

Die Entwicklung des Bauträgerwohnungsmarkts in Wien und Niederösterreich im Hinblick auf den geförderten und freifinanzierten Wohnungsneubau

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Matthias Grosse, MA

Susanne Karanitsch

01634272

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **SUSANNE KARANITSCH**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE ENTWICKLUNG DES BAUTRÄGERWOHNUNGSMARKTS IN WIEN UND NIEDERÖSTERREICH IM HINBLICK AUF DEN GEFÖRDERTEN UND FREIFINANZIERTEN WOHNUNGSNEUBAU", 83 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 29.03.2021

Unterschrift

Gendererklärung

Zum einfacheren Verständnis wird in der vorliegenden Arbeit das generische Maskulinum bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AEMR	Allgemeine Erklärung der Menschenrechte
AG	Aktiengesellschaft
Art	Artikel
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
ca.	circa
GewO 1994	Gewerbeordnung 1994
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
idgF	in der geltenden Fassung
iHv	in Höhe von
MeldeG	Meldegesetz
Mio.	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
NÖ WFG 2005	NÖ Wohnbauförderungsgesetz 2005
OeNB	Oesterreichische Nationalbank
S.	Seite
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z.	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Kurzfassung

Der Bauträgerwohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Wandel. Demographische, ökonomische und wirtschaftlichen Entwicklungen bedingen Veränderungen in Bezug auf das Gut Wohnen. Vor allem demographische Entwicklungen führen zu veränderten Wohnbedürfnissen. So werden die Menschen in Österreich immer älter und werden die über 65-Jährigen jene der unter 20-Jährigen bald übersteigen, was sich auch in der Haushaltsentwicklung bemerkbar macht. „Single Haushalte“ erfahren deshalb einer immer größer werdenden Beliebtheit, was beim Wohnungsneubau zu berücksichtigen ist. Steigende Immobilienpreise verursachen eine ungebrochene Nachfrage in Bezug auf leistbare Wohnungen. Diese lassen sich vor allem im geförderten Wohnbau finden, da durch das Kostendeckungsprinzip, dem die gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen, Preisobergrenzen bestehen. Aufgrund der steigenden Bodenpreise sowie der geringen öffentlichen Mittel werden allerdings immer weniger geförderte Wohnungen errichtet. Vor allem in Wien wird immer öfter auf Fördermittel verzichtet, weshalb hier der freifinanzierte Wohnbau dominiert. Abhilfe soll hier die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ schaffen, wonach ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 Quadratmetern zwei Drittel der Fläche für den geförderten Wohnbau reserviert werden müssen. Auch im Hinblick auf das Wohnen selbst weist Wien im Vergleich zu den restlichen österreichischen Bundesländern eine Besonderheit auf. Hier wird bevorzugt zur Miete gewohnt, während in Niederösterreich die „Häuslbauer“ zu Hause sind und bevorzugt Eigentum erwerben. In dieser Arbeit sollen die jüngsten Entwicklungen am Bauträgerwohnungsmarkt in Wien und Niederösterreich dargestellt werden, wobei hier zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsneubau differenziert wird. Zur Ausarbeitung dieser Unterschiede wurde die Datenbank der EXPLOREAL GmbH herangezogen und Daten im Zeitraum von 2018 bis 2022 berücksichtigt. Es wurde vor allem geprüft, zu welchem Anteil geförderte bzw. freifinanzierte Objekte errichtet werden, ob diese zur Miete oder zum Kauf angeboten werden, in welchen Regionen die größte Bautätigkeit erfolgt und in welchem Jahr sich die meisten Fertigstellungen abzeichnen. Hinsichtlich der Immobilienpreise im geförderten Neubau wurden die länderspezifischen Wohnbauförderungsgesetze bzw. -richtlinien geprüft. Für die Miet- und Kaufpreise der freifinanzierten Neubauwohnungen wurde der ImmoPreisatlas der Raiffeisen Bausparkasse GmbH herangezogen. Hier zeigt sich, dass die Immobilienpreise sowohl in Wien, als auch in Niederösterreich trotz Corona-Pandemie weiterhin steigen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Zielsetzung	1
1.2 Aufbau und Methodik	2
2. Bauträger in Österreich	4
2.1 Definition „Bauträger“ nach dem BTVG	4
2.2 Gewerbliche Bauträger	5
2.3 Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV)	6
3. Bevölkerung und Haushalte	8
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.1.1 Wien	10
3.1.2 Niederösterreich	11
3.2 Haushaltsentwicklung	11
3.2.1 Wien	12
3.2.2 Niederösterreich	12
4. Wohnen	13
4.1 Wohnsituation	14
4.1.1 Wien	15
4.1.2 Niederösterreich	16
4.2 Baubewilligungen	18
4.2.1 Wien	18
4.2.2 Niederösterreich	19
4.3 Geförderter Wohnbau	19
4.3.1 Wien	20
4.3.2 Niederösterreich	25
4.4 Freifinanzierte Wohnungen	33
4.4.1 Wien	34
4.4.2 Niederösterreich	39
5. Immobilienpreise (Wohnen)	46
5.1 Mietpreise	47
5.1.1 Wien	47
5.1.2 Niederösterreich	48
5.1 Kaufpreise	49
5.1.1 Wien	50
5.1.2 Niederösterreich	51
6. Ausgewählte Marktberichte	53
6.1 Vergleich	53

6.1.1	CBRE Mehrgeschoßiger Wohnungsneubau in Wien	54
6.1.2	EHL / BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht.....	55
6.1.3	OENB Immobilien Aktuell	55
6.1.4	OTTO Immobilien Wohnungsatlas.....	56
6.1.5	RE/MAX ImmoSpiegel (Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt)	57
6.2	Aussagekraft	57
7.	Schlussfolgerung	62
	Literatur- und Quellenverzeichnis	70
	Abbildungsverzeichnis.....	73
	Tabellenverzeichnis.....	76

1. Einleitung

Die Nachfrage an Immobilien in Österreich ist seit Jahren ungebrochen hoch. Seit 2010 gab es beim Volumen jährlich einen starken Zuwachs. Gefragt sind vor allem Klein- und Kleinstwohnungen bis 60 m². Gewerbliche Bauträger bringen den größten Teil an Wohnungen auf den Markt. In Österreich leben derzeit rund 8,9 Mio. Menschen. Durchschnittlich werden rund 15.500 Wohnungen pro Jahr von gemeinnützigen Bauvereinigungen fertiggestellt, davon fallen ca. 4.500 Wohnungen auf Wien und ca. 3.500 Wohnungen auf Niederösterreich. Der Großteil wird jedoch von gewerblichen Bauträgern errichtet. In Wien wird derzeit am meisten gebaut. Vor allem über der Donau im 21. und 22. Bezirk, als auch im 10. Bezirk entstehen viele spannende Neubauprojekte. In Niederösterreich gilt vor allem der Speckgürtel von Wien als beliebte Lage. Während Niederösterreich als Land der „Häuslbauer“ bekannt ist, dominiert in Wien der Geschoßwohnungsbau. Es soll in der Arbeit analysiert werden, wie sich der Bauträgerwohnungsmarkt in Wien und Niederösterreich entwickelt, welche Unterschiede sich hinsichtlich dem geförderten und freifinanzierten Wohnungsneubau ergeben sowie in welchen Regionen die meisten Projekte realisiert wurden bzw. werden und ob diese in Folge zum Kauf oder zur Miete vom Bauträger angeboten werden.

1.1 Zielsetzung

Ziel der Arbeit ist es, die Unterscheidungen des Bauträgerwohnungsmarktes im Hinblick auf die Standorte Wien und Niederösterreich darzustellen. Weiters sollen diesbezüglich die Differenzen zwischen dem geförderten und freifinanzierten Wohnungsneubau dargestellt werden.

Hierfür wird der Bauträgerwohnungsmarkt anhand der Datenbank der EXPLOREAL GmbH im Zeitraum 2018 bis 2022 untersucht. Die erhobenen Daten sollen vor allem Aufschluss darüber geben, wie groß der Anteil an geförderten und freifinanzierten Neubauwohnobjekten ist und ob diese zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Dies vor allem im Hinblick auf die Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum, da der geförderte Wohnbau vor allem von gemeinnützigen Bauvereinigungen bedient wird und hier aufgrund des Kostendeckungsprinzips nicht zum freien Marktpreis veräußert werden kann.

Weiters soll erhoben werden, in welchen Regionen derzeit am meisten gebaut wird und in welchen Jahren die meisten Fertigstellungen erfolgen.

1.2 Aufbau und Methodik

Am Beginn dieser Arbeit erfolgt die Definition des Bauträgerbegriffes auf Basis diverser österreichischer Gesetze. Es soll vor allem ein Verständnis für die Unterscheidung zwischen gewerblichen Bauträgern und gemeinnützigen Bauvereinigungen geschaffen werden, da sich deren Tätigkeitsbereich in ihrem Wesen unterscheidet. In dem nachfolgenden Kapitel werden jeweils die diversen Marktkennzahlen in Österreich sowie anschließend im Detail betreffend Wien und Niederösterreich dargestellt, um ein Bild über die aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen zu bekommen und am Ende dieser Arbeit die regionalen Unterscheidungen aufzeigen zu können.

Im Anschluss daran wird das Thema Wohnen behandelt. Dieses Kapitel beschäftigt sich vor allem mit der aktuellen Wohnsituation und dem freifinanzierten sowie geförderten Wohnbau. Um einen Überblick über die Wohnungsfertigstellungen in Wien und Niederösterreich zu bekommen, wurde die Datenbank der EXPLOREAL GmbH verwendet. Es wurden Fertigstellungen im Zeitraum von 2018 bis 2022 berücksichtigt. Folgende Daten wurden abgefragt:

- Rechtsform (Eigentum / Miete)
- Objekttyp (Wohnung / Reihenhaus / Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus)
- Bautyp (Neubau)
- Förderung (freifinanziert / gefördert)
- Fertigstellung (bis 2019 / 2021 / 2022)

Die Ergebnisse der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden bei der Auswertung in eine Kategorie zusammengefasst. Die Wiener Wohnbauinitiative wurde nicht berücksichtigt. Das Resultat gibt nur einen Teil des Bauträgerwohnungsmarktes wieder. Dennoch lassen sich aufgrund dessen aktuelle Trends ableiten. So wird in diesem Kapitel dargestellt, in welchen Regionen und Jahren die meisten Fertigstellungen erfolgen, ob diese zur Miete oder zum Verkauf angeboten werden und zu welchem Teil Fördermittel hierfür beantragt werden. Eine

abschließende Analyse der ermittelten Zahlen und eine Prüfung ihrer Plausibilität erfolgt in der Schlussfolgerung.

Im nachfolgenden Kapitel werden die aktuellen Entwicklungen der Miet- und Kaufpreise für Neubauwohnungen in Wien und Niederösterreich dargestellt. Die abgebildeten Werte wurden dem ImmoPreisatlas der Raiffeisen Bausparkasse GmbH entnommen. Die regionalen Differenzen werden in der Schlussfolgerung ausgearbeitet.

Das letzte Kapitel beinhaltet einen Vergleich ausgewählter Marktberichte, die sich allesamt mit dem Wohnungsmarkt befassen. Hier erfolgt aufgrund der Bewertung der Kriterien Erscheinungshäufigkeit, Betrachtungsgebiet – und Zeitraum, Daten, Quellen und Zahlen sowie Darstellung und Übersichtlichkeit eine Beurteilung ihrer Aussagekraft.

Als Grundlage für diese Arbeit wurden Quellen aus dem Internet, aktuelle Marktberichte sowie Literatur aus dem Bestand der Technischen Universität Wien herangezogen.

2. Bauträger in Österreich

Der Begriff „Bauträger“ ist durch die verschiedenen Bedürfnisse von Bauherren, Planenden und Ausführenden im Bauwesen entstanden und ist in verschiedenen österreichischen Gesetzen zu finden (Noichl, 2010: 15). Da es keine einheitliche Definition des Begriffes gibt, ist in dieser Arbeit jeweils der Bauträger nach dem Bauträgerevertragsgesetz (BTVG) zu verstehen. Auch die Unterscheidung zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern ist von Relevanz, da sich deren Tätigkeit durch die unterschiedlich zur Anwendung kommenden Gesetze voneinander abhebt. So findet für gewerbliche Bauträger die Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) und für gemeinnützige Bauvereinigungen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Anwendung.

2.1 Definition „Bauträger“ nach dem BTVG

Da es zahlreiche Beschreibungen für den Begriff „Bauträger“ gibt, wird in dieser Arbeit der Wortlaut nach dem Bauträgerevertragsgesetz gewählt. Demnach ist gemäß § 2 Abs. 2 BTVG Bauträger, „wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.“ Diese Rechte umfassen

„den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.“

Zudem beschreibt § 2 Abs. 2 BTVG auch jenen als Bauträger, der

„sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet“.

Anwendung findet das Gesetz auf Bauträgereverträge, bei denen vom Erwerber vor der Fertigstellung mehr als € 150,00 pro Nutzfläche an den Bauträger oder Dritte fließen sowie auf alle Objekte, die neu errichtet oder durchgreifend erneuert werden. Weiters dient es zum Schutz des Erwerbers, da im Falle einer Insolvenz des

Bauträgers bereits geleistete Zahlungen nicht verloren gehen (Sicherungspflicht nach dem BTVG). Im Bauträgervertragsgesetz wird nicht ausdrücklich erwähnt, dass der Bauträger über eine Gewerbeberechtigung verfügen muss, aufgrund seiner Tätigkeit ist es aber kaum möglich, dass er nicht der Gewerbsmäßigkeit unterliegt (Noichl, 2010: 90, 91).

2.2 Gewerbliche Bauträger

Das Gewerbe der Immobilienreuhänder, das neben den Immobilienverwaltern und Immobilienmaklern auch die Tätigkeit der Bauträger umfasst, ist nach § 94 Z 35 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) ein reglementiertes Gewerbe, weshalb für die Ausübung des Bauträgeregewerbes ein Befähigungsnachweis zu erbringen ist. Sowohl natürliche Personen als auch juristische Personen und eingetragene Personalgesellschaften können das Gewerbe ausführen, sofern sie die Voraussetzungen für die Erlangung der Gewerbeberechtigung gem. § 8 ff GewO 1994 erfüllen und eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von € 100.000,00 pro Schadensfall abschließen (Noichl, 2010: 90, 91).

Gemäß § 117 Abs 4 GewO 1994 umfasst der Tätigkeitsbereich des Bauträgers

„(...) die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung sowie die hinsichtlich des Bauaufwandes einem Neubau gleichkommende Sanierung von Gebäuden. Der Bauträger ist auch berechtigt, diese Gebäude zu verwerten.“

Mit Gewerbeantritt ist der gewerbliche Bauträger Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich (Pflichtmitgliedschaft), die auch als gesetzliche Interessensvertretung fungiert. Er ist in der Sparte Information und Consulting eingegliedert. Im Jahr 2019 wurden in Österreich ca. 2.816 aktive Bauträger in der Mitgliederstatistik erfasst (WKO, Mitgliederstatistik, Stand: September 2020).

2.3 Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV)

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben ihre Anfänge im 19. Jahrhundert und wurden gegründet, um leistbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen. Ihre Aufgabe umfasst das Bauen, Sanieren und Verwalten von Wohnungen. Für sie dient – im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern – das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz als Rechtsgrundlage. Gemäß Art I § 1 Abs 1 ff WGG sind

„Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben, von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllen.“

Derartige Bauvereinigungen

„(...) haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.“

„Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“

Weiters haben Bauvereinigungen mit ihrem Eigenkapital Wohnungen und Eigenheime mit höchstens zwei Wohnungen mit einer Nutzfläche von max. 150 m² mit normaler Ausstattung zu errichten und zu verwalten. Erhalten sie dafür öffentliche Förderungsmittel, unterliegen sie zusätzlich den jeweiligen länderspezifischen Wohnbauförderungsgesetzen bzw. -richtlinien (in Wien dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz sowie in Niederösterreich dem NÖ WFG 2005 sowie den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019). Auch

umfassende Sanierungen im Inland zählen zum Tätigkeitsbereich der Bauvereinigungen (vgl. § 7 Abs. 1 WGG).

Im Jahr 2019 wurden 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (77 GmbHs, 10 AGs und 98 Genossenschaften mit insgesamt 535.000 Genossenschaftlern) in Österreich gezählt (Amann et al., 2019: 11). Davon fallen 31 Bauvereinigungen auf Niederösterreich und 57 auf Wien (GBV-Jahreskompaktstatistik 2002, Stand: 2019). Weiters müssen sämtliche gemeinnützigen Bauvereinigungen gemäß Genossenschaftsrevisionsrechtsänderungsgesetz 1997 (GenRevRÄG) einem zulässigen Revisionsverband angehören, der sowohl als Kontroll- und Aufsichtsorgan agiert und jedes Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses eine Prüfung vornehmen.

3. Bevölkerung und Haushalte

Für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie die zukünftige Wohnversorgung spielen die Bevölkerungsentwicklung und die Haushaltsentwicklung eine zentrale Rolle. Waren es im Jahr 1952 noch an die 6,9 Mio. Einwohner, so leben heute rund 8,9 Mio. Personen in Österreich, wobei ein weiterer Bevölkerungsanstieg prognostiziert wird. Die Bundesländer Wien und Niederösterreich werden in den nächsten Jahren im österreichischen Vergleich das größte Bevölkerungswachstum erleben, wobei dieser hauptsächlich der internationalen Zuwanderung zuzuschreiben ist. Im Jahr 2080 sollen bereits 9,93 Mio. Menschen in Österreich leben (siehe Abbildung 1).

