orientieren sich die Mieten nach der Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage. Der zweite Quadrant (Q2) zeichnet sich durch die Nachfrage nach Investitionen in Immobilien auf dem Finanzmarkt aus. Der dritte Quadrant (Q3) zeigt die Wohnbautätigkeiten auf. Q3 schneidet die Punkte  $P^*$  und  $C^*$ . Die darin befindliche Funktion besagt, dass Immobilienpreise mit dem Angebot des Neubaus im Zusammenhang stehen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass hohe Immobilienpreise teurere Neubauten abwickeln. Der vierte Quadrant (Q4) stellt das Immobilienangebot dar und schafft eine Verbindung zwischen dem Bestand  $Q^*$  und den Neubautätigkeiten  $C^*$  (vgl. Lee 2008: 297 ff).

Abbildung 3 - Vier-Quadranten- Gleichgewichtsmodell



## Immobilie als Wirtschaftsgut

Zu Beginn ist es wichtig hervorzuheben, wodurch sich die Immobilie von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet. Diese Differenzierung wird anhand der typischen Merkmale der Immobilie als Wirtschaftsgut beleuchtet und umfasst sieben wesentliche Charakteristika (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008:16 f).

---

**Standortgebundenheit** Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsgütern ist bei einer Immobilie die Standortgebundenheit, auch benannt als Immobilität bzw. Unbeweglichkeit ein ausschlaggebendes Merkmal. Unter der Standortgebundenheit ist eine feste Verbindung zwischen den Bestandteilen eines Grundstücks und dem Grund und Boden zu verstehen (vgl. Brauer 2013: 10).

---

**Heterogenität** Aus der Standortgebundenheit resultiert die weitere Eigenschaft des Wirtschaftsguts: Die Heterogenität. Dieses Charakteristikum zeichnet sich aus der oben genannten Eigenschaft aus, da jeder Standort anders ist und somit keine Immobilie einer anderen gleicht (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008:17). Die Intensität der Heterogenität variiert in ihrem Ausmaß: Sie wird als hoch eingestuft, wenn Güter am selben Teilmarkt aber an unterschiedlichen Standorten gegenüberstehen (vgl. Brauer 2013: 11). Beispielsweise weisen Wohnimmobilien eine hohe Heterogenität auf, wenn Wohnungen bzw. Häuser in urbanen oder peripheren Lagen aufzufinden sind.

---

**Dauer des Entwicklungsprozesses** Der Entwicklungsprozess erstreckt sich von der Projektidee bzw. dem Grundstückserwerb bis hin zur Baufertigstellung und der Übergabe. In dieser Phase werden unterschiedliche Faktoren genannt, die den Prozess verlängern oder verkürzen können. Darunter sind die rechtlichen und formellen Rahmenbedingungen (Größe, Komplexität, Organisation und Stakeholder) zu nennen (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008:19f).

---

**Höhe des Investitionsvolumens** Der Immobilienerwerb ist aufgrund der Höhe des Kapitaleinsatzes nicht für jedermann möglich. Man unterscheidet zwischen dem direkten und indirekten Immobilienerwerb. Der indirekte Erwerb ergibt sich durch Investitionen in Fonds oder Aktien. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Mindestkapital zu reduzieren (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008: 20).

---

**Höhe der Transaktionskosten** Transaktionskosten ergeben sich durch Eigentumsübertragungen von Immobilien. Dazu zählen etwa Grunderwerbsteuer, Grundbuchs- und Notariatsgebühren. Zudem können Informations- und Suchkosten entstehen, die in Form von MaklerInnenprovisionen und Aufwendungen für Immobilienbegutachtungen anfallen (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008: 20).

---

Die Immobilie ist ein Wirtschaftsgut, das von einer Langlebigkeit geprägt ist. Zudem wird zwischen Grund und Boden und dem Gebäude differenziert. Während die Immobilie in ihrer Lebensdauer (siehe Seite 13) ökonomische und technische Grenzen erfährt, weist der Boden keine Einschränkungen auf die Lebensdauer auf (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008:21).

---

**Länge des  
Lebenszyklus**

Sowohl an Wohnräumen als auch an Geschäftsräumen sind hohe Anforderungen gestellt, um den Bedürfnissen zum Wohnen und Arbeiten zu entsprechen. Diese Grundvoraussetzungen können nur schwer oder kaum durch andere Wirtschaftsgüter ausgetauscht werden (vgl. Bone-Winkel; Schulte; Focke 2008: 21).

---

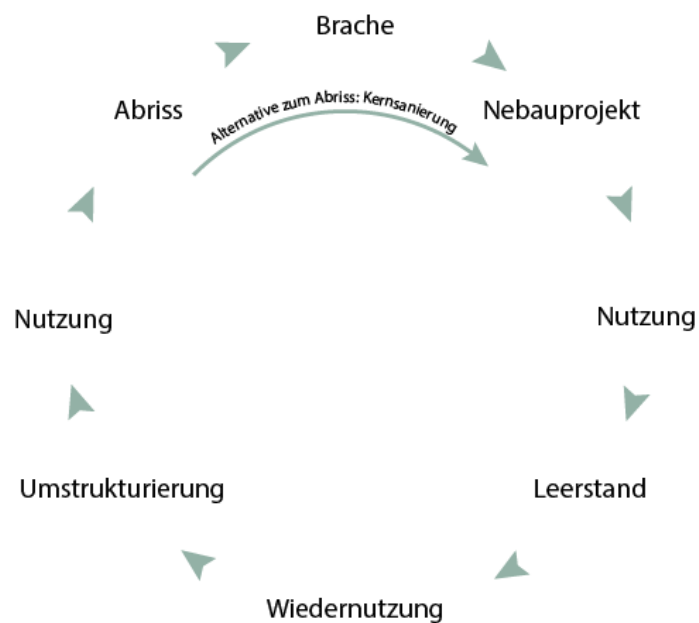
**Begrenzte  
Substituierbarkeit**

Ergänzend zu diesen allgemeinen Merkmalen, können noch weitere Eigenschaften aufgezeigt werden. Dazu zählt die **Marktmacht** zwischen AnbieterInnen und NachfragerInnen. Diese treten auf dem Wohnungsmarkt nicht gleichgestellt aufeinander. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Marktmacht bei den AnbieterInnen liegt. Beispielsweise unterliegen nicht alle Mietgegenstände bei der Preisbildung gesetzlichen Vorschriften und so kann ein freier Mietzins verlangt werden. Demgegenüber spricht man von einer «Mietermacht» sofern die Mieten über € 1.000 liegen (vgl. Standard 2018). Ferner können mögliche **Eingriffe des Staates und der Planung** als weiteres Merkmal ergänzt werden. Das Recht auf Eigentum ist ein Grundrecht, welches zivilrechtlich gegen jedermann durchsetzbar ist (absolutes Recht). Das Eigentumsrecht unterliegt einer Reihe von Einschränkungen öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Natur. Beispielsweise geben Plandokumente, wie Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die Nutzung und die Bebauung vor (öffentlich-rechtlich). Unter den Einschränkungen aus dem Privatrecht sind Nachbarrechte zu verstehen (vgl. Bydlinski 2017: 112).

## Immobilienzyklen

In der Immobilienökonomie beschreibt der Lebenszyklus (Abb. 4) die Lebensdauer einer Immobilie. Im Laufe der Zeit erfährt die Immobilie von der Entstehung bis hin zum Abriss unterschiedliche Nutzungen. Zudem werden Phasen benannt, in denen die Nutzungen durch Leerstände abgelöst werden können und durch Phasen, die durch Umstrukturierungen geprägt sind wie beispielsweise durch Umbauten und Renovierungen. Die Periode vom Abriss bis Nutzung kann auch durch eine Kernsanierung ersetzt werden (siehe innerer Kreis). Unter einer Kernsanierung versteht man eine bauliche Maßnahme, die an der Immobilie durchgeführt wird und die Investitionskosten bei der Kernsanierung den Verkehrswert überschreiten (vgl. Rottke, Wernecke 2008: 211).

Abbildung 4 - Immobilienlebenszyklus



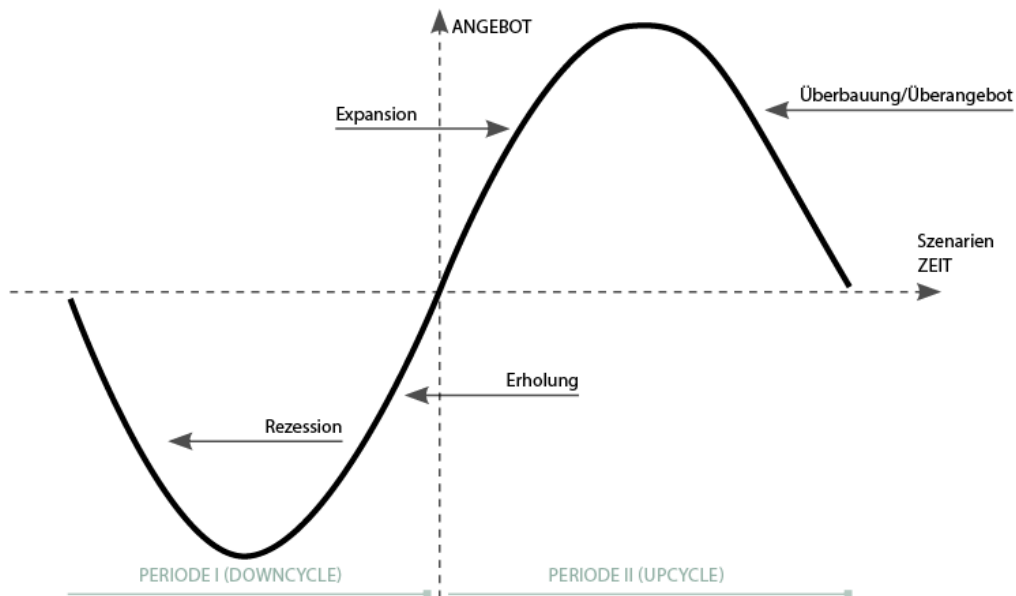
Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Rottke, Wernecke 2008: 211

## Immobilienmarktzyklus

In der Immobilienökonomie unterteilt sich der Immobilienmarkt in mehrere Teilmärkte (siehe Seite 16). Diese sind Schwankungen unterlegen, die sich aus Wachstumsschwankungen ergeben können. Diese Schwankungen können aus Veränderungen von Variablen, wie BIP, Arbeitslosenquote, Zinssätze, Wechselkurse, Preisniveau resultieren (vgl. Mankiw, Taylor 2008: 819). Erfahren die Teilmärkte die Schwankungen zeitversetzt, bezeichnet man das als «Time Lag» (vgl. Rottke, Wernecke 2008: 220 f).

Die untenliegende Abbildung (Abb. 5) zeigt den Immobilienmarktzyklus, der vier Phasen durchlaufen kann. Die Periode 1 - auch «Downcycle» genannt - zeigt den Immobilienmarktzyklus im negativen Bereich. Die erste vorliegende Situation beschreibt eine Rezession, die einen Abschwung darstellt. Darauf folgend kommt es zu einer Erholung und der Immobilienmarktzyklus stabilisiert sich wieder. In der Periode 2 «Upcycle» kommt es zu einer Expansion, da man das Angebot ausdehnt bis es schlussendlich zu einem Überangebot kommt. Dieses Überangebot stellt eine Überbauung dar (vgl. Rottke, Wernecke 2008: 220 f).

Abbildung 5 - Immobilienmarktzyklus



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Rottke, Wernecke 2008: 220

## Segmentierung des Immobilienmarktes

**Wirtschaftliche Bedeutung des Marktes** In der Wirtschaftswissenschaft versteht man unter dem Begriff «Markt» Gruppen von NachfragerInnen und AnbieterInnen eines Guts. Der auf dem Markt bestimmte Marktpreis und die umgesetzte Menge werden durch alle MarktteilnehmerInnen im Rahmen ihres Zusammentreffens beeinflusst (vgl. Mankiw, Taylor 2008:73 f).

Ferner ist der Aspekt des Wettbewerbs- oder Konkurrenzmarktes anzuführen. Darunter versteht man einen Markt, der viele AnbieterInnen und NachfragerInnen aufweist. Das führt dazu, dass der/die einzelne MarktteilnehmerIn einen unscheinbar kleinen Einfluss auf den Marktpreis ausübt, der ihm/ihr selbst unbekannt ist. Die Intensität der Konkurrenz auf dem Markt bestimmt, ob es sich um einen vollkommenen oder unvollkommenen Markt handelt. Auf dem vollkommenen Markt sind die angebotenen Güter homogen. Es gibt zahlreiche AnbieterInnen und NachfragerInnen (vollständige Konkurrenz), die auch als «MengenanpasserIn» oder «PreisnehmerIn» bezeichnet werden (vgl. Mankiw, Taylor 2008:74 f).

### 1. Güter

Während der vollkommene Markt sich hinsichtlich der angebotenen Güter homogen auszeichnet, sind diese am Immobilienmarkt jedoch heterogen zu verzeichnen. Dabei ist auf das wesentliche Charakteristikum des Wirtschaftsguts «Heterogenität» (siehe: Seite 11) zu verweisen (vgl. Brauer 2013: 13f).

### 2. Angebot und Nachfrage

Unvollkommene Märkte weisen selbst bei zahlreichen MarktteilnehmerInnen keine vollständige Konkurrenz auf. Angebot und Nachfrage sind bei unvollkommenen Märkten oft durch persönliche, räumliche und zeitliche Unterschiede geprägt (vgl. Mankiw, Taylor 2008:75).

Zusammenfassend zeigt sich, dass es sich bei dem Immobilienmarkt, wie bei den meisten Märkten, um einen ausgeprägten unvollkommenen Markt handelt. Die Güter auf dem Immobilienmarkt sind nicht gleichartig (heterogen).

### Teilmärkte des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt kann sowohl räumlich als auch funktional gegliedert werden. Die räumliche Segmentierung beschreibt regionale Teilmärkte. Bei der funktionalen Abgrenzung differenziert man zwischen den Teilmärkten der Nutzungsart und der Vertragsart. Der Teilmarkt nach Vertragsart bezieht sich auf die KäuferInnen- und MieterInnen/PächterInnenmarkt. Der Immobilienmarkt lässt sich in unterschiedliche Segmente einteilen, die sich hinsichtlich der Nutzung unterscheiden, wie etwa Wohnimmobilienmarkt, Immobilienmarkt für öffentliche Einrichtungen (vgl. Brauer 2013: 14).

Das Segment für unbebaute Grundstücke umfasst zwei weitere Teilmärkte. Diese unterscheiden sich nach dem Zustand und der Entwicklung von Grund und Boden und nach der Nutzungsart gemäß dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Brauer 2013: 15).

Der Wohnimmobilienmarkt kann in unterschiedliche Teilmärkte subsumiert werden. Dazu zählt der Markt für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Um die genannten Teilmärkte noch in einem weiteren Schritt zu gliedern, besteht die Möglichkeit, die genannten Teilmärkte in Kategorien einzuteilen, die sich hinsichtlich der Größe, dem Bauzustand, Ausstattung voneinander unterscheiden (vgl. Brauer 2013: 15).

Der Sozialimmobilienmarkt bezieht sich auf die Teilmärkte, die hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit in der Immobilie einen sozialen Hintergrund aufweisen. Eine mögliche Differenzierung wird über Tätigkeiten wie Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungen, Aus- und Weiterbildung getätigt (vgl. Brauer 2013: 15 f).

Weiters grenzt sich der Gewerbeimmobilienmarkt hinsichtlich seiner Nutzung von anderen Teilmärkten ab. Innerhalb des Bereichs lassen sich weitere Märkte subsumieren, darunter Produktionsimmobilien, Büroimmobilien, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Freizeit- und Touristikimmobilien (vgl. Brauer 2013: 16).

Wie bereits eingangs erwähnt, besteht auch die Möglichkeit den Immobilienmarkt funktional nach der Vertragsart zu gliedern und nicht nur nach der Nutzung. Die Unterscheidung zwischen KäuferInnen- und MieterInnen- bzw. PächterInnenmarkt findet in allen bereits beschriebenen Teilmärkten nach Nutzungsart Anwendung (vgl. Brauer 2013: 16).

---

**Markt für  
unbebaute  
Grundstücke**

---

**Wohnimmobilien  
markt**

---

**Immobilienmarkt  
für öffentliche  
Einrichtungen**

---

**Gewerbe-  
immobilienmarkt**

---

**KäuferInnen- und  
MieterInnenmarkt**



## Wohnungsmarkt

Die vorliegende Arbeit setzt sich mit dem Segment des Wohnungsmarkts auseinander. Wie zuvor erwähnt, kann der Wohnungsmarkt in weitere Teilmärkte (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) gegliedert werden. Eine weitere Abgrenzung kann durch die Finanzierung erfolgen. Der Wohnungsmarkt verfügt über zwei unterschiedliche Marktsegmente hinsichtlich der **Finanzierung**. Es wird zwischen dem freifinanzierten und dem geförderten Wohnungsmarkt unterschieden. Diese differenzieren sich hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen und Absichten.

---

**Freifinanzierter Wohnungsmarkt** Bei dem freifinanzierten Wohnungsmarkt handelt es sich um den Bau von Wohnungen oder Häusern, die ohne öffentliche Geldmittel erstellt worden sind. Die resultierenden Gewinne aus Vermietung und Verkauf können frei verwendet werden (vgl. Kunnert; Baumgartner 2012: 93). In dem Marktsegment kommt bei der Errichtung und Begründung von Wohnungseigentum das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Anwendung. Bei Mietwohnungen wird das MRG und ABGB herangezogen (siehe Seite 34).

---

**Geförderter Wohnungsmarkt** Aus dem Umkehrschluss des freifinanzierten Wohnungsmarkts, lässt sich bei dem geförderten Wohnungsmarkt folgende Definition aufstellen: Der geförderte Wohnungsmarkt bezieht sich auf die Errichtung von jenen Wohnungen und Häusern, die mithilfe von öffentlichen Geldmitteln erstellt worden sind. Anders als bei dem freifinanzierten Wohnbau steht die Gewinnerzielung auf dem geförderten Wohnungsmarkt nicht im Vordergrund. Die Wohnraumschaffung wird durch die Leitziele -bedarfsgerecht, leistbar, qualitativ- gewährleistet. Der geförderte Wohnungsmarkt wird durch das Modell der Wohnbauförderung unterstützt. In Österreich sind die Förderungen in Gesetzen verankert, welche in dem Kapitel der rechtlichen Grundlagen (siehe Seite 34) näher beschrieben sind (vgl. Mitterer, Haindl 2013: 6).

Um ein umfassendes Verständnis zu erhalten, ist es wesentlich das **Wohnbauförderungssystem** in Österreich zu skizzieren. Dabei werden anfangs die Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung der Länder erläutert:

Grundsätzlich setzen sich die **Einnahmen der Wohnbauförderung** aus zwei wesentlichen Komponenten zusammen. Die Einnahmen ergeben sich aus den Rückflüssen und Zinsen und aus den Landesmitteln. Hinzuzufügen ist noch eine wesentliche Einnahme, die im Jahr 2008 ersetzt worden ist. Im Zeitraum 1996 bis 2008 haben die Zweckzuschüsse eine entscheidende Bedeutung in der Wohnbauförderung gespielt. Hierbei hat der Bund den Ländern jährlich € 1,78 Mrd in Form von Wohnbauförderungszweckzuschüssen überwiesen (vgl. Oberhuber 2007:17). Die derzeitige Situation gilt seit Anfang 2017 und ist auf fünf Jahr befristet.

Sie sieht vor, dass die Länder die Höhe des Wohnbauförderungsbetrags selbstständig festsetzen dürfen (vgl. IIBW 2016:19 f).

Die **Rückflüsse** ergeben sich aus den aushaftenden Förderungsdarlehen und stellen eine Selbstfinanzierung der Wohnbauförderung dar. Diese Rückflüsse waren bis zum Jahr 2001 zweckgebunden, aber diese Bindung wurde aufgehoben (vgl. Oberhuber 2007:17). Die Einnahmeform durch Rückflüsse ist in den Bundesländern unterschiedlich hoch. Die westlichen Bundesländer liegen über den Bundesdurchschnitt, darunter Vorarlberg, Tirol, Salzburg und Steiermark. Hingegen Niederösterreich, Oberösterreich und Burgenland einen niedrigen Anteil an Rückflüssen aufweisen. Tendenziell lässt sich beobachten, dass die Einnahmen aus Rückflüssen langfristig zunehmen. Dieser Trend wird durch die Umstellung auf „Maastricht-neutrale“ Darlehensförderungen erklären (vgl. Amann, Mundt, Wieser 2014: 42).

Nach dem Auslaufen des Wohnbauförderungszweckzuschussgesetzes im Jahr 2008, sind die Einnahmen zu den **Landesmitteln** zugeordnet worden. Dennoch lässt sich beobachten, dass die Mittel aus den Länderbudgets aufgrund von geringen Forderungsverkäufen gesunken ist und im Jahr 2013 ca. 43% der Einnahmen ausmachte (vgl. Amann, Mundt, Wieser 2014: 42).

Bei den **Ausgaben der Wohnbauförderung** (Abb. 6) unterscheidet man zwischen der Objekt- und der Subjektförderung. Die Objektförderung stellt die größte Ausgabenkategorie dar. Grundsätzlich lassen sich in der Vergangenheit die Ausgaben für Wohnbauförderung durchschnittlich anhaltend zwischen € 2,5 und € 3 Mrd. (nominell) verzeichnen. Im Jahr 2016 ließ sich aber ein starker Rückgang der Ausgaben für Wohnbauförderung in nahezu allen Bundesländern beobachten bis auf Tirol und Wien (vgl. IIBW 2016:20).

Die **Objektförderung** umfasst die Ausgabenkategorien Sanierung, Neubau von Eigenheimen und Neubau von Geschosswohnbau. Der größte Anteil ist vom Neubau des Geschosswohnbaus vertreten. Im Jahr 2016 wurden € 1.270 Mio. für den Geschosswohnbau investiert. Sanierungen haben eine Förderung von € 570 Mio. erhalten, das entspricht 24% der Ausgaben der Wohnbauförderung (vgl. IIBW 2016:20 f).

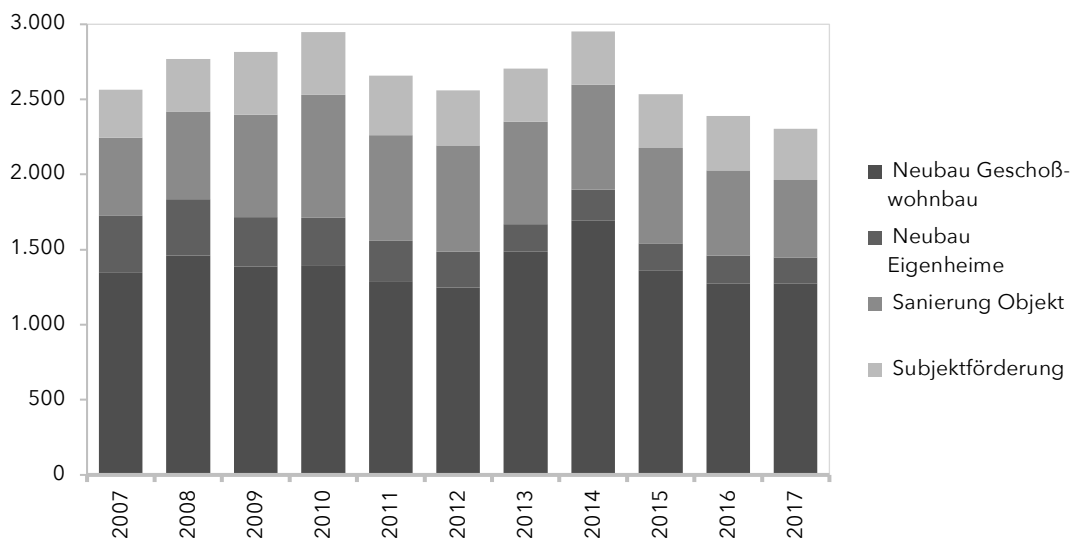
Ziel der **Subjektförderung** ist es, die Wohnkostenbelastung von bedürftigen Haushalten treffsicher zu reduzieren und weisen somit eine leistungsfördernde Wirkung auf (vgl. IIBW 2016: 23). Die Subjektförderung wird in Form von Wohnbeihilfen, Eigenmittlersatzdarlehen oder anhand der allgemeinen Wohnbeihilfe zugetragen. Nach Angaben des IIBW (2016: 21 f) werden 15%, das entspricht € 350 Mio. für die Subjektförderung verwendet. In Österreich wird der Subjektförderung eine unterschiedlich hohe Bedeutung zugemessen. Die

Bundesländer Burgenland, Steiermark, Niederösterreich und Salzburg ziehen die Subjektförderung unterdurchschnittlich heran. Hingegen in Oberösterreich, Kärnten und Vorarlberg eine hohe Bedeutung der Subjektförderung durch die Wohnbeihilfe zukommt.

Betrachtet man die Entwicklung der Subjektförderung (Abb. 6) näher, erkennt man die Zunahme der Wohnbeihilfeausgaben bis ins Jahr 2009. Diese wird u.a. durch die Erweiterung der Wohnbeihilfe im nicht-objektgeförderten Bereich erklärt. Danach ist im objektgeförderten Bereich ein Rückgang der Wohnbeihilfe erkennbar, aber eine Zunahme der allgemeinen Wohnbeihilfe (vgl. IIBW 2016: 22).

In Gegenüberstellung der Objekt- und Subjektförderung lassen sich unterschiedliche Vorteile aufzeigen. Für die Subjektförderung spricht die hohe soziale Treffsicherheit, da sich diese gezielt auf die Reduzierung der Wohnkostenbelastung stützt. Für die öffentliche Hand ist die Subjektförderung mit geringeren Kosten verbunden. Die Objektförderung bringt den wesentlichen Vorteil der Wohnbauleistung mit. Zudem sorgt die Objektförderung, dass die allgemeinen Wohnkosten gesenkt werden. Auf einen längeren Zeithorizont betrachtet zeigt sich die Objektförderung kosteneffizienter (vgl. Bauer o.J. a).

Abbildung 6 - Ausgaben der Wohnbauförderung (€)



Quelle: IIBW 2019

Zusammenfassend lässt sich anhand der untenliegenden Tabelle (Tab. 1) entnehmen, dass die **Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderungen** je nach Bundesland stark variieren. Dies lässt sich einerseits durch die unterschiedlichen Größen der Bundesländer und andererseits durch die verschiedenen Finanzierungsformen der Länder begründen. Der finanzielle Rückgang der Wohnbauförderung durch den Bund wurde von mehreren Faktoren beeinflusst: Zum einen sind die Baukosten stetig gestiegen, zum anderen ist im Jahr 2001 das Zweckzuschussgesetz in Kraft getreten (vgl. Kunnert; Baumgartner 2012: 89ff).

Tabelle 1: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung (2016) in Mio. €

	Ö	Bgdl	Ktn	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	Tirol	Vbg	W
Rückflüsse	1.180	30	70	20	10	180	290	170	180	220
Mittel aus Länderbudgets	1.200	30	60	410	260	-10	90	100	-40	290
Ausgaben gesamt	2.380	60	130	430	270	170	380	280	140	510
Änderung zu 2015	-6%	-20%	6%	-8%	-3%	-13%	-16%	3%	-4%	-1%

Quelle: IIBW 2016

«Gemeinnützig ist, was der Gemeinschaft nützt. Wesen und Selbstverständnis der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs (GBV) sind damit im Kern bereits umrissen. Die Gemeinnützigen sehen sich als moderne Wirtschaftsunternehmen in einem freien Markt und ihre Aufgabe vorrangig in der Versorgung (Bauen, Sanieren und Verwalten) breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnungen.» (GBV 2018a)

**Gemeinnütziger Sektor**

Auf dem geförderten Wohnungsmarkt haben sich in Österreich die gemeinnützigen Bauvereinigungen etabliert, deren rechtliche Grundlage sich insbesondere auf das **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)** stützt (siehe Seite 39). Da im Vordergrund einer gemeinnützigen Bauvereinigung das Wohlwollen einer Gemeinschaft steht, wird festgehalten, dass der Gewinn beschränkt ist und wiederum für Wohnbautätigkeiten eingesetzt wird. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen können in Form einer Genossenschaft, GmbH oder AG geführt werden (vgl. GBV 2018a). Nach aktuellen Daten werden in Österreich 190 GBV gezählt, die hauptsächlich als Genossenschaft oder GmbH den geförderten Wohnungsmarkt in Österreich unterstützen (vgl. GBV 2018b).

Es lassen sich fünf **Grundsätze** ableiten, nach denen sich die GBV orientieren. Ziel dieser Grundsätze ist es, die Versorgung an Wohnraum zu gewährleisten:

### **Kostendeckung**

Da die gesetzlichen Regelungen in dem WGG verankert sind, gibt es für gemeinnützige Bauvereinigungen eine Bestimmung hinsichtlich des Entgelts. Dieses muss angemessen festgelegt sein, damit die Aufwendungen, die getätigt wurden, gedeckt sind (vgl. GBV 2018c).

### **Gewinnbeschränkung**

Wie bereits zuvor erwähnt, haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen dem Grundsatz der Gewinnbeschränkung zu folgen. Das bedeutet, dass die Erträge in gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen verankert sind. Diese sind hinsichtlich der Höhe und Verwendung beschränkt (vgl. GBV 2018c).

### **Eigenkapital**

Das erzielte Eigenkapital resultiert aus den wohnwirtschaftlichen Tätigkeiten. Aus dem Grundsatz «Eigenkapital» geht hervor, dass eine Besteuerung vorgenommen wird, wenn das erzielte Eigenkapital nicht binnen einer festgelegten Frist investiert wird (vgl. GBV 2018c).

### **Vermögensbindung**

Der Grundsatz der «Vermögensbindung» stellt sicher, dass das Eigenkapital für gemeinnützige Zwecke, wie Grundstücksvorsorge, gemeinnütziger Neubau und Sanierungen eingesetzt wird (vgl. GBV 2018c).

### **Personelle Einschränkung**

Der letzte Grundsatz des GBV benennt sich «personelle Einschränkung». Hierbei wird die Unabhängigkeit zwischen dem GBV und Angehörigen des Baugewerbes hervorgehoben. So wird sichergestellt, dass die gemeinnützigen Unternehmen nicht in Geschäft mit anderen Beteiligten des Baugewerbes treten, das sich für potenzielle KundInnen nachteilig auswirken könnte (vgl. GBV 2018c).

Die Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen lassen sich auf **drei Tätigkeitsbereiche** zusammenfassen. Die Verwaltung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes wird mit öffentlichen Mitteln geführt. Im Jahr 2013 wurden ca. 25% des gesamten Wohnungsbestandes in Österreich von gemeinnützigen Bauvereinigungen geführt. Dieser Anteil ist im Vergleich vor 30 Jahren stark angestiegen. Die vollbrachten Leistungen erstrecken sich in Österreich auf die Bundesländer unterschiedlich stark. Zum einen zeigt sich die Verwaltung des Wohnungsbestandes besonders in den Bundesländern Oberösterreich und im Burgenland mit rund 70% vertreten. Hervorzuheben ist der Verwaltungsbestand im

städtischen Bereich, dessen Anteil sich auf rund 40% beruft und in den letzten Jahren ebenso stark gestiegen ist (vgl. GBV 2018d).

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind derzeit bei **Neubauleistungen** am stärksten vertreten. Betrachtet man den Anteil der Fertigstellungen näher so sind die GBV durchschnittlich mit einem Drittel der Fertigstellungen vertreten. Nach Angaben waren im Jahr 2013 bei Miet- und Eigentumswohnungen im Mehrgeschossbau die Hälfte den gemeinnützigen Bauvereinigungen zuzuordnen. Ferner werden auch bei Neubauleistungen regionale Unterschiede verzeichnet. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben in den östlichen Bundesländern eine wesentlich höhere Präsenz als in den westlichen Bundesländern in Österreich (vgl. GBV 2018d).

Im Bereich der **Sanierungstätigkeiten** gewinnen die gemeinnützigen Bauvereinigungen immer mehr an Bedeutung und weisen eine Sanierungsrate von 5% im Jahr auf. Die GBV nimmt bei Sanierungstätigkeiten in Gegenüberstellung von gewerblichen BauträgerInnen und EigentümerInnen eine Vorreiterfunktion ein. Ferner werden in ihrer Ausübung auch die «Gebäude- und Wohnungsqualität sowie architektonische, städtebauliche und soziale Aspekte des Wohnens» thematisiert (vgl. GBV 2018d).

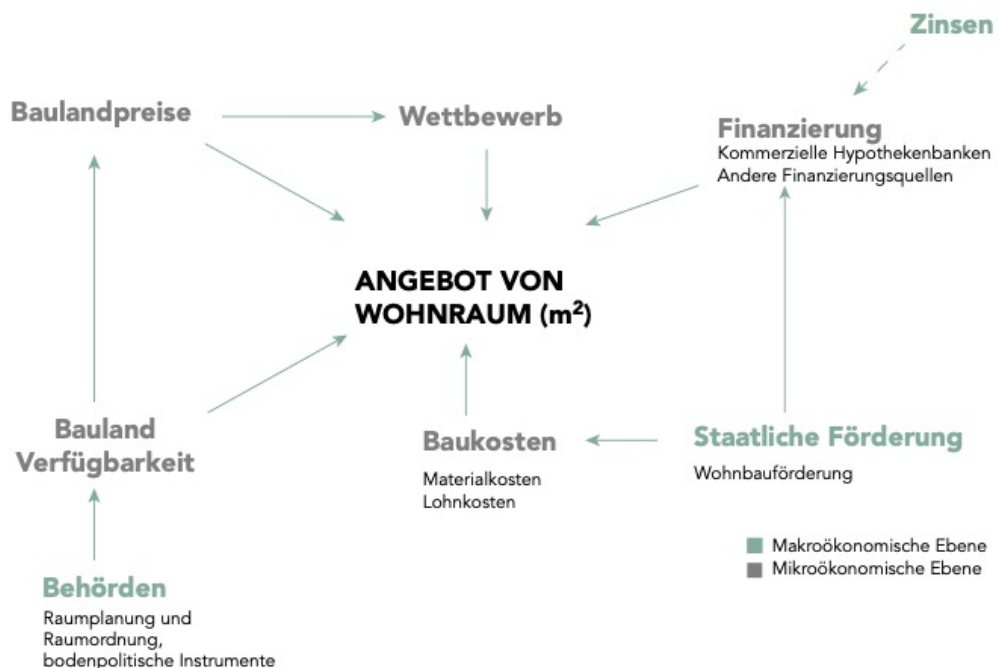
## 2.2. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Der «Markt» umfasst Gruppen von NachfragerInnen und AnbieterInnen eines Guts (siehe Seite 15). Der Wohnungsmarkt unterscheidet sich u.a. durch das gehandelte Gut von anderen Märkten. Im folgenden Abschnitt werden Einflussgrößen dargestellt, die die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot bestimmen. Diese werden durch eine mikro- und makroökonomische Sichtweise erörtert. Zu beachten ist, dass diese oft im Zusammenhang stehen können und eine klare Abgrenzung nicht immer möglich ist (siehe: Seite 8 f).

### Wohnungsangebot

Grundsätzlich ist einleitend anzuführen, dass die Einflussgrößen nach dem Wohnungsangebot wissenschaftlich weniger gut nachgewiesen sind, als die der Wohnungsnachfrage. Hinsichtlich der Wohnungspreise ist erwiesen, dass diese durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Gibt es nicht ausreichend Wohnungsangebot bzw. wird nicht rechtzeitig reagiert, kann das zu kurzfristigen Preisschwankungen führen (vgl. Mundt 2014: 207).

Abbildung 7- Einflussgrößen: Angebot von Wohnraum



Quelle: Eigene Darstellung 2019

Aus mikroökonomischer Sichtweise wurden die Einflussgrößen nach dem Wohnungsangebot im Rahmen von Interviews ermittelt, die sowohl mit gemeinnützigen als auch mit gewerblichen BauträgerInnen in Österreich geführt worden sind (vgl. Mundt 2014: 208). In dem folgenden Abschnitt werden die Einflussgrößen aus mikroökonomischer Sichtweise beleuchtet (Abb. 7).

### **Bauland**

In der Volkswirtschaftslehre wird Boden als ein originärer Produktionsfaktor bezeichnet. Boden ist eine beschränkte Ressource und somit nicht vermehrbar. Zudem stellt «Bauland» eine bestimmte Widmung des Bodens dar, die die Nutzung von Boden bestimmt. Die Widmungsentscheidungen sind auf die Raumplanung und Raumordnung (siehe Seite 25) zurückzuführen. Die Baulandkosten nehmen einen beträchtlichen Teil des Gesamtpreises ein und können zudem noch mit Schwankungen verbunden sein.

Sowohl die Verfügbarkeit als auch der Preis des Baulandes fließen in die Entscheidung eines/einer gewerblichen und gemeinnützigen BauträgerIn ein. Ein geeignetes Baulandgrundstück zu finden ist somit mit Schwierigkeiten verbunden (vgl. Mundt 2014: 210 ff).

### **Baukosten**

Die Baukosten umfassen all jene Kosten, die die Bauunternehmen bei der Ausführung der Bauleistung aufzuwenden haben. Darunter fallen beispielsweise Lohnkosten und Materialkosten. Grundsätzlich zeigen Analysen, dass die Baukosten in den österreichischen Bundesländern unterschiedlich hoch sind. Zudem ist zu beobachten, dass seit geraumer Zeit die Baukosten stärker als die Inflationsrate gestiegen sind. Die Entwicklung der Baukosten lässt sich durch weitere Einflussgrößen bestimmen. Dazu zählen die Bauordnung, Größe der Bauvorhaben, sowie Qualitätsansprüche.

Zu unterstreichen ist auch das Argument der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese führen an, dass sie besonders mit hohen Baukosten aufgrund der überzogenen bau- und förderrechtlichen Vorgaben konfrontiert sind. Diese beziehen sich besonders im geförderten Bereich auf energetische Standards, Barrierefreiheit, Brandschutz, Freiraumqualität und Architektur (vgl. Mundt 2014: 212 f).

### **Finanzierung**

Die Finanzierung stellt eine weitere Einflussgröße auf das Wohnungsangebot dar. Zu berücksichtigen ist, dass die Kosten der Finanzierung, wie der Zinssatz (siehe Seite 25) insbesondere bei der Wohnungsnachfrage Auswirkungen haben können. Einflussfaktoren ergeben sich in der Finanzierung insbesondere durch die unterschiedlichen Finanzierungsquellen. In Österreich sind die kommerziellen Bankhypotheken in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen, aber im Vergleich der



OECD-Länder weist Österreich eine relativ geringe Bedeutung der kommerziellen Bankhypotheken für die Immobilienfinanzierung auf. Aus Analysen geht hervor, dass Finanzierungsquellen sich auf Ersparnisse, Erbschaften, Wohnbauförderungsdarlehen, Bauspardarlehen stützen (vgl. Mundt 2014: 213 f).

### **Wettbewerb**

Auf dem österreichischen Wohnungsmarkt ist die Wettbewerbssituation anhand mehrerer Merkmale hervorzuheben. Einerseits sind die Wohnbausegmente zu unterstreichen. Damit ist die Konkurrenz zwischen gewerblichen und gemeinnützigen BauträgerInnen zu verstehen. Die Wohnbautätigkeiten zwischen gewerblichen und gemeinnützigen BauträgerInnen sind räumlich unterschiedlich verteilt. Dabei lässt sich feststellen, dass Gemeinnützige besonders in kleinen Landgemeinden und mittelgroßen Städten im Mehrgeschossbau tätig sind. Ferner ergibt sich die Konkurrenz auch durch die Wohnbauförderung für gemeinnützige und gewerbliche BauträgerInnen, welche vom jeweiligen Bundesland abhängig ist, sowie die Möglichkeit für gemeinnützige BauträgerInnen (siehe Seite 25) freifinanziert zu bauen (vgl. Mundt 2014: 214 f).

### **Makroökonomische Ebene**

Die Einflussgrößen aus mikroökonomischer Perspektive werden mit jenen aus makroökonomischer Ebene ergänzt. Diese wirken nicht direkt auf das Angebot von Wohnraum ein, aber beeinflussen die zuvor beschriebenen mikroökonomischen Einflussgrößen.

### **Raumplanung und Raumordnung**

Wie zuvor erwähnt ist die Verfügbarkeit von Bauland ein wesentliches Kriterium. Aufgabe der Raumplanung und Raumordnung ist es u.a. den Flächenwidmungsplan sorgfältig anzupassen. Darunter fällt ebenso die Widmung Bauland, um für eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sorgen. In den letzten Jahren ist zu beobachten, dass in vielen Städten ein ökologisches Bewusstsein eingetreten ist, das einen schonenden Umgang mit der begrenzten Ressource Boden anstrebt. Die Anwendung bodenpolitischer Instrumente soll Problemen wie etwa der Baulandhortung entgegengesetzt werden (vgl. Mundt 2014: 210 f).

### **Zinsen**

Zinsen können die Fremdfinanzierungskosten und in weiterer Folge die Investitionstätigkeiten für Projektentwicklungen und -neubauten beeinflussen. Grundsätzlich ist zu beobachten, dass Länder, die niedrige Realzinse aufweisen starke Wohnbauentwicklungen haben. Analysen in den EU-Ländern belegen, dass es keinen negativen signifikanten Zusammenhang zwischen Wohnbauentwicklungen und der Höhe von Realzinsen gibt. Hingegen auf der Nachfrageseite (siehe Seite 31) Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt entstehen können (vgl. Mundt 2014: 213).

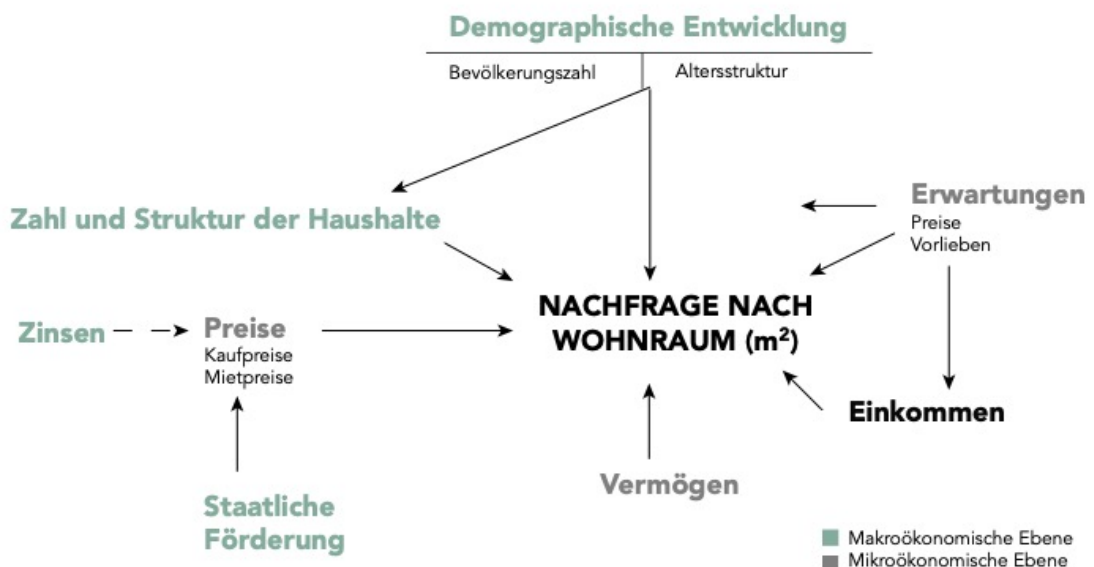
### Staatliche Förderung

Zwar stellt die Finanzierung eine mikroökonomische Einflussgröße dar, kann aber durch staatliche Förderungen unterstützt werden. Diese staatlichen Förderungen entsprechen einer makroökonomischen Einflussgröße. Darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die zur Finanzierung geförderter Projekte mitwirken. Eine besondere Bedeutung kommt hier den gemeinnützigen Bauvereinigungen zu (siehe Seite 20), die Wohnbauförderungsmittel von den Ländern beziehen. Eine weitere Möglichkeit der staatlichen Förderung besteht durch Gelder von Wohnbaubanken, darunter die Objektförderung (vgl. Mundt 2014: 213).

### Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum (Abb. 8) wird ebenso durch eine Vielzahl an Einflussgrößen bestimmt und in mikro- und makroökonomischen Sichtweisen unterteilt. Diese sind demographische, gesellschaftliche und ökonomische Parameter. Demographische Einflussgrößen umfassen die Bevölkerungszahl, Haushalte und die Altersstruktur. Die gesellschaftlichen Bestimmungsfaktoren unterstreichen die Wohnpräferenzen und Lebensstile in der Bevölkerung, die die Größe und Art der nachgefragten Wohnungen beeinflussen können. Die ökonomischen Einflussgrößen beleuchten Einkommen, Vermögen, Preise, Zinsen und die staatlichen Förderungen (vgl. Plattner 2008: 23).

Abbildung 8- Einflussgrößen: Nachfrage nach Wohnraum



Quelle: Eigene Darstellung 2019

---

**Mikroökonomische****Ebene****Erwartungen**

Die Erwartungen nach der Wohnraumnachfrage schließen die Wohnpräferenzen und Lebensstile mit ein. Grundsätzlich spielt hier das Alter eine entscheidende Rolle (siehe Seite 29). Die nachgefragten Wohnungen sind hinsichtlich der Größe und der Art für unterschiedliche Altersgruppen interessant. Zudem gewinnt der Trend zu Einpersonenhaushalten immer mehr an Bedeutung (siehe Seite 30) und die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt zusehends ab (vgl. Plattner 2008: 35 f).

**Einkommen**

Unter dem Einkommen ist das Primäreinkommen zu verstehen. Das Primäreinkommen umfasst die Löhne und die Gehälter, die von der erwerbsfähigen Person selbst erzielt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem sinkenden Einkommen die Nachfrage eher zurückgehen wird und mit einem höheren Einkommen die Nachfrage nach mehr Wohnfläche und Wohnungsausstattung steigen wird (vgl. Plattner 2008: 37).

**Vermögen**

Ergänzend zu dem Einkommen, stellt das Vermögen eine Einflussgröße nach Wohnraum dar. Wohnraum wird selbst grundsätzlich als Vermögensanlage gesehen. Je höher das Vermögen eines privaten Haushalts ist, desto eher steigt die Nachfrage nach Wohnraum.

**Preise**

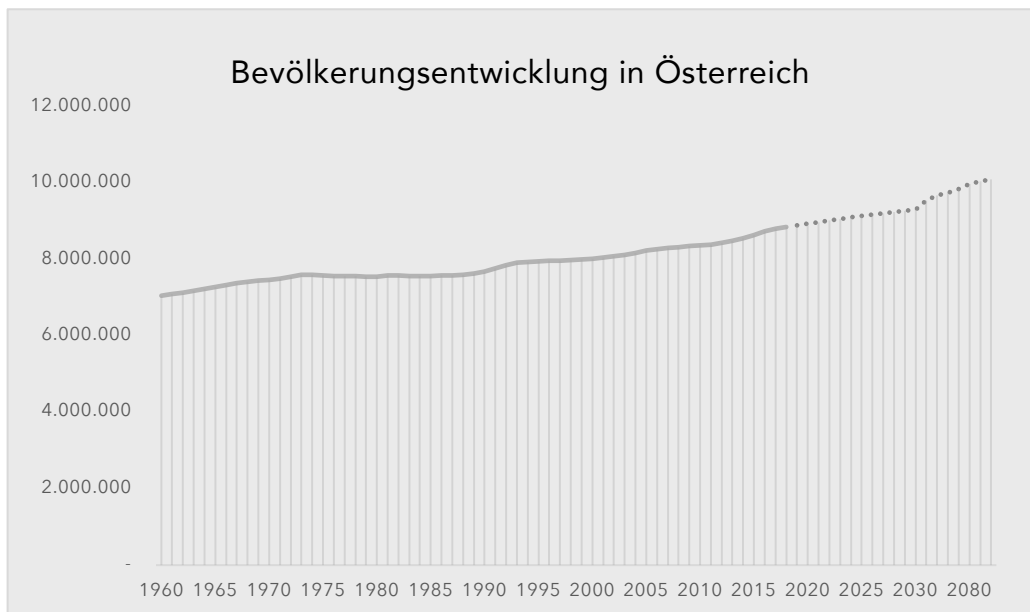
Die Haus- und Wohnungspreise werden wiederum von weiteren Einflussgrößen bestimmt. Dazu zählen wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Objekteigenschaften selbst. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umfassen etwa makroökonomische Faktoren wie BIP, Einkommen, geldpolitische Entscheidungen und regulatorische Faktoren aus dem Steuerrecht und Mietrecht. Neben den demographischen Entwicklungen haben auch die Zinsen Einfluss auf die Preisbildung von Wohnimmobilien. Die Objekteigenschaften beziehen sich auf die Immobilie über die Ausstattung und Lage (vgl. Schretter 2012: 89 f).

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung (Abb. 9) in Österreich erlebte in seiner Entwicklung kein kontinuierliches Wachstum, sondern war in Phasen von Wachstum, Stagnation und Rückgang geprägt. Vor der Jahrtausendwende hat Österreich bereits die 8 Millionen Marke überschritten. Die 1960er Jahre waren durch den Baby-Boom geprägt und Österreich erlebte durch den Geburtenüberschuss ein deutliches Wachstum. Darauf folgend zeigten sich in den 1970er bzw. 1980er Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang. Als ein wesentliches Kennzeichen in der Bevölkerungsentwicklung kristallisierte sich die Zeit der Ostöffnung (1990er) aus, das wiederum für Wachstumsraten sorgte. In Österreich ist seit Anfang des 21. Jahrhunderts ein großes Bevölkerungswachstum zu beobachten. Insgesamt wurde im Jahr 2000 eine Gesamtbevölkerung von 8.011.566 verzeichnet und davon ausgehend ein stetiges Wachstum mit einer Wachstumsrate von 0,56%. Im Zeitraum zwischen 2008-2011 zeigt sich im Vergleich zu den weiteren Jahren jedoch nur ein geringes Wachstum. Im Jahr 2018 lässt sich die Bevölkerungszahl in Wien mit 1.888.776, Graz mit 286.292 und Linz mit 204.846 verzeichnen (vgl. Statistik Austria, 2018a).

**Makroökonomische Ebene**

Abbildung 9- Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose in Österreich



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria 2018 a

### **Bevölkerungsprognose**

Nach Berechnungen prognostiziert Statistik Austria (2018b) ein weiteres Bevölkerungswachstum. Wie in Abbildung (Abb. 9) ersichtlich werden in Österreich bereits im Jahr 2022 über 9 Mio. EinwohnerInnen leben.

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich u.a. aus den Wanderungsbewegungen. Prognosen zufolge sind die bevorstehenden Geburtendefizite durch die stark repräsentieren Wanderungsgewinnen ausgleichsfähig. Weitere wesentliche Erkenntnisse, die man in der Prognose der Bevölkerungsstruktur ziehen kann, bezieht sich auf den Alterungsprozess, der bevorsteht. Es ist zu verzeichnen, dass die Baby-Boom Jahrgänge in Pension gehen und somit eine Alterung der Gesellschaft bedeutet. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Lebenserwartung bei Männern und bei Frauen steigen (vgl. Statistik Austria 2018 b).

Statistik Austria (2018 c) begründet das Bevölkerungswachstum seit den 1970er Jahren insbesondere durch die Wanderungsbewegungen. Diese zeigen jedoch unterschiedliche räumliche Auswirkungen. Während Wanderungsgewinne in jenen Regionen verzeichnet werden können, in denen es größere Städte gibt, sind Wanderungsverluste in peripher gelegenen Lagen aufzuzeigen. Bei den Wanderungsbewegungen unterscheidet man zwischen internationalen Wanderungen mit dem Ausland und den Binnenwanderungen (vgl. Statistik Austria 2018 c).

### **Altersstruktur**

Auch die Altersstruktur wirkt auf die Wohnungsnachfrage ein, da man je nach Alter unterschiedliche Ansprüche stellt und somit andere Wohnungen nachfragt. Darunter fallen Faktoren wie die Wohnungsgröße und Ausstattung der Wohnung. Grundsätzlich ist zu beobachten, dass ältere Menschen - sofern es das Haushaltsbudget erlaubt- keine große Umzugsbereitschaft aufweisen und in ihren Wohnungen bleiben. Dem entgegengesetzt tendieren junge Menschen zu Einpersonenhaushalten und somit zu kleineren Wohnungen. Ein Beispiel zeigt sich durch die barrierefreie Ausstattung bei Wohnungen für ältere Menschen (vgl. Plattner 2008: 34).

Das durchschnittliche Alter in Österreich liegt bei 42,6 Jahren. Ferner wird in diesem Zusammenhang die regionalen Unterschiede hervorgehoben. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis zum 20. Lebensjahr hat in vielen Regionen einen Rückgang erlebt. Im erwerbsfähigen Alter (zwischen 20 bis 65 Jahren) lässt sich hingegen besonders in den Stadtagglomerationen ein Wachstum beobachten und in ruralen Gebieten ein Rückgang verzeichnen. Grundsätzlich ist der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 + in vielen Regionen gestiegen (vgl. Statistik Austria 2018 d).

## Zahl und Struktur der Haushalte

*«Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund kleiner werdender Haushalte deutlich schneller als die Bevölkerungszahl.» (Amann; Lugger 2016)*

Zu Beginn ist auf den Begriff «Privathaushalt» näher einzugehen, da dieser in der Perspektive der statistischen Erhebung eine neue Bedeutung bekommen hat. Seit 2001 versteht man darunter jene Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben und einen Hauptwohnsitz aufweisen. Das Konzept des gemeinsamen Wirtschaftens wird nicht mehr berücksichtigt (vgl. Amann; Lugger 2016: 20). Statistik Austria (2018 e) hat im Rahmen der Arbeitskräfteerhebung die Privathaushalte in Österreich erhoben. Im Jahr 2017 wurden in Österreich 3.890.092 Privathaushalte gezählt. Zudem wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt, welche bei 2,22 lag.

Wie in Tab. 2 ersichtlich nimmt die Zahl der Privathaushalte zu. Dieses Wachstum hat zur Folge, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße abnimmt und der Trend zu Einpersonenhaushalten an Bedeutung gewinnt. Dieses Phänomen kann durch zahlreiche Indikatoren erklärt werden. Die Haushaltsentwicklung umfasst viele Veränderungen, die zu einer veränderten Haushaltsgröße führen: Erhöhte Lebenserwartung, Geburtenrückgang, Scheidungen, veränderte Familienstruktur und die allgemeine wirtschaftliche Lage (vgl. Amann; Lugger 2016: 20 und 22).

Wie bereits erwähnt ist zu erkennen, dass die Anzahl der Haushaltsmitglieder nach deren Intensität in Zukunft immer mehr fallen werden. Besonders die Einpersonenhaushalte werden zunehmend steigen und 39% aller Haushalte in Österreich im Jahr 2030 einnehmen. Unter den Mehrpersonenhaushalten ist jedoch zu prognostizieren, dass diese in Zukunft zurück gehen werden (vgl. Amann; Lugger 2016: 21)

Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich

<b>Ø Haushaltsgröße</b>	<b>1985</b>	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2017</b>
<b>Österreich</b>	2,67	2,61	2,54	2,45	2,34	2,28	2,22	2,22
<b>Burgenland</b>	3,03	2,88	2,82	2,74	2,51	2,43	2,36	2,33
<b>Kärnten</b>	2,93	2,76	2,66	2,58	2,39	2,30	2,22	2,20
<b>Niederösterreich</b>	2,81	2,73	2,67	2,60	2,42	2,36	2,30	2,30
<b>Oberösterreich</b>	2,86	2,85	2,73	2,57	2,46	2,38	2,31	2,30
<b>Salzburg</b>	2,77	2,70	2,62	2,51	2,40	2,34	2,28	2,28
<b>Steiermark</b>	2,91	2,83	2,69	2,60	2,43	2,33	2,27	2,25
<b>Tirol</b>	2,94	2,81	2,75	2,61	2,47	2,38	2,30	2,28
<b>Vorarlberg</b>	3,07	2,93	2,80	2,67	2,52	2,43	2,34	2,33
<b>Wien</b>	2,06	2,03	2,04	1,98	2,00	1,99	2,00	2,03

Quelle: Statistik Austria 2018 e

### Zinsen

Die Investition in eine Wohnung oder in ein Haus stellt ein langfristiges Vorhaben dar und bedarf daher in den meisten Fällen fremde Mitteln. Zinsen können die Kapitalkosten beeinflussen und in weiterer Folge die Gesamtkosten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass niedrige Zinsen den Immobilienerwerb anregen und die Nachfrage nach Wohnraum stetig steigen kann. Ferner beruhen Annahmen, dass sich insbesondere Zinserwartungen auf die Wohnungsnachfrage auswirken können. Dies wird durch beobachtete Verkaufszahlen bei einem erwarteten Zinsanstieg begründet. Somit lassen sich folgende Annahmen ableiten: Die potenziellen WohnungskäuferInnen (NachfragerInnen) tendieren bei einer erwarteten Zinssteigerung dazu die Wohnung bzw. das Haus ehest zu kaufen. Entgegengesetzt neigen NachfragerInnen bei einer erwarteten Zinssenkung dazu den Kauf hinauszuschieben (vgl. Plattner 2008: 39 f).

### Staatliche Förderung

Die Nachfrage nach Wohnraum kann durch Instrumente der staatlichen Behörden beeinflusst werden. In der folgenden Arbeit wird besonders auf die Wohnbauförderung näher eingegangen. Die Wohnbauförderung liegt in der Kompetenz des Landes und kann die Investition in Wohnraum begünstigen (siehe Seite 17). Eine Möglichkeit bietet die Subjektförderung, die die Wohnkostenbelastung bedürftiger Haushalte reduziert (vgl. Just 2013: 44 f).

**Einkommen**

Neben dem bereits dargestellten Individualeinkommen (siehe Seite 27), kann auch das gesamtwirtschaftliche Einkommen die Wohnungsnachfrage beeinflussen. Dazu ist die Bedeutung von Arbeitsplätzen zu unterstreichen, die das Einkommen entstehen lassen. Wachstumszentren zeichnen sich durch das Bevölkerungswachstum (siehe Seite 28) und dem einhergehenden Wohnungsbedarf aus. Das Einkommen in Wachstumsregionen spielt somit eine entscheidende Rolle für die Wohnungsnachfrage (vgl. Plattner 2008: 37).

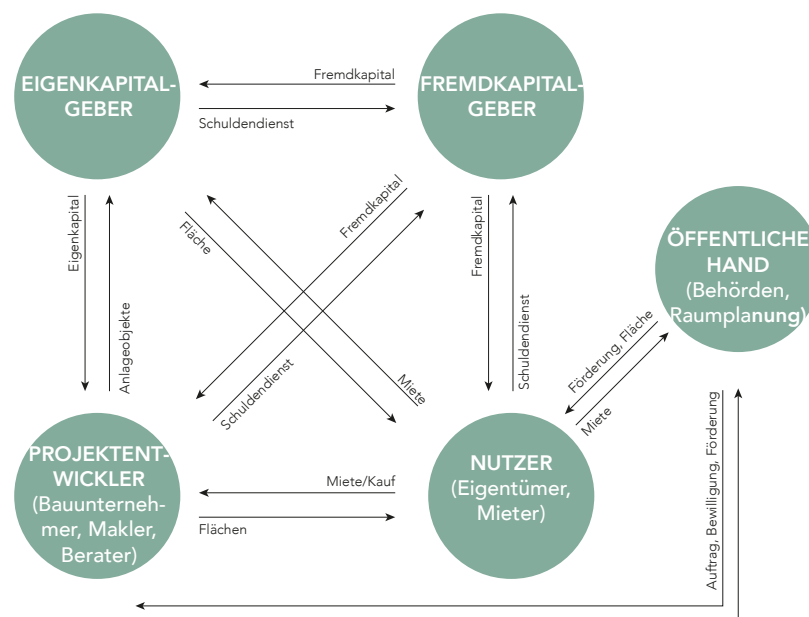


### 2.3. Stakeholder in der Immobilienwirtschaft

Der Immobilienmarkt besteht aus einer Vielzahl an Geschäftsfeldern. Über diese unterschiedlichen Bereiche wirken zahlreiche Stakeholder mit. Der folgende Abschnitt wird nicht alle diese Stakeholder aufzeigen können, sondern konzentriert sich vielmehr nur auf jene AkteurInnen, die am Wohnimmobilienmarkt bei einem Erwerb oder einer Miete auftreten. Nach Fallstudien lassen sich die wichtigsten Akteure in vier wesentliche Gruppen (Abb. 10) zusammenfassen, die eine entscheidende Rolle im Immobilienmarkt einnehmen. Dazu zählen InvestorInnen, FremdfinanziererInnen, ProjektentwicklerInnen und NutzerInnen. Die Gruppe der NutzerInnen unterteilt sich in MieterInnen und EigentümerInnen. Die ProjektentwicklerInnen umfasst die Geschäftsfelder der Bauwirtschaft samt den Nebengebieten wie MaklerInnen, BauunternehmerInnen und BeraterInnen. FremdfinanziererInnen stehen u.a. mit ProjektentwicklerInnen und mit NutzerInnen in Verbindung. Als Gegenleistung des Fremdkapitals wird ein Schuldendienst erwartet (vgl. Holzmann 2008: 209 f).

Zusätzlich zu den genannten vier Gruppen wird auch noch die öffentliche Hand als zusätzlicher Akteur angeführt. Die öffentliche Hand steht nicht nur mit ImmobiliennutzerInnen (Förderungen, Wohnraum) im Zusammenhang, sondern auch mit ProjektentwicklerInnen (Förderungen, Bewilligungen). Wesentlich überschaubarer sind die Stakeholder der Miete. Grundsätzlich kommt ein Mietvertrag zwischen einem/einer BestandsgeberIn und einem/einer BestandsnehmerIn zustande. Beide sind in der Abbildung (Abb.10) in der Gruppe der NutzerInnen zu finden.

Abbildung 10- Stakeholder in der Immobilienwirtschaft



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Holzmann 2008: 209

## 2.4. Rechtliche Grundlagen

Wie bereits erwähnt kann der Wohnimmobilienmarkt in unterschiedliche Teilmärkte (siehe Seite 16) gegliedert werden. In dieser Arbeit wird zwischen den Teilmärkten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern differenziert. Zudem können sich diese Teilmärkte anhand weiterer Merkmale voneinander abgrenzen (vgl. Brauer 2013: 15 und 53 f). Ein wesentliches Unterscheidungskriterium zwischen den Teilmärkten bilden die rechtlichen Grundlagen. Daher werden diese im folgenden Abschnitt näher dargestellt. Für den MieterInnenmarkt (Abb. 11) gelten die Rechtsgrundlagen des ABGB und des MRG. Die Wohnimmobilien, die im Eigentum stehen werden durch Bestimmungen des WEG, BTVG und ABGB geregelt. Eine Ausnahme stellt das WGG dar, da dieses Gesetz sowohl für Miet- als auch auf Eigentumsverhältnisse Anwendung findet.