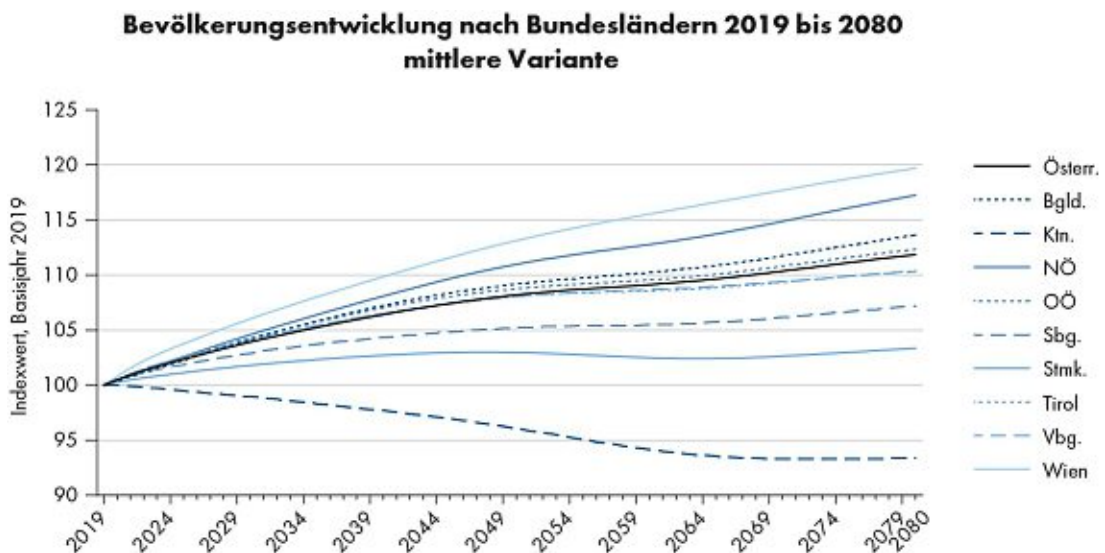


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern 2019 bis 2080, mittlere Variante.
Quelle: Statistik Austria. Bevölkerungsprognose 2020, Stand: 2020.

Bedingt durch eine steigende Lebenserwartung, im Verhältnis zur sich in den letzten Jahrzehnten nach unten entwickelt habenden Geburtenrate wird die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen ab 2021 jene der unter 20-Jährigen übersteigen, weshalb davon auszugehen ist, dass in Zukunft die Erwerbstätigen-Rate sinken wird (Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2020. Stand: 2020).

Mit dem Bevölkerungswachstum wächst auch die Zahl der Ein- und Mehrpersonenhaushalte. Wie aus Abb.1 ersichtlich ist, prognostiziert die Statistik Austria einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg für die Bundeshauptstadt Wien und Niederösterreich. Durch die verhältnismäßige Alterung der Bevölkerung sowie zunehmende Scheidungsraten werden die Haushaltsgrößen immer kleiner. In Wien und Niederösterreich werden nahezu die Hälfte aller Ehen wieder geschieden (Statistik Austria – Haushaltsprognose 2020, Stand: 2020; Statistik Austria, Statistik der Ehescheidungen, Stand: 2020).

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Österreichs wächst Jahr für Jahr und wird immer älter. Dies liegt vor allem an dem Babyboom der 60er-Jahren, in denen sich Geburten- und Sterberate verschoben haben. In den 90er-Jahren gab es ein weiteres Wachstum, da es durch die Babyboomer selbst wieder mehr Geburten gab. Der Bevölkerungsanstieg seit der Jahrhundertwende lässt sich hauptsächlich auf Wanderungsgewinne zurückführen (jährlich ca. 30.000 Personen). Im Jahr 2001 lebten rund 8 Mio. Menschen in Österreich. Anfang 2020 waren es bereits 8,91 Mio. Die Prognosen sagen ein Wachstum von 12%, somit auf 9,93 Mio. Einwohner bis 2080 voraus. Wie aus Abb. 2 ersichtlich, werden in den folgenden Jahren vor allem Wien und Niederösterreich signifikante Zuwächse erfahren (siehe Abbildung 2).

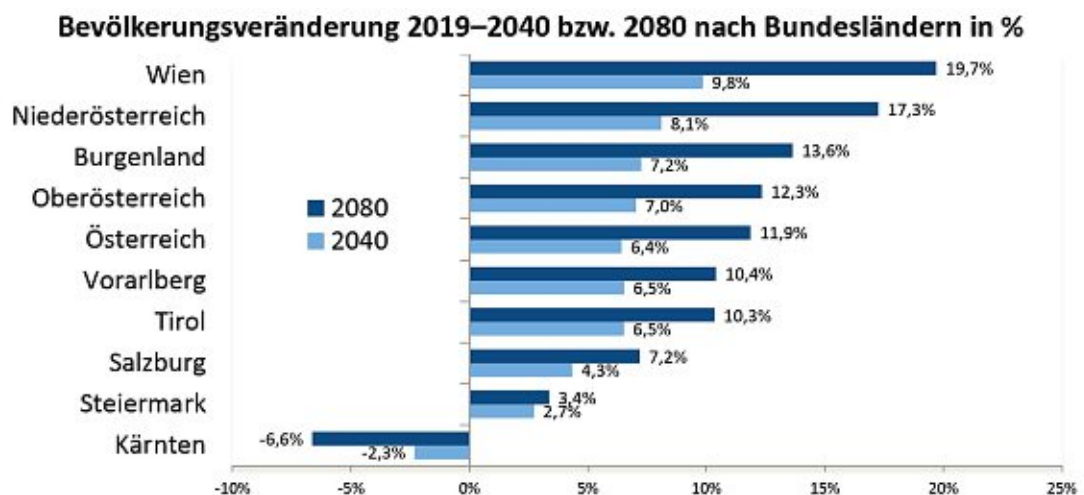


Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung 2019-2040 bzw. 2080 nach Bundesländern in %.
 Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungswachstum der Bundesländer, Stand: 2020.

Der Anteil an über 65-jährige Personen wird aufgrund der steigenden Lebenserwartung dabei stark zunehmen (Wippel et al. 2014: 121 ff). Wurden im Jahr 1951 Frauen durchschnittlich 67,8 Jahren und Männer 62,4 Jahre, so ist die derzeitige Lebenserwartung beim weiblichen Geschlecht um 16,4 Jahre und beim männlichen Geschlecht um 17,1 Jahre gestiegen. Bis in das Jahr 2080 werden Frauen um weitere acht Jahre und Männer um 9,9 Jahre altern (siehe Abbildung 3).

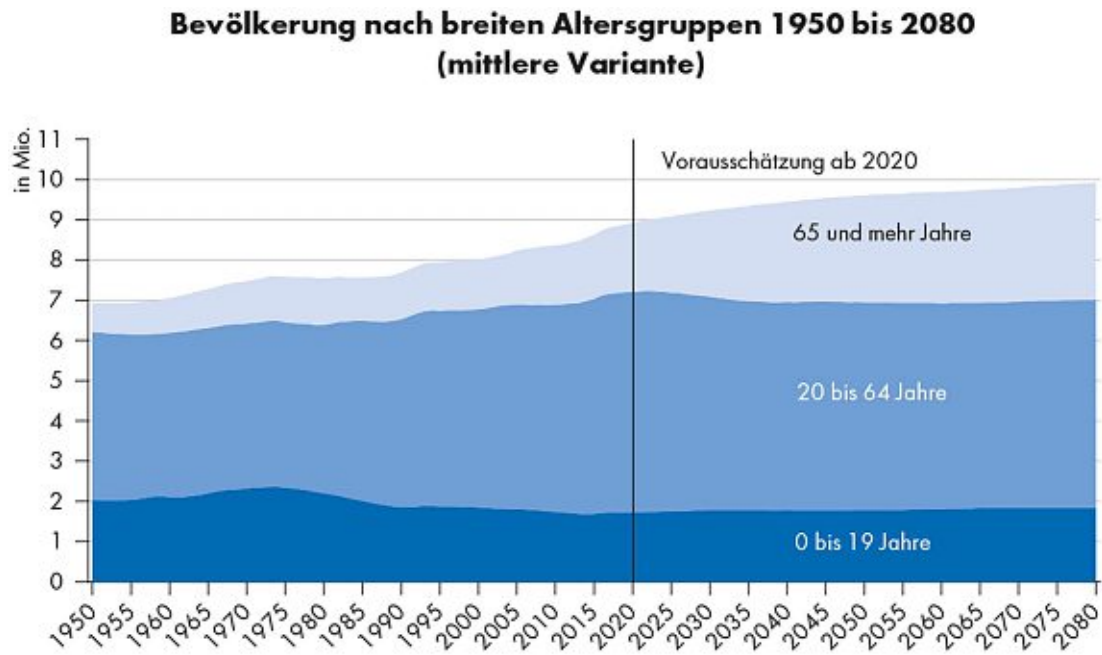


Abbildung 3: Bevölkerung nach breiten Altersgruppen 1950 bis 2080, mittlere Variante. Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2020, Stand: 2020.

3.1.1 Wien

Am Jahresbeginn 2020 lebten 1.911.191 Personen in Wien, davon 368.930 unter 20 Jahre sowie 297.896 über 65 Jahre (Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Stand: 2020). Laut Bevölkerungsprognose 2020 könnte in Wien im Jahr 2028 die 2-Millionen-Grenze erreicht werden, da die Bundeshauptstadt im österreichischen Vergleich mit knapp 40% überdurchschnittlich starke Zuwächse durch internationale Zuwanderung erfährt. Bis zum Jahr 2100 wird in Wien eine Bevölkerung von 2.316.900 Personen prognostiziert, wovon 440.327 unter 20 Jahre sowie 580.305 über 65 Jahre geschätzt werden, was bedeutet, dass die Bevölkerung auch in Zukunft weiter anwächst und altert (Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2020, Stand: 2020).

3.1.2 Niederösterreich

Im Vergleich zur Bundeshauptstadt Wien lebten am Jahresbeginn 2020 1.684.287 Personen in Niederösterreich, davon 328.556 unter 20 Jahre sowie 322.877 über 65 Jahre (Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Stand: 2020). Von den 24 Verwaltungsbezirken verfügen Baden (146.751), St. Pölten (Land) (131.729) und Mödling (119.115) über die größte Wohnbevölkerung. Auch für Niederösterreich wird mit überdurchschnittlich starken Zuwächsen durch internationale Zuwanderung gerechnet. Hier liegen die Bevölkerungszahlen im Jahr 2100 bei 2.016.023 Personen, wovon 374.889 unter 20 Jahre sowie 644.685 über 65 Jahre fallen (Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2020, Stand: 2020).

3.2 Haushaltsentwicklung

Durch das Bevölkerungswachstum steigt ferner die Anzahl der Privathaushalte. Zudem werden die Haushalte durch die erhöhte Lebenserwartung sowie Scheidungen auch deutlich kleiner. Derzeit existieren in Österreich rund 4 Mio. Haushalte, die im Durchschnitt von 2,21 Personen bewohnt werden. Nahezu 40% davon sind „Single-Haushalte“, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (rund 30%). Haushalte mit drei und mehr Personen machen den Rest aus. Bis 2080 werden ca. 660.000 neue Haushalte erwartet, wobei Wien das stärkste Wachstum erfahren wird. Einpersonenhaushalte werden aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung sowie der hohen Scheidungsraten auch in Zukunft den größten Teil ausmachen, weshalb die Nachfrage an Single-Wohnungen zunehmend steigt (siehe Abbildung 4).

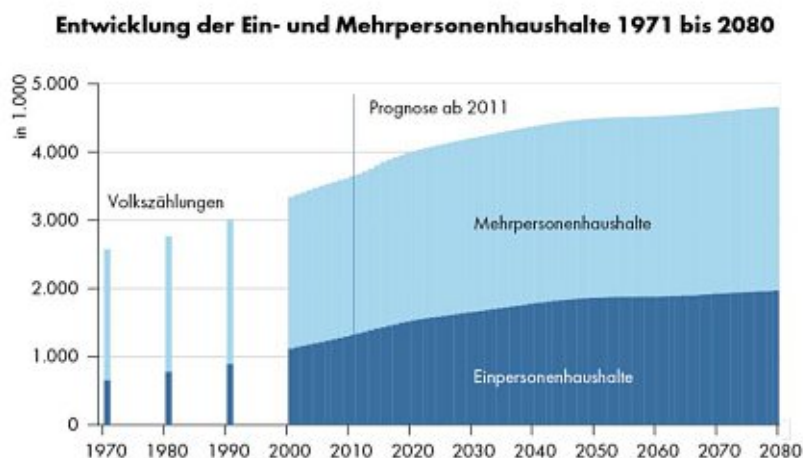


Abbildung 4: Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1971 bis 2080. Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2020, Stand: 2020.

3.2.1 Wien

Im Jahr 2020 liegt die Bundeshauptstadt Wien mit 940.382 Privathaushalten österreichweit an der Spitze. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,00 Personen. Dabei machen Einpersonenhaushalte mit 428.091 Zählungen (45,5%) den größten Anteil aus, Mehrpersonenhaushalte liegen bei 54,5%. Die Prognosen zeigen, dass Wien im Jahr 2030 bereits über rund 1 Mio. Haushalte verfügen wird. Diese Zahl wächst bis 2080 auf 1.144.994 Haushalte an, wobei die Einpersonenhaushalte auf 48,0% weiter ansteigen sowie die Mehrpersonenhaushalte mit 51,9% prognostiziert werden. Im Jahr 2080 wird die durchschnittliche Haushaltsgröße 1,93 Personen betragen (Statistik Austria – Haushaltsprognose 2020, Stand: 2020).

3.2.2 Niederösterreich

Im Jahr 2020 wurden in Niederösterreich 732.816 Privathaushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von insgesamt rund 2,3 Personen erfasst. Einpersonenhaushalte (34,6%) sowie Zwei-Personen-Haushalte (31,3%) machen dabei den größten Anteil aus, Haushalte mit drei oder mehr Personen machen zusammen lediglich 34% aus. Bis 2080 sollen die Haushalte auf rund 910.000 ansteigen, wobei mit einem Anstieg der Einpersonenhaushalte auf 39,4% gerechnet wird. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte bleibt mit 31,4% fast unverändert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auf 2,12 Personen sinken (Statistik Austria – Haushaltsprognose 2020, Stand: 2020).

4. Wohnen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und stellt nach Artikel 25 Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR) ein Menschenrecht der zweiten Generation dar. Sie betreffen das Zusammenleben und -arbeiten der Menschen sowie die Grundbedürfnisse. In Österreich bestehen rund 4,5 Mio. Wohnungen, die überwiegend den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der Menschen darstellen. Mit Ausnahme von der Bundeshauptstadt ist Österreich ein Land der Eigenheimbesitzer, weshalb es nicht verwundert, dass die meisten Wohnungen im Besitz von Privatpersonen stehen. Wien lebt definitiv anders. Hier leben Einwohner überwiegend zur Miete. Auch die durchschnittliche Nutzfläche fällt hier geringer als im Rest von Österreich aus.

In diesem Kapitel wurde neben der bestehenden Wohnsituation auch der Wohnungsneubau behandelt. Vor allem gewerbliche Bauträger sorgen für neuen Wohnraum. Beinahe die Hälfte aller Wohnungsbewilligungen wurde ihnen erteilt. Dabei werden vor allem geförderte Wohnungen benötigt, die für leistbaren Wohnraum sorgen. Diese werden überwiegend von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet.

Anhand der Datenbank der EXPLOREAL GmbH wurde eine Auswertung über die Fertigstellungen im Zeitraum von 2018 bis 2022 angestellt. Diese betreffen sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnobjekte in Wien und Niederösterreich. Zur übersichtlicheren Darstellung wurde Niederösterreich in die fünf Hauptregionen der niederösterreichischen Raumplanung eingeteilt. Es wurden folgende Daten aus der Datenbank berücksichtigt:

- Rechtsform (Eigentum / Miete)
- Objekttyp (Wohnung / Reihenhaus)
- Bautyp (Neubau)
- Förderung (gefördert / Superförderung)
- Fertigstellung (bis 2019 / 2021 / 2022)

Eine ausführliche Analyse der Ergebnisse findet sich in der Schlussfolgerung.

4.1 Wohnsituation

In Österreich existieren rund 4,5 Mio. Wohnungen, wovon ca. 3,7 Mio. als Hauptwohnsitz dienen und in etwa 800.000 Wohnungen ihre Verwendung als Nebenwohnsitz finden bzw. ohne Wohnsitzangabe („sonstige Wohnungen“) sind (Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013). Als Hauptwohnsitz ist jene Unterkunft zu verstehen, die einem Menschen als Mittelpunkt seiner Lebensbeziehung dient (vgl. § 1 Abs. 7 und 8 Meldegesetz). Von den Hauptwohnsitzwohnungen befindet sich österreichweit etwas weniger als die Hälfte im Eigentum, wobei der Anteil hiervon in Wien nur sehr gering ist. Im Gegensatz überwiegen die Mieterhaushalte in der Bundeshauptstadt mit rund 80%; österreichweit werden sie mit rund 40% beziffert (siehe Abbildung 5).

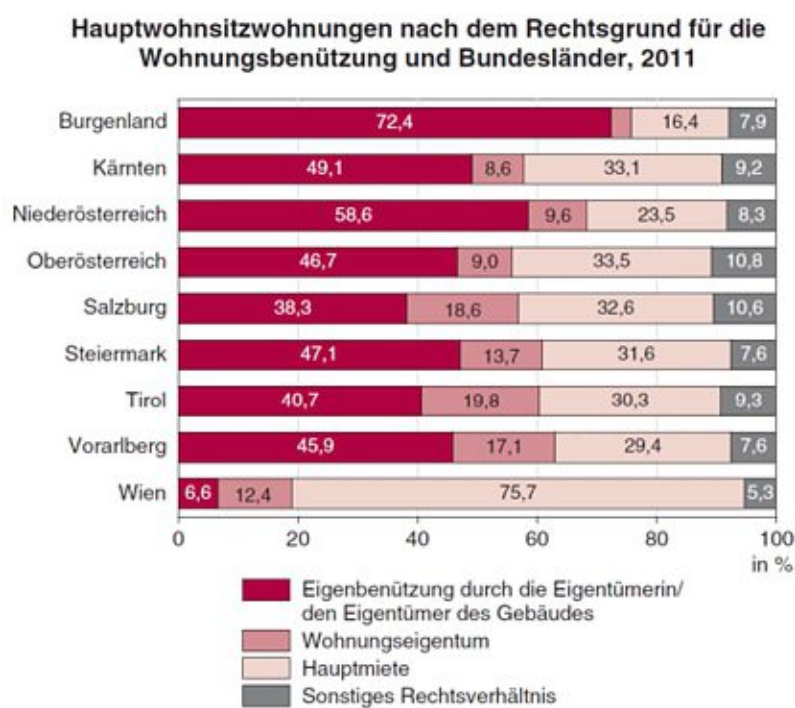


Abbildung 5: Hauptwohnsitzwohnungen nach dem Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesländer, 2011. Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.