Abbildung 11- Rechtliche Grundlagen im Überblick



Quelle: Eigene Darstellung 2019

### Mietrechtsgesetz (MRG)

Das MRG ist ein **Bundesgesetz**, das u.a. Regelungen darüber enthält, welcher Mietzins für die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zur Anwendung kommt. Das MRG unterscheidet sich zwischen drei **Anwendungsbereichen**, die jeweils unterschiedliche Regelungen zur Folge haben:

*Die in den Klammern gesetzten Daten, sind als Stichtage zu verstehen und geben bekannt, wann die Baubewilligung erteilt worden ist.*

- 
- Vollausnahme** In diesem Bereich kommt das MRG nicht zur Anwendung. Liegen Mietgegenstände im Bereich der Vollausnahme, gelangt ein **freier Mietzins** zur Anwendung (Abb. 11). §1 Abs 2 MRG legt fest, wann ein Mietgegenstand der Vollausnahme unterliegt. Darunter fallen Mietgegenstände im Rahmen von Beherbergungs- und Verkehrsunternehmen sowie Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation vermietet werden oder als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden. Die Philharmonikerwohnungen<sup>1</sup>, Zweitwohnungen oder Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten befinden sich ebenfalls im Bereich der Vollausnahme (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 6 ff).
- 
- Teilausnahme/  
Teilanwendung** Im Teilanwendungsbereich kommt nur ein Teil des MRG zur Anwendung. Es handelt sich dabei um Regelungen über den Kündigungsschutz, Bestimmungen hinsichtlich der Befristung von Mietverhältnissen, Regelungen über den Eintritt in ein Mietverhältnis im Fall des Todes des Mieters/der Mieterin sowie die Kautionsbestimmungen. Keine Anwendung finden die Bestimmungen über die Bemessung des Hauptmietzinses. Somit gilt eine **freie Hauptmietzinsbildung** (Abb. 11).  
In § 1 Abs 4 MRG sind die Anwendungsfälle festgelegt. Dazu zählen der freifinanzierte Neubau (30.6.1953), Dachbodenausbauten (31.12.2001), Zubauten (30.9.2006), im Wohnungseigentum stehende Objekte, die nach dem 8.5.1945 neu errichtet worden sind, sowie Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 8 ff).
- 
- Vollanwendung** Im Vollanwendungsbereich kommt das MRG mit all seinen Regelungen zur Anwendung (Preisschutz, Kündigungsschutz, Befristungsregelungen, Mietrechtseintritt im Todesfall, Kautionsbestimmungen). Man unterscheidet zwischen folgenden Arten der Mietzinsbildung (Abb. 12): **Angemessener Hauptmietzins, Richtwertmietzins und Kategorie D-Hauptmietzins** (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 13).

---

<sup>1</sup> Unter einer Philharmonikerwohnung versteht man eine Zweitwohnung mit Ausstattungskategorie A oder B deren Nutzung durch einen vorübergehenden Ortswechsel aufgrund der Erwerbstätigkeit geprägt ist.

### A. Angemessener Hauptmietzins

Der angemessene Hauptmietzins (HMZ) orientiert sich an verschiedene Kriterien. Der Wert bestimmt sich nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des konkreten Mietgegenstandes. Die Ermittlung des Mietzinses erfolgt idR durch ein Vergleichswertverfahren. Der wesentliche Unterschied zur freien Mietzinsbildung besteht in der Höhe und in der Anfechtbarkeit beim Gericht bzw. der Schlichtungsstelle. Ein angemessener HMZ ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, welche in §16 Abs 1 MRG festgehalten sind. Dazu zählen Mietgegenstände in denkmalgeschützten Gebäuden, Geschäftsräumlichkeiten, Mietgegenstände in einem Gebäude, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist und Mietgegenstände mit einer Nutzfläche über 130 m<sup>2</sup> (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 18 f).

### B. Richtwertmietzins

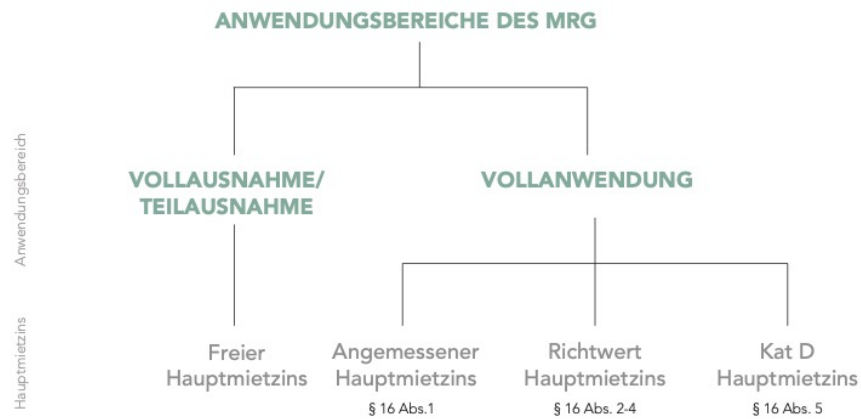
Für jedes Bundesland existiert ein eigener Richtwert. Unter dem Richtwert versteht man einen bestimmten Betrag pro m<sup>2</sup>, der für die mietrechtliche Normwohnung gilt. Die mietrechtliche Normwohnung bildet den Ausgangspunkt, der sich durch Abschläge und Zuschläge verändern kann. Sie hat gemäß § 2 RichtWG folgende Kriterien zu enthalten:

- Die Wohnung ist in einem brauchbaren Zustand und weist eine Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> auf.
- Sie beinhaltet mindestens folgende Ausstattungen: Zimmer, Küche, Vorraum, Toilette, Baderaum und Heizung.
- Das Gebäude ist in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand und liegt in einer durchschnittlichen Lage (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 19 ff).

### C. Kategorie D Hauptmietzins

Wenn kein angemessener HMZ zur Anwendung gelangt und die betroffene Wohnung der Ausstattungskategorie D unterliegt, dann gilt der Kategorie - D Hauptmietzins. Anhand dieses Hauptmietzins lässt sich für den Mietgegenstand die niedrigste Miete pro m<sup>2</sup> erzielen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen D-brauchbar und D-unbrauchbar (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 25).

Abbildung 12- Mietzinsbildung MRG



Eigene Darstellung 2019

**Wertsicherung** Basierend auf dem Verbraucherpreisindex (VPI) wird der Richtwert grundsätzlich jedes zweite Jahr valorisiert. Die Valorisierung erfolgt durch einen Vergleich der Jahresdurchschnittswerte. In der Vergangenheit sind jedoch Valorisierungen durch ein eigenes Gesetz, das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (MILG) bereits mehrmals ausgesetzt worden, um einen Anstieg der Mietkosten zu verhindern. Die Wertsicherung gilt für alle neu abzuschließenden Verträge sowie für laufende Verträge, die eine entsprechende Wertsicherungsklausel beinhalten. Die Wertsicherung lässt sich wie folgt berechnen: (vgl. Kothbauer, Malloth 2013: 26 f).

Formel 1- Wertsicherung

$$\frac{\text{Bisheriger HMZ}}{\text{alte Indexzahl} * \text{neue Indexzahl}}$$

Quelle: Kothbauer, Malloth 2013: 26

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Das WEG beinhaltet Regelungen über die Rechtsform des Wohnungseigentums. Darunter fallen die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum. Ferner werden die Rechte und Pflichten der/die WohnungseigentümerIn und des Verwalters/der Verwalterin dargestellt.

Wohnungseigentum wird gemäß §2 WEG als ein dingliches Recht definiert, das es ermöglicht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Wohnungseigentum an einem konkreten Objekt kann entweder einer Person allein oder einer Eigentümerpartnerschaft d.h. zwei natürliche Personen jeweils zur Hälfte zukommen.

Unter Wohnungseigentumsobjekte sind jene Objekte zu verstehen, an denen Wohnungseigentum begründet worden ist. Dazu zählen Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Von dem Wohnungseigentum ist das schlichte Miteigentum zu unterscheiden, das im ABGB geregelt ist. Befindet sich eine Liegenschaft im Eigentum einer Person, so handelt es sich um Alleineigentum. Wenn eine Liegenschaft im Eigentum mehrerer Personen steht, dann spricht man von Miteigentum. Beim Miteigentum handelt es sich aber niemals um real geteiltes Eigentum, sondern um ideelle Anteile.

Der wesentliche Unterschied, der sich durch die Begründung von Wohnungseigentum ergibt, ist die Zuordnung zu einem konkreten Wohnungseigentumsobjekt. Jedes Wohnungseigentumsobjekt wird nach einem berechneten Mindestanteil erworben, der sich an dem Nutzwert des Objekts zur Summe des Nutzwertes aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft orientiert (vgl. WEG 2019).

### **Bauträgervertragsgesetz (BTVG)**

Dieses Bundesgesetz ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen der/die ErwerberIn vor der Fertigstellung mehr als € 150/m<sup>2</sup> Nutzfläche (NFL) an den/die BauträgerIn oder an Dritte aufzuwenden hat. Das Gesetz findet beim Erwerb von Eigentum, etwa Wohnungseigentum, sowie beim Erwerb eines Baurechts Anwendung. Die getätigten Vorauszahlungen sind seitens des Bauträgers/der Bauträgerin zu sichern. Dabei unterscheidet man zwischen drei mögliche Formen der Sicherung:

1. Die schuldrechtliche Sicherung wird durch eine eingeräumte Garantie oder eine Versicherungsurkunde festgelegt. Dabei werden Rückforderungsansprüche für jene Zahlungen gesichert, die der/die ErwerberIn bereits vorgezahlt hat.
2. Die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt durch eine Anmerkung im Grundbuch. Hierbei hat der/die GläubigerIn den/die ErwerberIn grundsätzlich von allen Lasten freizustellen. Hinsichtlich der Zahlung wird bei dieser Sicherstellung zwischen zwei unterschiedlichen Modellen - Ratenplan A und Ratenplan B - unterschieden. Dabei wird das Bauprojekt in unterschiedliche Bauabschnitte (Ratenplan) unterteilt. Die Zahlung erfolgt in Raten nach den geleisteten Bauabschnitten. Die Modelle differenzieren sich durch die Höhe des Prozentsatzes je Bauabschnitt.
3. Die pfandrechtliche Sicherung bietet die Möglichkeit, die Rückforderungsansprüche durch ein Pfandrecht auf einer anderen Liegenschaft geltend zu machen (vgl. BTVG 2019).

### **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**

Das WGG ist ein Bundesgesetz, das bei Bauvereinigungen angewendet wird, welche in Form einer Genossenschaft, GmbH oder AG geführt werden. Das Prinzip der Gemeinnützigkeit bestimmt die Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens von Bauvereinigungen, mit deren Vermögen für den Wohnbau eingesetzt werden soll. In Abgrenzung zu anderen Bauvereinigungen haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen das erzielte Eigenkapital für eine nachhaltige Wohnversorgung zu verwenden. § 13 WGG normiert, dass gemeinnützige Bauvereinigungen in dem Umfang ihrer Tätigkeiten ein angemessenes Entgelt verlangen dürfen. Damit soll sichergestellt sein, dass die Aufwendungen für die Errichtung oder die Bewirtschaftung verwendet werden. Das Entgelt orientiert sich an den Beträgen, die für die Herstellung aufgewendet worden sind und passt sich bei etwaigen Änderungen dementsprechend an (vgl. WGG 2019).

## Fazit

Die Immobilienökonomik ist eine wissenschaftliche Disziplin, die sich in den 1990er Jahren etabliert hat. Im Vordergrund der wissenschaftlichen Disziplin stehen die Entscheidungen von Wirtschaftssubjekten am Immobilienmarkt. Die Immobilie selbst ist ein Wirtschaftsgut, das sich anhand bestimmter Merkmale von anderen Gütern abgrenzt. Dazu zählen etwa die Standortgebundenheit, Heterogenität und Lebenszyklus.

Der Wohnimmobilienmarkt ist nach unterschiedlichen Teilmärkten zu gliedern. Darunter fallen MieterInnenmarkt, KäuferInnenmarkt, die wiederum unterschiedliche Akteure mit sich bringen. Weitere Möglichkeiten den Wohnimmobilienmarkt zu unterteilen, ergeben sich nach den Wohnbaumodellen. Dazu zählen der freifinanzierte und geförderter Wohnbau, die sich durch die Finanzierung und rechtlichen Grundlagen (Mietzinsbildung) voneinander unterscheiden.

Ein wesentlicher Aspekt stellt die Wohnbauförderung dar. Die aktuelle Situation in Österreich regelt, dass die Wohnbauförderung in die Entscheidungskompetenz der Länder fällt und diese über Einnahmen und Ausgaben bestimmen. Die sog. «Zweckgebundenheit» wurde aufgehoben. In dem Konstrukt des geförderten Wohnbaus ist der gemeinnützige Sektor zu unterstreichen. Dieser wirkt am Neubaumarkt ebenso mit und orientiert sich nach festgelegten Prinzipien.

Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage werden von unterschiedlichen mikro- und makroökonomischen Bestimmungsgrößen beeinflusst. Das Wohnungsangebot wird etwa von Baulandpreise, Verfügbarkeit von Bauland iwS Behörden (Raumplanung), Wettbewerb, Baukosten, Finanzierung beeinflusst. Auf die Wohnungsnachfrage hingegen können Preise, demographische Entwicklungen, Einkommen, Vermögen und Erwartungen einwirken.



### 3. Grundlagen zur Finanzierung im Wohnbau

Das folgende Kapitel bereitet die wesentlichen Grundlagen auf, die bei der Finanzierung des Wohnbaus zu berücksichtigen sind. Zu Beginn werden die rechtlichen Rahmenbedingungen angeführt. In einem weiteren Schritt werden die unterschiedlichen Rückzahlungsformen skizziert, die in Österreich möglich sind. Das Kapitel beschäftigt sich auch mit dem Thema der Zinsen. Vor dem Hintergrund der geldpolitischen Maßnahmen der EZB wird das aktuelle Zinsniveau erklärt.

#### 3.1. Grundlagen

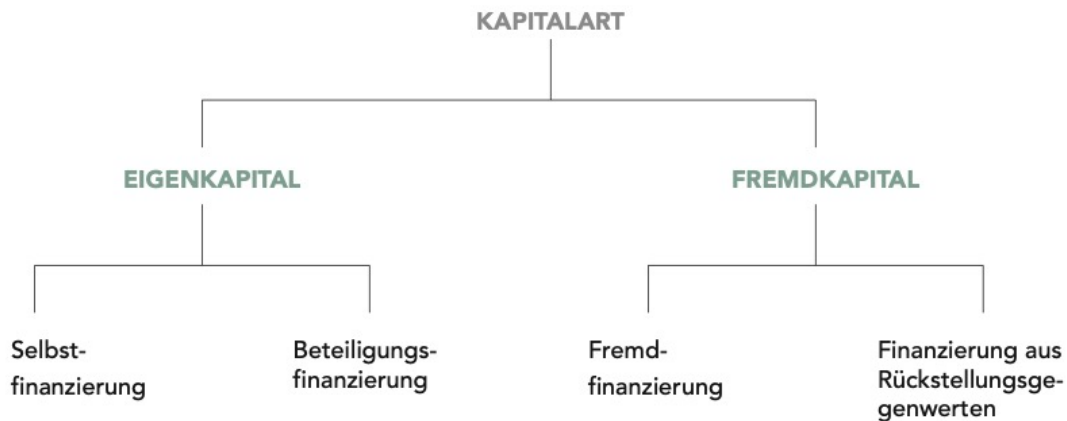
##### Unterscheidung der Finanzierung

In der Betriebswirtschaftslehre differenziert man bei der **Kapitalbeschaffung** zwischen der Kapitalherkunft, Kapitalart und Kapitalfristigkeit. Die **Kapitalherkunft** sagt aus, ob es sich um eine Innen- oder Außenfinanzierung handelt. Die **Kapitalart** (Abb. 13) unterscheidet nach der Rechtsstellung des Kapitalgebers/der Kapitalgeberin und gliedert sich in Eigen- und Fremdkapital auf. Die **Kapitalfristigkeit** unterscheidet zwischen kurz-, mittel-, langfristige Kapitalbereitstellungen (vgl. Egger, Egger, Schauer 2016: 219).

---

**Kapitalart** Die **Eigenfinanzierung** differenziert zwischen der Selbstfinanzierung und Beteiligungsfinanzierung. Die Selbstfinanzierung ergibt sich aus erwirtschafteten Gewinnen oder Teile von Gewinnen. Daher ist die Selbstfinanzierung auch oft durch die Bezeichnung «Überschussfinanzierung» gekennzeichnet. Die Beteiligungsfinanzierung wird ebenfalls durch Eigenkapital ermöglicht, aber unterscheidet sich von der Selbstfinanzierung durch die Zufuhr des Eigenkapitals. Die Beteiligungsfinanzierung greift auf die Bar- und Sacheinlagen durch AnteilseignerInnen von außen auf. Anwendung findet diese Finanzierungsform besonders bei Kapitalgesellschaften durch den Erwerb von Aktien oder Anteilen. Die Finanzierung durch Fremdkapital wird durch die Fremdfinanzierung und Finanzierung nach Rückstellungsgegenwerten sichergestellt. Unter der Fremdfinanzierung versteht man die Finanzierung durch Kredite. Diese Form ist bei Immobilienfinanzierungen besonders oft vorzufinden. Hingegen die Finanzierung nach Rückstellungsgegenwerten beispielsweise Pensionsrückstellungen oder Steuerrückstellungen heranzieht (vgl. Egger, Egger, Schauer 2016: 219).

Abbildung 13- Unterscheidung der Finanzierung



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Brauer 2013: 467

Sowohl die Eigen- als auch die Fremdfinanzierung sind Bestandteile der Außen- und der Innenfinanzierung (Tab. 3). Die **Außenfinanzierung** zeichnet sich durch den Zufluss des Kapitals von außen aus. Das Kapital stammt aus Kapitaleinlagen bzw. Kapitalbeteiligungen oder aus Kreditgewährungen. Die Außenfinanzierung unterscheidet zwischen Beteiligungsfinanzierung, Kreditfinanzierung und Subventionsfinanzierung. Die Beteiligungsfinanzierung erfolgt bei Einzelunternehmungen und Personengesellschaften. Kapitalgesellschaften erwerben in diesem Sinne Anteile beispielsweise in Form von Aktien. Die Kreditfinanzierung wird durch Fremdkapital von außen ermöglicht. Die Subventionsfinanzierung zieht Investitionszuschüsse oder Zinszuschüsse heran (vgl. Egger, Egger, Schauer 2016: 220 f).

#### Kapitalherkunft

Die **Innenfinanzierung** setzt finanzielle Mittel ein, die aus dem Umsatz zu entnehmen sind. Der Unterschied zur Außenfinanzierung ergibt sich durch den Rückfluss von bereits investierten Mitteln. Die Innenfinanzierung differenziert zwischen der Überschussfinanzierung, Selbstfinanzierung, Rückstellungen und Abschreibungen. Die Selbstfinanzierung aus Gewinnen entspricht einer Eigenfinanzierung. Die Finanzierung aus Rückstellungen ist der Fremdfinanzierung zuzuordnen. Die finanziellen Mittel stammen beispielsweise aus Pensionsrückstellungen. Die Finanzierung aus Abschreibungen kann weder in die Eigen- noch Fremdfinanzierung kategorisiert werden. Sie bewirkt eine Vermögensumschichtung von Geld- in Sachvermögen wenn verfügbare finanzielle Mittel aus abgelaufenen Anlagen in andere Anlagen oder Vorräte investiert werden (vgl. Egger, Egger, Schauer 2016: 220 f).

Tabelle 3- Überblick Kapitalart und Kapitalherkunft

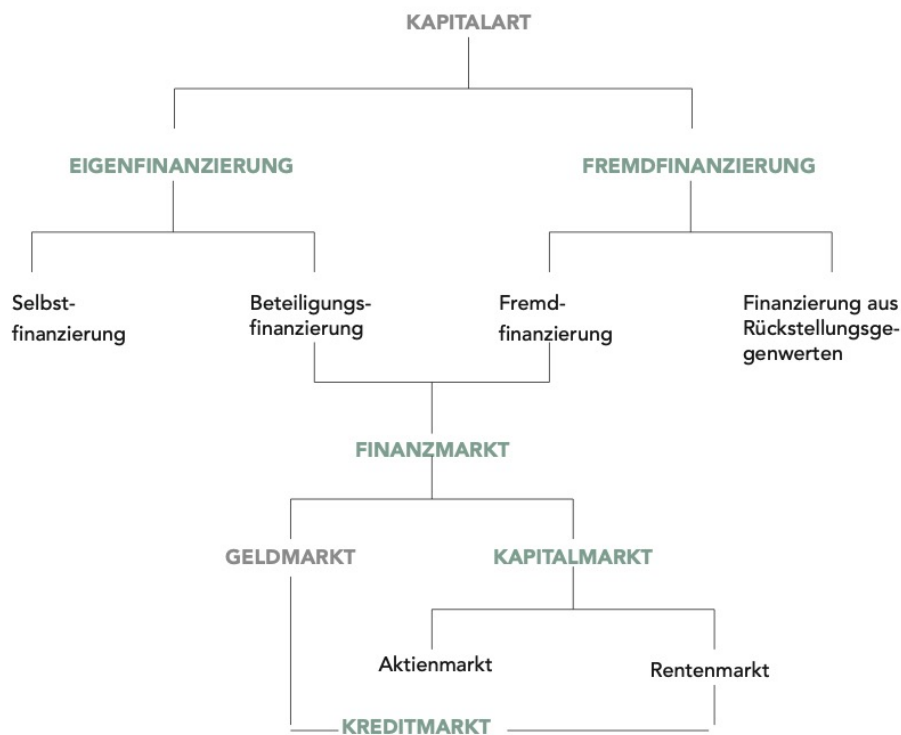
	Eigenfinanzierung	Fremdfinanzierung
Außenfinanzierung	Beteiligungsfinanzierung	Kreditfinanzierung
Innenfinanzierung	Selbstfinanzierung aus Gewinnen	Finanzierung aus Rückstellungen

Quelle: Eigene Darstellung 2019

### Finanzmärkte

Eine volkswirtschaftliche Zuordnung der folgenden Darstellung (Abb. 14) ergibt sich durch die Außenfinanzierung. Dazu zählen Fremdfinanzierungen und Beteiligungsfinanzierungen. Der Finanzmarkt umfasst drei Teilmärkte den Geld-, Kredit- und den Kapitalmarkt. Die Unterschiede dieser Marktsegmente ergeben sich durch die Fristigkeit der Anlagen. Der **Geldmarkt** ist für kurzfristige Geldüberlassung von professionellen TeilnehmerInnen, wie Kreditinstitute, Zentralbanken oder Großkonzernen. In diesem Zusammenhang bedeutet «kurzfristig» je nach Definition entweder bis zu 12 oder 24 Monaten. Gehandelt wird hier unter anderem Zentralbankguthaben, kurzfristige Wertpapiere, Geldmarktderivate oder Termingelder. Vom Kapitalmarkt unterscheidet sich der Geldmarkt durch eine kürzere Fristigkeit der Kapitalüberlassung. Der **Kapitalmarkt** wiederum ist der gesamte Markt für Eigenkapital als auch Fremdkapital mit einer Laufzeit von über 12 Monaten. Darüber hinaus kann der Kapitalmarkt weiter in Aktien- und Rentenmarkt unterteilt werden. Das dritte Marktsegment der Finanzmärkte, ist der **Kreditmarkt**. Dieser umfasst den Markt für Fremdkapital, wobei man hier i.e.S. nur von Fremdkapital spricht, welches nicht in Form von Wertpapieren auftritt (vgl. Zantow 2004: 32f).

Abbildung 14- Geld-, Kapital-, Kreditmarkt



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Brauer 2013: 468

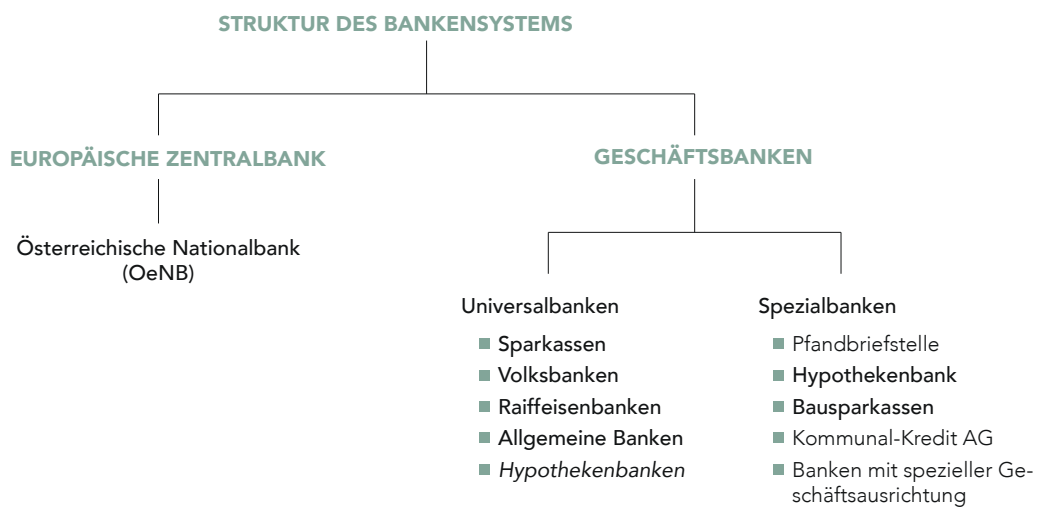
In der Wirtschaftswissenschaft werden Interdependenzen **zwischen Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt** aufgestellt. Diese Abhängigkeiten basieren auf der Portfoliotheorie von James Tobin und Harry Markowitz. Diese besagt, dass sich die Vermögensverteilung an vier Kriterien orientiert. Dazu zählen Ertrag, Risiko, Übertragungskosten und Liquidität. Die Vermögenswerte werden nach diesen Kriterien umgeschichtet. Ändern sich die zu erwarteten Zinserträge, dann ist eine permanente Umschichtung finanzieller Mittel zwischen institutionellem und privatem/privater AnlegerIn zu erwarten. Dadurch können sich Angebot und Nachfrage der jeweiligen Anlageformen ändern. Neben dem Geld- und Kapitalmarkt ist der Immobilienmarkt hervorzuheben. Eine entscheidende Rolle in der Umverteilung zwischen Geld- und Kapitalmarkt einerseits und dem Immobilienmarkt andererseits spielt die erwartete Immobilienpreisentwicklung, die Erwartung in die Stabilität eines Währungssystems und die Inflationsrate, die das Geldanlageverhalten beeinflusst. Mit steigender Bedeutung von indirekten Geldanlagen in Immobilien, d.h. durch die Beteiligung an Gesellschaften, die primär in Immobilien investieren, wie beispielsweise offene Immobilienfonds, werden die geschilderten Zusammenhänge zwischen diesen Märkten noch enger. Das Investitionsverhalten auf dem Geldmarkt und zeitverzögert auf dem Kapitalmarkt wird maßgeblich durch das Zinsniveau beeinflusst. Niedrige Kapitalmarktzinsen wirken vor allem in der Immobilienwirtschaft förderlich. Dies betrifft gleichermaßen die Fremdkapital- wie auch die Eigenkapitalbeschaffung (vgl. Brauer 2013: 21 ff).

**Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt**

### 3.2. AnbieterInnen von Immobilienfinanzierung

Das Bankensystem in Österreich unterscheidet zwischen der EZB und den Geschäftsbanken. In Österreich setzt die **OeNB** die Beschlüsse der **EZB** um. Die **Geschäftsbanken** lassen sich wiederum in zwei Zweige subsumieren. Darunter fallen Universalbanken und Spezialbanken (Abb. 15). Diese beiden Segmente bringen unterschiedliche AnbieterInnen von Immobilienfinanzierungen mit sich und somit unterschiedliche Finanzierungsbedingungen. In Österreich umfassen die **Universalbanken** die Sparkassen, Volksbanken, Raiffeisenbanken und allgemeine Banken. Grundsätzlich sind all diese Universalbanken als AnbieterInnen für Immobilienfinanzierungen vorgesehen. Die Spezialbanken gliedern sich durch die Pfandbriefstelle, Hypothekenbanken, Bausparkassen, Kommunal-Kredit AG und Banken mit spezieller Geschäftsausrichtung auf. Immobilienfinanzierungen sind bei Spezialbanken bei Hypothekenbanken und Bausparkassen möglich. Hypothekenbanken sind grundsätzlich Spezialbanken, aber werden als Universalbank tatsächlich tätig (vgl. Olfert, Reichel 2005: 310 f).

Abbildung 15- Struktur des Bankensystems in Österreich



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Olfert, Reichel 2005: 310

### 3.3. Gebrauchsüberlassungsverträge

Eine Finanzierung im Wohnbau wird grundsätzlich durch ein **Darlehen bzw. Kredit** ermöglicht. Eine Begriffsabgrenzung soll die weitere Herangehensweise erleichtern. Beide Verträge werden nach dem ABGB als Gebrauchsüberlassungsverträge kategorisiert. Ein Gebrauchsüberlassungsvertrag stellt eine gesetzlich geregelte Übergabe einer bestimmten Sache zum Gebrauch dar. Neben dem Darlehensvertrag, können auch Miet- oder Pachtverträge, Leihe und Leasing unter Gebrauchsverträge subsumiert werden (vgl. Bydlinski 2017: 219).

#### Darlehensvertrag

Der Darlehensvertrag regelt nach den Bestimmungen des ABGB die Übergabe einer vertretbaren Sache. Der Vertrag kommt zwischen dem/der DarlehensnehmerIn und dem/der DarlehensgeberIn zustande. Der/die DarlehensnehmerIn darf nach gesetzlichen Vorschriften über die vertretbaren Sachen frei verfügen, aber hat spätestens mit Ablauf des Vertrags die übergebenen Sachen in derselben Art zurückzugeben. Ein Darlehensvertrag nach dem ABGB kann über Geld oder Sachen abgeschlossen werden. Die **entgeltliche** Darlehensvergabe ist im Wirtschaftsleben wesentlich präsenter als die **unentgeltliche** Darlehensvergabe. Beim entgeltlichen Darlehen zeichnet sich die Rückgabe durch die Zinsen aus, die sich aus einem bestimmten Prozentsatz der Darlehenssumme ergeben. Bei dem Gelddarlehen werden theoretisch 4% Jahreszinsen veranschlagt, wenn keine andere Vereinbarung getroffen worden ist (vgl. Bydlinski 2017: 219 ff).

#### Kreditvertrag

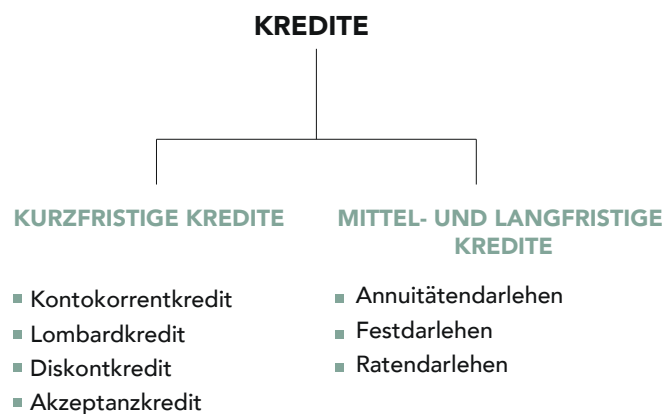
Der Kreditvertrag ist eine **Sonderform des Darlehensvertrags**, der sich lediglich auf **entgeltliche** Darlehen über Geld stützt. Der Kreditvertrag wird durch unterschiedliche Varianten ermöglicht. Er kann durch die Barauszahlung erfolgen, sowie durch einen «Überziehungskredit» oder durch eine Gutbuchung auf ein Konto. Das Entgelt besteht meist aus den Zinsen des Kreditnehmers/der Kreditnehmerin. Kreditverträge sind sehr umfassend und können nach zwei Kriterien eingeteilt werden. Ein Kriterium erlaubt es, die Kredite nach den KreditnehmerInnen zu unterscheiden. Die Unterscheidung nach KreditnehmerInnen erfolgt nach der Differenzierung zwischen VerbraucherInnen und UnternehmerInnen. Das weitere Kriterium erfolgt durch die Einteilung der Fristigkeit des Kredits (vgl. Bydlinski 2017: 219 ff).

**Unterscheidung nach KreditnehmerIn** Für Private wurden Sonderregelungen konzipiert, die gesetzlich durch das **Verbraucherkreditgesetz (VKrG)** festgehalten sind. Dieses ist im Juni 2010 in Kraft getreten und umfasst grundsätzlich all jene Kredite, die von einem/einer UnternehmerIn eingeräumt werden und deren Summe € 200 übersteigen. Ein Kontoüberziehungsrecht oder (entgeltliche) Stundungs- bzw. Ratenvereinbarungen sind in diesem Gesetz ebenso vorgesehen. Ein wesentliches Kriterium in den Sonderformen des Kreditvertrags, ist die Informationspflicht. Der/die VerbraucherIn ist nach gesetzlichen Vorgaben von dem/der UnternehmerIn bzw. KreditgeberIn detailliert über den Kredit aufzuklären. Die Informationspflicht erstreckt sich von der Phase vor Vertragsabschluss bis hin zum Ende des Vertrags. Weitere Richtlinien ergeben sich durch die Überprüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers/der Verbraucherin (vgl. Bydlinski 2017: 219 ff).

Ferner ist das **Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)** im März 2016 in Kraft getreten. Dieses bezieht auf Kredite für unbewegliche Sachen. Das HIKrG regelt gesetzliche Bestimmungen über den Erwerb eines Grundstücks oder einer Hypothek (vgl. Bydlinski 2017: 219 ff).

**Unterscheidung nach Fristigkeit** Die Unterscheidung nach der Fristigkeit (Abb. 16) ermöglicht es den Kredit in **kurz-, mittel-, und langfristige** Kredite einzuteilen. In der Immobilienfinanzierung sind besonders mittel- bis langfristige Kredite von Bedeutung. Der lange Zeitraum der Kredite für Immobilienfinanzierungen hat mehrere Gründe. Einerseits spielt die hohe Investitionssumme eine wesentliche Rolle, die für die Finanzierung aufgebracht werden muss. Andererseits stehen Wohnimmobilien bei einem Erwerb grundsätzlich länger im Eigentum. Daher bietet es sich an, die Tilgung über einen längeren Zeitraum zu erstrecken. Davon sind Bauträger- oder Projektentwicklerfinanzierungen abzugrenzen, da sich diese auf kurzfristige Kredite beziehen. Der Zeitraum hierbei erstreckt sich grundsätzlich von der Bauphasenfinanzierung bis hin zur Vermarktungsphase (vgl. Brauer 2013: 477 f).

Abbildung 16- Unterscheidungskriterien von Krediten



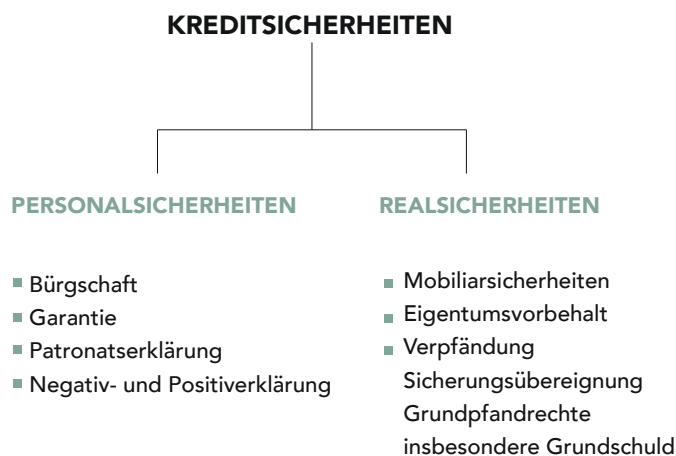
Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Brauer 2013: 478

Kreditsicherheiten dienen der Absicherung des Kreditnehmers/der Kreditnehmerin für die Bank. Sie werden nur für den Notfall herangezogen und schützen vor dem Kreditausfall. Grundsätzlich steht einer Besicherung eine Bonitätsprüfung gegenüber. Es wird zwischen unterschiedlichen Arten von Sicherheiten unterschieden. Darunter fallen Personal- und Realsicherheiten. Diese unterscheiden sich wiederum zwischen akzessorische und fiduziarische Sicherheiten (vgl. Zantow 2004: 98ff).

Unter den **Personalsicherheiten** (Abb. 17) versteht man einen persönlichen Anspruch des/der Sicherungsnehmers/Sicherungsnehmerin gegen den/der SicherungsgeberIn. Wenn eine Forderung aus der Personalsicherheit gegen einen Dritten auftritt, dann hat der/die besicherte KreditgeberIn zwei Forderungen. Einerseits einen Anspruch aus der Kreditgewährung gegen den/die KreditnehmerIn und andererseits aus dem Besicherungsvertrag gegen den/die SicherungsgeberIn.

**Realsicherheiten** (Sachsicherheiten) sind dingliche Rechte. Realsicherheiten (Abb. 17) beziehen sich auf bewegliche, unbewegliche Sachen und Rechte. Ferner sind Kreditbesicherungen zwischen akzessorische Sicherheiten und fiduziarische Sicherheiten zu differenzieren. **Akzessorische Sicherheiten** zeichnen sich durch die Verknüpfung mit der gesicherten Forderung aus. Es ist nicht möglich, dass diese Sicherheiten allein, ohne Schuld und unbegründet, übertragen, gepfändet oder verpfändet werden. Beispiele für diese Sicherungsart sind Bürgschaft, Verpfändung und Verkehrshypothek. Fiduziarische Sicherheiten sind beispielsweise Garantie, Zession von Forderungen und Rechten, Eigentumsvorbehalt, Sicherungsübereignung und Grundschuld. Der/die SicherungsnehmerIn ist mit dem Sicherungszweck und einer davon hinausgehenden Sicherung besichert, da der Besicherte eine Rechtsstellung erwirbt. Nur im Innenverhältnis sind die Sicherungsrechte des Sicherungsnehmers/der Sicherungsnehmerin mit dem/der SicherungsgeberIn begrenzt. (vgl. Zantow 2004: 98ff).

Abbildung 17- Kreditsicherheiten



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Zantow 2004: 98



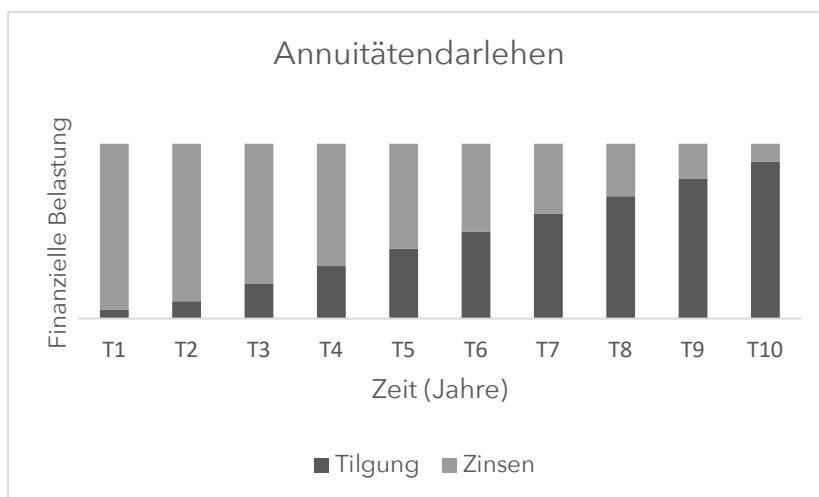
### 3.4. Rückzahlung

Die Rückzahlung der Kredite orientiert sich an deren Fristigkeit. Hinsichtlich der Immobilienfinanzierung wurde bereits festgehalten, dass sich diese auf einen mittel-, bis langfristigen Zeitraum erstrecken. Dabei wird zwischen drei Formen der Rückzahlung differenziert: Annuitätendarlehen, Festdarlehen und das Ratendarlehen.

#### Annuitätendarlehen

Diese Form zeichnet sich durch die gleichmäßigen Rückzahlungen während der gesamten Laufzeit aus. Die Annuität weist jährlich denselben Betrag auf und setzt sich aus den Komponenten des Zins- und Tilgungsanteils zusammen. Wie aus der folgenden Abbildung (Abb. 18) ersichtlich, ändern sich jedoch die Anteile von Zinsen und Tilgung. Während zu Beginn der Anteil der Zinsen relativ hoch ist, wird das Darlehen gering getilgt. Dieses Verhältnis verschiebt sich mit dem Ende der Darlehenszeit. Zu begründen ist das durch die Zahlung der Zinsen auf die Restschuld. Der Anteil der Tilgung nimmt mit der Zeit zu und der Zinsanteil sinkt. Entgegengesetzt weist die Laufzeit bei niedrigen Zinsen einen hohen Zeitraum auf. Die Eigenschaft der gleichmäßigen Belastung zeichnet sich ebenso als Vorteil der Rückzahlungsform aus und findet ihre Anwendung besonders im Bereich der Immobilienfinanzierung sowohl für AnlegerIn als auch für EigennutzerIn (vgl. Brauer 2013: 478 f).

Abbildung 18- Annuitätendarlehen



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Zantow 2004: 129

Die Annuität ergibt sich aus der Multiplikation des Darlehensbetrag mit dem Annuitätenfaktor. Die Annuität lässt sich in folgender Formel (Formel 2) ausdrücken und wird jährlich am Jahresende bezahlt. Sie setzt sich aus den Komponenten Zins-, und Tilgungsanteil zusammen (vgl. Zantow 2004: 129).

## Berechnung der Annuität

Formel 2- Annuität

$$A = a_0 * \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

*A = Annuitätenfaktor*

*a<sub>0</sub> = Kreditsumme*

*n = Laufzeit in Jahren*

*i = Zinssatz*

Quelle: Zantow 2004: 129

## Festdarlehen

Das Festdarlehen (Abb. 19) wird auch als Festhypothek oder endfälliges Darlehen bezeichnet. Die Rückzahlungsform setzt voraus, dass das Darlehen erst mit Ablauf des Darlehens gezahlt wird. Da bis dahin das Darlehen nicht getilgt wurde, ist am Ende der gesamte Kreditbetrag mit Zinsen zu zahlen. Die Darlehensart kann durch diese Bestimmungen eine höhere Gesamtbelastung aufweisen (vgl. Brauer 2013: 479 f).

Bei dem endfälligen Darlehen sind Tilgungsträger zu berücksichtigen, die ein großes Risiko darstellen können. Unter Tilgungsträger sind Finanzprodukte zu verstehen, wie Wertpapiere, Fondsanteile oder Kapitallebensversicherungen. Ziel eines Tilgungsträgers ist es, sich im Laufe der Kreditzeit als einen Vermögenswert darzustellen und schlussendlich aus dem Erlös den Kredit zurückzuzahlen.

Das Risiko der Entwicklung hängt von der Art des Tilgungsträgers ab. Tilgungsträger unterliegen grundsätzlich Wertschwankungen. Daher besteht die Gefahr, dass der Erlös zur Kredittilgung nicht ausreichend gedeckt werden kann obwohl laufend Zahlungen auf den Tilgungsträger getätigt worden sind (vgl. Zantow 2004: 131).

Die Vorteile des Festdarlehens ergeben sich durch steuerliche Begünstigungen. Hierbei können Fremdkapitalzinsen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die Voraussetzung ist, dass die Immobilie zu Vermietungszwecken verwendet wird, um den Steuervorteil genießen zu dürfen (vgl. Brauer 2013: 479 f).

Abbildung 19- Festdarlehen

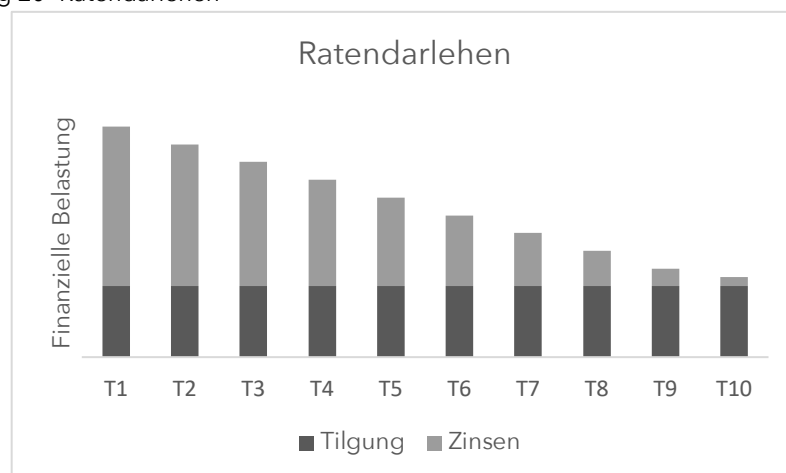


Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Zantow 2004: 131

### Ratendarlehen

Bei dem Ratendarlehen oder sog. Abzahlungsdarlehen erfolgt die Tilgung des Darlehens in ungleichmäßigen Raten. Diese Finanzierungsform zeichnet sich dadurch aus, dass die Belastung mit der Tilgung geringer wird. Wie die untenliegende Abbildung (Abb. 20) darstellt, ist das durch Zahlung der Zinsen auf die Restschuld zu erklären. Das kann sowohl ein Vor- als auch ein Nachteil bedeuten. Einerseits ermöglicht es, dass die Raten gegen Ende der Laufzeit gering sind und daher die Belastung sinkt. Andererseits bedeutet das, dass die Zinsen zu Beginn sehr hoch sind und somit die Belastung relativ hoch ist. Die Rückzahlungsform bekommt besonders bei kurzfristigen Immobilienfinanzierungen Bedeutung (vgl. Brauer 2013: 481).

Abbildung 20- Ratendarlehen



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Zantow 2004: 132

### 3.5. Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

#### Wohnkosten

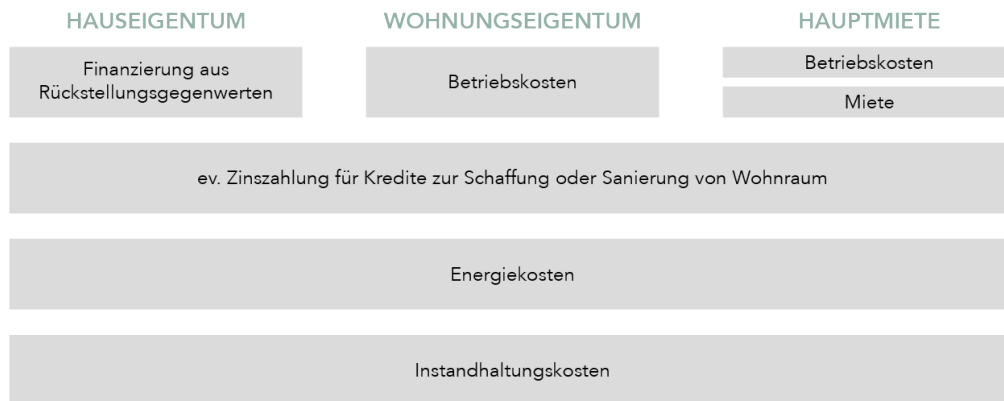
«Wohnen» stellt ein Grundbedürfnis dar, das mit Kosten verbunden ist. Diese Kosten werden basierend auf dem EU-SILC untersucht. Unter den Wohnkosten sind jene Aufwendungen zu verstehen, die ausschließlich für **Wohnzwecke eines Haushalts** aufgebracht werden müssen und kann somit nicht für eine anderen Ausgabekategorie verwendet werden. Darunter fallen auch Energiekosten und Zinszahlungen. Bei der Ermittlung wird zwischen **Eigentums- und Miethaushalt** differenziert. Die Abbildung (Abb. 21) veranschaulicht die Zusammensetzung der Wohnkosten (vgl. Statistik Austria 2015: 879 f).

Bei Eigentumshaushalten unterscheidet man zwischen **Haus- und Wohnungseigentum**. Der Unterschied ergibt sich durch die **Abgaben**. Während im Hauseigentum stehende Haushalte Abgaben für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung an die Gemeinde abgeben, zahlen Eigentumshaushalte von Wohnungen Betriebskosten. Darüber hinaus werden die Kosten für die **Kredite** miteinberechnet. Dabei werden die Zinszahlungen berücksichtigt. Die Berechnung der Zinskosten basiert auf einem Modell, das sich aus den Komponenten Laufzeit, Gesamtsumme des Kredits und monatliche Rückzahlung zusammensetzt. Ferner können Ausgaben **von Instandhaltungen und Energie** zu den Wohnkosten hinzugerechnet werden (vgl. Statistik Austria 2015: 881).

Die Wohnkosten von MieterInnen werden durch die **Miete und Betriebskosten** belastet. Zudem werden Ausgaben für Energie und Instandhaltungen hinzugerechnet (vgl. Statistik Austria 2015: 881).

**Genossenschaftswohnungen** nehmen eine Sonderrolle ein. Da diese sowohl auf Eigentumshaushalte als auch Miethaushalt aufzufinden sind, werden die wesentlichen Aspekte näher diskutiert. Die entstehenden Kreditkosten wie Zinszahlungen werden bei der Wohnraumschaffung berücksichtigt, aber die Kredittilgung nicht. Die Mietkosten bei Genossenschaftswohnungen hängen von der Rechtsgrundlage ab. Aus diesem Grund sind bei der Befragung die Kosten getrennt voneinander zu erheben. Darunter fallen Gesamtbetrag, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Liftkosten und Kosten für Abstellplätze (vgl. Statistik Austria 2015: 881).

Abbildung 21- Zusammensetzung der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistik Austria 2015: 881

## Wohnkostenbelastung

Es gibt sowohl subjektive als auch objektive Wohnkostenbelastungen. Die **subjektiven** Wohnkostenbelastungen werden im Rahmen der EU- SILC erfasst. Die **objektive** Wohnkostenbelastung ergibt sich aus der Berechnung des Wohnkostenanteils am Haushaltseinkommen. Zudem orientiert sich die Wohnkostenbelastung nach **Schwellenwerten**, die drei Modelle darstellen:

### 1. Wohnkosten >25%

Nachdem die Werte «äquivalisiert» worden sind, können diese in Verhältnis mit Personen und Haushaltsgrößen gebracht werden. Die Wohnkostenbelastung ist dann als hoch einzustufen, wenn mehr als 25% des Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgegeben wird (vgl. Statistik Austria 2015: 883 f).

### 2. Wohnkosten > 25% (exkl. Energiekosten)

Dieses Modell orientiert sich an dem vorher beschriebenen Modell hinsichtlich des Schwellenwertes. Der Unterschied zeigt sich bei diesem, dass die Energiekosten nicht berücksichtigt werden. Dieses Modell wird vor allem für Vergleich auf nationaler Ebene herangezogen (vgl. Statistik Austria 2015: 883 f).

### 3. Wohnkosten > 40%

Das letzte Modell findet auf EU-Ebene Anwendungen. Bei der Berechnung der Wohnkosten und dem Haushaltseinkommen wird ein Abzug der Wohnbeihilfe vorgenommen. Die Wohnkostenbelastung ist hoch, wenn 40% des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgebracht werden muss (vgl. Statistik Austria 2015: 883 f).

Die Wohnkostenbelastung stellt einen starken Bezug zu dem privaten Lebensstandard auf. Daraus lässt sich die Schlussfolgerung ableiten, dass grundsätzlich hohe Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen den Lebensstandard beschränken können. Davon können insbesondere jene betroffen sein, die am Rande der Einkommensverteilung sind (vgl. Statistik Austria 2015: 883 f).

### 3.6. Geldpolitik

#### Ziele der Geldpolitik

Der rechtliche Rahmen der europäischen Geldpolitik ist im Vertrag über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV-Vertrag) festgelegt. Seit dem Jahr 1999 ist die Europäische Zentralbank (EZB) für die Durchführung der Geldpolitik hauptverantwortlich, als Zuständigkeiten der nationalen Zentralbanken an die EZB übertragen wurde. Die Europäische Zentralbank bildet gemeinsam mit den nationalen Zentralbanken das Europäische System der Zentralbanken (ESZB). Das vorrangige Ziel des ESZB, ist gemäß Artikel 127 Abs 1 AEUV die Sicherstellung der Preisstabilität. Die EZB erklärt dieses Ziel als erreicht, wenn folgendes Szenario vorliegt: (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 341).

*«Preisstabilität ist erreicht, wenn die Inflationsrate des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) im Euroraum mittelfristig unter, aber nahe 2 % liegt.»*  
(OeNB 2019 a)

Die Preisstabilität folgt einer quantitativen Definition und zwar ist sie als Inflationsrate (jährlicher Anstieg des HVPI im Euro-Währungsgebiet) von knapp unter 2% auf mittlere Sicht definiert. Diese quantitative Definition bringt wesentliche Vorteile mit sich. Die EZB gewinnt dadurch an Vertrauen, wenn die Geldpolitik für die Öffentlichkeit transparent zugänglich ist. Außerdem sollen MarktteilnehmerInnen wie Unternehmen und Haushalte, durch die Vorgabe des Zielwertes, mit einer prognostizierten Preisentwicklung unter 2% planen können (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 342).

Die EZB begründet die Vorgabe des Zielwertes von knapp 2% durch die möglichen Risiken einer Deflation, wenn eine Untergrenze von null erfolgt. Bevor es zu einer Null-Inflation kommt, kann eine marginal positive Inflationsrate vor einer Deflation schützen. Würde dem nicht so sein, wäre die Handlungsfähigkeit der Geldpolitik in einer Deflation stark eingeschränkt, wobei selbst dann noch beispielsweise «quantitative easing» möglich wäre, um einer Deflation entgegenzusteuern. So bleibt die EZB selbst bei sehr niedrigen nominalen Zinssätzen noch handlungsfähig.

Die niedrigen Inflationsziele haben geographisch unterschiedliche Auswirkungen, die in weiterer Folge unterschiedliche Wirtschaftsentwicklungen in einzelnen Regionen aufweisen. Während einige Regionen eine Inflation erleben, treten bei anderen eine Deflation auf. Dieses Phänomen wird besonders durch Einkommensunterschiede erklärt. Der Balassa-Samuelson-Effekt besagt, dass Regionen mit niedrigem Pro-Kopf-Einkommen durch den Aufholprozess überdurchschnittliche Preissteigerungsraten zu prognostizieren sind (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 344).

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass die Preisstabilität das wesentlichste Ziel der Geldpolitik des Eurosystems ist, aber auch den allgemeinen Zielen der EU entspricht (vgl. OeNB 2019 a). Die Ziele der allgemeinen Wirtschaftspolitik der EU sind im Artikel 3 des Vertrages über die Europäische Union durch ein nachhaltiges und ausgewogenes Wirtschaftswachstum, Preisstabilität und einer wettbewerbsfähigen sozialen Marktwirtschaft, welche unter anderem auf Vollbeschäftigung abzielt, festgehalten. Über den Vertrag der Arbeitsweise der europäischen Union ist somit eine klare Rangfolge der Ziele des Eurosystems verankert, mit dem primären Ziel der Preisstabilität, da dieses in weiterer Folge einen wichtigen Beitrag für ein günstiges wirtschaftliches Umfeld leistet und somit zu einem hohen Beschäftigungsgrad und einer weiter Erfüllung der weiteren Ziele beiträgt (vgl. EZB 2019 b).

### **Zwei- Säulen- Strategie**

Die EZB kann die Preisentwicklung nicht unmittelbar, sondern nur mittelbar steuern. Die zwei-Säulen-Strategie der EZB verfolgt das Ziel, mithilfe gewisser Orientierungsgrößen, welche selbst Einfluss auf die Inflation haben, sich möglichst frühzeitig ein Bild über das gewünschte Inflationsziel zu verschaffen. So soll sichergestellt sein zeitgerecht sachgemäße Entscheidungen treffen zu können. Orientierungsgrößen wären beispielsweise Löhne und Gehälter oder Preise und Kostenindizes. Die Strategie umfasst zwei Säulen, die sich aus einer wirtschaftlichen Analyse und aus einer monetären Analyse zusammensetzen (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 345 ff).

Die erste Säule (Abb. 22) bildet die wirtschaftliche Analyse. Hierbei werden Risiken analysiert, die mit der Preisstabilität im Zusammenhang stehen. Dazu zählen auch die Perspektiven der Preisentwicklung im Euro-Währungsgebiet. Für diese Untersuchung werden Konjunkturindikatoren berücksichtigt, die sich auf aktuelle wirtschaftliche und finanzielle Entwicklungen stützen. Darunter zählen Kostenindizes, Wechselkurse, Anleihenkurse, Zinsstrukturkurven, etc. Somit stellt die erste Säule die Inflationsprognosen dar (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 345 ff).

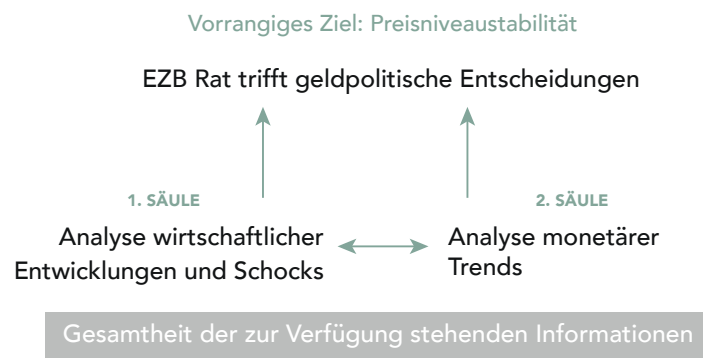
---

**Erste Säule**



**Zweite Säule** Bei der zweiten Säule (Abb. 22) handelt es sich um die monetäre Analyse. Unter monetärer Analyse versteht man das mittel- und langfristige Testen der kurzfristigen Indikatoren, welche auf Basis der ersten Säule ermittelt wurden. Analysiert werden hier vor allem Geldmengen und Kreditentwicklungen, um Effekte dieser Entwicklungen auf Inflation und Wirtschaftswachstum zu bewerten. Indikatoren sind beispielsweise die erweiterte Geldmenge, liquide bis weniger liquide Bestandteile der Geldmenge, kurzfristige Instrumente und Kredite für Unternehmen und Privatpersonen. Durch diesen können Beurteilungen über langfristige Risiken für die Preisstabilität getroffen werden (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 345 ff).

Abbildung 22- Strategie der Europäischen Zentralbank



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 345

## Wirkungen der Geldpolitik

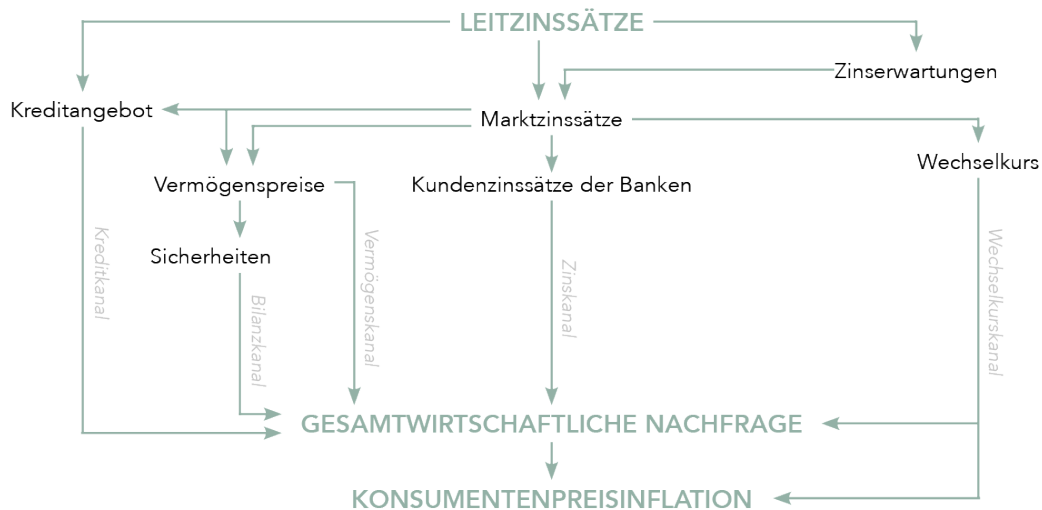
Wie bereits angeführt steuert die Geldpolitik, konkret das Eurosystem beispielsweise unter Festlegung der Leitzinssätze die Preisstabilität und die Wirtschaft. Neben der Festlegung der Zinssätze nützt die EZB zur Umsetzung ihrer Ziele u.a. auch noch Offenmarktgeschäfte. So kann das Eurosystem dem Bankensystem liquide Mittel durch kurzfristige (eine Woche), oder längerfristige (drei Monate) Refinanzierungsgeschäfte bereitstellen (vgl. EZB 2019 c).

In der Abbildung (Abb. 23) sind mehrere Kanäle in dem Transmissionsprozess beschrieben. Es entstehen Wirkungen durch den Kredit-, Bilanz-, Vermögens-, Zins- und Wechselkurskanal. Zunächst wird auf den Zinskanal näher eingegangen: Beginnend mit einer Anhebung der Leitzinsen, folgt ein Anstieg der Realzinsen und Kapitalkosten. Vor diesem Hintergrund kommt es zu einem Rückgang der Investitionen, Konsum und Nachfrage. In weitere Folge sinkt die Nachfrage, und es

entsteht ein Überangebot, was wiederum zur Folge hat, dass Preise sinken (vgl. OeNB 2019 b).

Daraus lässt sich folgender Grundsatz aufstellen: Wenn Leitzinsen erhöht werden, sinken in weitere Folge Preise durch den oben beschriebenen Prozess. Umgekehrt bedeutet das, wenn Leitzinsen gesenkt werden, kommt es zu einem Anstieg der Nachfrage, folglich zu höheren Preisen und einem BIP-Wachstum und einer steigenden Inflation (vgl. OeNB 2019 b).

Abbildung 23- Geldpolitische Transmissionskanäle



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an OeNB 2019 b

## Umsetzung

Die Zinspolitik regelt die Anpassung geldpolitischer Leitzinssätze. Ferner werden Angebot und Nachfrage nach der Zentralbankliquidität gesteuert. Diese Veränderungen erfolgen durch den EZB-Rat, der dem obersten Entscheidungsgremium des Eurosystems entspricht. Dieser legt alle sechs Wochen Zinssätze fest. Man differenziert zwischen dem Zinssatz im Hauptrefinanzierungsgeschäft und der Einlage- und Spitzenrefinanzierungsfazilität. Um die Refinanzierung der Bank sicherzustellen, können sich diese beim Eurosystem Geld ausborgen. Dieser Hauptrefinanzierungssatz entspricht einem Fixzinssatz und ist ein Orientierungspunkt für die Geldmärkte.

## Zinspolitik

Die Ober- und Untergrenze für den Tagesgeldsatz entstehen durch die Einlage- und Spitzenfinanzierungssätze. Unter dem Einlagezinssatz ist jener Zinssatz zu verstehen, der durch die Einlage der Banken bei der EZB entsteht. Die Spitzenrefinanzierungsfazilität ermöglicht es Banken kurzfristig Geld bei der Zentralbank auszuborgen. Für diesen Vorgang ist ein eigener Zinssatz festgelegt (vgl. Oenb 2019 c).

### Instrumentarium

Um die Aufgabenbereiche der Geldpolitik bewältigen zu können, arbeitet das Eurosystem mit unterschiedlichen Instrumentengruppen (Abb. 24). Dabei wird zwischen drei Hauptinstrumente des Eurosystems unterschieden (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 278 ff).

Das bedeutsamste Instrument bildet die **Offenmarktpolitik**. Die Zentralbank wird als Marktteilnehmer am «offenen Markt» tätig. Bei Offenmarktpolitik handelt es sich um ein Instrument der Zentralbank, mit der durch Wertpapier Käufe direkt von Geschäftsbanken oder auch über die Börse, diese mit Geld von der Zentralbank versorgt werden. Offenmarktgeschäfte werden entweder durch Beschluss des EZB-Rats oder direkt durch nationale Zentralbanken abgewickelt.

Bei den Offenmarktgeschäften des Eurosystem werden meist notenbankfähige Sicherheiten im Zuge eines Kreditgeschäftes für einen befristeten Zeitraum verpfändet, wobei der zu zahlende Zinssatz der Kreditinstitute in einem Auktionsverfahren (Tender) ermittelt wird. Werden Geschäfte mittels Hauptrefinanzierungsinstrument durchgeführt spricht man auch vom Haupttender. Der Tender wird von der nationalen Zentralbank ausgeführt. Durch die getätigten Transaktionen verändern sich die Marktkonditionen (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 278 ff).

Das Instrument «**Fazilitäten**» wird es ermöglicht den Kontrahenten der Zentralbank Angebote zu nutzen, um Liquiditätsänderungen vorzunehmen. Zudem gestaltet sich das Instrument zur Festlegung der Konditionen der Zinsen (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 278 ff).