Vermietet werden überwiegend private Hauptmietwohnungen (44%), gefolgt von Wohnungen von Genossenschaften bzw. Bauvereinigungen (39%) und Gemeindewohnungen (17%).

Österreichs Hauptwohnsitzwohnungen haben durchschnittlich 4,3 Räume und weisen eine Nutzfläche von rund 93 m² auf, wobei auf eine Person im Schnitt 45,3 m²

fallen. Auffällig ist, dass Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung deutlich kleiner sind; hier liegt die durchschnittliche Nutzfläche lediglich bei rund 74 m² und es existieren nur 3,4 Räume (Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013). Die beliebteste Wohnform in Österreich ist das Einfamilienhaus.

4.1.1 Wien

Die Bundeshauptstadt Wien zählt österreichweit die meisten Wohnungen. Im Jahr 2019 wurden rund 912.000 als Hauptwohnsitzwohnungen erfasst. Ungefähr die Hälfte der Wohnungen (rund 406.000) befindet sich im Besitz von einer oder mehreren Privatpersonen. Jede vierte Wohnung (rund 220.000) ist im Eigentum einer Gebietskörperschaft (Bund, Land, Gemeinde) sowie jede achte Wohnung (rund 138.700) gehört einer gemeinnützigen Bauvereinigung (Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013). Im Vergleich zu den anderen Bundesländern ist in Wien der Anteil der Personen, die ihren Hauptwohnsitz in einem Einfamilienhaus haben, sehr gering (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland (Wien) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.

Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland							
Bundesland	Wohnungen insgesamt	Eigentübertyp des Gebäudes					
		Privatperson(en)	Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde)	andere öffentlich-rechtliche Körperschaften ¹⁾	gemeinnützige Bauvereinigungen	sonstige Unternehmen ²⁾	andere Eigentümerin, anderer Eigentümer ³⁾
Insgesamt	4 441 408	3 254 635	356 963	30 913	563 644	212 255	22 998
Wien	983 840	511 282	235 832	10 872	145 838	69 628	10 388
Hauptwohnsitzwohnungen							
Zusammen	3 644 958	2 600 932	321 572	21 724	521 513	165 670	13 547
Wien	837 617	406 047	220 386	8 836	138 706	56 882	6 760
Sonstige Wohnungen							
Zusammen	796 450	653 703	35 391	9 189	42 131	46 585	9 451
Wien	146 223	105 235	15 446	2 036	7 132	12 746	3 628

Rund 78% der in Wien gemeldeten Personen wohnen zur Miete (Haupt- und Untermiete), eine hohe Abweichung vom österreichweiten Durchschnitt (Statistik Austria, Mikrozensus, Stand: 2020). Hier treten vor allem Privatpersonen (ca. 230.000) und Genossenschaften (ca. 220.000), gefolgt von gemeinnützigen Bauvereinigungen (ca. 135.000) als Vermieter von Hauptmietwohnungen auf (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesland (Wien) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.

Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesland									
Bundesland	Wohnungen insgesamt	Rechtsgrund							
		Eigenbenützung durch die Gebäude-eigentümerin, den Gebäude-eigentümer	Wohnungs-eigentum	Hauptmiete	Eigentübertyp des Gebäudes				Sonstiges Rechtsverhältnis
					Privat-person(en)	öffentlich-rechtliche Körper-schaft ¹⁾	gemein-nützige Bau-vereinigung	sonstige juristische Person ²⁾	
Insgesamt	4 441 408	1 743 404	548 084	1 727 949	707 792	350 167	515 587	154 403	421 971
Wien	983 840	78 272	126 170	716 881	279 573	233 871	140 586	62 851	62 517
Hauptwohnsitzwohnungen									
Zusammen	3 644 958	1 447 657	442 345	1 457 618	536 820	318 288	480 360	122 150	297 338
Wien	837 617	55 677	103 865	633 857	227 839	220 380	134 185	51 453	44 218
Sonstige Wohnungen									
Zusammen	796 450	295 747	105 739	270 331	170 972	31 879	35 227	32 253	124 633
Wien	146 223	22 595	22 305	83 024	51 734	13 491	6 401	11 398	18 299

Auch hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnungsgröße stellt die Bundeshauptstadt Wien eine Besonderheit dar. Diese weist lediglich 3,5 Räume auf einer Nutzfläche von rund 73 m² auf, womit die Wiener Bevölkerung im Bundesländervergleich auf der geringsten Nutzfläche lebt. Der Großteil der Hauptwohnsitzwohnungen befindet sich im Bereich von 60 bis unter 90 m² Nutzfläche (rund 330.000), ziemlich gleichmäßig verteilen sich die Wohnungen im Bereich bis 45 m² (rund 140.000), 45 bis unter 60 m² (rund 185.000) und 90 bis unter 130 m² (rund 140.000). Nur wenige Wohnungen weisen eine Nutzfläche von 130 m² und mehr auf (rund 40.000). Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung haben durchschnittlich lediglich 2,6 Räume sowie eine Nutzfläche von rund 60 m² (Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013).

4.1.2 Niederösterreich

In Niederösterreich wurden im Jahr 2019 rund 730.500 Hauptwohnsitzwohnungen gezählt. Im Vergleich zu Wien ist die Eigentumsquote in Niederösterreich sehr hoch, es befinden sich in etwa vier Fünftel der Wohnungen (rund 549.000) im Besitz von einer oder mehreren Privatpersonen. Jede achte Wohnung (rund 82.000) gehört einer gemeinnützigen Bauvereinigung und lediglich ca. 30.900 Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Gebietskörperschaft (Bund, Land, Gemeinde) (Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013). Das Einfamilienhaus ist in Niederösterreich die bevorzugte Art zu wohnen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland (NÖ) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.

Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland							
Bundesland	Wohnungen insgesamt	Eigentübertyp des Gebäudes					
		Privatperson(en)	Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde)	andere öffentlich-rechtliche Körperschaften ¹⁾	gemeinnützige Bauvereinigungen	sonstige Unternehmen ²⁾	andere Eigentümerin, anderer Eigentümer ³⁾
Insgesamt	4 441 408	3 254 635	356 963	30 913	563 644	212 255	22 998
Niederösterreich	852 574	699 898	37 527	4 151	89 913	18 900	2 185
Hauptwohnsitzwohnungen							
Zusammen	3 644 958	2 600 932	321 572	21 724	521 513	165 670	13 547
Niederösterreich	678 922	548 757	30 887	2 577	81 938	13 470	12 93
Sonstige Wohnungen							
Zusammen	796 450	653 703	35 391	9 189	42 131	46 585	9 451
Niederösterreich	173 652	151 141	6 640	1 574	7 975	5 430	892

Die Mietquote liegt in Niederösterreich bei 27,2 % und weist somit nach dem Burgenland (21,1 %) den niedrigsten Prozentsatz aus (Statistik Austria, Mikrozensus, Stand: 2020). Der Großteil der Vermietungen erfolgt durch Bauvereinigungen (rund 72.000), gefolgt von Privatpersonen (rund 51.000) sowie Genossenschaften (rund 29.000) (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesland (NÖ) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.

Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesland									
Bundesland	Wohnungen insgesamt	Rechtsgrund							
		Eigenbenützung durch die Gebäudeeigentümerin, den Gebäudeeigentümer	Wohnungseigentum	Hauptmiete	Eigentübertyp des Gebäudes				Sonstiges Rechtsverhältnis
					Privatperson(en)	öffentlich-rechtliche Körperschaft ¹⁾	gemeinnützige Bauvereinigung	sonstige juristische Person ²⁾	
Insgesamt	4 441 408	1 743 404	548 084	1 727 949	707 792	350 167	515 587	154 403	421 971
Niederösterreich	852 574	492 584	79 322	198 440	74 344	34 512	78 035	11 549	82 228
Hauptwohnsitzwohnungen									
Zusammen	3 644 958	1 447 657	442 345	1 457 618	536 820	318 288	480 360	122 150	297 338
Niederösterreich	678 922	397 777	65 049	159 473	51 188	28 726	71 534	8 025	56 623
Sonstige Wohnungen									
Zusammen	796 450	295 747	105 739	270 331	170 972	31 879	35 227	32 253	124 633
Niederösterreich	173 652	94 807	14 273	38 967	23 156	5 786	6 501	3 524	25 605

Die Niederösterreicher leben durchschnittlich auf rund 105 m² mit 4,7 Räumen. Wohnungen bis 60 m² sind eher selten anzufinden und machen weniger als ein Sechstel aus. Die Mehrheit bewohnt eine Nutzfläche bis 130 m² und mehr. Sonstige Wohnungen sind auch hier mit 3,8 Räumen und in etwa 83 m² deutlich kleiner als Hauptwohnsitzwohnungen (Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013).

4.2 Baubewilligungen

In Österreich wurden im Jahr 2020 bis zum dritten Quartal rund 44.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden zum Bau zugelassen. Hiervon entfallen rund 15.350 auf neue Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen und rund 28.650 mit drei oder mehr Wohnungen. Damit wurde trotz Corona-Krise der Spitzenwert des Jahres 2017, in dem aufgrund der Ausweitung der Bauleistung rund 53.000 Wohnungen in den Referenzquartalen bewilligt wurden, übertroffen. Ähnliche hohe Werte weisen die Jahre 2016 und 2019 auf. Einbrüche gab es seit 2010 lediglich in den Jahren 2012 und 2018. Die meisten Wohnungsbewilligungen erfolgten 2019 in den Bundesländern Wien, Steiermark, Ober- und Niederösterreich. Nahezu die Hälfte aller Wohnungsbewilligungen wurden gewerblichen Bauträgern, gefolgt von Privatpersonen erteilt (36.601 zu 28.114). Mit rund 16% liegen die gemeinnützigen Bauvereinigungen an dritter Stelle und mit rund 360 bewilligten Wohnungen bildet der öffentliche Sektor das Schlusslicht (siehe Abbildung 6).

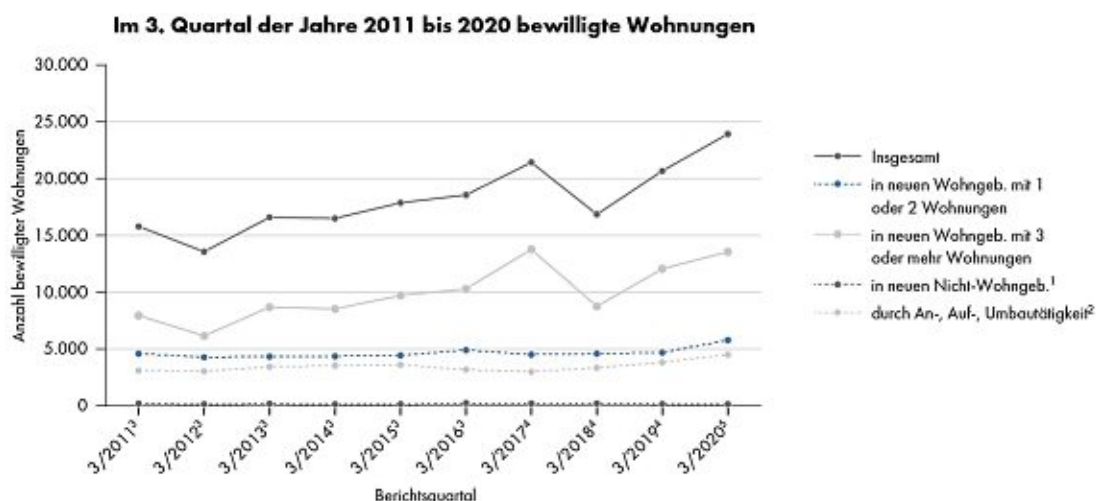


Abbildung 6: Im 3. Quartal der Jahre 2011 bis 2020 bewilligte Wohnungen. Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, Stand. 2020.

4.2.1 Wien

In Wien wurden im Jahr 2019 ungefähr ein Viertel aller Neubauwohnungen in Österreich bewilligt. Hiervon ausgenommen sind An-, Auf- und Umbautätigkeiten. Damit konnte der hohe Wert aus dem Jahr 2017 mit rund 22.300 Bewilligungen nicht übertroffen werden. Auch hier ist der Rückgang im Jahr 2018 mit rund 14.700 Wohnungen an neuen Wohngebäuden bemerkbar. In der Bundeshauptstadt liegt mit einem Anteil von rund 38% der Schwerpunkt auf dem Mehrgeschoßwohnbau. In etwa

31% aller in Wien bewilligten Wohnungen fallen auf den gemeinnützigen Sektor sowie rund 39% auf sonstige juristische Personen, die auch den höchsten Anteil an erteilten Bewilligungen ausmachen (Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, Stand: 2021).

4.2.2 Niederösterreich

Auch Niederösterreich liegt im Bundesländervergleich mit der Anzahl der bewilligten Wohnungen mit 14% im Spitzenfeld. Im Vergleich zu Wien sind die jährlichen Zahlen der erteilten Baubewilligungen hier jedoch stabil und liegen im Jahr 2019 bei rund 8.500 Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Hier wurden mehr als die Hälfte der Baubewilligungen an Privatpersonen erteilt, was die Vorliebe für Einfamilienhäuser bestätigt. Gemeinnützige Bauvereinigungen und sonstige juristische Rechtspersonlichkeiten liegen mit den bewilligten Wohnungen ungefähr gleich auf (2.124 zu 2.661 Einheiten) (Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, Stand: 2021).

4.3 Geförderter Wohnbau

Aufgrund der immer weiter steigenden Miet- und Kaufpreise besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach leistbarem Wohnen. Eine zentrale Rolle übernimmt hier die Wohnbauförderung. In Österreich hat der soziale Wohnbau eine lange Tradition und begründet sich in der Wohnungsnot zur Mitte des 19. Jahrhunderts. Zum ersten Mal wurde die „Gemeinnützigkeit“ unter Kaiser Franz Josef I. im Rahmen des Wohnungsfürsorgefonds begründet. Zu dieser Zeit gab es rund 184 gemeinnützige Bauvereinigungen, die allerdings nach dem Kriegsende kaum noch bestanden. Mit der Industrialisierung entstand der Werkswohnungsbau (Dienstnehmerwohnung), der nach dem zweiten Weltkrieg meist von gemeinnützigen Gesellschaften übernommen wurde. Im Jahr 1945 gab es insgesamt rund 59.000 gemeinnützige Wohnungen. Nach dem Kriegsende litt die Wohnungsversorgung, vor allem in den Städten. Es fehlten rund 200.000 Wohnungen. In den 1970er und 1980er Jahren erfolgte dann eine Hochphase der Bautätigkeit. Es wurden rund 300.000 neue Wohnungen vom gemeinnützigen Sektor errichtet. Im Jahr 1989 wurde gemäß Art 11 (1) Z 3 B-VG den Ländern die Wohnbauförderungskompetenz für Neubau und Sanierungen übertragen. Ende der 1980er Jahre stagnierte die Wohnbautätigkeit, was zu einer Erhöhung der Wohnbaufördermittel führte. In den 1990er Jahren wurden die meisten geförderten Wohnungen errichtet. Bis 2015 wurden rund 370.000 Miet- bzw. Eigentumswohnungen von gemeinnützigen Bauträgern errichtet. Aufgrund der Abschaffung der Wohnbauförderungszweckzuschüsse im Jahr 2008 und den hohen

Bodenpreisen sowie der knappen öffentlichen Mittel werden derzeit immer weniger geförderte Wohnungen errichtet (Brunnauer et al. 2019: 10 ff).

Vor allem die Förderung von Eigenheimen hat in Österreich stark an Bedeutung verloren. Waren es in den frühen 2000er Jahren noch 70-80% die mit dieser Finanzierungsquelle kofinanziert wurden, so sind es heute nur noch 20%. Hier wurden im Jahr 2019 rund 3.700 Eigenheime gefördert. Im großvolumigen Bereich sind die Zahlen hingegen stabil. Im Jahr 2019 wurde für rund 19.700 Geschoßwohnungen eine Förderungszusicherung erteilt (Wohnbauförderung in Österreich 2019, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Stand: 2020).

In Österreich wird grundsätzlich zwischen Objekt- und Subjektförderung unterschieden, wobei die Objektförderung einen höheren Stellenwert hat, um einer breiten Schicht leistbares Wohnen zu ermöglichen. Diese steht vor allem gemeinnützigen Bauvereinigungen, in manchen Bundesländern aber auch gewerblichen Bauträgern, zur Verfügung. Die Subjektförderung sieht eine direkte Förderung an Familien vor und berechnet sich nach dem Familieneinkommen. Wie schon erwähnt, obliegt die Wohnbauförderung den Ländern, weshalb hier unterschiedliche Rechtsgrundlagen bestehen.

4.3.1 Wien

Wohnbauförderung (Neubau)

In Wien bildet das WWFSG 1989 samt Neubauverordnung 2007 die rechtliche Grundlage für die Förderung des Wohnungsneubaus. Gemäß WWFSG 1989 fördert das Land Wien den Wohnungsneubau, Wohnungssanierungen und hat Wohnbeihilfen zu gewähren. Die näheren Bestimmungen der Förderinstrumente finden sich in der Neubauverordnung 2007, die die rechtliche Grundlage der Neubauförderung darstellt.

Die Wohnbauförderung ist beim Amt der Wiener Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) zu beantragen. Der Bauträger hat die Möglichkeit um eine Hauptförderung sowie eine Superförderung anzusuchen.

Bei der Hauptförderung wird je nach der Größe der Anlage ein Landesdarlehen in der Höhe von derzeit € 510,00 bis € 700,00 je Quadratmeter Nutzfläche gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt mit 1% pro Jahr mit einer Laufzeit von höchstens 35 Jahren. Der Baukostenbeitrag der zukünftigen Bewohner beläuft sich auf maximal 12,5% der Gesamtbaukosten, die der Bauträger entweder auf einmal oder auf einen längeren Zeitraum überwälzen kann.