Das primäre Ziel des **Mindestreservesystems** ist die Stabilisierung der Geldmarktsätze. Alle Kreditinstitute sind dazu verpflichtet, eine bestimmte Summe auf ihrem Girokonto bei den entsprechenden nationalen Zentralbanken zu halten. Diese Summe errechnet sich beispielsweise aus allen Einlagen bei einer Bank mit einer Laufzeit unter 2 Jahren multipliziert mit Mindestreservesatz von derzeit 1% (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 278 ff).

Abbildung 24- Instrumente des Eurosystems

ASPEKTE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER GELDPOLITIK	INSTRUMENTE		
	Offenmarktpolitik	Fazilitäten	Mindestreserve
Steuerung des kurzfristigen Zinssatzes	■	■	■
Grundversorgung mit Zentralbankgeld	■		
Sicherung einer Nachfrage nach Zentralbankgeld			■
Interventionen an Devisenmärkten **	■	■	■

\* grün hervorgehoben sind zentrale Einsatzfelder  
 \*\* wird häufig nicht zu den geldpolitischen Instrumenten gezählt

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 278

## Geldpolitik in der Finanzkrise

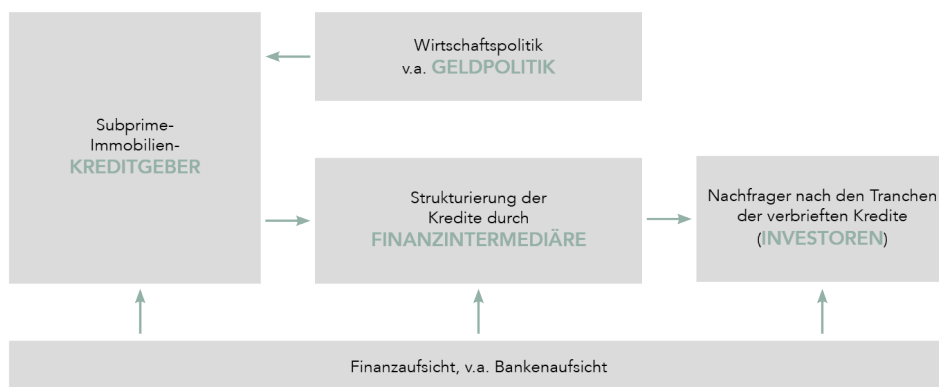
Aktuelle geldpolitische Handlungen lassen sich besonders in der Finanzkrise von 2008 verzeichnen. Die Finanz- und Wirtschaftskrise entstand im Jahr 2007 im Subprime-Segment des Immobilienmarktes der Vereinigten Staaten von Amerika. Unter dem Subprime-Segment versteht man, dass Kredite vergeben worden sind, obwohl die Kreditnehmer bereits zahlungsunfähig, mit Kreditraten im Rückstand waren oder es zu einer Zwangsversteigerung kam. Schließlich löste im Jahr 2008 der Zusammenbruch der Investmentbank Lehman Brothers eine weltweite Finanzkrise aus, die folglich zu einer Wirtschaftskrise führte. Ergänzend ist zu erwähnen, dass nicht *einen* Verursacher gab, sondern die Finanzkrise aus einer Vielzahl an Krisenursachen entstand. In dem folgenden Abschnitt werden die fünf Gruppen dargestellt, die durch falsches Handeln dazu beigetragen haben. Anschließend werden die endogenen Faktoren skizziert, die die Krise schlussendlich verschärft haben (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 409 und 413).

Wie in Abbildung 25 ersichtlich, zählen zu den Beteiligten der Finanzkrise KreditgeberInnen am Immobilienmarkt, Geldpolitik, Finanzintermediäre wie Ratingagenturen, Investoren und die Finanzaufsicht. Die KreditgeberInnen im US-Subprime-Segment haben die Kredite mit sehr wenigen Sicherheiten vergeben. Als Hauptrund für die Vergabe von Krediten ohne Sicherheiten gilt die Möglichkeit diese Kredite zu bündeln und wieder zu veräußern, womit nicht mehr der Kreditgeber, sondern der Subprime-Kredit Käufer das Risiko trug. Zudem wurde vermutlich das

**Beteiligte der Finanzkrise**

Risiko durch den zuvor langen Aufschwung am US-Immobilienmarkt unterschätzt. Durch die Komponenten der US-Wirtschaft und der Überbewertung einiger Regionen am Immobilienmarkt waren die geldpolitischen Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt vermutlich im Nachhinein betrachtet nicht restriktiv genug, um der kommenden Krise entgegenzusteuern. Ferner haben die Finanzintermediäre, darunter Investmentbanken durch ihr Fehlverhalten dazu beigetragen, indem sie einzelne Kredite aufgekauft und anschließend nach Risikoklassen gebündelt haben. Hinzu kam, dass Ratingagenturen das Ausfallrisiko dieser Kredite unterschätzten und durch ein verzerrtes positives Rating Spekulanten und institutionelle Anleger lockten. Die andere Seite des Geschäfts sind durch die zahlreichen Investoren dargestellt, die die Produkte gekauft haben und somit zu einem Markt für «neuverpackte» Immobilienkredite in dieser Dimension beigetragen haben. Die Finanzaufsicht ist nicht als Verursacher zu sehen, hat jedoch durch die ihr zugetragenen Informationen anders handeln können (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 409 bis 412). Aus geldpolitischer Sicht ist noch das Argument der Niedrigzinspolitik in den Jahren 2003/04 zu erwähnen, die die Konjunktur unterstützen sollte. Diese Maßnahmen haben die Blasenbildung am Vermögensmarkt verstärkt (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 413).

Abbildung 25- Beteiligte der Finanzkrise



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 413

Insgesamt lassen sich vier Faktoren heranziehen. Eingangs ist das Entstehen der Bankenpanik zu erwähnen. Hierbei haben die Abzüge von Kundengeldern bei einer Bank zu einem Liquiditätsproblem geführt. Ein weiterer Aspekt stellt der Vertrauensverlust der Geschäftsbanken untereinander dar. Dieser Vertrauensverlust führte zu großen Problemen im Interbankenmarkt, der im Jahr 2008/09 monatelang nicht funktionierte. So entstanden aufgrund des darauf ausgerichteten Zahlungsverkehrs Liquiditätsprobleme und Abwicklungsprobleme. Die Situation wurde durch die Abnahme der Aktienkurse und das Wachstum der Kreditrisiken verschärft. Der vierte Faktor zeigt sich durch den Anstieg der Eigenkapitalregulierung. Die Eigenkapitalregulierung führt bei steigenden Risiken zu höheren Forderungen und folglich beanspruchen diese Forderungen das bereits belastete Eigenkapital und führt schlussendlich zur Eigenkapitalknappheit (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 409 bis 412 f).

**Verstärkungs-  
mechanismen der  
Finanzkrise**

Die Finanz- und Wirtschaftskrise war auch in der EU spürbar und hat sich auf den Finanzmärkten widergespiegelt. Das Eurosystem hat durch Zinssenkungen und Einleitungen von Sondermaßnahmen, wie beispielsweise längeren Laufzeiten bei liquiditätszuführenden Geschäften, reagiert. Die Zinssenkung erfolgte auf ein niedriges Niveau, welches es zuvor noch nicht gab. Die Sondermaßnahmen stützten sich auf die Unterstützung von Kreditvergaben und dem «Quantitative-Easing» (Quantitative Lockerung) Programm der Europäischen Zentralbank (vgl. EZB 2011: 98).

**Reaktion der EU**

### **3.7. Zinsen und Zinsentwicklung**

#### **Bedeutung von Zinsen**

Der Begriff «Zins» weist unterschiedliche Erklärungsansätze auf. Folglich werden die wichtigsten diskutiert. Vor dem Hintergrund der privaten Haushalte wird in der **Konsumtheorie** der Zins durch ein Entgelt definiert, das bei einer temporären Überlassung der Kaufkraft vorliegt. Dieser Verzicht der Kaufkraft ist der Zins. (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 94 f).

Die **Investitionsrechnung** ist vor allem für Unternehmen von größerer Bedeutung. Das grundsätzliche Problem, welches es hier zu lösen gibt, ist der Zeitraum, der zwischen Erzeugung und Veräußerung der Ware liegt. Im Rahmen der Investitionsrechnung können seine Kosten (Investitionen) und die zu erwarteten Erlöse über die Laufzeit des Projekts gegenübergestellt werden, wobei Zahlungen in der Zukunft ein geringeres Gewicht als heutige Zahlungen haben. Hierbei wird der Zins entweder als Diskontfaktor ermittelt oder als interner Zinssatz aus einer Zahlungsreihe entnommen. (vgl. Gischer, Herz, Menkhoff 2012: 94 f).

Eine weitere Differenzierung erfolgt durch die Begriffe des Nominalzinssatzes und Effektivzinssatzes. Der **Nominalzinssatz** bildet die Grundlage für die laufenden Zinsbelastungen. Der **Effektivzinssatz** beinhaltet zusätzliche Kosten aus dem Kreditvertrag (vgl. Brauer 2013: 487). Die Zinsberechnung sieht eine Unterscheidung zwischen der einfachen Zinsrechnung und der Zinseszinsrechnung vor. Die **einfache Zinsberechnung** sieht eine jährliche Zahlung der Zinsen nur für das Anfangskapital vor. Im Rahmen der **Zinseszinsrechnung** werden Verzinsungen vorgenommen, die sich sowohl auf das Anfangskapital beziehen und auf die angefallenen Zinsen (vgl. Hellerforth 2008: 2).

### Zinsbildung und Zinshöhe

Grundsätzlich sind bei der Zinsbildung zwei Komponenten zu beachten: Die Nominalzinshöhe und die erwartete Inflationsrate. So lässt sich auch der reale Zinssatz errechnen, indem man die Differenz aus den beiden Komponenten berechnet. Hinzuzufügen ist, dass auf den Zinssatz mehrere Größen einwirken und deren Entwicklung determinieren.

---

**Zinsvereinbarungen** Es besteht eine Vielzahl an Möglichkeiten Zinsvereinbarungen zu konzipieren. Die Entscheidungen können sich durch folgende Kriterien voneinander unterscheiden:

Der Zinssatz kann **fest oder variabel** vereinbart werden. Unter dem variablen Zinssatz versteht man jenen Zinssatz, der sich an den Geldmarktzinssatz anpasst. Daraus lässt sich ableiten, dass ein variabler Zinssatz nicht als langfristig und sicher bezeichnet werden könnte. Wie aus dem Namen schon zu entnehmen ist, ist bei einem festen Zinssatz der Zinsbetrag gleich.

In der Immobilienfinanzierung ist es möglich entweder fixe als auch variable Zinssätze zu vereinbaren. Grundsätzlich ist es empfehlenswert einen festen Zinssatz dann zu vereinbaren, wenn die Zinsen gesunken sind. Der variable Zinssatz wird besonders bei hohem Kapitalzinsniveau herangezogen, vorausgesetzt, dass die Zinsen entweder bereits sehr niedrig sind oder in naher Zukunft sinken werden (vgl. Brauer 2013: 482 f).

Ferner wird zwischen dem **Cap-Darlehen** und dem **Collar-Darlehen** differenziert. Das Cap-Darlehen setzt einen variablen Zinssatz, sowie eine Zinsobergrenze voraus. Diese Zinsobergrenze gibt den maximal variablen Zinssatz vor. Das Collar-Darlehen besteht aus einer Zinsobergrenze und -untergrenze. Innerhalb dieser festgelegten Grenzen ist der Zinssatz variabel (vgl. Brauer 2013: 482 f). Der **Swapvertrag** ermöglicht einen Tausch der Zahlungsströme. Darunter zählt auch der Zinsswap zwischen festen und variablen Zinssatz. Der Swapvertrag stellt sicher, dass sich gegenseitig Marktteilnehmer gegen steigende Zinsen schützen (vgl. Brauer 2013: 483).

## **Euribor**

Euribor steht für Euro Interbank Offered Rate. Seit der Einführung des Euro im Jahr 1999 stellt der Euribor den durchschnittlichen Zinssatz, den europäische Banken einander gewähren und dient als Grundlage für weitere Zinsprodukte und Referenzwert bei Hypotheken und Sparkonten. Die Euribor-Werte werden täglich um 11:00 von zahlreichen europäischen Banken festgelegt. Die Höhe der Euribor-Zinssätze kann jedoch durch externe Faktoren, wie Wirtschaftswachstum, Inflation, Kreditwürdigkeit stark beeinflusst werden. In Ergänzung ist der Libor darzustellen. Dieser entspricht ebenso einem durchschnittlichen Zinssatz mit anderen Laufzeiten. Eine ausgewählte Gruppe von Banken in London ziehen den Libor heran, um Kredite zu gewähren (vgl. Euribor 2019).

## **Fazit**

Für den privaten Haushalt stellen die Wohnkosten eine zentrale Ausgabenkategorie dar. Unter den Wohnkosten sind all jene Aufwendungen zu verstehen, die ausschließlich für die Wohnzwecke eines Haushalts aufgebracht werden müssen. Daraus lässt sich schließen, dass Eigentums- und Miethaushalte unterschiedlich hohe Wohnkosten aufweisen. Beispielsweise können bei Eigentumshaushalten Zinszahlungen für Kredite der Wohnraumschaffung oder Sanierung miteinberechnet werden.

Grundsätzlich erstrecken sich Immobilienfinanzierungen auf einen mittel-, bis langfristigen Zeitraum. Es bestehen drei Formen der Rückzahlung von Krediten: Annuitätendarlehen, Festdarlehen und Ratendarlehen. Ein wesentlicher Aspekt stellt hierbei auch die Zinsvereinbarungen dar. Zinsvereinbarungen können sich insbesondere durch den Zinssatz (variabel oder fest) und die Laufzeit unterscheiden.

Das Hauptziel der Geldpolitik des Europäischen System der Zentralbanken (ESZB) ist die Sicherstellung der Preisstabilität in Europa. Im speziellen Fall der Finanzkrise und der Eurokrise hat die Europäische Zentralbank mehrfache Maßnahmen einleiten müssen, um das Wirtschaftswachstum in Europa wieder anzuheben. Ein wesentliches Sonderprogramm war durch «Quantitative-Easing» (Quantitativen-Lockerung) gegeben, das für die Preisstabilität in Europa eingesetzt worden ist.



## 4. Stand der Forschung

Das folgende Kapitel befasst sich mit der Aufarbeitung des derzeitigen Forschungsstandes. Eingangs werden die aktuellen Aspekte der Wohnungspolitik in Österreich dargestellt. Anschließend wird die Thematik der Zinsen in der Immobilienwirtschaft dargestellt. Daraus soll eine Diskussion der Niedrigzinspolitik in der EU folgen. Das Kapitel stellt auch die Entwicklungstrends dar und stellt den Bezug der Raumplanung klar her.

### 4.1. Aktuelle Aspekte der Wohnungspolitik

#### Rechtliche Grundlagen

Um die aktuellen Aspekte der Wohnungspolitik in Österreich darzustellen, ist auf die rechtlichen Grundlagen und deren Veränderungen hinzuweisen. In den 90er Jahren haben sich wesentliche Änderungen im MRG ergeben, die heute noch bestehen. Darunter fällt beispielsweise die **Einführung des Richtwertsystems** (siehe Seite 36) und somit die Ablösung des sog. «Kategoriemietzinses».

#### «Verländerung»

In der Wohnbauförderung haben sich zu dieser Zeit ebenfalls Veränderungen ergeben. Dabei ist die **«Verländerung»** anzuführen, die sich bis nach den 2000er Jahren erstreckt hat. Die «Verländerung» ist durch die Abschaffung der Zweckwidmung, das sich an das BIP angepasst hat und durch die Selbstentscheidung der Einnahmen und Ausgaben der Länder gekennzeichnet. Im Grunde wurde die Entscheidungsmacht dezentralisiert (vgl. Kadi 2019).

«Das ist jetzt nicht schlecht oder gut, sondern hängt von den Ländern ab, wie sie damit umgehen. Es öffnet Wien die Möglichkeit, da Wien mehr einhebt. Es ist eine Änderung der Koordinaten wie Entscheidungen getroffen werden.» (Kadi 2019)

#### Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Ein weiterer Aspekt stellt das WGG dar. Es gilt der Grundsatz: **«Einmal WGG, immer WGG.»** Die einzige Möglichkeit aus diesem Grundsatz herauszukommen, ist eine Kaufoption zu ziehen. Diese gesetzliche Bestimmung wurden vor den 2000er Jahren eingeführt und besagt, dass MieterInnen einer Genossenschaftswohnung die Möglichkeit haben nach Ablauf von zehn Jahren die Wohnung zu erwerben. Nach Erwerb dieser Wohnung ist man bei weiteren Vermietungen nicht mehr an das WGG gebunden, sondern an das MRG. Dabei ist anzumerken, dass viele dieser Wohnungen nach 1945 erbaut worden sind und somit in den Teilanwendungsbereich fallen, ergo freier Hauptmietzins. Zieht man die Zahlen heran, ist zu sehen, dass die Kaufoption in Österreich bei 5.000 bis 6.000 Wohnungen in Anspruch genommen wird und aus dem Segment des geförderten Wohnbaus

«herausfallen». Wien ist unter den stärksten Bundesländern bei 1.000 bis 1.500 Wohnungen (vgl. Kadi 2019).

Aktuell ergeben sich durch die jetzige Regierung weitere Änderungen hinsichtlich des WGG. Die Änderungen beziehen sich auf die «Absicherung» des gemeinnützigen Vermögens. So soll der GBV Parteistellung gewinnen im Falle eines Abverkaufs eines/einer gemeinnützigen Bauträgers/Bauträgerin. Ferner finden sich Änderungsvorhaben hinsichtlich der **Kaufoption**. Diese ist geplant auf fünf Jahre herunterzusetzen. Davon sind weiterhin Wohnungen unter 40m<sup>2</sup> ausgenommen und die Spekulationsfrist von zwei Jahren beibehalten (vgl. Standard 2019).

### Wohnbaumodelle

Nicht nur die Entscheidungskompetenz der Wohnbauförderungsvergabe hat sich geändert. In der Vergangenheit haben sich in vielen Bundesländern auch Akteure am Wohnungsmarkt in eine neue Richtung entwickelt. Bis Anfang der 90er Jahre waren die Rollen der Akteure klar voneinander getrennt. Besonders kommunale Träger, darunter auch gemeinnützige Träger waren für den geförderten Wohnbau. Diese klaren Strukturen haben sich jedoch vermischt. Somit können je nach Bundesland geförderte Träger und gewerbliche Träger am Wohnungsmarkt aktiv werden, die unter bestimmten Voraussetzungen gefördert bzw. freifinanziert bauen (vgl. Kadi 2019):

Bei vielen Gemeinnützigen zeigt sich das Phänomen dadurch, dass diese entweder eine Tochtergesellschaft haben, die freifinanziert baut. Somit kommt das MRG zur Anwendung. Bauen sie jedoch freifinanziert ohne Tochtergesellschaft, kommt das WGG zur Anwendung und daher das Kostendeckungsprinzip (vgl. Fabsits 2019).

Während es früher für gewerbliche BauträgerInnen interessanter war, Förderungen in Anspruch zu nehmen, zeigen die heutigen Gegebenheiten auf, dass geförderte Träger den Trend der Freifinanzierung nachgehen. Unterschiedliche Motive führen auf den Trend zurück. Einerseits ermöglicht diese Strategie unter Berücksichtigung der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten den gemeinnützigen Trägern einen Gewinn zu erzielen, das nach dem WGG beschränkt ist. Dies wird durch eine Querfinanzierung aus dem nicht-geförderten Bereich ermöglicht. Ferner ermöglicht diese Strategie den gemeinnützigen Trägern die Förderbedingungen nicht berücksichtigen zu müssen. Nach Beobachtungen ist das aber seit der Finanzkrise zurückgegangen. Ein Bezug ist auf die sanfte Stadterneuerung in Wien herzustellen. Diese hat in den letzten Jahren kaum Aufträge angenommen. Viele Förderungen, die vergeben werden, gehen über günstige Kredite. In diesem Fall nimmt die Stadt Wien selbst günstige Kredite in Anspruch (vgl. Kadi 2019).

In einem Artikel aus dem Standard (2013) wird auf die Gegensätze der Wohnbaumodelle verwiesen. Gemeinnützige bauen gefördert oder freifinanziert

Umgehungs-  
trends

und können einen Eigenmittelanteil der MieterInnen verlangen. Nach Befragungen mit Gemeinnützigen sind die Gründe aus den hohen Grundstückskosten und Förderbestimmungen herauszulesen.

### **Umschichtungseffekt**

Eva Bauer setzt sich in dem Artikel des öGBV mit den neuen Entwicklungen auseinander. Der Trend zeigt, dass der freifinanzierte Wohnbau immer mehr ansteigt. Dies wird mit den Veränderungen auf den Immobilien- bzw. Finanzmärkten begründet. Die Auswirkungen zeigen sich dadurch, dass die Wohnimmobilie als sichere Veranlagung gesehen wird. Zu erkennen ist das dadurch, dass mehr Haushalte ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln Wohnraum finanzieren. In dem Artikel wird argumentiert, dass der «Umschichtungseffekt» nicht langfristig anhalten wird, aber eine Umorientierung in Richtung Eigentum nicht auszuschließen ist (vgl. Bauer o.J.b).

«Der Trend zum freifinanzierten Wohnbau kann auf Dauer den geförderten nicht kompensieren, am wenigsten im städtischen Geschoßwohnbau. Aus wohnungs- und gesellschaftspolitischen Gründen kann und soll sich die Wohnbauförderung aus dem Wohnbaugeschehen nicht (weiter) zurückziehen.» (Bauer o.J b)

Ein wesentliches Ziel der GBV ist es, das Angebot an Mietwohnungen in Zukunft weiterhin zu unterstützen, um ein leistbares Mietniveau in Österreich zu gewährleisten (vgl. Bauer o.J b)

### **Konzept der Vorsorgewohnung**

Es besteht im Allgemeinen keine allgemeine Definition der Vorsorgewohnung. Grundsätzlich entspricht eine Vorsorgewohnung einer langfristigen direkten Immobilieninvestition. Gesetzliche Bestimmungen (siehe Seite: 67) zeigen sich allein im Steuerrecht (vgl. Prantner, Rosifka et al 2018: 5 f).

---

**Definition** Eine Möglichkeit Vorsorgewohnungen zu definieren, sieht eine Unterscheidung zwischen folgenden zwei Ausprägungen vor: Einerseits ist die Vorsorgewohnung im Sinne einer **AnlegerInnen-Vorsorgewohnungen** zu verstehen. Hierbei entspricht die Wohnung einem reinen Investment. Hinter diesem Konzept steht der Erwerb einer Eigentumswohnung, welche nicht für den Eigenbedarf genutzt wird, sondern vermietet wird. Die «Vorsorge» bemisst sich an den erzielten Mieterträgen. So entsteht neben dem Erwerbs- oder Haupteinkommen eine zusätzliche Einkommensquelle aus der Vermietung, die besonders in der Pension an Bedeutung gewinnt. Eine weitere Möglichkeit zeigt die Definition einer **Vorsorgewohnung mit Selbstnutzungsperspektive**. Darunter versteht man den Erwerb von Eigentumswohnungen, die unter dem Gesichtspunkt erworben werden, sie in der

Zukunft selbst zu nutzen. Die Vorsorge kann sich einerseits aus den Mieteinnahmen ergeben sofern der Mietertrag nicht in die Rückzahlung des Kredits fließt. In der Pension wird die Wohnung selbst genutzt, um sich die Mietaufwendungen zu sparen (vgl. Prantner, Rosifka et al 2018: 5 f).

In einem weiteren Schritt werden die Entscheidungskriterien bei der Wahl der Vorsorgewohnung dargestellt. Es lassen sich zwei Komponenten hervorheben, die bei der Wahl entscheidend sein können. Der **Standort** einer Immobilie stellt ein wesentliches Kriterium dar. Es ist zu vermerken, dass Vorsorgewohnungen besonders in zentralen Lagen und in Grünlagen beliebt sind. Grundsätzlich sind aber für eine Vorsorgewohnung die öffentliche Verkehrsanbindung und die lokale Infrastruktur wichtige Entscheidungskriterien, um eine möglichst breite Zielgruppe an MieterInnen zu adressieren. Der Immobilienerwerb ist auch hinter dem **planerischen Gesichtspunkt** zu berücksichtigen. Die Wohnungsgröße hat viel Gewicht bei der Entscheidung einer Investition in eine Vorsorgewohnung. Hierbei ist die Leistbarkeit der Miete zu berücksichtigen. Eine breite Nachfrage an Mietwohnungen zeigen sich in Österreich bei Wohnungen zwischen 35-80 m<sup>2</sup>. Besonders werden jedoch jene Wohnungen nachgefragt, die zwischen 35 bis 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Trend der Einpersonenhaushalte, schnelle und leistbare Vermietungen entsprechen wichtigen Aspekten. Weitere wesentliche Elemente beziehen sich auf den Grundriss der Wohnung wie etwa Anzahl der Zimmer und Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes (vgl. Bauernfeind et al 2012: 5-9).

---

#### Entscheidungs- kriterien

Einleitend wurden die gesetzlichen Bestimmungen erwähnt, die im Steuerrecht verankert sind. In dem folgenden Abschnitt werden jene Aspekte der Einkommensteuer und Umsatzsteuer hervorgehoben, die eine «Ersparnis» darstellen sollen. Aus steuerlicher Perspektive wird der/die KäuferIn einer Vorsorgewohnung zu einem/einer UnternehmerIn. Somit können die mit dem Kauf zusammenhängenden Aufwendungen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Einkünfte auf Vermietung und Verpachtung sind in der Überschussrechnung zu berücksichtigen und werden den Werbungskosten gegenübergestellt. Vor diesem Hintergrund sind die Werbungskosten eines Kredits in Hochzinsphasen zu beleuchten. Grundsätzlich können die Werbungskosten höher sein, wenn der Kredit und das Kreditzinsniveau entsprechend hoch sind. Vorteile aus der Umsatzsteuer können sich durch die Berechtigung des Vorsteuerabzugs ergeben sofern die Kleinunternehmerregelung nicht zur Anwendung kommt und die Wohnung inklusive Umsatzsteuer erworben worden ist (vgl. Prantner, Rosifka et al 2018: 7 ff).

---

#### Gesetzliche Bestimmungen

## 4.2. Zinsen in der Immobilienwirtschaft

Einleitend sind die Ursachen des aktuellen niedrigen Zinsniveaus im Überblick anzuführen. Dabei ist auf die globale Finanz- und Wirtschaftskrise zu verweisen. Das Eurosystem sank den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte auf 0%, das einem historisch niedrigem Zinssatz entspricht. Das ist auf die zwei Rezessionen in den Jahren 2009 und 2012/2013 zurückzuführen. Die Zinsen wurden auf 0% gesenkt, damit Konsum und Investitionen aufleben können, um in weiterer Folge das Wirtschaftswachstum anzukurbeln (vgl. OeNB 2019 d).

### Auswirkungen

Die Niedrigzinspolitik der EZB wirkt sich auf die unterschiedlichen Gruppen anders aus. In dem folgenden Abschnitt wird zwischen zwei Gruppen differenziert:

#### Banken und Sparkassen

Zinsen spielen in dieser Gruppe -Bank und Sparkassen- eine wesentliche Rolle, da deren Geschäftsmodelle so konzipiert sind, dass die Erträge anhand der Zinseinkünfte gesteuert werden. Das Zinsergebnis für operative Erträge im Jahr 2016 bei österreichischen Banken wurde mit 66% verzeichnet, das dem oberen Mittelfeld entspricht. Die Niedrigzinspolitik hat dementsprechend Auswirkungen auf die Erträge der Banken und werden durch zwei Faktoren beeinflusst: Einerseits zeigt sich das durch das Auslaufen von Altkrediten, die mit hohen Zinsen vergeben wurden. Diese werden durch Kredite ersetzt, die sich an die derzeitigen niedrigen Zinsen orientieren. Die weitere Komponente zeigt sich durch den Rückgang der Gewinne aus der Fristentransformation. Betrachtet man die Zinsen auf ihre Fristigkeit zeigt sich kein großer Unterschied zwischen kurzfristigen und langfristigen Zinsen (vgl. Dombret 2018: 518 ff).

#### VerbraucherInnen

VerbraucherInnen wird zwischen «KreditnehmerInnen» und «SparerInnen» differenziert. Die Niedrigzinspolitik zeigt sich für den «KreditnehmerInnen» durchaus positiv, weil günstige Kreditkonditionen ermöglicht werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnraumbeschaffung hat die Niedrigzinspolitik positive Auswirkungen, weil die Zinsbelastung der KreditnehmerInnen sinkt.

Die Festlegung der Höhe der Leitzinsen wird stark durch die Höhe der Inflation beeinflusst, da die primäre Ursache für hohe Inflation in einem Wachstum der Geldmenge besteht (vgl. Mankiw 2008: 757 ff). Prinzipiell sieht das ESZB vor, mithilfe der Anpassung der Zinsen die Inflationsrate knapp unter 2% zu halten. Sollte die Inflationsrate stark ansteigen, könnte die Europäische Zentralbank mit höheren Zinssätzen gegensteuern (vgl. OeNB 2019 c).

Der/die «SparerIn» hingegen kann durch die Niedrigzinspolitik der EZB nicht profitieren, weil das Zinseinkommen aus Bankeinlagen zurück gehen, beispielsweise beim Spargbuch. Ein niedriges Zinsniveau spiegelt sich dementsprechend bei kurzfristigen Spareinlagen wider.

Im Rahmen einer Studie der EZB wurde dieses Phänomen zwischen 2008-2016 untersucht. Dabei kam hervor, dass bei Kreditverbraucherinnen ein Ausgleich zwischen den Zinserträgen und den Zinsaufwendungen erfolgt ist. Dieser Effekt ist jedoch auch von Land zu Land unterschiedlich. Als Beispiel ist Österreich und Deutschland anzuführen. Das Nettozinseinkommen ist in Österreich gesunken, jedoch hatte es in Deutschland keine Auswirkungen (vgl. Dombret 2018: 522 ff).

Ergänzend ist die Bedeutung der Zinsen auf folgende Bereiche des Verbrauchers in Bezug auf die Immobilienwirtschaft zu gliedern. Niedrige Zinsen beeinflussen private Haushalte auf verschiedene Weisen. Ein niedriges Zinsniveau erhöht die Geldnachfrage. Der Anstieg der Geldnachfrage soll zu einem höheren Grad an Investitionsbereitschaft führen und somit in weiterer Folge das Wirtschaftswachstum ankurbeln. In dem Bereich der Bau und Projektentwicklung spiegelt sich die Bedeutung der Zinsen in den Investitionstätigkeiten wider. Es ist davon auszugehen, dass Zinsen Kapitalkosten und den Fremdfinanzierungskosten bestimmen.

Dieses Wirtschaftswachstum durch die expansive Geldpolitik führt zu einer Reduktion der Arbeitslosigkeit und somit zu **höheren Löhnen und Einkommen der privaten Haushalte** (vgl. Nzz 2018). Somit lässt sich ableiten, dass hohe Zinsen grundsätzlich die Investitionsbereitschaft verringert, da die Kostenbelastung zunimmt. Dies kann sich negativ auf die Angebotsseite der Projektentwicklungen- und Neubauten auswirken. Da nur ein recht kleiner Teil des Immobilienerwerbs aus Eigenmitteln finanziert wird, ändert sich die Belastung des Hypothekennehmers bei variabler Verzinsung mit Zinsänderungen unmittelbar (vgl. Vornholz 2015: 112 f).

### **Erwartungen der Zinsentwicklung**

Es gibt unzählige Spekulationen darüber wie und wann das Zinsniveau steigen wird. Der EZB-Rat hat dazu Stellung genommen und am 10. April 2019 in seiner Sitzung verkündet, dass im Jahr 2019 die EZB-Leitzinsen auf dem aktuellen Niveau bleiben werden (vgl. EZB 2019 d).

*«Den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,40 % zu belassen. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die EZB-Leitzinsen mindestens über das Ende 2019 und in jedem Fall so lange wie erforderlich auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter, aber nahe 2 % auf mittlere Sicht sicherzustellen.»* (EZB 2019 d).

### 4.3. Entwicklungstrends in der Immobilienwirtschaft

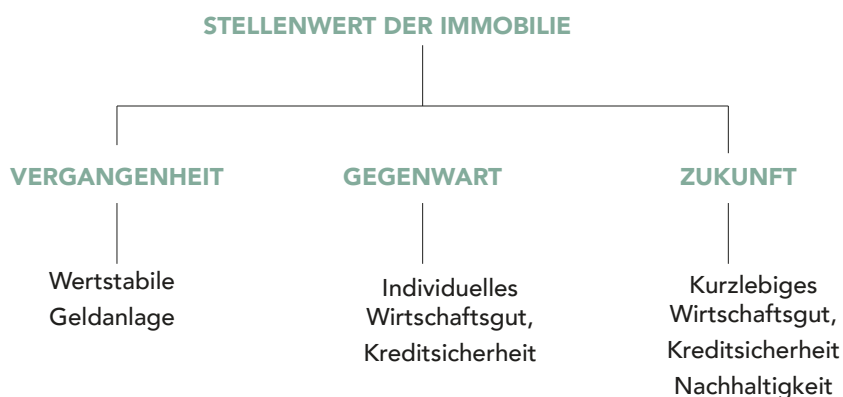
#### Stellenwert der Wohnimmobilie

**Vergangenheit** Der Stellenwert der Immobilie (Abb. 26) unterlag ständigen Wandlungen und wird dies in Zukunft auch weiterhin erfahren. Besonders im 20. Jahrhundert waren die meisten Wohnimmobilienmärkte durch das steigende Bevölkerungswachstum und steigende Haushaltszahlen überfordert. Die Immobilie wurde als eine wertstabile Geldanlage gesehen und in weiterer Folge als eine idealen Kreditsicherheit (vgl. Brauer 2013: 45).

**Gegenwart** In der heutigen Perspektive ist die Assoziation der Kreditsicherheit noch gegeben. Durch die Globalisierung, den Kostenanstieg und Intensivierungsdruck hat sich die Immobilie zu einem individuellen Wirtschaftsgut (siehe Seite 11) herauskristallisiert. Die Immobilie als Wirtschaftsgut muss den wechselnden Nutzungsansprüchen gerecht werden und verändert sich daher im Laufe ihres Lebenszyklus. Ferner ist eine Konkurrenz gegenüber der indirekten Geldanlage in Immobilien (siehe Seite 11) entstanden (vgl. Brauer 2013: 45).

**Zukunft** In Zukunft wird der Trend der Nachhaltigkeit (siehe Seite 73) auch Einfluss auf die Immobilie und ihren Lebenszyklus nehmen. Zudem wird der Stellenwert der Immobilie aus der derzeitigen Sichtweise nicht stark abgehen und die Immobilie ist weiterhin als Wirtschaftsgut anzusehen (vgl. Brauer 2013: 45 ff).

Abbildung 26- Stellenwert der Immobilie



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Brauer 2013: 45

Da gesättigte Märkte individuellen Anforderungen gerecht werden müssen und sich diese fortlaufend ändern, ist es wesentlich, dass dies unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit erfolgt. In der Immobilienwirtschaft ist der Nachhaltigkeitsgedanke besonders durch den Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastungen zu begründen, die durch ein prognostiziertes Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum zunehmen werden. Der Ressourcenverbrauch lässt sich nicht nur durch den Boden verzeichnen, sondern auch durch die laufende Bewirtschaftung, wie Beheizung, Beleuchtung, Klimatisierung von Gebäuden. Diesen Einflüssen können mittels ökonomischer und rechtlicher Instrumente entgegengesteuert werden. Beispiele sind Förderungsprogramme, gesetzliche Standards beim Neubau bzw. Instandsetzung und die Zertifizierung nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Standards. In der Immobilienwirtschaft werden vier Aspekte definiert, die die Nachhaltigkeitsanforderung präziser formulieren (vgl. Brauer 2013: 48):

**Nachhaltigkeit  
und Immobilien-  
wirtschaft**

Die **ökologische Nachhaltigkeit** hat das Ziel, in weiten Bereichen einen umweltschonenden Umgang zu schaffen. Dazu zählt die Wahl des Materials und Maßnahmen, die dazu beitragen den Energieverbrauch zu reduzieren. Die **funktionale und ökonomische Nachhaltigkeit** unterstreicht die wechselnde Adaptierung an neue und veränderte Nutzungen. Die **städteplanerische, soziologische Nachhaltigkeit** zielt darauf ab, die Lebensbereiche -Wohnen, Arbeiten, Freizeit- so zu planen, dass sich diese hinsichtlich der Nutzung anpassen. Zudem bestehen Aufgaben der Raumplanung darin, die räumliche Integration zu fördern, sowie sozialstrukturelle Veränderungsdynamiken zu erkennen. Die **ästhetische, architektonische Nachhaltigkeit** hat gesellschaftliche Entwicklungen an die Immobilie anzupassen (vgl. Brauer 2013: 49 f).



## Entwicklungstrend der Immobilienmärkte

**Globalisierung** Auf den Immobilienmärkten entstehen durch Impulse der Globalisierung unterschiedliche Entwicklungen. Märkte und Regionen reagieren auf Impulse unterschiedlich und so haben sich lokal orientierte und globalisierte Märkte etabliert (vgl. Vornholz 2015: 1). Die Ursachen für die Veränderung der Immobilienmärkte sind zahlreich: Ein wesentlicher Faktor ist wie zuvor erwähnt durch die **Globalisierung** zu begründen. Die Globalisierung beschreibt Prozesse einer zunehmenden Vernetzung. Des Weiteren fallen die **rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen** darunter, Zunahme der **Interdependenz der Märkte** und **Markttransparenz** und das veränderte Verhalten der **Akteure** (vgl. Beyerle 2008: 112). Die Folgen der Globalisierung auf die Immobilienmärkte sind quantitativ und qualitativ zu verzeichnen. Die quantitativen Auswirkungen sind durch die Zunahme der Märkte, MarktteilnehmerInnen und Produkte zu erklären. Die Zunahme der Märkte war bereits vor der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2008 erkennbar.

Die **quantitativen Veränderungen** zeigen sich auch durch die Zunahme der MarktteilnehmerInnen. Hierbei ist zu erwähnen, dass auch die Investoren sich verändert haben. Die Investoren waren als BestandhalterInnen mit einem langen Anlagehorizont zu sehen. Heute sind besonders institutionelle Investoren erkennbar, die Immobilien mit der Absicht der Wiederveräußerung erwerben. Änderungen sind auch durch die Produkte zu verzeichnen. Diese sind quantitativ gestiegen und haben neue Finanzprodukte etabliert, die für die Finanzierung und Refinanzierung verwendet werden. Dabei ist ein hohes Angebot an indirekten Anlageassets hervorzuheben (vgl. Vornholz 2015: 64 f).

Die **qualitativen Veränderungen** treten durch die Zunahme der Professionalisierung und der Markttransparenz auf. Die durch die Globalisierung zunehmende Professionalisierung spiegelt sich in den Investorentypen wider, da immer mehr institutionelle Immobilieninvestoren auftreten. Investoren für private, kleine Anleger verschwinden immer mehr von der Bildfläche. Mit der Veränderung der Märkte, Akteure geht auch die Markttransparenz einher, welche Maßnahmen wie einheitliche globale Standards festlegt, um die Transparenz auf den Immobilienmärkten zu verbessern (vgl. Vornholz 2015:66 f).

Der globale Immobilien-Investmentmarkt hat sich in den vergangenen Jahren strategisch verändert. Durch ein gezieltes Portfoliomanagement finden institutionelle Immobilienanlagegesellschaften die Möglichkeit potenzielle Immobilienentwicklungen früh zu erkennen und investieren. Ferner bieten die **Währungs- und Zinsunterschiede** großes Potenzial. Diese sind besonders am gewerblichen Immobiliensektor zu finden. Ausländische InvestorInnen nutzen die Möglichkeit von sog. «Paketverkäufen» (vgl. Brauer 2013: 51).

---

Globaler  
Immobilien-  
Investmentmarkt

#### 4.4. Wohnungsmärkte

##### Wohnungsangebot

Das **Wohnungsangebot** setzt sich aus dem Bestand und den Fertigstellungen zusammen. Wie zuvor erwähnt (siehe Seite 23 ff) können mehrere Einflussgrößen auf das Angebot von Wohnraum einwirken. Dazu zählen u.a. die Verfügbarkeit von Bauland, Baulandpreise, Finanzierung, Wettbewerb und Baukosten. Zinsen erhöhen die Kapitalkosten, das wiederum Auswirkungen auf die Fremdfinanzierungskosten haben kann. In weiterer Folge kann die **Investitionsbereitschaft** für Projektentwicklungen bei hohen Kosten beeinträchtigt werden. Die Nachfrage Immobilien geht zurück, weil Kosten und Preise steigen (vgl. Vornholz 2015:112). Grundsätzlich kann der Zusammenhang zwischen Realzinsen und Wohnbauentwicklungen in einigen Ländern beobachtet werden. Begründet wird das damit, dass jene Länder, die eine starke Wohnbauentwicklung aufweisen niedrige Realzinssätze haben können. Umgekehrt gilt, dass bei Ländern mit ungünstigen Wohnbauentwicklungen oft ein hoher Realzinssatz vorliegt. Im Allgemeinen weist dieser Zusammenhang aber im Querschnitt der EU-Länder keinen signifikanten Zusammenhang auf (vgl. Marterbauer und Walterskirchen 2005: 764).

---

Einflussfaktoren

Grundsätzlich ist ein Wachstum des Wohnungsangebotes auf den **europäischen Wohnungsmärkten** zu beobachten. Diese entwickeln sich jedoch räumlich unterschiedlich. Es zeigt sich, dass in osteuropäischen Ländern der Wohnungsbestand wesentlich geringer ist, als in West- und Südeuropa (vgl. Vornholz 2015: 188). Die Fertigstellungen haben sich durch die Finanz- und Wirtschaftskrise in Europa unterschiedlich entwickelt. Die «Patrizia Studie» hat unter dieser Berücksichtigung die Entwicklung der Fertigstellungen in Europa in dem Zeitraum von 2010 bis 2015 untersucht. Grundsätzlich kann man diese in zwei Gruppen gliedern. Die erste Gruppe erwartet steigende Fertigstellungen. Diese sind in Deutschland, Norwegen zu finden. Die Konzentration der Fertigstellungen auf urbane Gebiete und Wirtschaftszentren haben zur Folge, dass die Preise erheblich steigen. Die zweite Gruppe erwartet einen Rückgang der Fertigstellungen. Darunter

---

Europäische  
Wohnungsmärkte

fallen Italien, Spanien und Portugal. Die Finanzkrise hatte in diesen Ländern große Auswirkungen (siehe Seite 78). Eine Sonderrolle nimmt Spanien ein, da sich die Krise hier besonders auf die Wohnungswirtschaft ausgewirkt hat (vgl. Vornholz 2015: 190 ff).

### Wohnungsnachfrage

#### Einflussfaktoren

Die **Wohnungsnachfrage** wird ebenso durch mehrere Faktoren beeinflusst (siehe Seite 26 bis 32). Neben den demographischen und gesellschaftlichen Einflussgrößen wirken auch ökonomische Faktoren darauf ein. Einer dieser ökonomischen Faktoren sind die Zinsen. Für die Wohnraumschaffung wird im hohen Maß Fremdkapital genutzt. Dabei sind die Konditionen für die Fremdfinanzierung relevant, weil Zinsen die Fremdkapitalkosten beeinflussen können. Es wird zwischen variablen und fixen Zinsvereinbarungen unterschieden. Niedrige bzw. sinkende Zinsen stellen eine geringe Belastung für das Haushaltseinkommen dar (siehe Seite 63). Durch die geringe Zinserwartung können sich positive Impulse auf dem Wohnimmobilienmarkt bemerkbar machen. Daher steigt die Nachfrage nach Wohnraum (vgl. Vornholz 2015: 196 f).

Die in der Theorie beschriebenen Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage können weitere Faktoren enthalten. Darunter hat beispielsweise die **Deregulierung der Finanzmärkte** einen wesentlichen Beitrag geleistet. Diese Deregulierung führte zu Erleichterungen bei Anzahlungen und Sicherheiten der Haushalte. Der Anstieg des **Loan-to-Value-Ratios (LTV)** führte dazu, dass sich vor allem ärmere und jüngere Haushalte die Anzahlungen leisten können und die Eigentumsquote in diesem Segment dementsprechend stieg. Ein weiterer Faktor ist durch die **Steuersysteme** gegeben, die vom jeweiligen Land abhängen. In vielen Ländern gibt es steuerliche Begünstigungen bei Eigentum von Wohnungen, indem der Schätzwert herangezogen wird (nicht der Marktwert). Die Transaktionskosten können ebenso die Nachfrage beeinflussen und unterscheiden sich in den OECD Ländern, weil sie sich auf die Anzahl der Transaktionen auswirken können und die Liquidität am Wohnungsmarkt negativ Folgen aufweisen können (vgl. Vornholz 2015: 198).

### Privater Haushalt und Wohnimmobilienpreise

Einleitend ist darzustellen, dass hohe Zinssätze mit höheren Zinszahlungsverpflichtungen für vergebene Hypothekarkredite einhergehen. Basierend auf dem Modell der integrierten Konsumausgaben- und Haushaltsbilanzentscheidungen kann festgehalten werden, dass die Konsumausgaben der privaten Haushalte sich bei gleichbleibenden Einkommen reduzieren kann und mehr gespart wird (vgl. Schützenmeister 2015: 86).

In einem weiteren Schritt werden die Folgen auf die Wohnimmobilienpreise angeführt. Hier hat man sich vor Augen zu halten, dass steigende Kreditkosten c.p. Auswirkungen auf die Nachfrage durch private Haushalte haben können und die Nachfrage zurück gehen kann. In weiterer Folge können die Wohnimmobilienpreise sinken, weil die Elastizität der Angebotsanpassung gering ist. Die tatsächlichen Auswirkungen der sinkenden Immobilienpreise auf den privaten Haushalt hängen von der Art der Nutzung der Wohnimmobilie ab.

Wird die Immobilie als Konsumgut genutzt, also zum privaten Gebrauch, dann üben Zinssatzerhöhungen keinen Einfluss auf die privaten Konsumausgaben über die Vermögenspreise aus. Wird aber der Kreditbesicherungswert wegen des Immobilienpreiserückganges unterschritten, dann folgt ein Vermögensverlust der privaten Haushalte bei der Anschlussfinanzierung. Private Haushalte werden in Reaktion darauf zunehmend sparen.

Wird die Immobilie hingegen zur Veranlagung genutzt, dann können Zinssatzerhöhungen zu einem verstärkten Sparverhalten der privaten Haushalte führen (vgl. Schützenmeister 2015: 86 ff).

Umgekehrt ist die Situation bei Immobilienpreissteigerungen anzuführen. Hierbei können sich steigende Wohnimmobilienpreise auf private Haushalte ebenso auswirken. Analysen haben ergeben, dass der private Konsum in Ländern mit Wohnimmobilienpreissteigerungen überdurchschnittlich gewachsen ist (vgl. Marterbauer und Walterskirchen 2005: 767)

## **Länder- und Marktbericht**

Es gibt eine Vielzahl an Studien zu dem Thema der Preisentwicklung am Wohnungsmarkt. In dem folgenden Abschnitt wird auf die Studie **«Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013»** näher eingegangen. Diese Studie untersuchte in den OECD Ländern im Zeitraum 1995-2012 den Anstieg der Wohnimmobilienpreise. Dabei wurden drei Gruppen gebildet (vgl. Vornholz 2015: 203).

### **1. «Boom-Bust» Länder**

Die «Boom-Bust» Länder haben bis zum Eintritt der Finanz- und Wirtschaftskrise ein großen Wohnungspreisanstieg verzeichnet («Boom»). Die Krise wirkte sich jedoch erheblich auf die Wirtschaft aus und es kam zu drastischen Wertverlusten («Bust») von 2008 bis 2012. Dazu zählen Länder wie die USA, Niederlande, Dänemark und Spanien (vgl. Vornholz 2015: 203).

### **2. «Boom ohne Bust»**

In den «Boom ohne Bust» Ländern sind die Immobilienpreise bis 2008 ebenfalls gestiegen («Boom»). Im Unterschied zu der vorherigen Gruppe kam es mit dem Eintritt der Finanz- und Wirtschaftskrise jedoch nicht zu einem Rückgang der Immobilienpreise, sondern diese stagnierten. Die «Boom ohne Bust» Länder sind Kanada, Australien, Schweden, Belgien, Frankreich und Großbritannien (vgl. Vornholz 2015: 204).

### **3. «NonBoom - NonBust»**

Im Vergleich zu den vorherigen Gruppen sind bei den «NonBoom - NonBust» Ländern ein sehr geringer Anstieg der Immobilienpreise in einem langfristigen Zeitraum zu verzeichnen. Dazu zählen Länder wie Deutschland, Schweiz und Japan. Österreich ist dieser Gruppe ebenso zuzuordnen (vgl. Vornholz 2015: 204).

## 4.5. Raumplanung und Raumordnung

Raumplanung und Raumordnung ist eine Querschnittsmaterie und umfasst daher unterschiedliche Bereiche, die auf den Raum wirken. Ein wesentliches Ziel der Raumplanung ist es, räumliche Entwicklungen strategisch zu planen, die u.a. ausreichend Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht schaffen.

### Leistbares Wohnen

Auf der ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) wurden im September 2013 die Entwicklungen zum Thema «Leistbares Wohnen» hervorgebracht. Die Angelegenheit über leistbaren Wohnraum war bereits in dem ÖREK 2011 (Österreichisches Raumentwicklungskonzept) durch Handlungsfelder festgelegt. Die beschriebenen Leitgedanken waren: «Wachstum qualitätsorientiert bewältigen» und «Flächensparen und Flächenmanagement implementieren». Die ÖREK Partnerschaft hat aufgrund der steigenden Preise Handlungsfelder neu festgelegt und in drei Teile gegliedert (vgl. ÖROK 2015: 6).

Der erste Teil enthält neun **Empfehlungen an die Raumordnung** (siehe Anhang), die die Wirksamkeit der Instrumente erhöht. Darunter fallen beispielsweise die Implementierung des Ziels in das Raumordnungsrecht, sowie die Umsetzung der Widmung «Förderbarer Wohnbau» (vgl. ÖROK 2015: 6 f).

Der zweite Teil bezieht sich auf ein **Positionspapier** von Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier. Dieses gewährt einen Überblick über das Planungsrecht unter Berücksichtigung des förderbaren Wohnbaus und die Instrumente der Raumordnung wie die «Vertragsraumordnung».

Der letzte Teil zeigt ein **Gutachten** auf, das das Instrument «Vertragsraumordnung für die Mobilisierung von Bauland» auf seine rechtliche Anwendbarkeit prüfen soll. Dabei geht hervor, dass bei Abschluss von Raumordnungsverträgen die Grundrechte -Gleichheitsgrundsatz und Eigentumsgarantie- zu wahren sind. Um dem Ziel von leistbarem Wohnen gerecht zu werden, bedarf es neben dem Instrument der Vertragsraumordnung noch weiteren Instrumenten bspw. Widmungsentscheidungen (vgl. ÖROK 2015: 7 f).

Kunnert (2016: 5ff) setzt sich in dem Bericht des WIFO ebenso mit der Thematik in Österreich auseinander. Dazu wurde die aktuelle Lage auf dem österreichischen Wohnungsmarkt beschrieben. Wesentliche Erkenntnisse, die dabei hervortreten ist der Mietpreisanstieg. Dabei ist zu entnehmen, dass seit 2009 die Mietpreise deutlich stärker als der VPI steigt, davon sind die freien und angemessenen Mieten betroffen.

Ferner geht sie auf eine Marktverschiebung zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnbau ein, die sie durch die Finanzierungsbedingungen erklärt, aber von beiden Seiten genutzt wird. Zum einen argumentiert sich nach Klien und Weingärtler (2016), dass Städte wie Wien, Salzburg und Innsbruck durch Wohnbauinitiativen einen positiven Effekt. Zum anderen bringt sie die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise hervor, die stark angestiegen sind und durch das Umdenken «Immobilie als Anlagevermögen» verstärkt wird. Obwohl die Einkommensentwicklung als mäßig zu beurteilen ist, kann die günstige Lage durch die Zinsen im Eigentumssegment preistreibend wirken (vgl. Kunnert 2016: 5 ff).

Österreich weist insgesamt eine geringe Betroffenheit mangelnder Leistbarkeit auf. Basierend auf dem Residualeinkommensansatz wurden 15% ermittelt, bei Einkommens- und Wohnraumbeschränkung 11%. Aus der Studie geht hervor, dass besonders MarktmietlerInnen betroffen sind, darunter fallen Haushalte, die bereits Wohnbeihilfenbezug in Anspruch nehmen und vor allem jüngere Haushalte betroffen sind. Unter Berücksichtigung des Wohnungsbelags zeigt sich jedoch, dass die Wohnungen deutlich unterbelegt sind (vgl. Kunnert 2016: 102 ff).

Aktuell bekommt die Thematik «Leistbarkeit an Wohnraum» in Wien durch die Änderungen in der Bauordnung immer mehr an Bedeutung. Seit März 2019 ist die Widmungskategorie «Geförderter Wohnbau» in Kraft getreten. Ziel ist es, leistbares Wohnen zu unterstützen, indem Flächen explizit für geförderten Wohnbau gewidmet werden. Mit dieser Änderung sollen auch Immobilienspekulationen entgegengewirkt werden. Die bisherige Widmung «Gebiete für förderbaren Wohnbau» hat einen mehrheitlichen Anteil für geförderte Wohnnutzfläche vorgesehen. Nun soll mit der Widmung «Gebiete für geförderten Wohnbau» sichergestellt werden, dass 2/3 einer geförderten Wohnnutzfläche entsprechen (vgl. Wien.gv 2019:1 f).

### **Stadtplanerische Entwicklungen**

In einem weiteren Schritt werden die stadtplanerischen Entwicklungen dargestellt. Grund dafür sind die gespaltenen Wohnungsmärkte. Die gespaltenen Wohnungsmärkte sind u.a. durch den Trend der Binnenwanderung und durch das Bevölkerungswachstum in urbanen Gebieten zu begründen. Eingangs wurden die jeweiligen Trends dargestellt, die auf die Wohnungsnachfrage einwirken. Darunter ist besonders die Binnenwanderung hervorgekommen. Österreich so wie viele andere Länder, stehen vor dem Problem, dass eine Bevölkerungsabnahme in vielen ländlichen Regionen erfährt, aber ein deutliches Bevölkerungswachstum in urbanen Räumen. Diese Entwicklungen können sich jedoch auch auf eine Stadt negativ auswirken. Durch den Zuwachs entstehen Wohnraumverknappungen, das zu einem

Mietpreisanstieg führen kann. Städte stehen zeitgleich vor der Herausforderung ausreichend Wohnraum zu schaffen. Neben diesen Entwicklungen sind auch Verdrängungseffekte und soziale Segregation entgegenzusteuern. Städte haben für eine geordnete Stadtentwicklung zu sorgen. Darunter fallen auch Aufgabenbereich wie die Erschließung der inneren Peripherien, Aufwertung von öffentlichen Räumen und die Schaffung von leistbarem Wohnraum in jenen Gebieten, die zuvor als Industrie-, Gewerbe- oder Militärbrachflächen oder ehemaligen Häfen und Gleisanlagen genutzt worden sind (vgl. Dilger, Pfrang, Wittig 2011: 435).

### **Fazit**

Auf das Wohnungsangebot und auf die Wohnungsnachfrage wirken jeweils unterschiedliche Einflussgrößen ein, darunter auch Zinsen.

Zinsen können die Investitionsbereitschaft der EntwicklerInnen beeinflussen. Dennoch zeigt sich im internationalen Vergleich kein signifikanter Zusammenhang zwischen Wohnbauentwicklungen und Realzinsen. Auf der Nachfrageseite ist der Zusammenhang mit Zinsen deutlicher zu sehen. Die derzeitige Niedrigzinspolitik beeinflusst durch die günstigen Konditionen insbesondere KreditnehmerInnen. Durch die günstigen Zinsen wird das Haushaltseinkommen bei Kreditaufnahme weniger belastet als bei hohen Zinsen. Im Gegensatz dazu sind private Haushalte darzustellen, die ihr Geld ansparen wollen. Hierbei ist anzumerken, dass diese durch die derzeitige Zinspolitik nicht profitieren können, weil das Zinseinkommen aus Bankeinlagen zurück geht.

Die aktuellen wohnungspolitischen Veränderungen stellen insbesondere die Wohnbaumodelle freifinanzierter und geförderter Wohnbau gegenüber. Hierbei sind bei geförderten und gewerblichen BauträgerInnen «Umgebungstrends» zu beobachten, die sich wiederum auf die Mieten und in weiterer Folge auf den Wohnungsmarkt auswirken können. Ein Ziel der Raumplanung, welches u.a. in Handlungsfeldern des ÖREK festgelegt ist «Leistbares Wohnen» sicherzustellen.



## 5. Analyse

Dieses Kapitel bereitet die wesentlichen Erkenntnisse der vorherigen Kapitel auf und belegt diese anhand aktueller Zahlen. Zu Beginn wird das Rechtsverhältnis am österreichischen Wohnungsmarkt analysiert. In einem weiteren Schritt werden die Immobilienpreise und deren Entwicklung untersucht. Die Entwicklung der Baubewilligungen und der Fertigstellungen werden mit den Zahlen der gemeinnützigen Bauvereinigungen gegenübergestellt. Am Ende der Analyse werden die Zinsen und deren Entwicklung, sowie die Entwicklung der Wohnbaukredite aufbereitet. Dadurch sollen Aussagen über den Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt und Zinsen getroffen werden können.

### 5.1. Rechtsverhältnis in Österreich

Die Wohnsituation in Österreich wird in dem folgenden Abschnitt nach dem Rechtsverhältnis untersucht. Statistik Austria (2017) hat anhand der Mikrozensus-Wohnerhebung und EU-SILC für das Jahr 2017 u.a. das Rechtsverhältnis von Miete und Eigentum untersucht. Die österreichischen Haushalte leben fast zur Hälfte im Eigentum. Weitere 43% befinden sich in einem Mietverhältnis, die übrigen Haushalte in unentgeltlichen Wohnungen oder Dienst- bzw. Naturalwohnungen (vgl. Statistik Austria 2017).

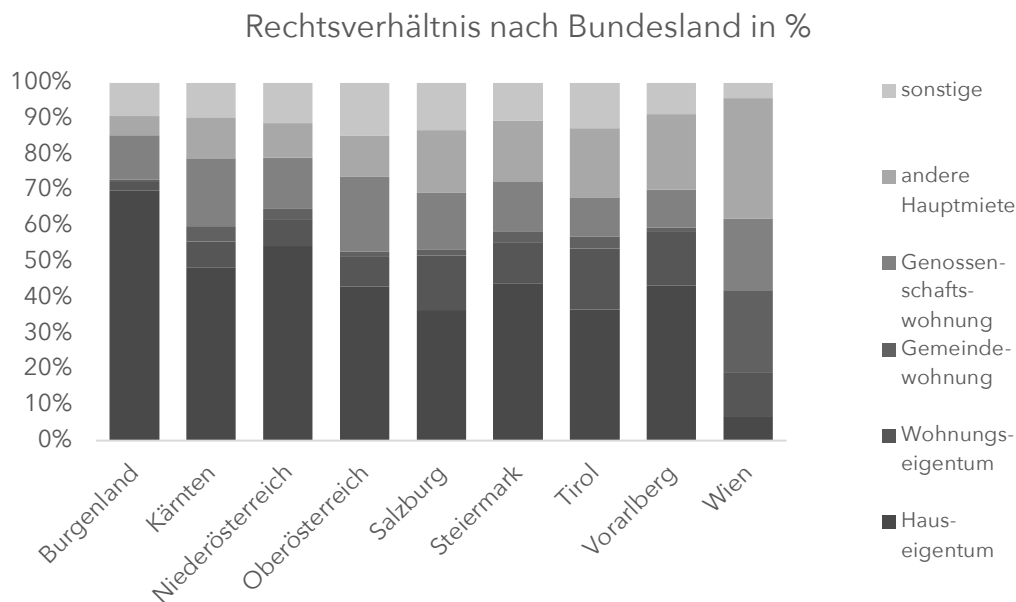
#### Eigentum

Im Rahmen der Erhebung unterscheidet Statistik Austria zwischen Wohnungseigentum und Hauseigentum. Wie in Abbildung (Abb. 27) ersichtlich, tritt ein starkes Stadt-Land-Gefälle zwischen den Bundesländern auf. Besonders die Bundeshauptstadt weist eine sehr geringe Eigentumsquote auf, die sich in knapp 7% bei Hauseigentum und fast 13% Wohnungseigentum aufteilt. Einen starken Kontrast schafft das Burgenland, das 70% Hauseigentum und nur knapp 2% Wohnungseigentum aufweist. Die weiteren Bundesländer liegen mit rund 40% Hauseigentum im österreichischen Durchschnitt. Der Anteil an Eigentumswohnungen ist besonders in jenen Bundesländern hoch, in denen es gemessen an der Einwohnerzahl große Landeshauptstädte gibt (vgl. Statistik Austria 2017).

## Miete

Der Mietanteil (Abb. 27) setzt sich aus Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und anderen Hauptmietwohnungen zusammen. In Österreich leben durchschnittlich 7% in Gemeindewohnungen, 17% in Genossenschaftswohnungen und 18% in anderen Hauptmietwohnungen. Wie bereits im Abschnitt «Eigentum» (siehe Seite 83) beschrieben, zeigen sich auch im Mietsegment regionale Unterschiede. Die Bundeshauptstadt weist die höchste Mietquote auf, darunter ist auch ein Anteil von 23% an Gemeindewohnungen enthalten. Der Anteil an Genossenschaftswohnungen ist in den Bundesländern unterschiedlich verteilt. Oberösterreich, Wien und Kärnten weisen in diesem Bereich den höchsten Anteil auf (vgl. Statistik Austria 2017).

Abbildung 27- Rechtsverhältnis nach Bundesland (2017)



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria 2017

## 5.2. Wohnimmobilienpreise

### Miete

Da das Mietrecht je nach Anwendungsbereich unterschiedliche Mietzinse vorschreibt, werden im folgenden Abschnitt unterschiedliche Datenquellen herangezogen. Beginnend mit dem **Richtwert** (Vollanwendungsbereich), der für jedes Bundesland gesondert festgelegt wird. Der Richtwert wird grundsätzlich jedes zweite Jahr gemessen an dem VPI valorisiert (siehe: Seite 37). Aus der folgenden Tabelle (Tab. 4) sind die valorisierten Richtwerte für die Bundesländern zu entnehmen. Die höchsten Richtwerte sind in Vorarlberg zu verzeichnen, sowie in Salzburg und der Steiermark. Die niedrigsten Richtwerte findet man im Burgenland und in Wien (vgl. MRG 2019).