Zusätzlich zur Hauptförderung besteht bei geförderten Mietwohnungen die Möglichkeit einer Superförderung. Diese kann vom Bauträger beantragt werden, wenn er vom Mieter derzeit (bis 31.03.2021) € 73,15/m² Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag der Grund- und Baukosten einhebt. Die Superförderung soll vor allem Mietern, die aufgrund ihrer Einkommenssituation förderungswürdig sind, zugutekommen. Hier sind die aufzubringenden Eigenmittel und auch die Wohnkosten wesentlich geringer als bei anderen geförderten Mietwohnungen. Für Bewohner mit geringem Einkommen besteht auch die Möglichkeit einer Stundung.

Allerdings hat in Wien die Neubauförderung an Relevanz verloren, da es viele gemeinnützige Bauvereinigungen vorziehen ohne diese Mittel zu bauen. Durchschnittlich wird in Wien pro Jahr bei jedem zehnten Eigenheim dieses Förderinstrument in Anspruch genommen. Beim großvolumigen Wohnbau zeigt sich ein ähnliches Bild, hier werden weniger als 30% der neu errichteten Wohnungen mit Förderung errichtet (Wohnbauförderung in Österreich 2019, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Stand: 2020).

Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und der steigenden Wohnraumkosten wurde im März 2019 die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in der Wiener Bauordnung eingeführt und ersetzt den „förderbaren Wohnbau“. Bei Neuwidmungen ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 Quadratmetern müssen zwei Drittel der Fläche für den geförderten Wohnbau reserviert werden, damit ist nur noch ein Drittel der Wohnnutzfläche frei finanzierbar. Auch bei Neuausweisungen von Wohngebieten, bei der Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte und in Bereichen, die als gemischtes Baugebiet oder als Wohngebiet ausgewiesen sind, findet sie ihre Anwendung. Die Widmungskategorie ist auch bei neuen Hochhäusern zu berücksichtigen, Einfamilienhäuser sind jedoch nicht betroffen.

Zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung ist im Grundbuch zu Gunsten des Landes Wien ein Veräußerungsverbot einzuverleiben. Dieses ist spätestens mit der Baubeginnsanzeige nachzuweisen (Stadt Wien, MA 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten).

Fertigstellungen

Nachstehend finden sich hinsichtlich des geförderten Wohnbaus in Wien die Ergebnisse der Auswertung aus der Datenbank der EXPLOREAL GmbH.

a) Eigentum

Die Auswertung hat ergeben, dass die Anzahl der in Wien gefördert errichteten Eigentumswohnungen sehr gering ist. Im abgefragten Zeitraum liegt die Fertigstellungsleistung bei lediglich 302 Wohnungen, wobei sich diese ausschließlich im 22. und 23. Bezirk befinden. Im Bezirk Liesing konnten 199 (67 davon mit Superförderung) und im Bezirk Donaustadt 103 geförderten Eigentumswohnungen abgefragt werden (siehe Abbildung 7).

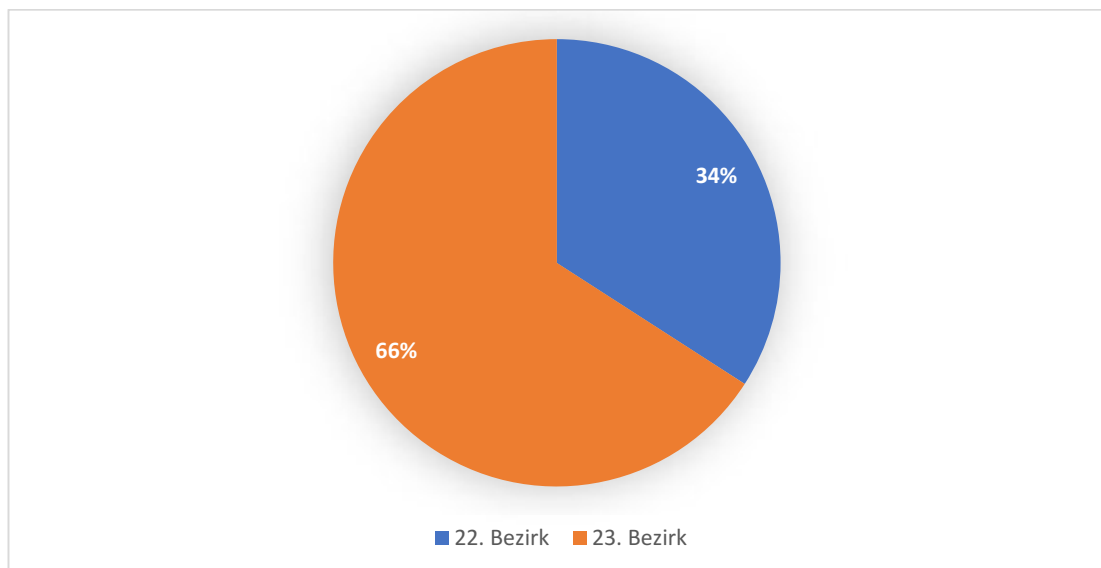


Abbildung 7: Fertigstellungen Eigentum gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Laut Datenbank der EXPLOREAL sind die meisten geförderten Eigentumswohnungen im Jahr 2018 (199) fertiggestellt worden. Hinsichtlich der Jahre 2019 und 2021 liegt die Anzahl im Durchschnitt bei rund 54 Wohnungen. Hinsichtlich der Jahre 2020 und 2022 konnte betreffend geförderte Eigentumswohnungen in Wien kein Ergebnis in der Datenbank erzielt werden (siehe Abbildung 8).

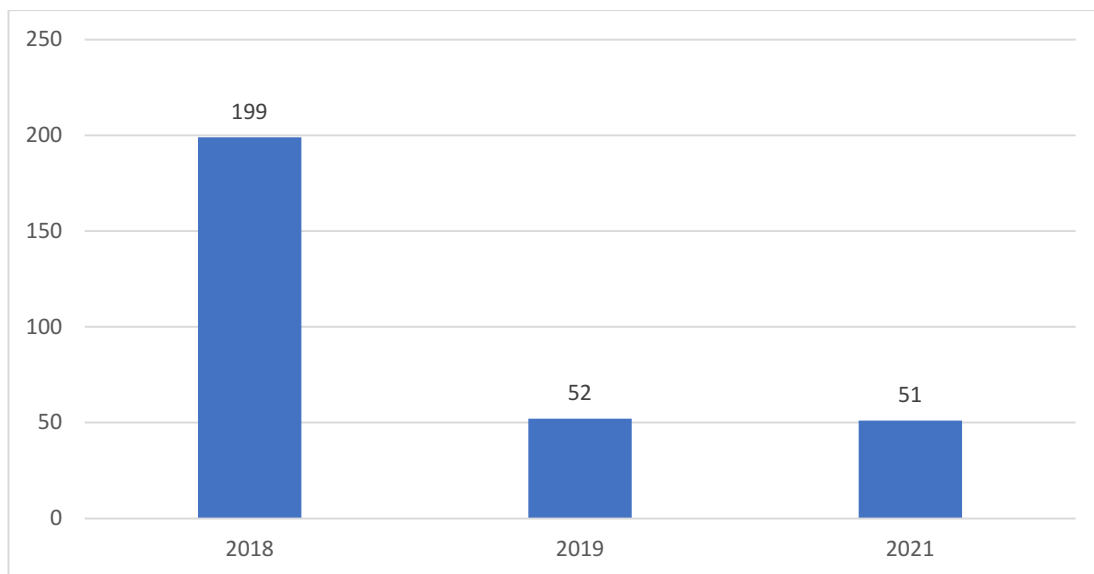


Abbildung 8: Fertigstellungsjahre Eigentum gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

b) Miete

Im Vergleich zu den geförderten Eigentumswohnungen sind die geförderten Mietwohnungen deutlich in der Überzahl. Hier wurde im abgefragten Zeitraum eine Anzahl von rund 17.100 Wohnungen ermittelt, wobei bei 76% die Hauptförderung und bei 24% zusätzlich die Superförderung in Anspruch genommen wurde (siehe Abbildung 9).

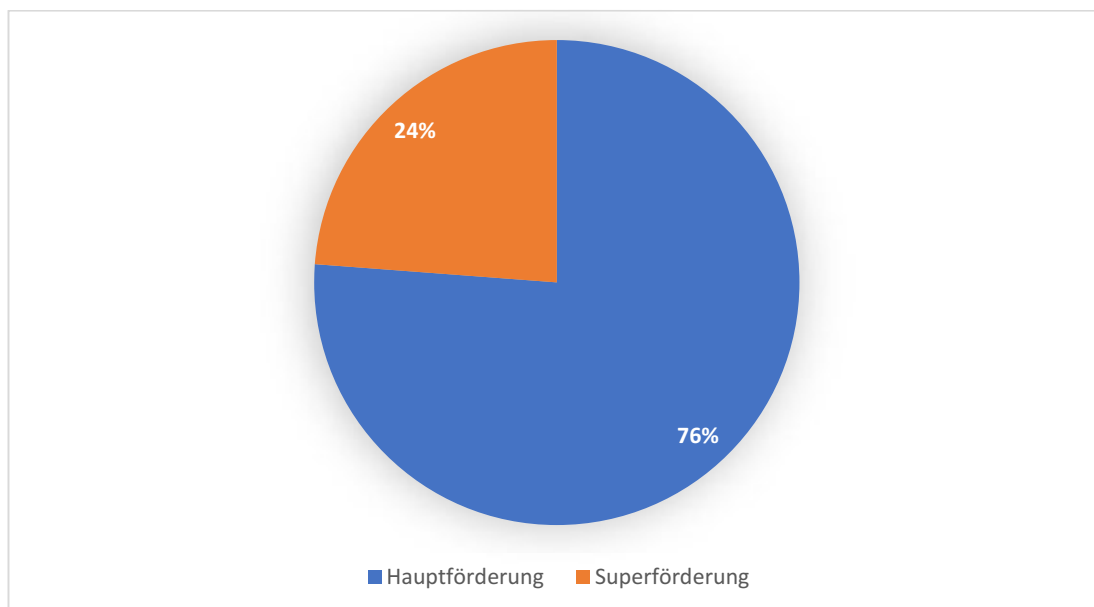


Abbildung 9: Wohnbauförderung Miete gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die Bezirke 10. Favoriten (rund 2.200), 21. Floridsdorf (rund 4.400), 22. Donaustadt. (rund 4.700) und 23. Liesing (rund 2.600) weisen laut Abfrage die meisten Wohnungsfertigstellungen auf (siehe Abbildung 10).

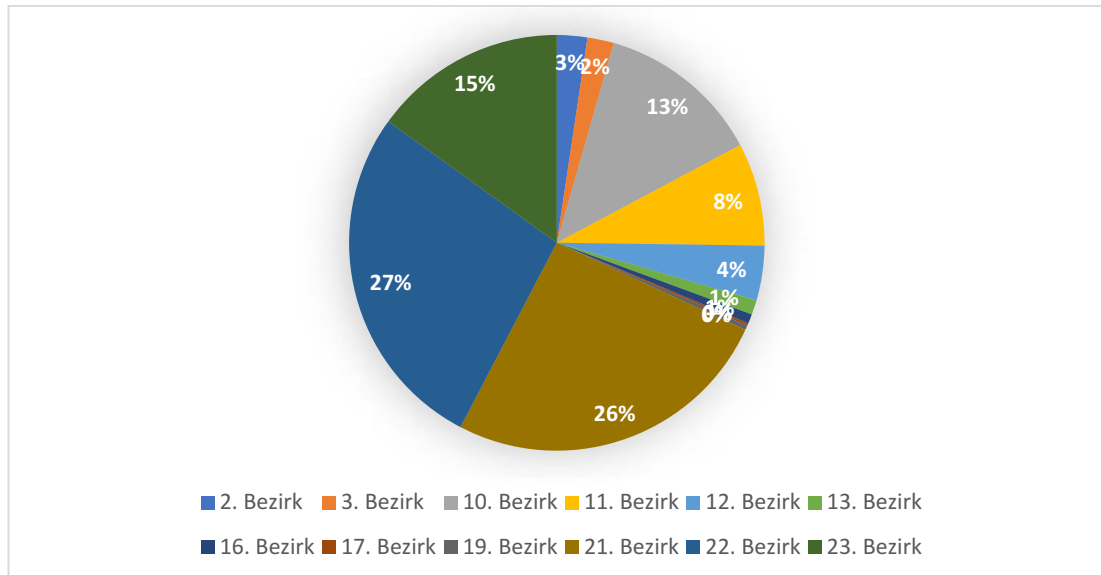


Abbildung 10: Fertigstellungen Miete gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Im Jahr 2022 werden mit bisher rund 4.500 Einheiten die meisten geförderte Mietwohnungen erwartet. Auch in den Jahre 2020 (rund 4.200) und 2021 (rund 4.000) wurde eine hohe Fertigstellungsrate ermittelt. In den Jahren 2018 und 2019 wurden Ergebnisse von weniger als 3.000 Fertigstellungen pro Jahr erzielt (siehe Abbildung 11).

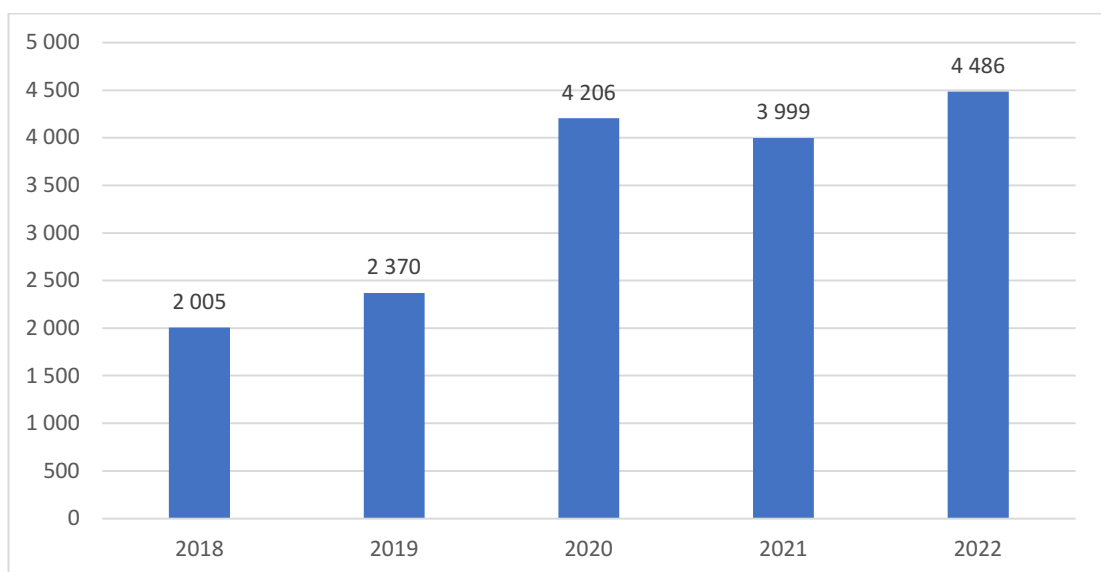


Abbildung 11: Fertigstellungsjahre Miete gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

c) Fertigstellungen gesamt

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im geförderten Wohnbau in Wien überwiegend Mietwohnungen errichtet werden, Eigentumswohnungen fallen hierbei mit lediglich 2% aller Fertigstellungen kaum ins Gewicht (siehe Abbildung 12).

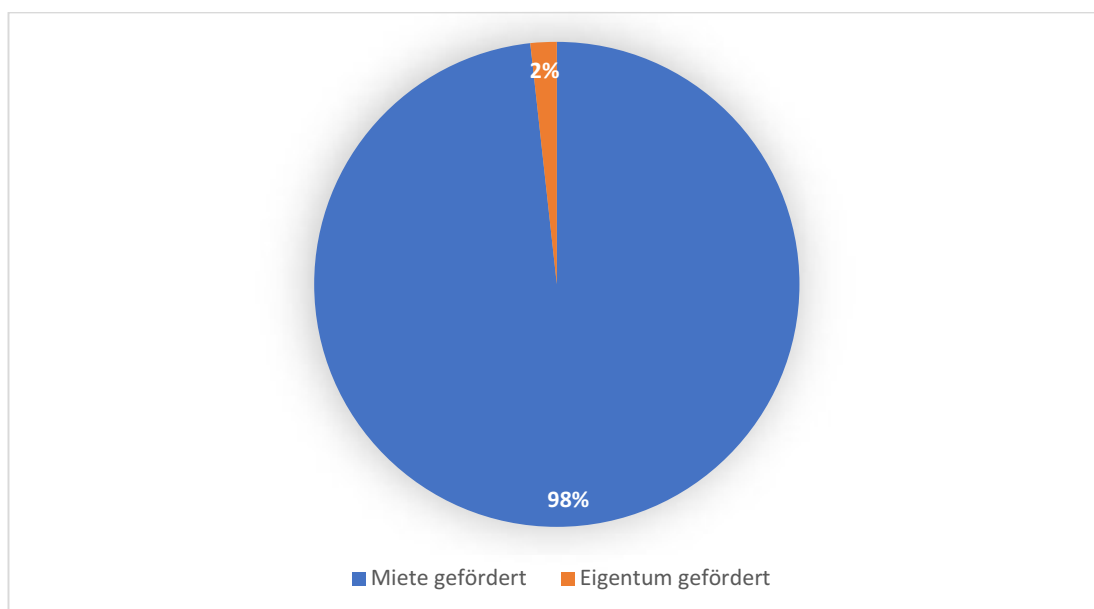


Abbildung 12: Fertigstellungen gesamt gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Als die beliebtesten Regionen für geförderte Wohnungen konnten die Bezirke 21. Floridsdorf (rund 4.400), 22. Donaustadt (rund 4.800) und 23. Liesing (rund 2.800) eruiert werden. Auch die Bezirke Favoriten (rund 2.180) und Simmering (rund 1.370) weisen ein hohes Ergebnis bei den Fertigstellungen auf.

Klar ersichtlich ist, dass die Anzahl der fertig gestellten geförderten Wohnungen von 2018 bis 2020 stark angestiegen ist, für das Jahr 2021 jedoch ein leichter Rückgang erwartet wird, der im Jahr 2022 mit der höchsten Fertigstellungsquote im ermittelten Zeitraum mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch wieder ausgeglichen werden wird.