Tabelle 4: Richtwerte in Österreich

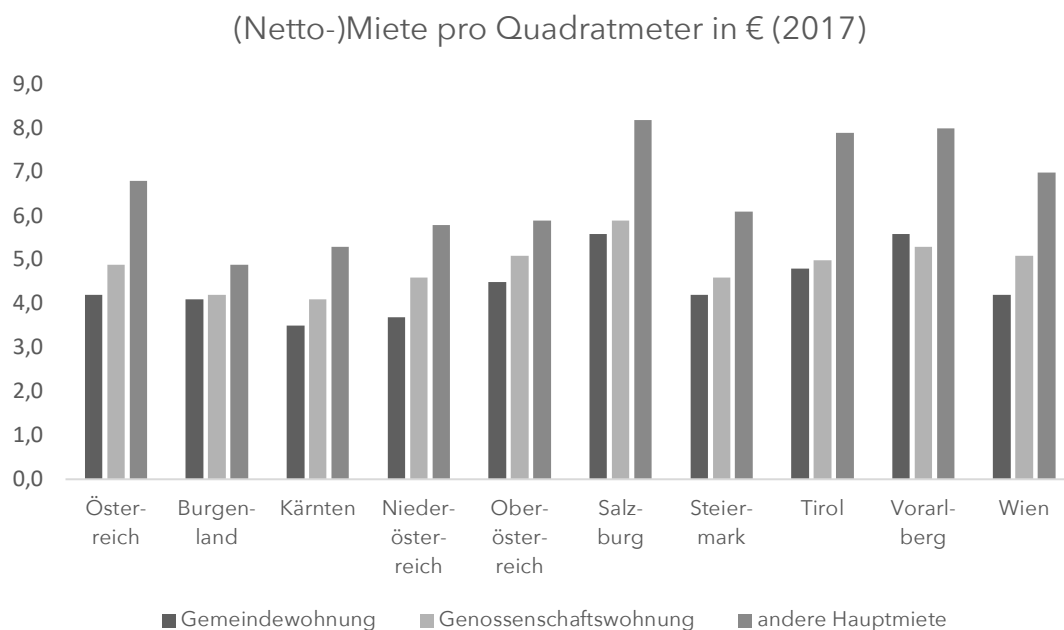
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2017	2019
<b>Bgdl</b>	3,87	3,94	3,99	4,11	4,17	4,22	4,31	4,47	4,7	4,92	5,09	5,3
<b>Ktn</b>	4,95	5,05	5,11	5,26	5,34	5,41	5,53	5,74	6,03	6,31	6,53	6,8
<b>NÖ</b>	4,35	4,43	4,48	4,61	4,68	4,75	4,85	5,03	5,29	5,53	5,72	5,96
<b>OÖ</b>	4,59	4,68	4,73	4,87	4,95	5,01	5,12	5,31	5,58	5,84	6,05	6,29
<b>Sbg</b>	5,85	5,96	6,03	6,21	6,31	6,39	6,53	6,78	7,12	7,45	7,71	8,03
<b>Stmk</b>	5,84	5,96	6,03	6,2	6,3	6,38	6,52	6,76	7,11	7,44	7,7	8,02
<b>Tirol</b>	5,17	5,27	5,33	5,49	5,57	5,65	5,77	5,99	6,29	6,58	6,81	7,09
<b>Vbg</b>	6,51	6,63	6,71	6,91	7,01	7,11	7,26	7,53	7,92	8,28	8,57	8,92
<b>Wien</b>	4,24	4,32	4,37	4,5	4,57	4,63	4,73	4,91	5,16	5,39	5,58	5,81

Quelle: MRG 2019

Eine weitere Datenquelle zur Untersuchung der Mietpreisentwicklung stellt die von Statistik Austria bereitgestellten Wohnkosten dar. Statistik Austria (2017) hat im Rahmen der Erhebung «Wohnen 2017» anhand des Mikrozensus u.a. die Nettomieten ermittelt. Dabei ist anzumerken, dass der Mikrozensus auf einer Stichprobenerhebung basiert. Bei dieser Ermittlung wurde zwischen Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und anderen Hauptmieten unterschieden.

**Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen** (Abb. 28) weisen in allen Bundesländern einen relativ konstanten Mietpreis auf. Die Nettomieten in Genossenschaftswohnungen liegen in Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien über dem Durchschnitt. In Kärnten und im Burgenland sind die Mieten in Genossenschaftswohnungen am niedrigsten. Gemeindewohnungen zeigen ein ähnliches Phänomen auf. Die Nettomiete in Gemeindewohnungen ist in Salzburg, Vorarlberg und Tirol überdurchschnittlich hoch. Die anderen **Hauptmieten** in Wien, Tirol, Vorarlberg und Salzburg stechen im Vergleich zu den anderen Bundesländern und im Verhältnis zu den Mieten in Genossenschafts- und Gemeindewohnungen besonders hervor (vgl. Statistik Austria 2017).

Abbildung 28- Mietpreise in Österreich (2017)



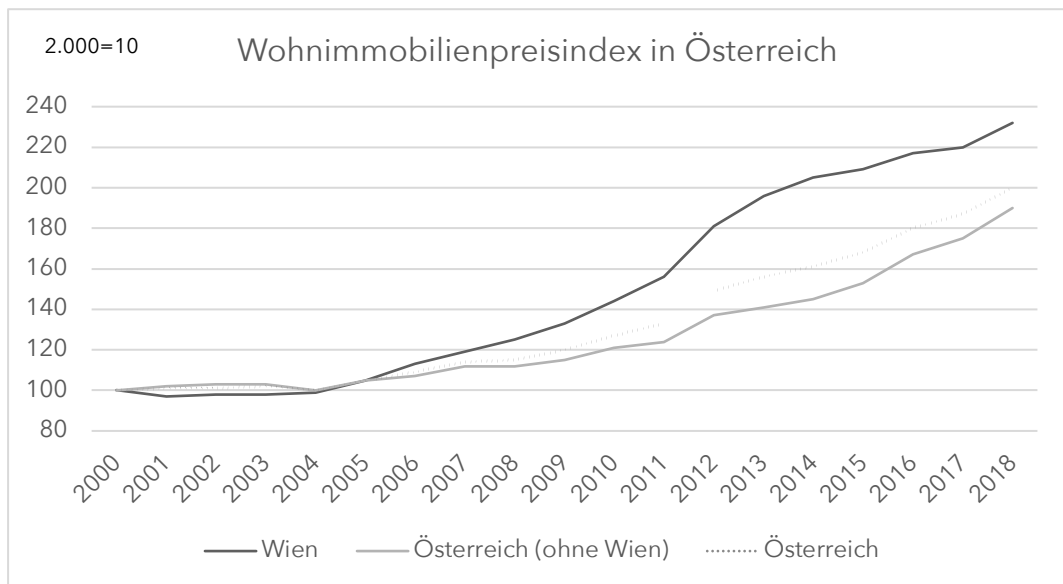
Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria 2017

## Immobilienpreisentwicklung

Der Immobilienpreisindex basiert auf Berechnungen der OeNB unter Mitwirkung von Prof. Feilmayr. Der Immobilienpreisindex beschreibt die Preisentwicklung des Quadratmeterpreises in Euro auf dem österreichischen Wohnungsmarkt. Die Wohnimmobilienpreisindizes unterscheiden in den Berechnungen nach Regionen (Wien, Österreich, Österreich ohne Wien) und nach der Immobilienart. Die Wohnimmobilien umfassen bei den Berechnungen sowohl neue und gebrauchte Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser (vgl. OeNB 2019 e).

In der Abbildung (Abb. 29) geht klar hervor, dass Wien im österreichischen Vergleich deutlich höhere Wohnimmobilienpreise aufweist. Dabei ist insbesondere der Anstieg im Jahr 2004 für ganz Österreich hervorzuheben.

Abbildung 29- Wohnimmobilienpreisindex



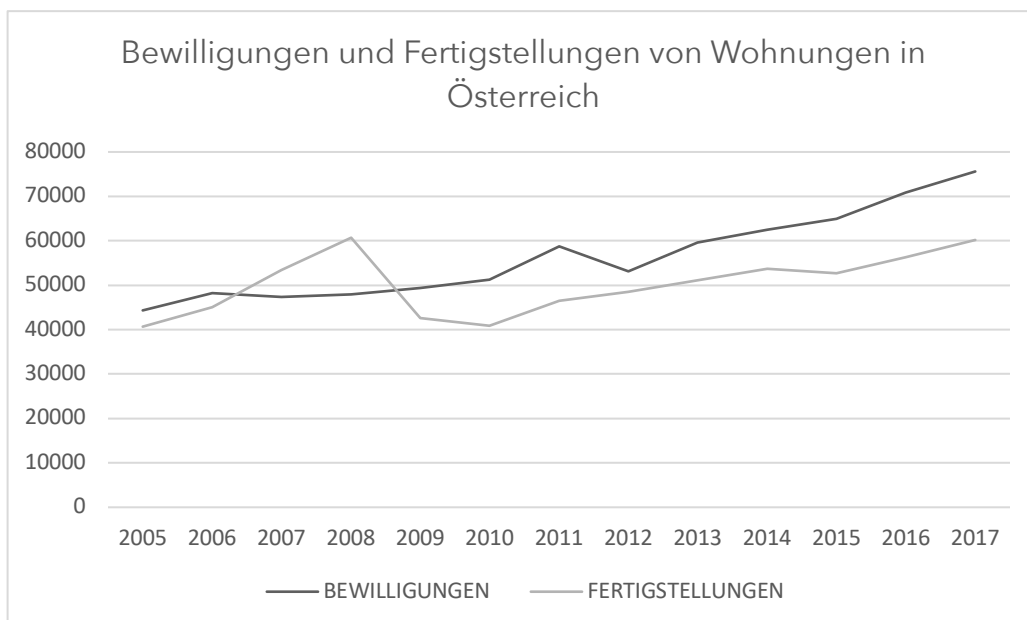
Quelle: Eigene Darstellung, OeNB 2019 e

### 5.3. Baubewilligungen und Fertigstellungen

Statistik Austria (2002:9) hat bekannt gegeben, dass am Anfang der 2000er Jahre die Baubewilligungen angestiegen sind. Die Fertigstellungen sind bis dahin rückläufig. Die Bauleistungen sind überwiegend von Privatpersonen durchgeführt worden. Ein Drittel der Wohnungen wurde von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet.

Die Situation hat sich in den letzten Jahren gewendet. Die **Baubewilligungen** für den Wohnbau sind jährlich gestiegen. Wie in Abbildung (Abb. 30) ersichtlich ist eine Ausnahme im Jahr 2012 zu erkennen. Danach sind die Wohnbaubewilligungen wieder gestiegen und haben im Jahr 2017 ca. 80.000 Bewilligungen erreicht (vgl. Statistik Austria 2018 f). Die **Fertigstellungen** von Wohnungen sind in Österreich laufend gestiegen. Dennoch lässt sich im Jahr 2008 durch die Wirtschaftskrise ein Rückgang verzeichnen, der sich aber in den darauffolgenden Jahren erholt hat. Die Anzahl der Fertigstellungen haben sich regional unterschiedlich aufgeteilt. Am stärksten ist Oberösterreich mit rund 11.800 fertiggestellte Wohnungen vertreten. Darauf folgend sind die Bundesländer Niederösterreich, Wien und die Steiermark. In den Bundesländern Vorarlberg, Kärnten und Burgenland sind am wenigsten Fertigstellungen erkennbar (vgl. Statistik Austria 2018 f).

Abbildung 30- Bewilligungen und Fertigstellungen



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria 2018 f

Im Jahr 2017 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen österreichweit 16.600 Wohnungen fertiggestellt. Die folgende Tabelle (Tab. 5) stellt die Anzahl der Fertigstellungen in dem Jahr 2017 dar und gliedert diese nach den Bundesländern auf. Darunter fallen rund 1.330 Fertigstellungen als Eigentumswohnungen, die weiteren Fertigstellungen sind Mietwohnungen in eigenen Bauten (vgl. GBV 2017).

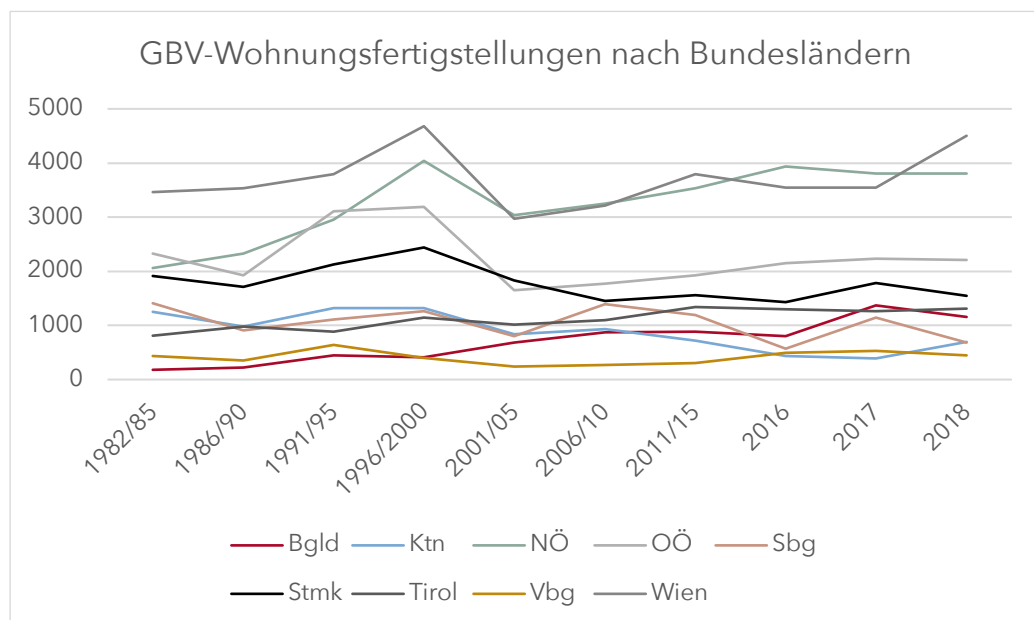
Tabelle 5: Jährliche Wohnungsfertigstellung in den Bundesländern (2017)

Burgenland	Kärnten	NÖ	OÖ	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
1.370	460	3.820	2.410	1.210	1.810	1.260	530	3.730

Quelle: GBV-Jahreskompaktstatistik 2017

Betrachtet man die Entwicklung der Fertigstellungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen, ist zu erkennen, dass diese laufend gestiegen sind. Der Effekt der Wirtschaftskrise ist in dieser Darstellung jedoch nicht zu erkennen. Anzumerken ist, dass die Entwicklung regional unterschiedlich aufzufassen ist. Bundesländer wie Wien, Oberösterreich und Niederösterreich sind mit weiteren Wachstumsraten prognostiziert. Die weiteren Bundesländer erfahren jedoch einen leichten Rückgang (vgl. GBV 2017).

Abbildung 31-GBV Wohnungsfertigstellungen

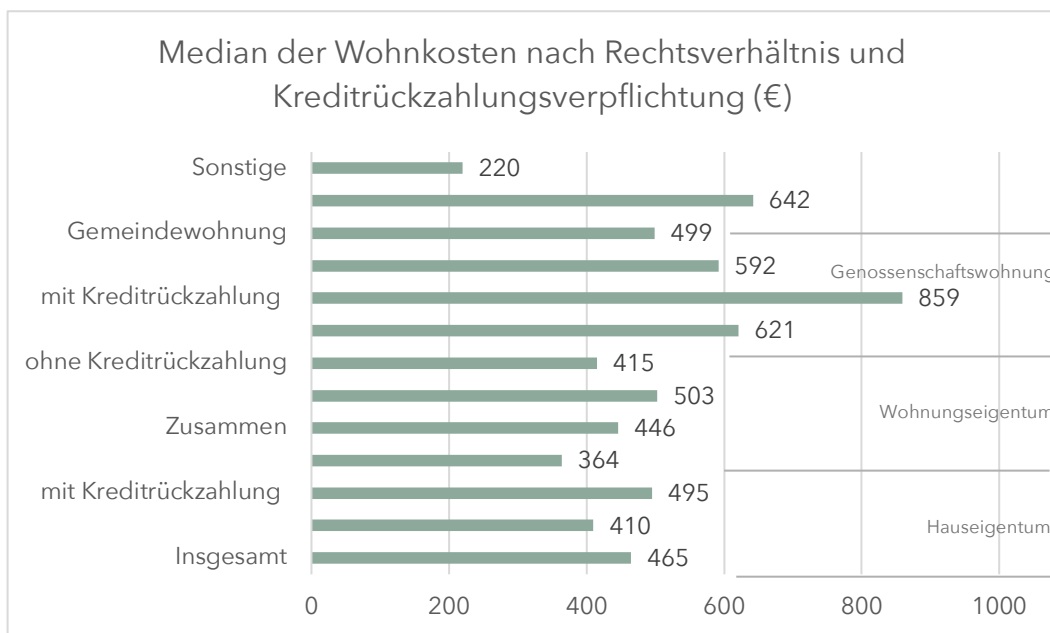


Quelle: Eigene Darstellung, GBV 2017

#### 5.4. Wohnkosten

Im Durchschnitt geben österreichische Haushalte ungefähr € 465 pro Monat für Wohnen aus. Im Vergleich zu den Vorjahren ist diese Zahl nur leicht gestiegen. Ausnahmen stellen Genossenschaftswohnungen und Gemeindewohnungen dar. Diese haben einen wesentlich höheren Anstieg der Wohnkosten erlebt. In dem Zeitraum 2014 bis 2017 stiegen die Kosten um 12% bzw. 6%. Ferner ist der Unterschied der Wohnkosten nach dem Rechtsverhältnis (Abb. 32) zu unterstreichen. Wie bereits in der Theorie angeführt, ist es entscheidend ob ein Eigentumsverhältnis oder ein Mietverhältnis vorliegt. Ein Grund dafür sind Kredite für die Wohnraumanschaffung. Nach aktuellen Angaben müssen knapp 40% der Eigentumshaushalte Wohnkredite zurückzahlen. Genossenschaftswohnungen nehmen eine Sonderrolle ein. Im Sinne von Eigentumshaushalten gibt es 12% private Haushalte, die Wohnkredite zurückzahlen. Zusammenfassend lässt sich aufzeigen, dass grundsätzlich die durchschnittlichen Wohnkosten von Miethaushalten höher sind. Zieht man die Rückzahlungsverpflichtungen der Wohnkredite heran, ergibt das jedoch ein einheitliches Bild und beträgt etwa so viel wie bei Gemeindewohnungen (vgl. Statistik Austria 2017: 44 f).

Abbildung 32- Wohnkosten nach Rechtsverhältnis 2017



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria 2017



Ferner werden die äquivalisierten Wohnkosten beschrieben. Dadurch ist es möglich, Vergleiche zwischen den Privatpersonen zu ziehen. Durchschnittliche Wohnkosten betragen ungefähr € 275 pro Person. Durch diese Anpassung ergeben sich wesentlich größere Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis. Während ein privater Hauptmieter durchschnittlich mit € 449 rechnen muss, müssen Personen im Hauseigentum ca. die Hälfte davon an (€ 220) Wohnkosten aufzubringen. Nimmt man eine Einteilung nach dem Rechtsverhältnis vor, hat man auch die Eigentumsverhältnisse in Österreich zu berücksichtigen. Eingangs wurden die regionalen Unterschiede der Rechtsverhältnisse thematisiert. Aus diesem Grund stellen Gemeindegroßen ein weiteres Unterscheidungskriterium dar. Die Bundeshauptstadt weist den höchsten Mietanteil in Österreich auf und folglich auch die höchsten äquivalisierten Wohnkosten von € 565 pro Haushalt. Gemeinden mit mehr als 100.000 EinwohnerInnen haben durchschnittliche Wohnkosten von € 524 und Gemeinden bis zu 10.000 EinwohnerInnen € 415 (vgl. Statistik Austria 2017: 45 f).

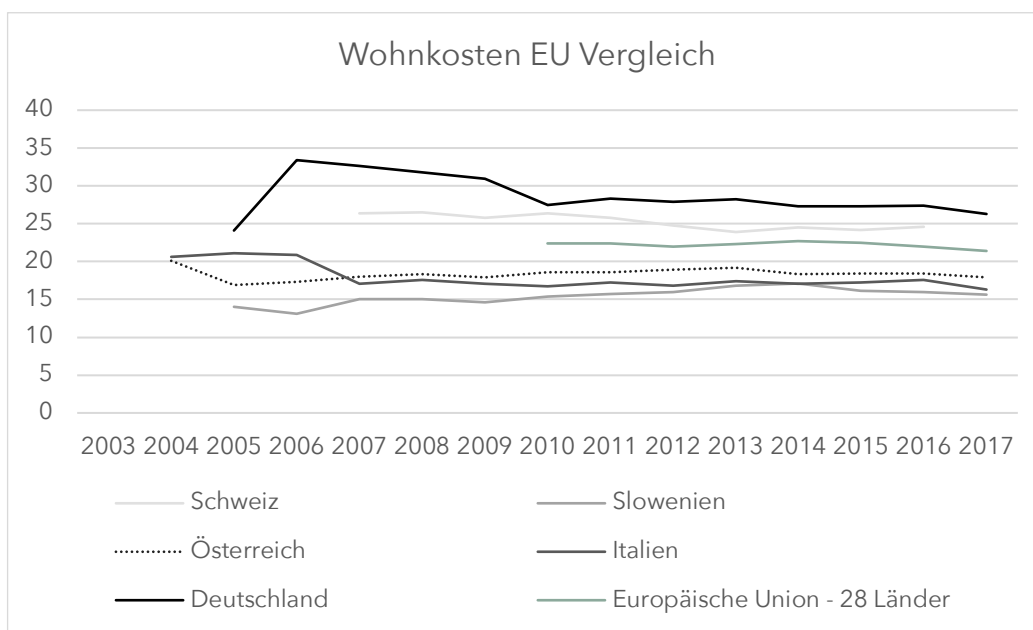
Ein weiteres Kriterium stellt die Wohnungsgröße dar. Damit Vergleiche möglich sind, werden die Wohnkosten in  $m^2$  angepasst. Aus den Ergebnissen kann vermerkt werden, dass je größer die Wohnung ist, die durchschnittlichen Wohnkosten pro  $m^2$  zurückgehen. Dies ist u.a. auf den Trend der kleineren Haushalte zurückzuführen (siehe Seite 30). Zudem sind die Wohnkosten pro  $m^2$  bei privaten Mietwohnungen am höchsten (vgl. Statistik Austria 2017: 46 f).

Vergleicht man die Wohnkosten zwischen Mietwohnungen der GBV und privaten Mietwohnungen, kommt hervor, dass durchschnittlich die Wohnkosten bei jenen der GBV mit € 6,60 pro  $m^2$  niedriger sind als bei privaten mit durchschnittlich € 8,60 pro  $m^2$ . Der Unterschied ist bis zu dem Jahr 2013 gestiegen. Seither sind keine großen Veränderungen zu verzeichnen. (vgl. Amann, Jurasszovich, Mundt 2017: 18 f).

## Wohnkostenbelastung

Die Berechnung des Wohnkostenanteils am verfügbaren Haushaltseinkommen (Abb. 33) basiert auf dem EU-SILC. So ist es möglich zu diesem Thema in der EU Vergleiche zu ziehen. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass die Wohnkostenanteile am verfügbaren Haushaltseinkommen je nach Land unterschiedlich hoch sind. Grundsätzlich ist bei den dargestellten Ländern - bis auf Deutschland und Italien- ein konstanter Verlauf zu beobachten. In vielen Ländern wird ein Rückgang der Wohnkostenanteile prognostiziert. Österreich liegt mit einem Wohnkostenanteil von 17,9% unter dem EU Durchschnitt von 21,4% (vgl. Amann, Jurasszovich, Mundt 2017: 22)

Abbildung 33- Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen



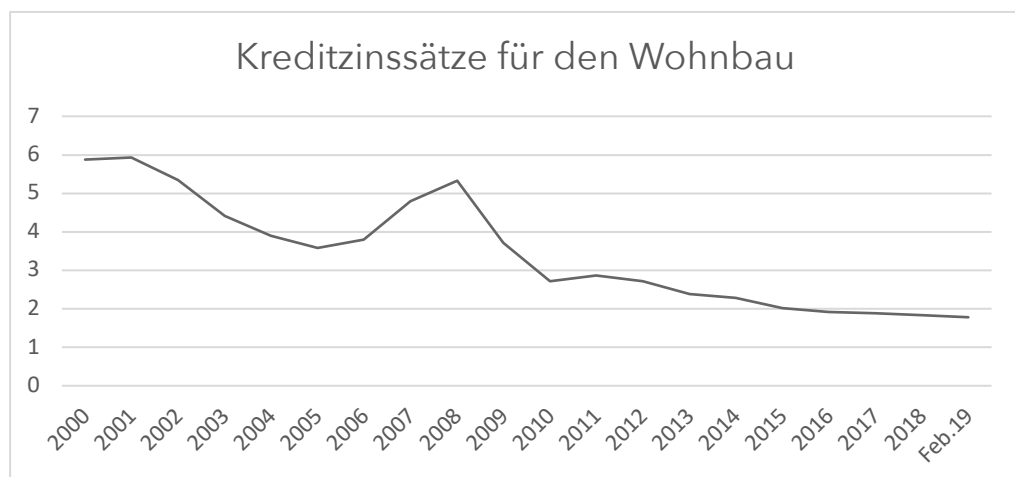
Quelle: Eigene Darstellung, Eurostat 2019

## 5.5. Wohnbaukredit

Der folgende Abschnitt stellt die Wohnbaukredite in dem Zeitraum 2000 bis 2019 dar. Diese Kreditform ist speziell für den Erwerb oder Erhaltung von Wohnraum, welcher zu eigenen oder Vermietungszwecken genutzt werden kann. Als NutzerIn dieser Kreditform treten besonders private Haushalte auf. Unter Berücksichtigung der finanziellen Situation spielt die Entwicklung der Kreditzinssätze eine entscheidende Rolle. In Gegenüberstellung sind die Fremdwährungskredite zu nennen, die sich in der Vergangenheit als Finanzierungsform etabliert haben. Diese stellen besonders für private Haushalte keine attraktive Form dar und sind stark zurück gegangen. Zu begründen ist dies mit unterschiedlichen Risiken, die damit einher gehen.

Die Abbildung (Abb. 34) beschreibt die Entwicklung der Kreditzinssätze für den Wohnbau. Grundsätzlich ist ab dem Jahr 2000 ein Rückgang zu erkennen. Dennoch ist die Finanz- und Wirtschaftskrise klar herauszulesen. Dabei kam es vor der Wirtschaftskrise noch zu einem starken Anstieg der Kreditzinssätze. Im Jahr 2008 wird ein Höchstwert von 5,32% erreicht. Danach sind die Kreditzinssätze zurück gegangen und betragen im Februar 2019 1,78% (vgl. OeNB 2019 f).

Abbildung 34- Kreditzinssätze für den Wohnbau

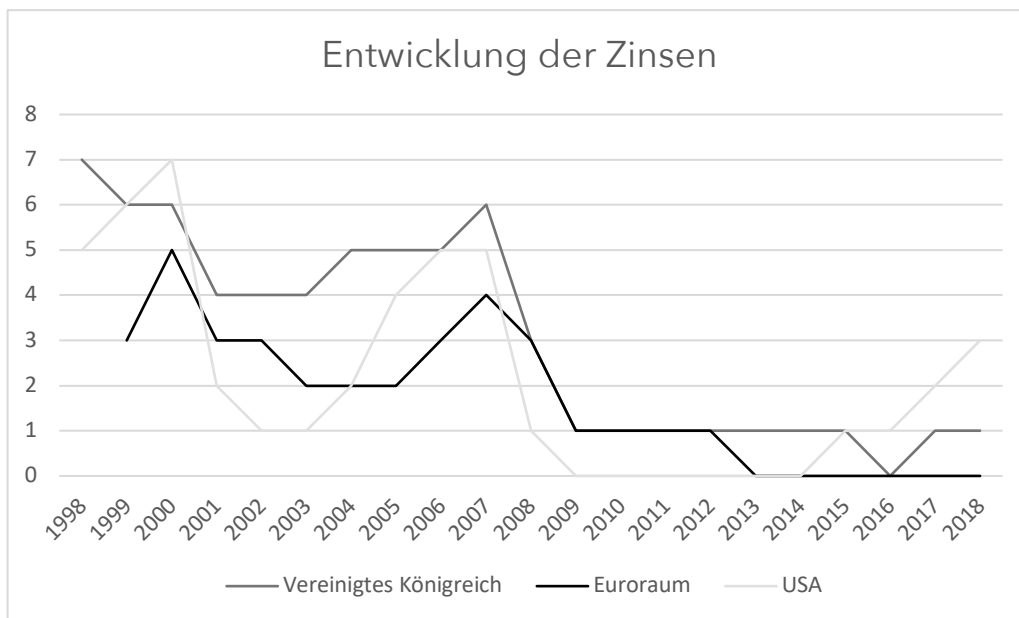


Quelle: Eigene Darstellung, OeNB 2019f

## 5.6. Zinsen

Da Zinsen in dieser Arbeit einen wesentlichen Aspekt darstellen, werden ihre Entwicklungen (Abb. 35) näher beleuchtet. Dabei werden die Leitzinsen nicht nur aus dem Euroraum, sondern auch von Großbritannien und der USA als Vergleich herangezogen. Wie bereits erwähnt wird der Leitzins von einer Zentralbank bestimmt. Im Euroraum ist die Entwicklung bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise ähnlich wie im Vereinigten Königreich mit Schwankungen verbunden: Am Anfang der 2000er Jahre ist bei den Leitzinssätzen ein starker Rückgang zu beobachten, der in den darauffolgenden Jahren wieder bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise stark zugenommen hat und im Euroraum schließlich einen Wert von 4% erreichte. Ab 2008 ist bei allen Leitzinsen ein starker Rückgang aufgrund der Wirtschaftskrise zu beobachten. Der Leitzins im Euroraum fiel schließlich ab 2013 auf 0%, der bis heute noch anhält. In den USA hat sich die Situation seit 2014 geändert, da der Leitzins wieder angestiegen ist. Das Vereinigte Königreich weist bis zum Jahr 2016 einen gleichbleibenden Leitzins auf (vgl. OeNB 2019 g).

Abbildung 35- Entwicklung der Zinsen



Quelle: Eigene Darstellung, OeNB 2019 g

## 5.7. Diskussion

In einem weiteren Schritt werden die zuvor beschriebenen Aspekte gegenübergestellt, um etwaige Aussagen über das Verhältnis der Zinsen mit dem Wohnimmobilienmarkt treffen zu können.

### Wohnimmobilienpreise

In Österreich sind die Wohnimmobilienpreise angestiegen. Dies spiegelt sich sowohl bei den Mieten als auch bei den Verkaufspreisen wider. Die Richtwerte nach dem MRG werden alle zwei Jahre an dem VPI valorisiert, können aber durch eine besondere gesetzliche Bestimmung (MILG) ausgelassen werden. Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex beschreibt die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt. Hierbei ist ebenso festzustellen, dass ein Preisanstieg seit 2004 eingetreten ist. Der Preisanstieg betrifft neue und gebrauchte Eigentumswohnungen, sowie Einfamilienhäuser. Hierbei ist anzumerken, dass die Zinsen insbesondere in den Jahren 2005 bis 2007 stark gestiegen sind, sodass im Jahr 2007 ein Höchstwert von 4% erreicht worden ist.

### Baubewilligung und Fertigstellungen

Die Wohnbaubewilligungen sind seit dem Jahr 2000 jährlich gestiegen und haben im Jahr 2017 fast 80.000 Bewilligungen erreicht. Die Fertigstellungen von Wohnungen sind in Österreich ebenso laufend gestiegen. Dennoch lässt sich im Jahr 2008 durch die Wirtschaftskrise ein Rückgang verzeichnen, der sich aber in den darauffolgenden Jahren erholt hat.

Betrachtet man die Entwicklung der Zinsen in diesem Zusammenhang näher, so lässt sich feststellen, dass die Zinsen bis 2005 gesunken sind. Die Baubewilligungen steigen seit Anfang der 2000er Jahre kontinuierlich.

### Wohnkosten

Die Wohnkosten setzen sich je nach Rechtsverhältnis unterschiedlich zusammen. Es wird zwischen Eigentums Haushalten und Miethaushalten unterschieden. Zinszahlungen für die Wohnraumschaffung oder Sanierung werden bei den Wohnkosten ebenso berücksichtigt. In Österreich ist die Wohnkostenbelastung am verfügbaren Haushaltseinkommen bis 2005 gesunken. Nachdem die Zinsen zwischen 2005 und 2008 angehoben wurden, ist ein leichter Anstieg der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen zu beobachten. Seither sind keine großen Veränderungen zu beobachten. Zudem ist hinzuzufügen, dass die Wohnkosten in Österreich deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegen.

### **Wohnbaukredit**

Die zuvor beschriebenen Kreditzinssätze für den Wohnbau betreffen insbesondere private Haushalte. Aus diesem Grund ist besonders auf die finanzielle Situation iZm den Kreditzinssätzen zu achten. In der Analyse konnte festgestellt werden, dass der enorme und relativ kurzfristige Anstieg der Kreditzinssätze für den Wohnbau von 2005 bis in das Jahr 2008 zu erkennen ist, der anschließend jedoch wieder stark sank. Der Rückgang dieser Kreditzinssätze ist durch die niedrigen Zinsen zu erklären.

### **Fazit**

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass die Leitzinsen im Euroraum seit 2013 bei null liegen. Die Kreditzinssätze für den Wohnbau sind ebenfalls nach Eintritt der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 gesunken. Grundsätzlich lässt sich beobachten, dass in Österreich die Baubewilligungen und Fertigstellungen bereits seit Anfang der 2000er Jahre gestiegen sind. Die Baubewilligungen sind besonders seit 2012 so stark gestiegen, dass es im Jahr 2017 knapp 80.000 Bewilligungen gab. Bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen lässt sich ein Anstieg der Fertigstellungen verzeichnen. Diese sind besonders in den Bundesländern Wien und Niederösterreich bei Wohnbauentwicklungen vertreten. In Österreich sind die Wohnimmobilienpreise seit 2004 stark gestiegen. Der Preisanstieg ist in Wien selbst, aber auch in Österreich ohne Berücksichtigung der Bundeshauptstadt erkennbar. Die Wohnkosten sind nach Rechtsverhältnis und etwaigen Kreditrückzahlungen zu unterscheiden. Grundsätzlich sind die Wohnkosten von Miethaushalten höher als bei Eigentumshaushalten. Im europäischen Durchschnitt liegt die österreichische Wohnkostenbelastung jedoch unter dem EU-Durchschnitt.

## 6. Zusammenfassung

### 6.1. Zusammenfassung

Der Wohnimmobilienmarkt kann in mehrere Teilmärkte gegliedert werden. Eine Möglichkeit den Wohnimmobilienmarkt zu differenzieren ist eine Unterteilung in Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Im europäischen Kontext weist Österreich grundsätzlich eine relativ niedrige Eigentumsquote auf. In Österreich selbst sind die Rechtsverhältnisse jedoch regional unterschiedlich verteilt. Bundesländern wie Wien, Oberösterreich und Salzburg weisen einen hohen Mietanteil auf. Es ist wichtig diesem Aspekt hervorzuheben, da sich auch das Bevölkerungswachstum regional unterschiedlich ausprägt. Die Zuwanderungs- und Abwanderungseffekte sind nach strukturstarke und strukturschwache Regionen zu unterscheiden. Eine weitere Möglichkeit den Wohnimmobilienmarkt zu gliedern kann über die Finanzierung erfolgen. Dabei wird zwischen dem freifinanzierten Wohnungsmarkt und dem geförderten Wohnungsmarkt unterschieden. Die beiden Wohnbaumodelle unterscheiden sich nicht nur durch den Einsatz öffentlicher Gelder, sondern auch beispielsweise durch die rechtlichen Grundlagen für die Mietzinsbildung. Aus wohnpolitischer Perspektive ist hierbei der «Umgehungstrend» der BauträgerInnen aus beiden Wohnbaumodellen darzustellen. Dabei zeigt sich, dass gewerbliche BauträgerInnen in bestimmten Bundesländern gefördert bauen dürfen und geförderte BauträgerInnen unter gewissen Voraussetzungen freifinanziert. Diese Umgehungen bringen jedoch wiederum unterschiedliche gesetzliche Bestimmungen für den geförderten Wohnungsmarkt hinsichtlich der Mietzinsbildung mit sich. Die Motive sind auf die Förderbestimmungen und durch die aktuelle günstige Finanzierungslage zurückzuführen.

In dem Zusammenhang der günstigen Finanzierungslage, ist auch auf die globale Finanz- und Wirtschaftskrise zu verweisen. Diese konnte nur mithilfe von Interventionen der betroffenen Staaten und der Nationalbanken bewältigt werden. In Europa leitete die EZB mehrere Maßnahmen ein, um das Wirtschaftswachstum in Europa wieder anzuheben. Eine dieser Maßnahmen war die Senkung der Zinsen auf ein niedriges Niveau, das es zuvor noch nie gab. Die niedrigen Zinsen haben insbesondere Einfluss auf private Haushalte, die einen Kredit aufnehmen, da niedrige Zinsen die Wohnkosten weniger belasten als hohe Zinsen. Durch die günstige Finanzierungslage steigt die Kreditnachfrage und Kredite werden vermehrt für die Wohnraumschaffungen genutzt.

Sowohl das Wohnungsangebot als auch die Wohnungsnachfrage werden von unterschiedlichen Einflussgrößen gelenkt. Das Wohnungsangebot kann etwa durch die Verfügbarkeit von Bauland, Baulandpreise, Finanzierungsmöglichkeiten und den Wettbewerb am Wohnungsmarkt beeinflusst werden. Hohe Zinsen können die

Finanzierung beeinflussen, indem die Investitionsbereitschaft für Projektentwicklungen gedämpft werden kann. Im internationalen Vergleich besteht aber kein signifikanter negativer Zusammenhang zwischen Realzinsen und der Wohnbauentwicklung. Die Wohnungsnachfrage wird durch demographische, gesellschaftliche und ökonomische Einflussgrößen bestimmt. Eine der ökonomischen Einflussgrößen sind die Zinsen. Hierbei ist insbesondere auf die Zinsvereinbarungen zu verweisen, die variabel oder fest abgeschlossen werden können.

## **6.2. Beantwortung der Forschungsfrage**

### **Hypothese 1**

*Unterschiedliche Zinsniveaus haben in den einzelnen Segmenten andere Auswirkungen.*

Die Hypothese bezieht sich auf die Gegenüberstellung der Wohnbausegmente freifinanzierter und geförderter Wohnbau. Aus den aktuellen wohnpolitischen Trends am Wohnungsmarkt geht hervor, dass viele gemeinnützige Bauvereinigungen zu freifinanzierten Wohnbauentwicklungen tendieren. Dabei zeigen sich rechtliche Unterschiede bei den Vermietungen. Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen freifinanziert bauen, gelangt das WGG zur Anwendung und somit ist das Kostendeckungsprinzip zu berücksichtigen. Entwickeln gemeinnützige Bauvereinigungen über Tochtergesellschaften Neubauten, dann gelangt das MRG mit einem freien Hauptmietzins zur Anwendung.

Dieser Trend ist durch unterschiedliche Motive zu begründen. Einerseits stellt die Gewinnerzielung ein Motiv dar. Es bietet den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Möglichkeit dar, sich quer zu finanzieren. Die aktuelle günstige Finanzierungslage der Zinsen stellt ebenso einen Anreiz dar. Ein weiteres Motiv ergibt sich aus der Umgehung der Förderbedingungen.

Unter Berücksichtigung dieser Argumente ist die Hypothese zu verifizieren, da viele gemeinnützige Bauvereinigungen u.a. durch die günstige Lage zu freifinanzierten Wohnbauentwicklungen tendieren.



## Hypothese 2

*Niedrige Zinsen haben eine entscheidende Bedeutung für die Bauwirtschaft.*

Zinsen sind eine von vielen Einflussgrößen, die das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage beeinflussen können. Die vorliegende Hypothese bezieht sich auf das Wohnungsangebot, da es sich hierbei um Wohnbauentwicklungen handelt. Grundsätzlich wirken mehrere Einflussgrößen auf das Wohnungsangebot ein. Wesentliche Bestimmungsgrößen stellen die Verfügbarkeit von Bauland, sowie die Baulandpreise dar. Zudem können Wettbewerb, Baukosten, die Finanzierung und in weiterer Folge die Zinsen die Wohnbauentwicklung beeinflussen. Ein hohes Zinsniveau führt zu höheren Kapitalkosten und erhöhen die Fremdfinanzierungskosten. Somit zeigt sich, dass die Investitionsbereitschaft gedämpft werden kann. Analysen zeigen auf, dass ein Zusammenhang zwischen Wohnbauentwicklung und niedrigen Realzinssätzen beobachtet werden kann. Länder, die niedrige Realzinsen aufweisen, können günstige Wohnbauentwicklungen haben. Dieser Zusammenhang besteht jedoch international nicht und stellt somit keinen signifikanten Zusammenhang dar.

Unter Berücksichtigung dieser Argumente ist die Hypothese zu falsifizieren, da Realzinsen keine *entscheidende* Rolle für die Wohnbauentwicklung darstellen.

## Hypothese 3

*Unterschiedliche Zinsniveaus wirken sich auf den privaten Haushalt hinsichtlich des Einkommens, des Vermögens, der Aufnahme von Darlehen und des Immobilienerwerbs aus.*

Das vorherrschende Zinsniveau wirkt sich unterschiedlich stark auf Privathaushalte aus. Die langjährige Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank hat beispielsweise durchaus positive Auswirkungen für DarlehensnehmerInnen, da günstige Kreditkonditionen ermöglicht werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnraumbeschaffung hat die Niedrigzinspolitik positive Auswirkungen, da die Zinsbelastung der KreditnehmerInnen sinkt. Ebenfalls sind steigende Einkommen zu verzeichnen, da ein niedriges Zinsniveau zu einer höheren Investitionsbereitschaft und einem Wirtschaftswachstum beiträgt. Durch ein Wirtschaftswachstum und die sinkende Arbeitslosigkeit, die mit einher geht, steigen in Folge Löhne und Einkommen privater Haushalte. Negative Auswirkungen hat die Niedrigzinspolitik allerdings auf die Vermögen, weil das Zinseinkommen aus Bankeinlagen zurück geht.

Der Immobilienerwerb stellt eine kostspielige Anschaffung dar und wird meist mit Fremdkapital finanziert. Zinsen beeinflussen die Kapitalkosten und können somit die Gesamtkosten erhöhen. Bei einer Kreditaufnahme für einen Immobilienerwerb sind

daher insbesondere auf die Konditionen zwischen variabler und fixer Verzinsung, sowie Laufzeit zu achten. Grundsätzlich ist bei hohen Zinszahlungen der Schuldendienst höher und die Nachfrage nach Immobilien wird mit steigendem Zinssatz sinken. Niedrige Zinsen hingegen belasten die Wohnkosten eines privaten Haushalts weniger und wirken eher anregend auf den Immobilienerwerb. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher steigen.

Unter Berücksichtigung dieser Argumente ist die Hypothese zu verifizieren.

### **Forschungsfrage**

*«Wie wirkt sich ein unterschiedliches Zinsniveau auf den österreichischen Wohnungsmarkt aus?»*

Zur Beantwortung der Forschungsfrage werden zwei Szenarien dargestellt. In dem ersten Szenario ist die Ausgangslage ein niedriges Zinsniveau. Das zweite Szenario beschreibt die Auswirkungen basierend auf einem hohen Zinsniveau.

#### *Szenario 1*

Ein niedriges Zinsniveau, wie es derzeit im Euroraum vorliegt, hat zunehmende Auswirkungen auf die Kreditnachfrage: durch die günstige Finanzierungslage steigt die Kreditnachfrage. Die Kredite werden vermehrt für die Wohnraumschaffungen genutzt. Bei niedrigen Zinsen werden die Wohnkosten der privaten Haushalte weniger belastet, als bei hohen Zinsen. Zudem macht es einen Unterschied für private Haushalte, ob die Kreditverträge mit einer variablen oder fixen Verzinsung abgeschlossen werden. Die privaten Haushalte werden bei variabler Verzinsung und einem sinkenden Leitzins weniger belastet. In Österreich bieten Banken häufig für die ersten Jahre eine fixe Verzinsung und für die Zeit danach eine an den Referenzzins gebundene variable Verzinsung an. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die Wohnimmobilienpreise derzeit, also bei niedrigem Zinsniveau, steigen. Im Allgemeinen haben steigende Wohnimmobilienpreise auch höhere Wohnbauinvestitionen zur Folge. Das Angebot von Wohnraum (Wohnbau) und Realzinsen haben jedoch keinen signifikanten negativen Zusammenhang.

#### *Szenario 2*

Bei einem hohen Zinsniveau wird die Kreditnachfrage tendenziell zurück gehen. Für den privaten Haushalt sind Kredite mit hohen Zinsen kostspieliger, da sie die Kapitalkosten und in weiterer Folge die Gesamtkosten belasten. Ferner ist der Unterschied zwischen variablen und fixen Zinsen zu unterstreichen. Die privaten Haushalte werden bei variabler Verzinsung und einem steigenden Leitzins stärker belastet. In Österreich wird jedoch überwiegend eine fixe Verzinsung vereinbart. Im Zusammenhang mit den Wohnimmobilienpreise sind diese bei einem hohen Zinsniveau grundsätzlich niedriger.

---

## Quellenverzeichnis

---

A Amann, Lugger 2016: Österreichisches Wohnhandbuch. Innsbruck: Studienverlag

Amann, Pernsteiner, Struber et al 2014, Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive Manz, Wien

Amann, Mundt, Wieder. 2014: Berichtsstandard Wohnbauförderung 2014, Wien: IIBW im Auftrag des Landes Wien

Amann, Jurasszovich, Mundt. 2017: Berichtsstandard Wohnbauförderung 2017, Wien: IIBW im Auftrag des Landes Wien.

---

B Bauer, E o.J a: Objekt- oder Subjektförderung- die alte Frage. GBV:  
<https://www.gbv.at/Page/View/4405> (16.5.2019)

Bauer, E o.J b: Kann der freifinanzierte Wohnbau die Wohnbauförderung ersetzen?  
GBV: <https://www.gbv.at/Page/View/4292> (11.1.2019)

Bauernfeind, Fuhrmann, Pirker, Verweijen 2012: Vorsorgewohnungen. 2. Auflage,  
Wien: Manz

Beyerle, T. 2008: Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienmärkte.  
Internationalisierung der Immobilienmärkte in Schulte, Karl-Werner,  
Immobilienökonomie Band IV Volkswirtschaftliche Grundlagen. München:  
Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 111 bis 126

Bone-Winkel, Stephan; Schulte, Karl-Werner; Focke, Christian 2008: Einführung in  
die Immobilienökonomie. Begriff und Besonderheiten der Immobilie als  
Wirtschaftsgut in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band I  
Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 4. Auflage, München: Oldenbourg  
Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 3-25

BTVG 2019: Bauträgervertragsgesetz:  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze\\_snummer=10003474](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze_snummer=10003474) (12.12.2018)

Brauer, Kerry-U. 2013: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 8.Auflage, Leipzig:  
Springer Gabler

Bydlinski, P. 2017: Grundzüge des Privatrechts. 10. Auflage, Wien: Manz

---

Dilger, T; Pfrang, D; Wittig, S 2011: Städtebau als gestaltende Stadtplanung. Wohnimmobilien in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band III Stadtplanerische Grundlagen .2.Auflage; München: Oldenbourg Verlag, Seite 421 bis 439 D

Dombret, A. 2018: Die Niedrigzinspolitik der EZB. Fluch oder Segen für Wirtschaft, Verbraucher und Banken? Ausgabe 4/2017 der wirtschaftspolitischen Blätter, Geld und Geldpolitik WKO

---

Egger, Egger, Schauer 2016: Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre. 27. Auflage. Wien: Linde Verlag E

Euribor 2019: Was ist der Euribor? <https://de.euribor-rates.eu/was-ist-der-euribor.asp> (16.1.2019)

Eurostat 2019: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen. [https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/ILC\\_MDED01](https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/-/ILC_MDED01) (15.5.2019)

EZB 2011: Die Geldpolitik der EZB. Frankfurt am Main: Europäische Zentralbank <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/monetarypolicy2011de.pdf?0651d17c4b69dd55f5d21d93aa600694>

EZB 2019a: Wie funktioniert quantitative Lockerung? [https://www.ecb.europa.eu/explainers/show-me/html/app\\_infographic.de.html](https://www.ecb.europa.eu/explainers/show-me/html/app_infographic.de.html) (16.5.2019)

EZB 2019 b: Die Europäische Zentralbank. Aufgaben. <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/html/index.de.html> (16.5.2019)

EZB 2019 c: Europäische Geldpolitik. <http://www.europarl.europa.eu/factsheets/de/sheet/86/europaische-geldpolitik> (16.5.2019)

EZB 2019 d: Geldpolitische Beschlüsse. <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2019/html/ecb.mp190410~3df2ed8a4c.de.html> (20.5.2019)

---

Fabsits 2019: Experteninterview. Rechtliche Grundlagen des WGG, Wien (10.5.2019) F

---

GBV 2017: Jahreskompaktstatistik. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen seit 1980 in GBV 2017 Verbandsstatistik, Wien: GBV G

GBV 2018a: Wer sind die Gemeinnützigen? <https://www.gbv.at/Page/View/4182>  
(12.12.2018)

GBV 2018b: Historischer Abriss <https://www.gbv.at/Page/View/4184>  
(12.12.2018)

GBV 2018c: Grundsätze und Ziele; <https://www.gbv.at/Page/View/4183>  
(12.12.2018)

GBV 2018d: Wohnungen, Bauleistung; <https://www.gbv.at/Page/View/4189>  
(14.5.2019)

Gischer, Herz, Menkhoff 2012 Geld, Kredit und Banken. 3. Auflage, Heidelberg:  
Springer Verlag

Greiner, Martin 2008: Mikroökonomik und Immobilienmärkte. Verhaltenstheorie:  
Behavioral Real Estate in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band IV  
Volkswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag  
GmbH, Seite 373-393

---

H Handelsblatt 2018: EZB-Anleihekäufe erreich ein Volumen von 2,5 Billionen Euro.  
<https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/waehrungshueter-ezb-anleihekaeufe-erreichen-ein-volumen-von-2-5-billionen-euro/22885642.html>  
(11.5.2019)

Hellerforth M. 2008: Immobilieninvestition und -finanzierung kompakt, München:  
Oldenbourg Wissenschaftsverlag

Hilber, C. 2008: Mikroökonomik und Immobilienmärkte. Preistheorie: Einfluss von  
Preisänderungen auf Angebot und Nachfrage von Immobilien in Schulte, Karl-  
Werner, Immobilienökonomie Band IV Volkswirtschaftliche Grundlagen. München:  
Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 335-353

Holzmann, Christoph 2008: Makroökonomik und Immobilienmärkte. Real Estate  
Confidence Indicator in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band IV  
Volkswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag  
GmbH, Seite 200-218

---

I IIBW 2016: Wohnbauförderung in Österreich. Im Auftrag des Fachverbands Stein  
und Keramische Industrie: WKO  
<http://iibw.at/documents/2017%20IIBW.%20Wohnbauförderung%202016.pdf>

IIBW 2019: Wohnbauförderung in Österreich. Zusendung der Daten via Dr. Amann

---

Just, Tobias 2013: Demografie und Immobilien. 2. Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

J

Just, T. 2008: Mikroökonomik und Immobilienmärkte. Wohnimmobilien in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band IV Volkswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 471-495

---

Kadi, J. 2019: Experteninterview. Aktuelle Aspekte zur Wohnungspolitik, Wien: TU Wien (5.4.2019)

K

Kothbauer, Malloth 2013: Mietrecht. 2. Auflage, Wien: Lexis Nexis

Kunnert, Andrea; Baumgartner, Josef 2012: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wien: WIFO

Kunnert, A. 2016: Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten, Wien: WIFO

---

Lee, Gabriel 2008: Makroökonomik und Immobilienmärkte. Wohnimmobilienmärkte in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band IV Volkswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 287-303

L

---

Mankiw, Taylor 2008: Grundzüge der Volkswirtschaftslehre, 4. Auflage. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag

M

Marterbauer, M; Walterskirchen, E 2005: Einfluss der Haus- und Wohnungspreise auf das Wirtschaftswachstum, Wien: WIFO

Mitterer, Karoline; Haindl, Anita 2013: Ausgaben für Wohnbauförderung und Wohnbeihilfen der Länder und Gemeinden. Wien: KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung

MRG 2019: Mietrechtsgesetz:

[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531\(12.12.2018\)](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531(12.12.2018))

---

Nzz 2018: Wer von der expansiven Geldpolitik am meisten profitiert.

<https://www.nzz.ch/wirtschaft/ezb-sieht-sinkende-ungleichheit-dank-expansiver-geldpolitik-ld.1404028> (20.5.2019)

N

---

Oberhuber 2007: Der mittelfristige Bedarf an Mitteln der Wohnbauförderung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sanierung. Wien:

O

Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen im Auftrag von Arbeiterkammer Wien und Erste Bausparkasse

Oberhuber, Denk 2014: Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Wien: FGW

OeNB 2019a: Ziele der Geldpolitik. <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Ziele-der-Geldpolitik.html> (11.5.2019)

OeNB 2019 b: Wirkung der Geldpolitik. <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Wirkung-der-Geldpolitik.html> (18.5.2019)

OeNB 2019c: Umsetzung der Geldpolitik: <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Umsetzung-der-Geldpolitik/Zinspolitik.html> (8.5.2019)

OeNB 2019d: Sechs Fragen zur Niedrigzinsphase: <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Umsetzung-der-Geldpolitik/Unkonventionelle-Massnahmen/sechs-fragen-zur-niedrigzinsphase.html> (12.2.2019)

OeNB 2019 e: Wohnimmobilienpreisindex. <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=6.6> (16.5.2019)

OeNB 2019 f: Kreditzinssätze. <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/zinssaetze-und-wechselkurse/Zinssaetze-der-Kreditinstitute/Kreditzinss-tze---Neugesch-ft.html> (20.5.2019)

OeNB 2019 g: Leitzinse. <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Internationale-Vergleiche/Zinssaetze-und-Renditen/Leitzinss-tze.html> (20.5.2019)

Olfert, Reichel 2005: Finanzierung. 13. Auflage. Ludwigshafen: Friedrich Kiehl Verlag

ÖROK 2015: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“, Wien: ÖROK <http://www.oerok-projekt Datenbank.at/OEROK-bestelltool/go/DateiUpload/uploads/pub23/kurzfassungDE.pdf>

---

**P** Plattner 2008: Mittelstands- und Strukturpolitik. Perspektiven der Wohnungswirtschaft, Nr. 40, Frankfurt am Main: KfW Bankengruppe, Abteilung Volkswirtschaft: <https://www.kfw.de/PDF/KfW-Research/Economic-Research/Publikationsarchiv/Mittelstands-und-Strukturpolitik/Bauen-und-Wohnen/PDF-Dokumente/40-2-Die-Nachfrage-nach-Wohnraum.pdf>

Prantner, Rosifka et al 2018: Geldanlage Vorsorgewohnung. Chancen und Risiken für AnlegerInnen -Schlussfolgerungen aus einer Markterhebung, Wien:

Arbeiterkammer

[https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Geldanlage\\_Vorsorgewohnung\\_2018.pdf](https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Geldanlage_Vorsorgewohnung_2018.pdf)

Rottke, N.; Wernecke, M. 2008: Phasenorientierte Aspekte des Immobilienmanagements. Lebenszyklus von Immobilien in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band I Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 4. Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 211-229

---

R

---

Schulte, K.; Sturm, Verena; Wiffler, Matthias 2008: Volkswirtschaftslehre und Immobilienökonomie in Schulte, Karl-Werner, Immobilienökonomie Band IV Volkswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, Seite 2-24

S

Schretter 2012: Verkehrswert und Preisbildung. Zfv:

[https://www.dvw.de/sites/default/files/benutzer\\_24/zfv\\_2012\\_2\\_Schretter.pdf](https://www.dvw.de/sites/default/files/benutzer_24/zfv_2012_2_Schretter.pdf)

Schützenmeister, M 2015: Die Bedeutung von Wohnimmobilienpreisen für die Geldpolitik. Bedingte Effekte auf die Wohnimmobilien- und private Konsumnachfrage. Wiesbaden: Springer Gabler

Standard 2013: Wohnbaumodelle klaffen auseinander.

<https://derstandard.at/1385171899100/Wohnbau-Modelle-klaffen-auseinander>  
(1.4.2019)

Standard 2018: Zu viele große, teure Wohnungen in Wien

<https://derstandard.at/2000081022212/Zuviele-grosse-teure-Wohnungen-in-Wien>  
(17.5.2019)

Standard 2019: Gemeinnützige. Kaufoption wird in die Länge gezogen.

<https://derstandard.at/2000102098244/Gemeinnuetzige-Kaufoption-wird-in-die-Laenge-gezogen>

Statistik Austria 2002: Wohnbautätigkeit. Bewilligungen und Fertigstellungen, Wien: Österreich GmbH

Statistik Austria 2015: Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC:

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html)



Statistik Austria 2017: Mikrozensus-Wohnerhebung.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnen\\_ohne\\_kosten/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnen_ohne_kosten/index.html) (20.5.2019)

Statistik Austria 2018a: Bevölkerungsentwicklung Österreich

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand\\_und\\_veraenderung/bevoelkerung\\_im\\_jahresdurchschnitt/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_im_jahresdurchschnitt/index.html) (11.12.2018)

Statistik Austria 2018b: Bevölkerungsprognose

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html) (11.12.2018)

Statistik Austria 2018c: Wanderung

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen\\_insgesamt/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_insgesamt/index.html) (14.12.2018)

Statistik Austria d: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung\\_nach\\_alter\\_geschlecht/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html) (14.12.2018)

Statistik Austria 2018 e: Haushalte, Familien, Lebensformen.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html) (14.12.2018)

Statistik Austria 2018 f: Wohnungs- und Gebäudeerrichtung. Fertigstellungen

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html) (17.5.2019)

---

V Vornholz, G 2015: Internationale Immobilienökonomie. Globalisierung der Immobilienmärkte. Berlin: Walter de Gruyter

---

W WEG 2019: Wohnungseigentumsgesetz:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (17.12.2018)

WGG 2019: Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509> (17.12.2018)

Wien.gv 2019: Neue Flächenwidmung für geförderten Wohnbau.

<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle-gefoerderter-wohnbau.html> (19.5.2019)

Zantow 2004: Finanzierung. Die Grundlagen modernen Finanzmanagements.  
München: Pearson Studium

Z

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Aufbau der Arbeit.....	6
Abbildung 2 - Haus der Immobilienökonomik .....	8
Abbildung 3 - Vier-Quadranten- Gleichgewichtsmodell .....	10
Abbildung 4 - Immobilienlebenszyklus .....	13
Abbildung 5 - Immobilienmarktzyklus .....	14
Abbildung 6 - Ausgaben der Wohnbauförderung (€).....	19
Abbildung 7- Einflussgrößen: Angebot von Wohnraum.....	23
Abbildung 8- Einflussgrößen: Nachfrage nach Wohnraum .....	26
Abbildung 9- Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose in Österreich .....	28
Abbildung 10- Stakeholder in der Immobilienwirtschaft .....	33
Abbildung 11- Rechtliche Grundlagen im Überblick.....	34
Abbildung 12- Mietzinsbildung MRG.....	37
Abbildung 13- Unterscheidung der Finanzierung .....	42
Abbildung 14- Geld-, Kapital-, Kreditmarkt.....	44
Abbildung 15- Struktur des Bankensystems in Österreich.....	45
Abbildung 16- Unterscheidungskriterien von Krediten.....	47
Abbildung 17- Kreditsicherheiten .....	48
Abbildung 18- Annuitätendarlehen .....	49
Abbildung 19- Festdarlehen .....	51
Abbildung 20- Ratendarlehen.....	51
Abbildung 21- Zusammensetzung der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis .....	53
Abbildung 22- Strategie der Europäischen Zentralbank.....	57
Abbildung 23- Geldpolitische Transmissionskanäle.....	58
Abbildung 24- Instrumente des Eurosystems .....	60
Abbildung 25- Beteiligte der Finanzkrise .....	61
Abbildung 26- Stellenwert der Immobilie .....	71
Abbildung 27- Rechtsverhältnis nach Bundesland (2017) .....	82
Abbildung 28- Mietpreise in Österreich (2017).....	84
Abbildung 29- Wohnimmobilienpreisindex.....	85
Abbildung 30- Bewilligungen und Fertigstellungen.....	86
Abbildung 31-GBV Wohnungsfertigstellungen.....	87
Abbildung 32- Wohnkosten nach Rechtsverhältnis 2017 .....	88
Abbildung 33- Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen .....	90
Abbildung 34- Kreditzinssätze für den Wohnbau .....	91
Abbildung 35- Entwicklung der Zinsen.....	92
Tabelle 1: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung (2016) in Mio. €.....	20
Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich.....	31

Tabelle 3- Überblick Kapitalart und Kapitalherkunft.....	43
Tabelle 4: Richtwerte in Österreich .....	83
Tabelle 5: Jährliche Wohnungsfertigstellung in den Bundesländern (2017).....	87
Formel 1- Wertsicherung.....	37
Formel 2- Annuität.....	50

## Anhang

### Interview

Interview 1
Univ.-Ass. MSc. Dr. Justin Kadi
5.4.2019, TU Wien

Interview 2
Dr. Michael Klien
10.4.2019, Wifo

Interview 3
Mag. Fabsits
10.5.2019, GBV

### ÖROK Empfehlungen

Empfehlung 1- Raumordnungsziele: Leistbares Wohnen soll verstärkt als Ziel im Raumordnungsrecht verankert werden.

Empfehlung 2 - Überörtliche Raumplanung: Leistbares Wohnen soll verstärkt als überörtliches Planungsthema wahrgenommen werden.

Empfehlung 3a - Widmungen für den förderbaren Wohnbau: Das Raumordnungsrecht soll um Widmungen (Sonderwidmungen oder Vorbehaltsflächen) für förderbaren Wohnbau ergänzt werden.

Empfehlung 3b - Erfahrungsaustausch: Die Erfahrungen der jeweiligen Länder in der praktischen Anwendung von Widmungen für den förderbaren Wohnbau sollen verstärkt ausgetauscht werden.

Empfehlung 3c - Widmungskriterien: Für die Ausweisung von (Sonder-)Widmungen oder Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau sollen spezifische raumordnungsfachliche Widmungskriterien festgelegt werden.

Empfehlung 4 - Dichtebestimmungen: Zur Unterstützung des leistbaren Wohnens sollen insbesondere in örtlichen Planungsinstrumenten angemessene Dichten verfolgt werden.

Empfehlung 5 - Vertragsraumordnung und geförderter Wohnbau: In den Raumordnungsgesetzen soll der Anwendungsbereich der Vertragsraumordnung auf die Bereitstellung bzw. Überlassung von Flächen für den förderbaren Wohnbau geprüft bzw. ausgedehnt werden.

Empfehlung 6a -Baulandmobilisierung: Der Hortung von für den förderbaren Wohnbau geeigneten Liegenschaften soll durch baulandmobilisierende Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Empfehlung 6b - Befristete Baulandwidmungen: Die Raumordnungsgesetze sollen die Möglichkeit einer zeitlichen Befristung für Baulandwidmungen vorsehen.

Empfehlung 6c - Infrastrukturbeiträge für unbebautes Bauland: Den Gemeinden soll durch entsprechende raumordnungsrechtliche Regelungen die Möglichkeit gegeben werden, für unbebautes Bauland künftig Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge einzuheben.

Empfehlung 6d - Baulandumlegungen: In allen Bundesländern sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für Baulandumlegungen geschaffen werden.

Empfehlung 6e - Bodengesellschaften oder -fonds: Leistbares Wohnen bzw. die aktive Bodenpolitik soll durch Bodengesellschaften oder -fonds unterstützt werden.

Empfehlung 7 - Kompetenzrechtlicher Rahmen: Die kompetenzrechtlichen Rahmenbedingungen in den Bereichen Volkswohnungswesen und Zivilrecht sollen für den planerischen Umgang mit leistbarem Wohnen geprüft und angepasst werden.

Empfehlung 8 - Wohnbauförderung: Die Koordination und Kooperation von Raumordnung und Wohnbauförderung soll weiter gestärkt werden.

Empfehlung 9 - steuerliche Anreizsysteme: Bei der Ausgestaltung steuerlicher Anreizsysteme sind Auswirkungen auf Bodenmobilisierung und Grundpreisentwicklung systematisch zu berücksichtigen.