4.3.2 Niederösterreich

Um die Neubautätigkeit in Niederösterreich besser vergleichbar zu können wird in dieser Arbeit auf die fünf Hauptregionen der niederösterreichischen Raumplanung zurückgegriffen. Diese Gebiete weisen gemeinsame Merkmale (geographische Lagebeziehungen, ähnliche Wirtschaftsstruktur, Ressourcenausstattung) auf und umfassen die Hauptregionen (siehe Abbildung 13):

- Industrieviertel
- NÖ-Mitte
- Mostviertel
- Waldviertel
- Weinviertel

Da der Bezirk Melk in der Hauptregion Mostviertel und in der Hauptregion NÖ-Mitte liegt, wird er aufgrund der überwiegenden Projekte in NÖ-Mitte dieser Region zugeordnet.



Abbildung 13: Die fünf Hauptregionen der NÖ Raumplanung.
Quelle: wikipedia.org/wiki/Niederösterreich.

Wohnbauförderung (Neubau)

Die rechtlichen Grundlagen für die Wohnbauförderung in Niederösterreich bilden aktuell das NÖ Wohnbauförderungsgesetz 2005 (NÖ WFG 2005) sowie die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019. Im NÖ WFG 2005 wird als Förderungsziel die Errichtung, die Sanierung und der Erwerb von Wohnraum definiert. Die Förderung kann als Objekt- oder Subjektförderung erfolgen. Die Objektförderung erfolgt vor

allein durch Förderungsdarlehen oder Zuschüsse. Eine Subjektförderung kann nur erfolgen, wenn zuvor eine Objektförderung gewährt wurde (vgl. § 1 Abs 1 NÖ WFG 2005; § 4 Abs 1 NÖ WFG 2005). In dieser Arbeit wird lediglich auf die Objektförderung gemäß Abschnitt VI und auf die Subjektförderungen gemäß Abschnitt VIII der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 eingegangen.

In Niederösterreich hat das Amt der Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung, die Zuständigkeit für die Genehmigung von Wohnbauförderungen. Das Ansuchen auf Förderung des Wohnungsbaus hat zur Voraussetzung, dass eine Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat erfolgt ist oder ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren (verpflichtend ab 37 Wohneinheiten bei geförderten und nicht geförderten Wohnungen) durchgeführt wurde.

Die Objektförderung kann gem. § 31 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 entweder in Form eines bezuschussten Förderungsdarlehen mit Haftungsübernahme, Zinscap und Zuschüssen auf eine Laufzeit von 31 Jahren oder in Form eines Förderungsdarlehens mit Haftungsübernahme und Fixzinssatz mit einer Laufzeit von maximal 45 Jahren gewährt werden. Bei beiden Varianten besteht die Förderleistung des Landes Niederösterreich in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler für die Einbringlichkeit der Forderung.

Zur Verringerung der Belastung aus Annuitätenleistungen kann begünstigten Personen, die den Voraussetzungen der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien entsprechen, eine Subjektförderung in Form einer Wohnbeihilfe oder eines Wohnzuschusses gewährt werden. Begünstigte Personen nach § 41 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 sind:

- Jungfamilien,
- Familien mit mindestens drei Kindern, die zum Zeitpunkt des Ansuchens Familienbeihilfe beziehen,
- Einzelpersonen oder Familien, bei denen ein Familienmitglied eine Minderung der Erwerbstätigkeit von mind. 55% aufweist oder bei Anspruch auf Pflegegeld (Stufe II) sowie Familien mit einem Kind für das zum Zeitpunkt des Ansuchens erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

Für diese kann sich bei der Wohnbeihilfe der zumutbare Aufwand um bis zu 40% minimieren. Hinsichtlich des Wohnzuschusses wird das ermittelte Familieneinkommen um € 1.000,00 für die erste Person und um € 350,00 für jede weitere Person verringert.

Im Gegensatz zu Wien hat die Neubauförderung in Niederösterreich weiterhin einen hohen Stellenwert. Hier werden über 1.000 Eigenheime pro Jahr mit Förderung errichtet. Auch beim großvolumigen Wohnbau liegt Niederösterreich im langjährigen Durchschnitt (Wohnbauförderung in Österreich 2019, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Stand: 2020).

Fertigstellungen

Nachstehend finden sich hinsichtlich des geförderten Wohnbaus in Niederösterreich die Ergebnisse der Auswertung aus der Datenbank der EXPLOREAL GmbH.

a) Eigentum

In Niederösterreich werden im abgefragten Zeitraum rund 1.170 geförderte Eigentumsobjekte fertiggestellt, wobei der Großteil auf Eigentumswohnungen (67%), gefolgt von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften (28%) und Einfamilienhäuser (5%) entfällt (siehe Abbildung 14).

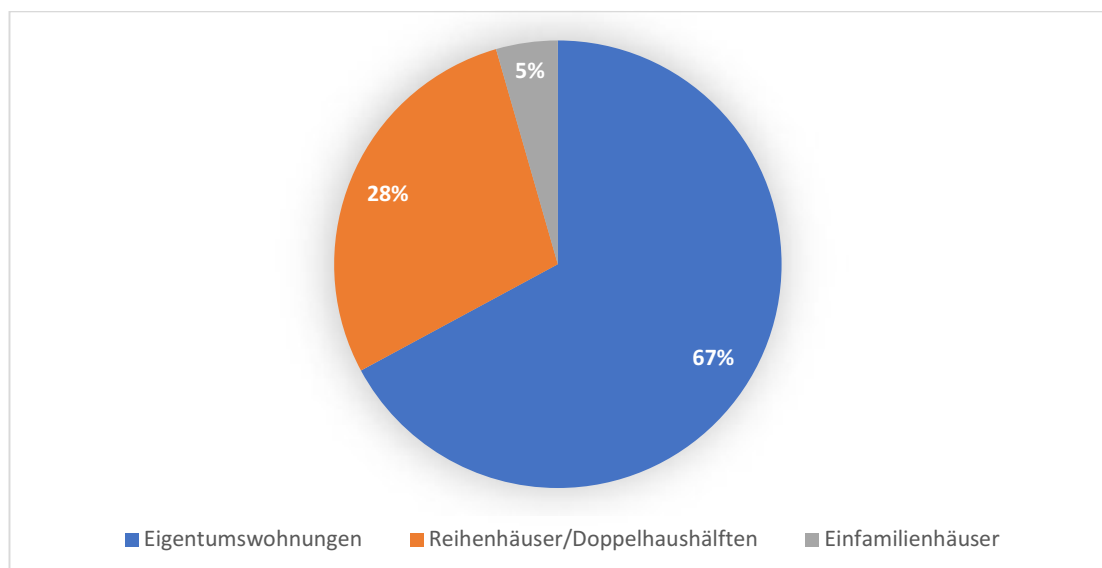


Abbildung 14: Fertigstellungen Eigentum gefördert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik.
Quelle: exploreal.at.

Die meisten Ergebnisse betreffend die Fertigstellungen konnten im Industrieviertel mit 743 Wohneinheiten erzielt werden, wovon 524 auf Eigentumswohnungen, 189 auf Reihenhäuser/Doppelhaushälften und 30 auf Einfamilienhäuser fallen. Vor allem in den Bezirken Bruck an der Leitha (337), Baden (122), Mödling (107) und Wiener Neustadt (Stadt) (106) wird viel Wohnraum geschaffen.

Mit 28% und 329 Einheiten liegt die Region NÖ-Mitte an zweiter Stelle. Hier entfallen 260 auf Eigentumswohnungen, 58 auf Reihenhäuser und 11 auf Einfamilienhäuser. Vor allem in den Bezirken Tulln (220) und Lilienfeld (62) entsteht neuer Wohnraum.

An dritter Stelle befindet sich das Weinviertel mit 58 neuen Wohneinheiten, diese entstehen vorwiegend in der Form von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften (47) und Einfamilienhäusern (11). Im Mostviertel (21) und Waldviertel (17) gibt es die geringste Zahl an Fertigstellungen, diese entfallen allesamt auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften (siehe Abbildung 15).

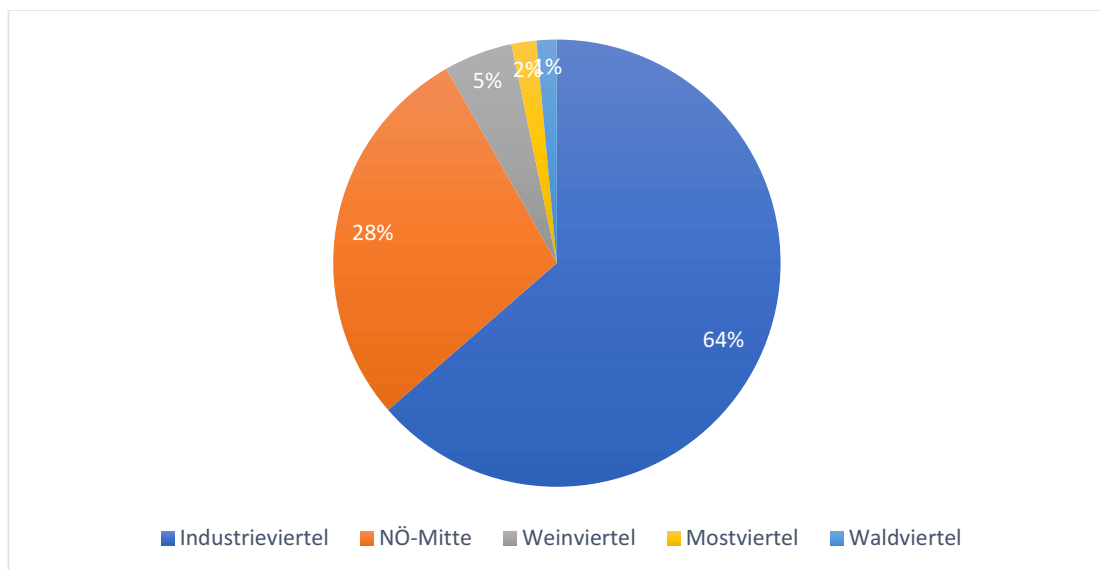


Abbildung 15: Fertigstellungen Eigentum gefördert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Für das Jahr 2022 werden im Vergleichszeitraum die meisten geförderten Eigentumsobjekte (rund 390) erwartet. Auch im Jahr 2019 erfolgte mit rund 4.200 Wohnungen ein hoher Fertigstellungsaufwand. Die Jahre 2020 und 2021 weisen mit 209 und 183 Einheiten ähnliche Werte auf. Für das Jahr 2018 konnten lediglich 86 Fertigstellungen abgefragt werden (siehe Abbildung 16).

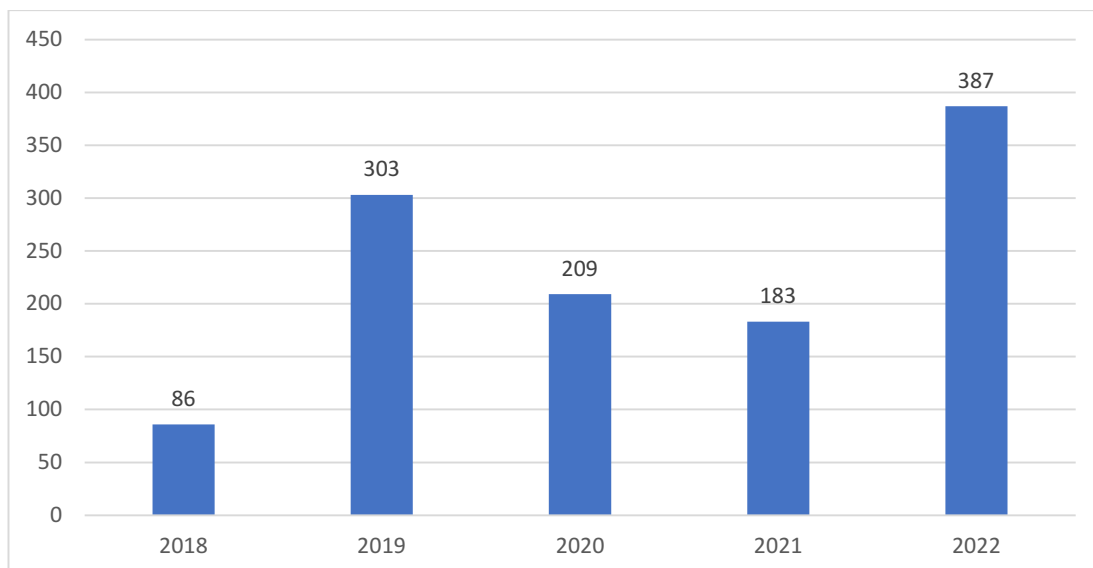


Abbildung 16: Fertigstellungsjahre Eigentum gefördert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

b) Miete

Hinsichtlich der geförderten Mietobjekte ist der Anteil an Mietwohnungen mit 90% oder rund 10.960 Einheiten am größten. Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften machen hier lediglich 10% oder rund 1.200 Einheiten aus und Einfamilienhäuser fallen mit vier Zählungen kaum ins Gewicht (siehe Abbildung 17).

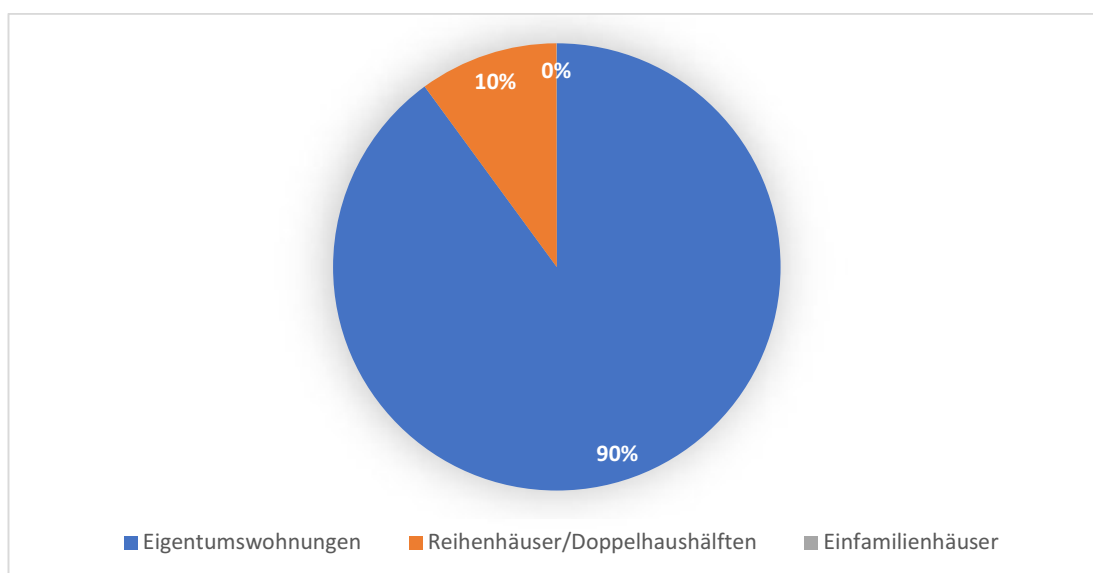


Abbildung 17: Fertigstellungen Miete gefördert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Wie auch hinsichtlich der geförderten Eigentumsobjekte, so liegt auch bei den geförderten Mietobjekten das Industrieviertel mit rund 5.040 Einheiten an der Spitze.

Auch hinsichtlich der Bezirke zeigt sich ein ähnliches Bild, so weisen Bruck an der Leitha (1.353), Wiener Neustadt (Stadt) (1.084) und Baden (683) die größte Anzahl an Fertigstellungen auf. Anstelle des Bezirks Mödling, tritt hier jedoch der Bezirk Neunkirchen mit 986 Einheiten.

Gefolgt wird das Industrieviertel erneut von NÖ-Mitte mit rund 3.500 Einheiten. Hier entsteht vor allem in den Bezirken St. Pölten (Land) (889), St. Pölten (Stadt) (720), Tulln (785) und Melk (537) neuer Wohnraum. Bei beiden Regionen entfallen rund ein Zehntel der errichteten Objekte auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften.

An dritter Stelle liegt die Region Weinviertel mit rund 2.030 Fertigstellungen. Hier sticht vor allem der Bezirk Gänserndorf mit 786 Mietobjekten hervor. Die Bezirke Korneuburg, Hollabrunn und Mistelbach liegen bei jeweils rund 410 Fertigstellungen. Der Anteil, der im Weinviertel auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften entfällt, beträgt 146 Einheiten.

Im Mostviertel weist vor allem Amstetten eine rege Bautätigkeit auf. Hier wurden von insgesamt rund 1.200 Wohnungen 815 Einheiten fertiggestellt.

An letzter Stelle befindet sich das Waldviertel, das insgesamt nur 375 Zählungen aufweist. Vor allem der Bezirk Horn sorgt hier mit 181 Mietobjekten für neuen Wohnraum, die sich fast zur Hälfte in Reihenhäuser oder Doppelhaushälften befinden (siehe Abbildung 18).

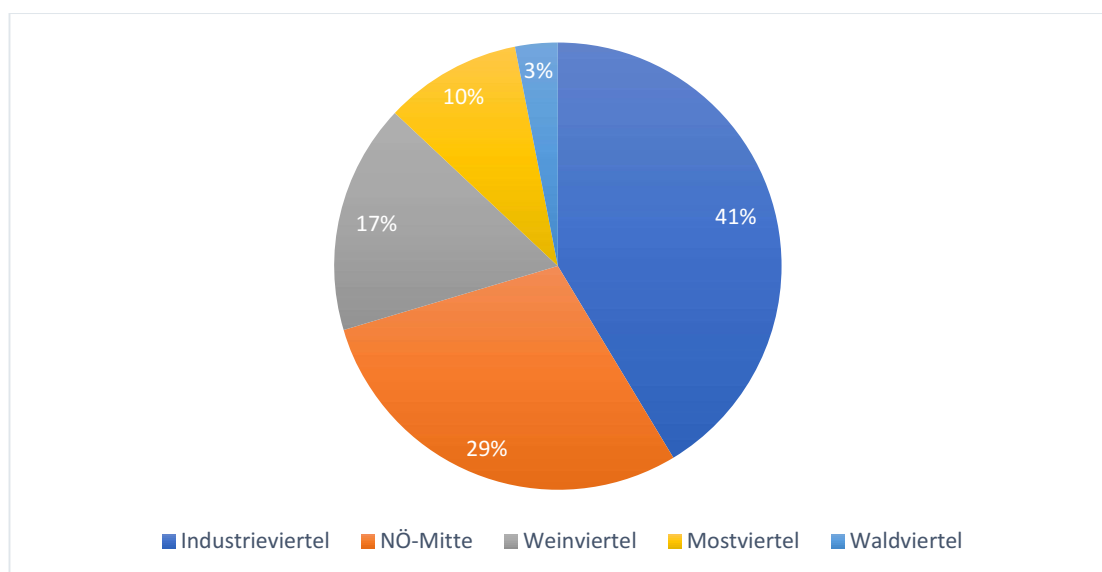


Abbildung 18: Fertigstellungen Miete gefördert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Im Jahr 2020 wurden mit 3.220 Mietobjekten die höchste Stückzahl im Vergleichszeitraum fertiggestellt. Auch das Jahr 2019 weist mit rund 3.000 Einheiten eine ähnlich hohe Aktivität auf. Im Jahr 2021 werden 2.400 Fertigstellungen erwartet. Die Jahre 2018 und 2022 weisen die geringsten Zahlen mit rund 1.700 und 1.800 Mietobjekten aus (siehe Abbildung 19).

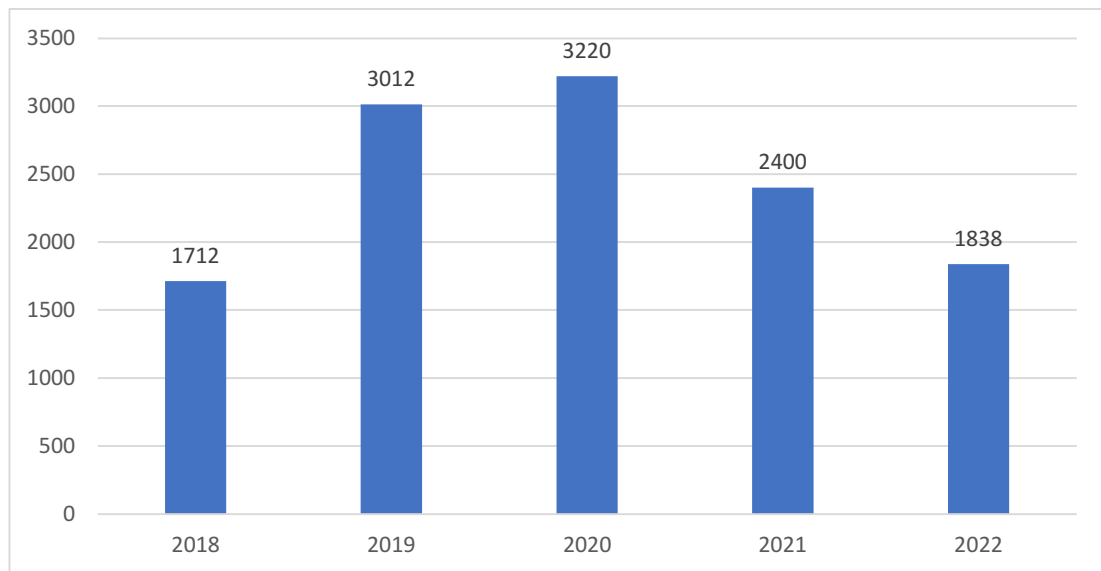


Abbildung 19: Fertigstellungsjahre Miete gefördert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

c) Fertigstellungen gesamt

In Niederösterreich zeigt sich beim geförderten Wohnbau, dass klar der Mietwohnungen klar dominieren. Mehr als 90% der fertiggestellten Wohnungen entfallen auf diesen Sektor. Geförderte Eigentumswohnungen sind nur in einem geringen Ausmaß vorzufinden. Was hier jedoch auffällt ist, dass in diesem Bereich im Vergleich zu Wien deutlich mehr Einfamilienhäuser errichtet werden. Waren es in der Kategorie Miete lediglich vier Einheiten, so wurden in der Kategorie Eigentum 52 Einheiten gezählt (siehe Abbildung 20).

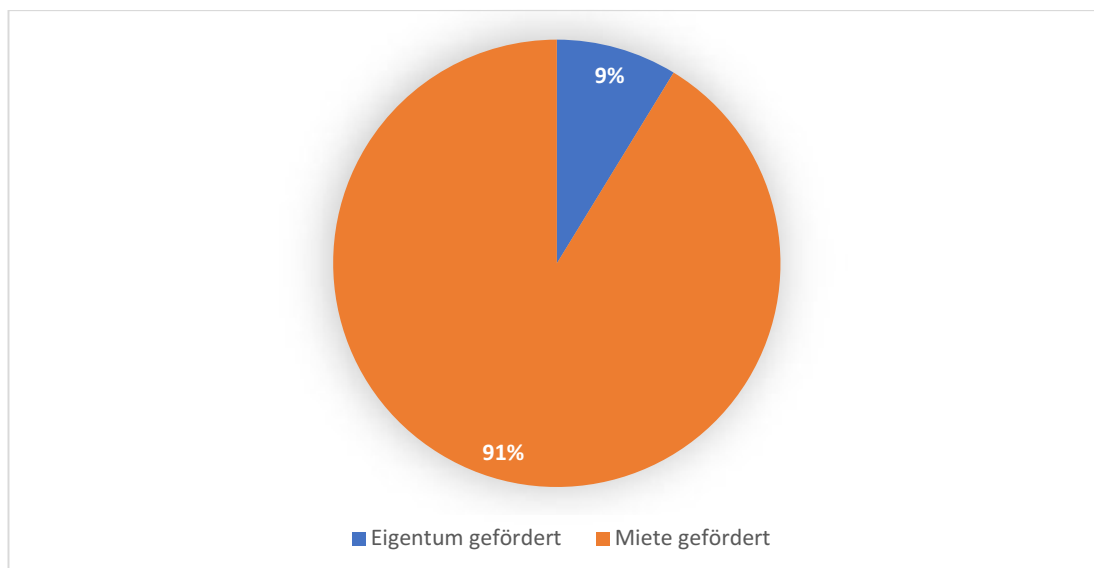


Abbildung 20: Fertigstellungen gefördert gesamt (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die beliebtesten Regionen in Niederösterreich sind vor allem das Industrieviertel, gefolgt von NÖ-Mitte. Hier macht sich vor allem die Nähe zu Wien bemerkbar. Die Bezirke Bruck an der Leitha, Wiener Neustadt und Baden liegen hinsichtlich der geförderten Eigentums- und Mietobjekte im Spitzenfeld. In der Region NÖ-Mitte erfolgen die meisten Fertigstellungen in den Bezirken St. Pölten (Stadt und Land), Tulln und Melk. Im Weinviertel wird vor allem im Bezirk Gänserndorf und im Mostviertel im Bezirk Amstetten gebaut. Die geringsten Fertigstellungen weist das Waldviertel auf, wobei ungefähr die Hälfte davon auf Reihenhäuser oder Doppelhaushälften entfällt.

Hinsichtlich der Fertigstellungsjahre zeigt sich ein ähnliches Bild, wie zuvor in Wien. Auch hier zeigt sich ein Anstieg in den Jahren 2018 bis 2020, wobei sich der anschließende Rückgang im Jahr 2021 auch auf das Jahr 2022 erstreckt.

4.4 Freifinanzierte Wohnungen

Den Gegensatz zum geförderten Wohnbau bildet der freifinanzierte Wohnbau. In diesem Fall werden die Wohnungen ohne Einsatz öffentlicher Mittel oder Steuerbegünstigungen errichtet, stattdessen verwendet der Bauherr zur Finanzierung sein Eigenkapital (u.a. in Verbindung mit Hypotheken oder steuerlichen Abschreibungen). Zudem besteht bei Vermietung freie Mieterwahl.

Werden freifinanzierte Wohnungen von gewerblichen Bauträgern errichtet, können die Mieten frei gewählt werden, da sie in der Regel nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen. Hier kommt das Prinzip von Angebot und Nachfrage zu schlagen. Ist allerdings eine gemeinnützige Bauvereinigung Bauherr, dann kommen hinsichtlich der Kostenmiete die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zur Anwendung.

Im Vergleich zum geförderten Wohnbau können Eigentumswohnungen, die ohne Förderungsmittel erbaut werden, zum freien Marktpreis verkauft werden, weshalb sie oft teurer sind. Waren die freifinanzierten Wohnungen im Gegensatz zu den geförderten Wohnungen im Jahr 1961 noch in der Unterzahl, so ist deren Anteil seit 2010 stark angestiegen und übertrifft seither die mit Fördermittel errichteten Wohnungen.

4.4.1 Wien

Nachstehend finden sich hinsichtlich der freifinanzierten Wohnungen in Wien die Ergebnisse der Auswertung aus der Datenbank der EXPLOREAL GmbH.

a) Eigentum

Hinsichtlich der freifinanzierten Eigentumsobjekte in Wien liegt die Anzahl der abgefragten Einheiten bei rund 21.800, wobei der Großteil hiervon auf Eigentumswohnungen (rund 21.430), gefolgt von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften (rund 340) und Einfamilienhäuser (rund 30) entfällt (siehe Abbildung 21).

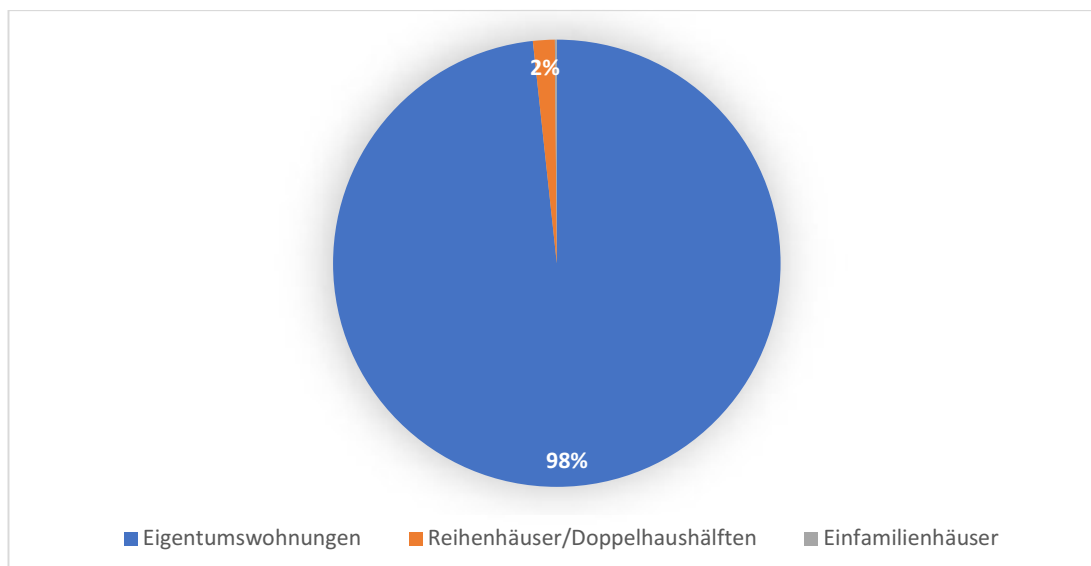


Abbildung 21: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Objekttyp (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die meisten freifinanzierten Eigentumsobjekte werden mit Abstand im 22. Bezirk mit rund 4.600 Einheiten fertiggestellt, gefolgt vom 21. (rund 2.360), 10. (rund 2.500), 23. (rund 2.060) und 14. (2.000) Bezirk. Darin enthalten sind auch Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser. Diese werden aber bevorzugt in den stadttauswärtigen Donauufer-Bezirken fertiggestellt. Auch in der inneren Bezirken 3. Landstraße (rund 1.230) und 2. Leopoldstadt (rund 1.470) lässt sich eine rege Bautätigkeit feststellen (siehe Abbildung 22).

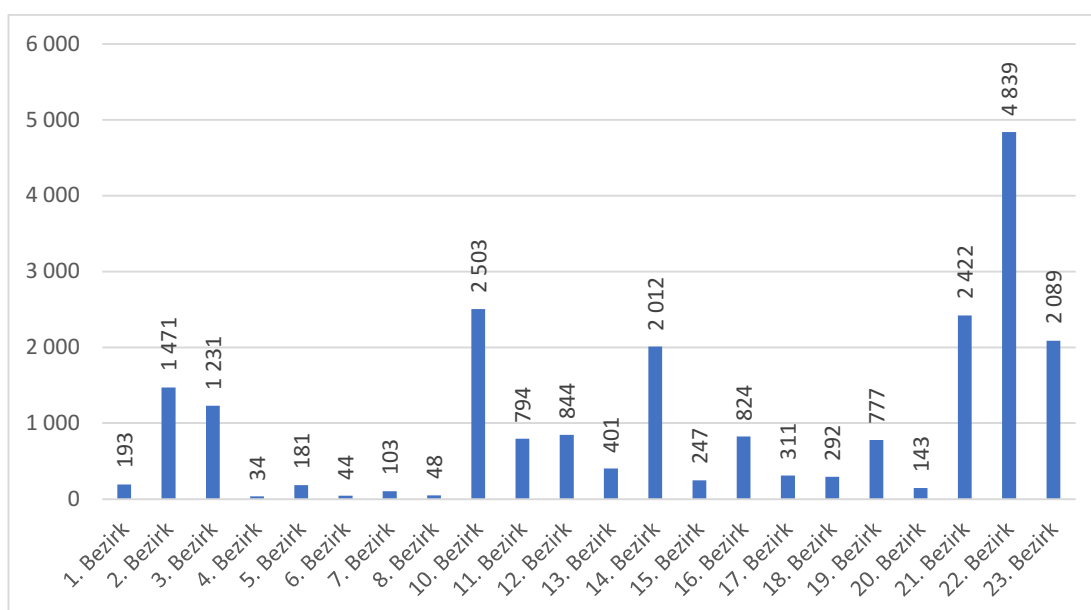


Abbildung 22: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Wie auch im geförderten Wohnbau zeichnen sich hinsichtlich des freifinanzierten Wohnungsbaus für das Jahr 2022 die meisten Fertigstellungen ab (rund 4.830). Die Jahre 2018 (4.110) und 2019 (4.180) zeigen ähnliche Werte auf. Lediglich Im Jahr 2020 gab es einen leichten Rückgang, hier wurden knapp 4.030 Objekte fertiggestellt. Für das aktuellen Jahr (2021) werden rund 4.650 Fertigstellungen erwartet (siehe Abbildung 23).

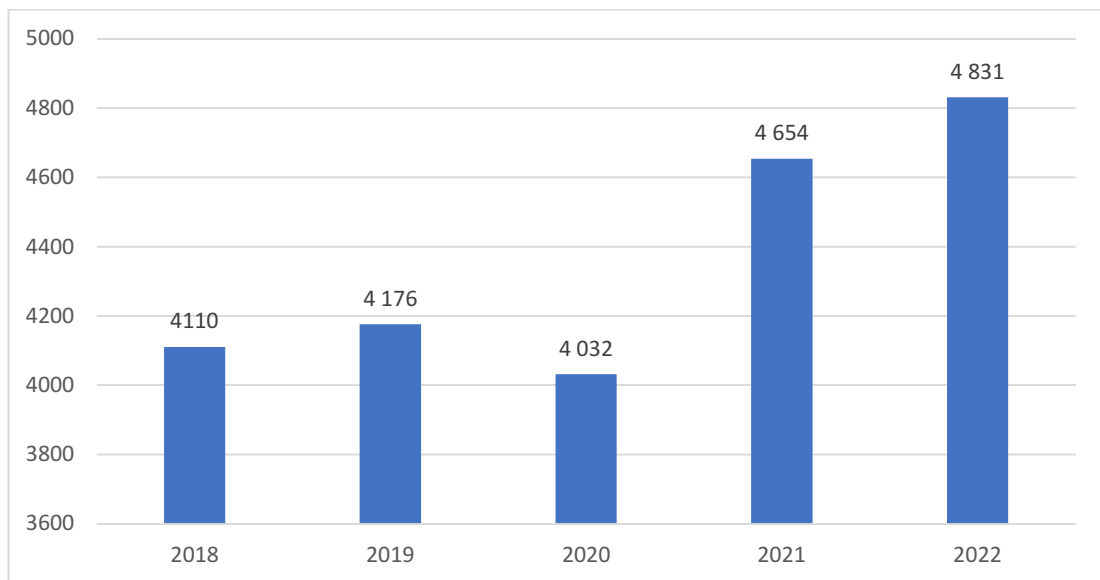


Abbildung 23: Fertigstellungsjahre Eigentum freifinanziert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

b) Miete

Hinsichtlich der freifinanzierten Mietwohnungen werden in den Bezirken 10. Favoriten (rund 2.370), 22. Donaustadt (rund 2.340) und 21. Floridsdorf (rund 2.015) die meisten Einheiten fertiggestellt. Auch im 2. (rund 1.370), 3. (rund 1.260), 11. (rund 1.190) und 23. (1.125) Bezirk wurden über 1.000 Fertigstellungen gezählt (siehe Abbildung 24).

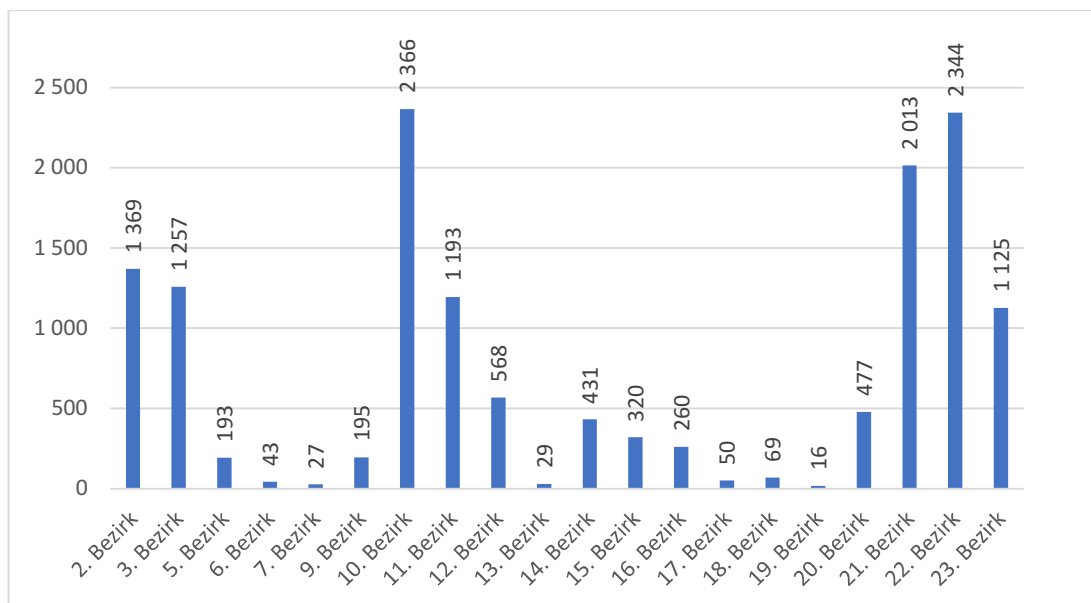


Abbildung 24: Fertigstellungen Miete freifinanziert nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Hier zeichnet sich von 2018 bis 2021 ein Anstieg der Fertigstellungen ab. Für das Jahr 2022 konnten bisher rund 3.640 geplante Fertigstellungen ermittelt werden (siehe Abbildung 25).

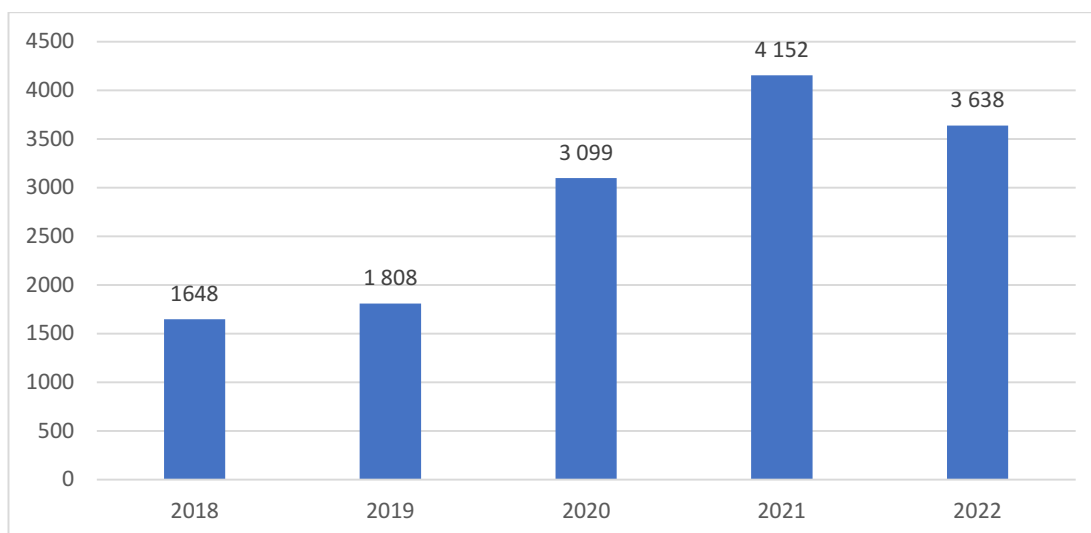


Abbildung 25: Fertigstellungsjahre Miete freifinanziert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

c) Fertigstellungen gesamt

In Wien werden überwiegend – nämlich zu 59% - freifinanzierte Eigentumsobjekte errichtet. 41% entfallen auf den Mietsektor. Eigentumswohnungen sind klar in der Überzahl. Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser weisen nur eine

geringe Anzahl auf. Diese werde vor allem in den transdanubischen Bezirken errichtet (siehe Abbildung 26).

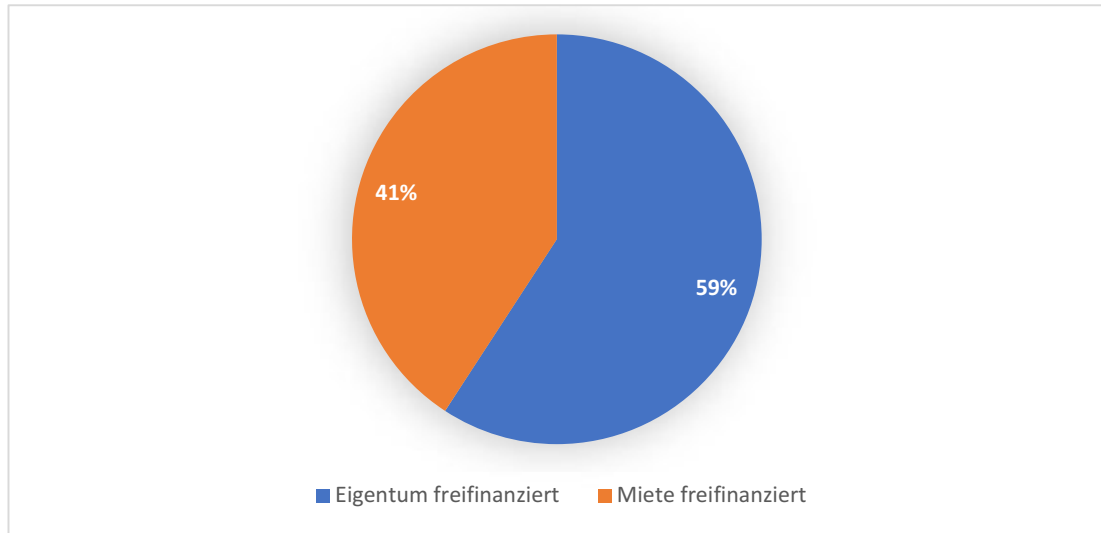


Abbildung 26: Fertigstellungen freifinanziert gesamt (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die meisten freifinanzierten Wohnungen werden im 22. Bezirk mit rund 7.180 Zählungen fertiggestellt. An zweiter Stelle liegt der 21. Bezirk mit rund 4.435 Einheiten. Den dritten Platz belegt der 10. Bezirk mit rund 4.870 Fertigstellungen. Nennenswert sind auch der 23. (rund 3.215), 2. (2.840) und 14. (2.440) Bezirk (siehe Abbildung 27).

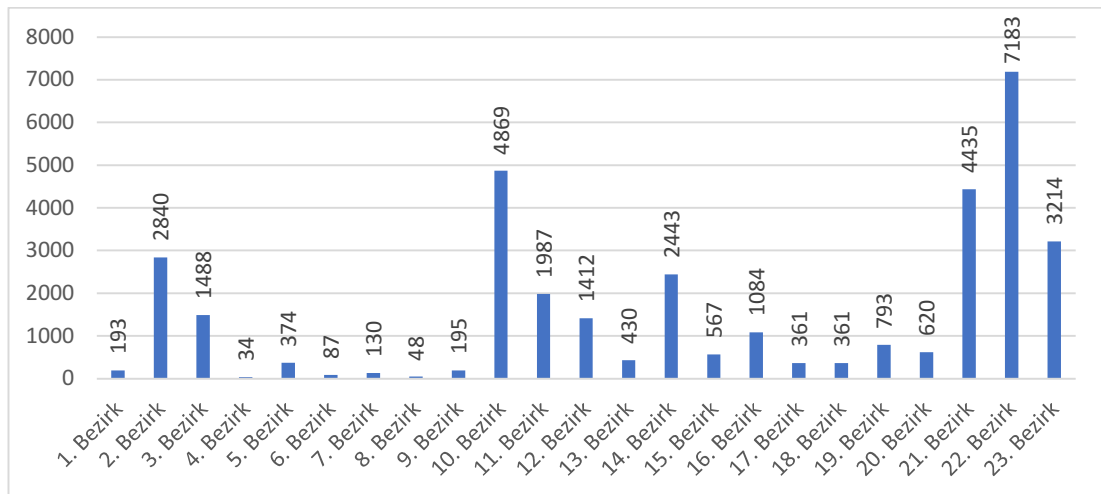


Abbildung 27: Fertigstellungen freifinanziert gesamt nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Auch in der Gesamtauswertung der freifinanzierten Eigentumsobjekte in Wien zeichnet sich ein Anstieg von 2018 bis 2021 sowie ein leichter Rückgang im Jahr 2022 ab (siehe Abbildung 28).

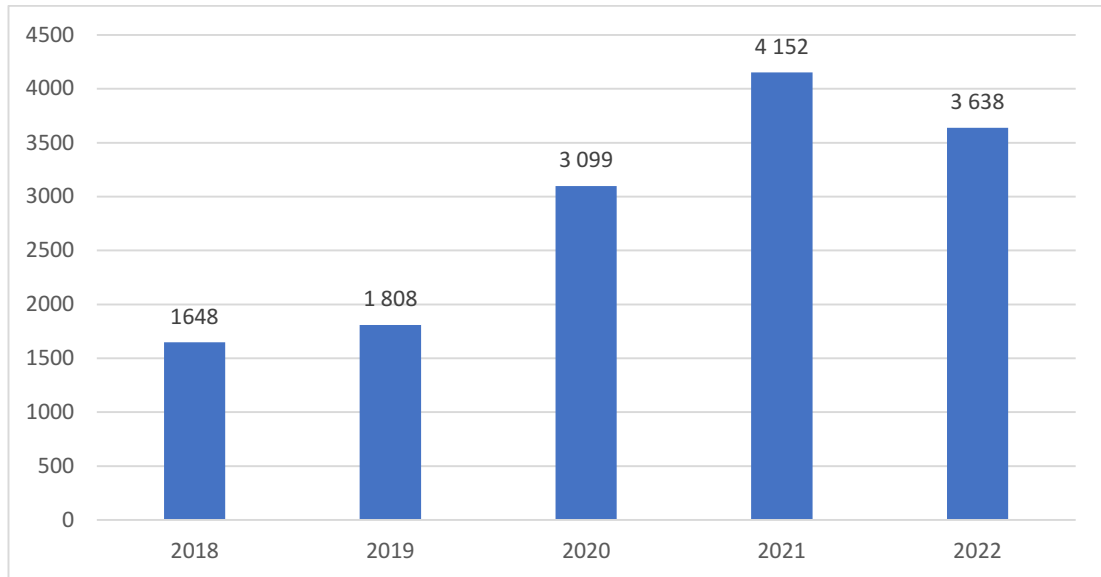


Abbildung 28: Fertigstellungsjahre freifinanziert gesamt (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

4.4.2 Niederösterreich

Nachstehend finden sich hinsichtlich der freifinanzierten Wohnungen in Niederösterreich die Ergebnisse der Auswertung aus der Datenbank der EXPLOREAL GmbH.

a) Eigentum

In Niederösterreich liegt die Fertigstellungsleistung von freifinanzierten Eigentumsobjekten im abgefragten Zeitraum bei rund 5.100 Einheiten, wobei der Großteil hiervon auf Eigentumswohnungen (84%), gefolgt von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften (15%) und Einfamilienhäuser (1%) entfällt (siehe Abbildung 29).

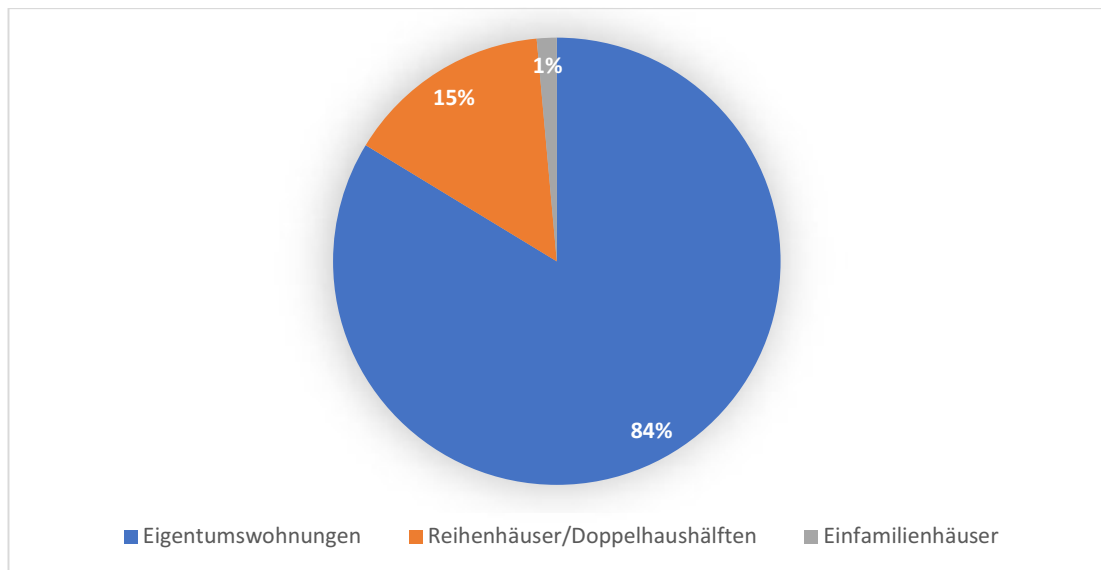


Abbildung 29: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die größte Neubautätigkeit zeichnet sich im Industrieviertel mit 45% oder rund 2.280 Wohneinheiten ab, wovon der Großteil auf Eigentumswohnungen (rund 1.830), gefolgt von Reihenhäusern/Doppelhaushälften (rund 420) und Einfamilienhäuser (rund 30) entfällt. Vor allem in den Bezirken Mödling (794), Baden (654) und Bruck an der Leitha (480) entsteht viel Wohnraum.

Mit 31% und rund 1.600 Einheiten liegt die Region NÖ-Mitte an zweiter Stelle. Hier entfallen 1.370 Objekte auf Eigentumswohnungen, rund 220 auf Reihenhäuser oder Doppelhaushälften und 13 Zählungen auf Einfamilienhäuser. Vor allem in den Bezirken Tulln (581), St. Pölten (Land) (408), St. Pölten (Stadt) und Krems (Stadt) (jeweils rund 310) entsteht neuer Wohnraum.

An dritter Stelle befinden sich das Weinviertel mit 1.160 neuen Wohneinheiten, wobei in den Bezirken Korneuburg (568) und Mistelbach (286) die meisten neuen freifinanzierten Eigentumsobjekte entstehen.

An letzter Stelle befindet sich das Mostviertel mit 55 neuen Wohneinheiten, diese befinden sich in den Bezirken Amstetten (25) und Scheibbs (30). Mehr als die Hälfte dieser Wohnobjekte bestehen in der Form von Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser.

Hinsichtlich des Waldviertels konnten keine Ergebnisse aus der Datenbank erzielt werden (siehe Abbildung 30).

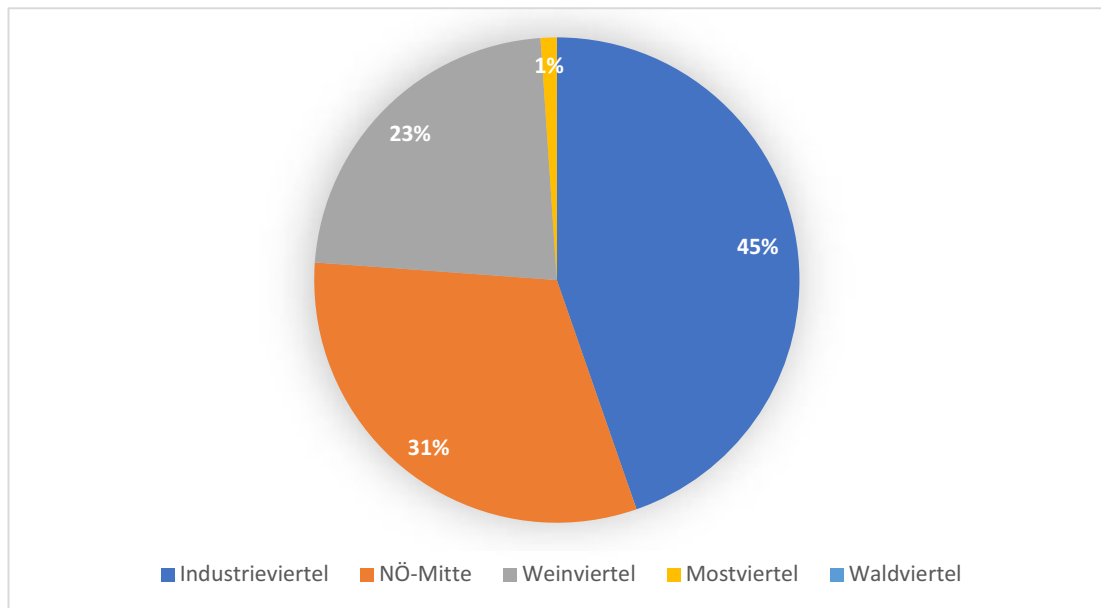


Abbildung 30: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Im Jahr 2019 wurden gemessen am Untersuchungszeitraum die meisten freifinanzierten Eigentumsobjekte (rund 1.400) fertiggestellt. Auch im Jahr 2020 erfolgte mit rund 1.300 Wohnungen ein hoher Fertigstellungsaufwand. Die Jahre 2018, 2021 und 2022 weisen deutlich geringe Werte aus (siehe Abbildung 31).

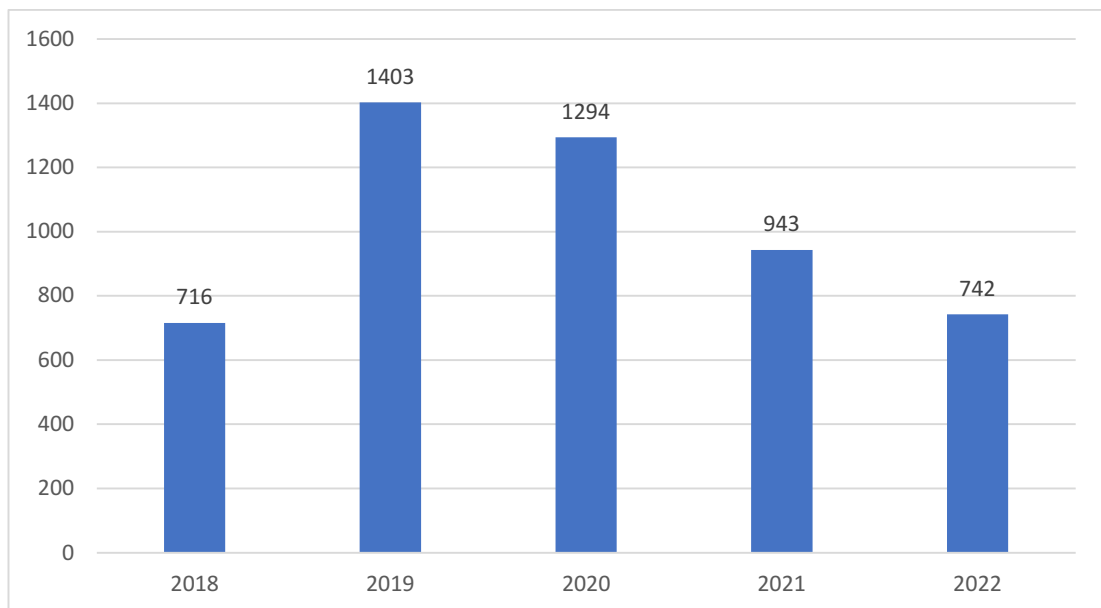


Abbildung 31: Fertigstellungsjahre Eigentum freifinanziert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

b) Miete

Hinsichtlich der fertiggestellten freifinanzierten Mietobjekte wurden rund 1.300 Einheiten gezählt, wobei 90% bzw. 1.168 Einheiten hiervon auf Eigentumswohnungen entfallen. Reihenhäusern oder Doppelhaushälften machen lediglich 10% bzw. 131 Einheiten aus (siehe Abbildung 32).

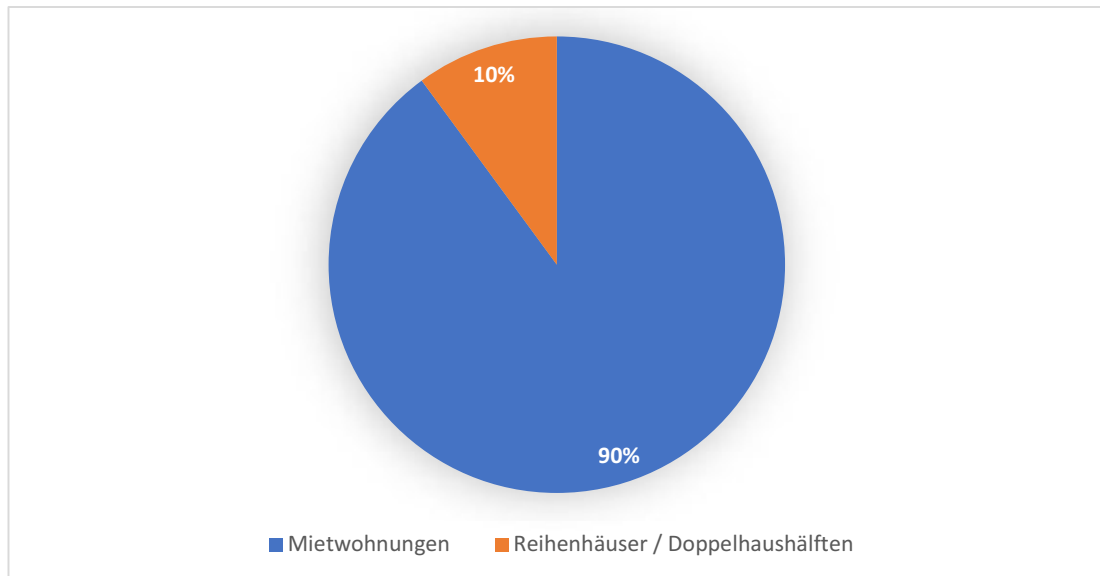


Abbildung 32: Fertigstellungen Miete freifinanziert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Auch in diesem Bereich liegt das Industrieviertel mit rund 610 Einheiten an der Spitze. Vor allem die Bezirke Wiener Neustadt (Stadt) (rund 330), Bruck an der Leitha (rund 130) und Mödling (rund 120) stellen freifinanzierte Mietobjekte zur Verfügung.

An zweiter Stelle liegt NÖ-Mitte mit rund 500 Einheiten. Hier entsteht vor allem in den Bezirken St. Pölten (Stadt) (273) und St. Pölten (Land) (200) neuer Wohnraum. Sowohl im Industrieviertel als auch in NÖ-Mitte entfällt nahezu ein Zehntel der Fertigstellungen auf Reihenhäuser oder Doppelhaushälften.

An dritter Stelle liegt die Region Weinviertel mit rund 150 Fertigstellungen, diese verteilen sich vor allem auf die Bezirke Hollabrunn (56) und Korneuburg (53). 30 Einheiten befinden sich hierbei in der Form von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften.

Im Mostviertel wurden im Bezirk Scheibbs 39 Fertigstellungen gezählt, diese entfallen allesamt auf Eigentumswohnungen.

Das Waldviertel hat keine Treffer ergeben (siehe Abbildung 33).

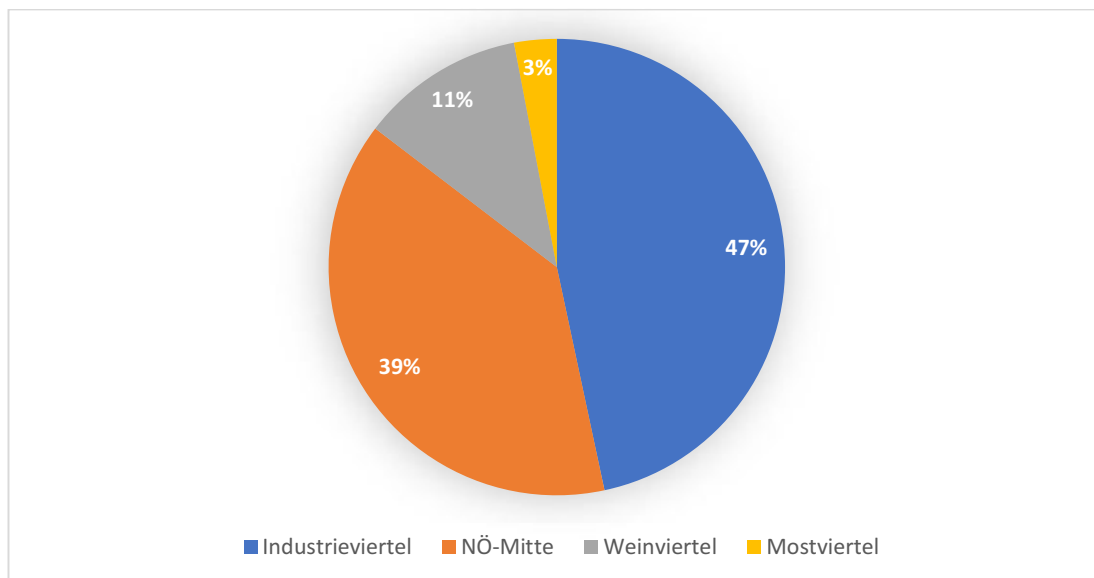


Abbildung 33: Fertigstellungen Miete freifinanziert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Im Jahr 2020 wurden im Vergleichszeitraum die meisten freifinanzierten Mietobjekte (rund 400) fertiggestellt. Auch im Jahr 2018 erfolgte mit rund 330 Wohnungen ein hoher Fertigstellungsaufwand. Die Jahre 2019, 2021 und 2022 weisen deutlich geringere Werte aus (siehe Abbildung 34).

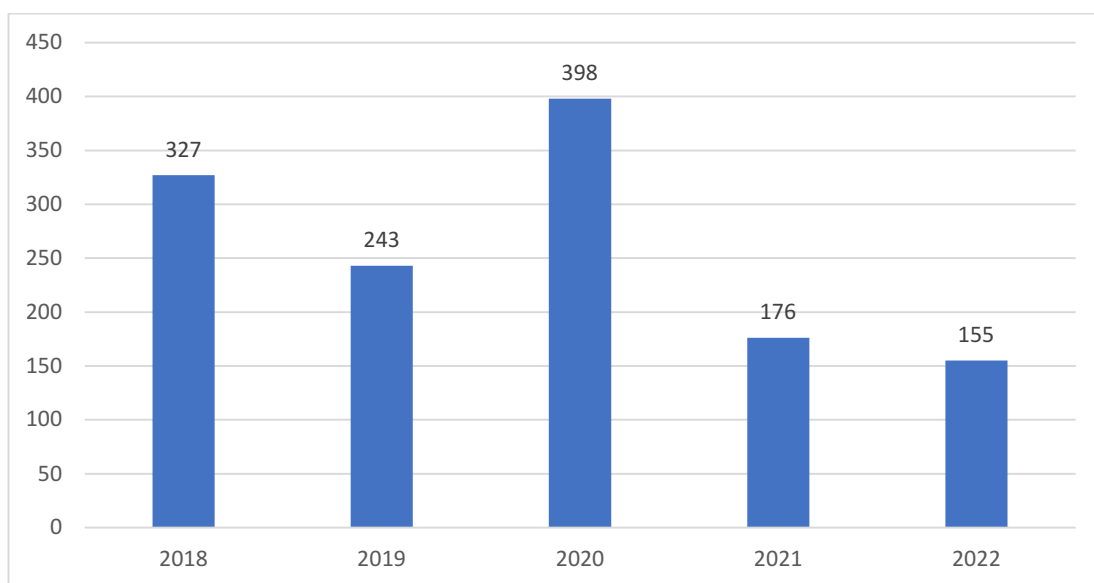


Abbildung 34: Fertigstellungsjahre Miete freifinanziert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

c) Fertigstellungen gesamt

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der freifinanzierten Wohnungen in Niederösterreich überwiegend – nämlich zu 80% - Eigentumsobjekte errichtet werden. Auf Mietobjekte entfallen demnach 20% (siehe Abbildung 35).

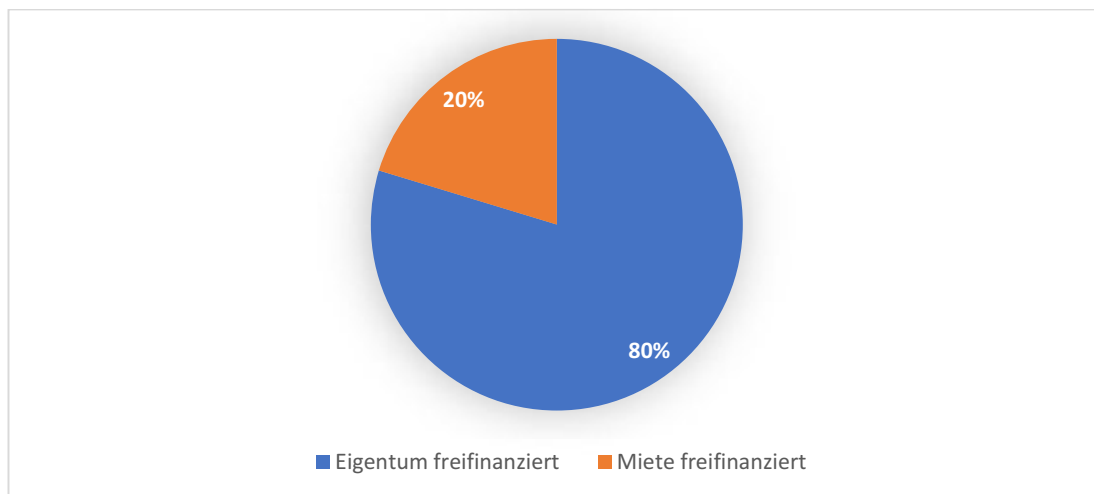


Abbildung 35: Fertigstellungen freifinanziert gesamt (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die Neubauten verteilen sich zu 67% auf Eigentumswohnungen, 18% auf Mietwohnungen, 12% auf Reihenhäuser oder Doppelhaushälften zum Kauf, 2% auf Reihenhäuser oder Doppelhaushälften zur Miete und 1% auf Einfamilienhäuser zum Kauf (siehe Abbildung 36).

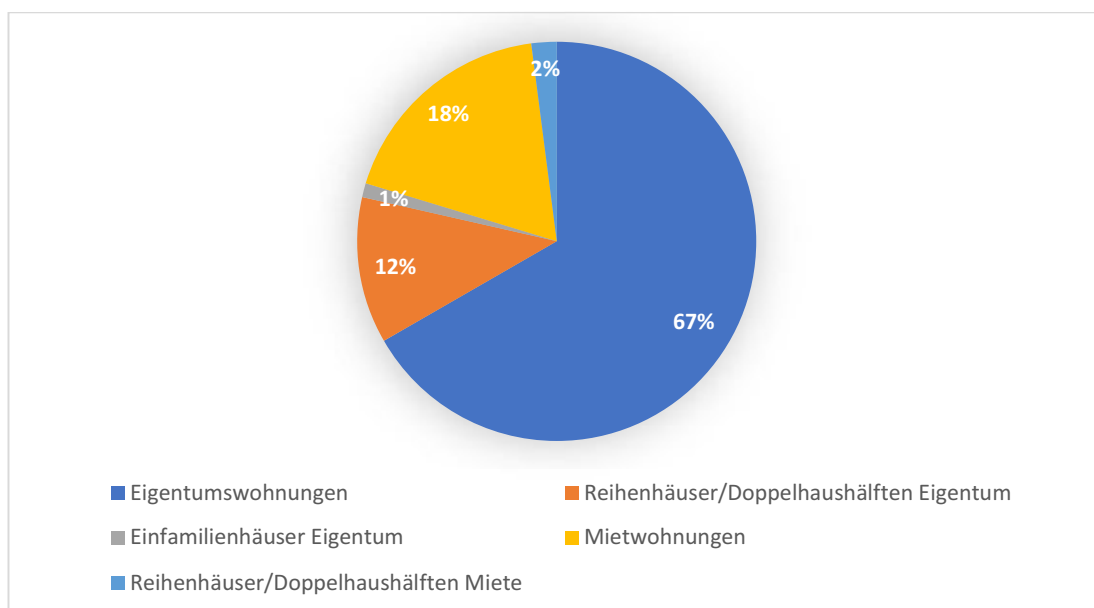


Abbildung 36: Fertigstellungen gesamt freifinanziert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die Region mit den meisten Fertigstellungen im Vergleichszeitraum liegt sowohl hinsichtlich der freifinanzierten Miet- als auch Eigentumsobjekte mit einer Anzahl von gesamt rund 2.900 im Industrieviertel gefolgt von NÖ-Mitte (rund 2.100) und dem Weinviertel (rund 1.300). Das Mostviertel liegt mit insgesamt 94 neuen Wohnungen auf Platz vier. Zum Waldviertel konnten keine Daten zu freifinanzierten Wohnungen gefunden werden.

Als Jahre mit der größten Fertigstellungsleistung im Vergleichszeitraum konnten 2020 mit rund 1.690 und 2019 mit rund 1.650 neuen Wohneinheiten ermittelt werden. Die Abfrage für das Jahr 2018 hat rund 1.040 Wohnobjekte ergeben. Für das Jahr 2021 stehen in etwa 1.120 Fertigstellungen in Aussicht. Für das Jahr 2022 wurden bisher rund 900 Fertigstellungen ermittelt (siehe Abbildung 37). Es zeigt sich somit eine ähnliche Entwicklung wie hinsichtlich des geförderten Wohnbaus in Niederösterreich.

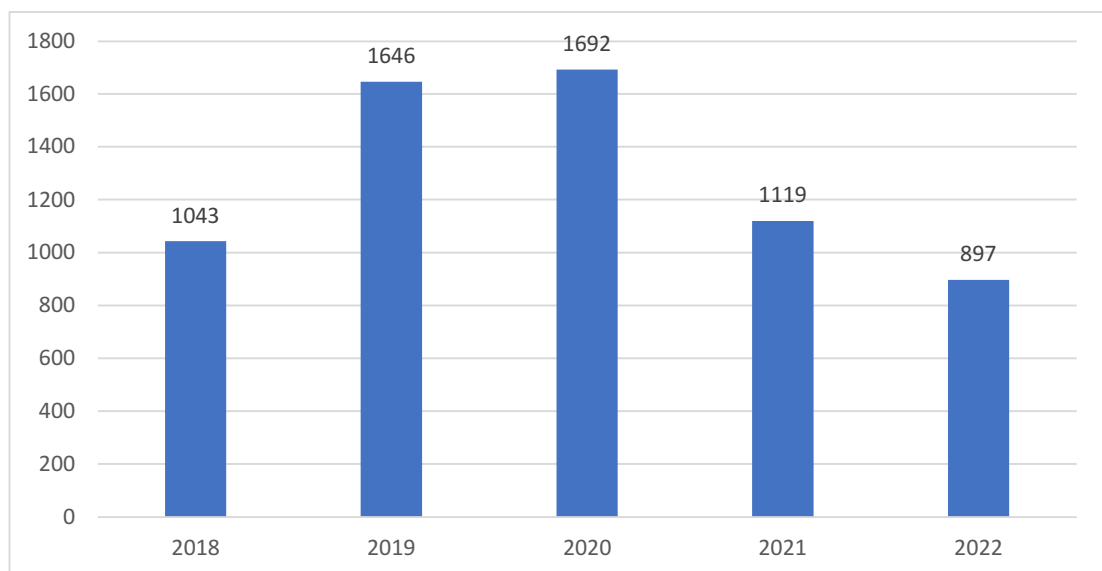


Abbildung 37: Fertigstellungsjahre gesamt freifinanziert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

5. Immobilienpreise (Wohnen)

Die Wohnungspreise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Zu Abweichungen kommt es vor allem dann, wenn die Nachfrage nicht gestillt werden kann. Wesentliche Nachfragefaktoren sind die Anzahl der Haushalte, die Haushaltseinkommen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmöglichkeiten für den Wohnraum (Amann et.al, 2014: 207). Nach der globalen Finanzkrise im Jahr 2008 kam es in Österreich zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Diese Dynamik setzte sich vor allem seit dem Jahr 2010 weiter fort. Dies macht sich vor allem in den Ballungsräumen bemerkbar. In Österreich zeigte der Wohnimmobilienpreisindex im Jahr 2012 einen deutlichen Anstieg von 12,4% gegenüber dem Vorjahr auf. Auch im Jahr 2016 wurde ein starkes Plus von 7,3% gegenüber dem Jahr 2015 verzeichnet. Im Jahr 2020 weist der Wohnimmobilienpreisindex einen Anstieg um 7% gegenüber dem Vorjahr auf (siehe Abbildung 38).

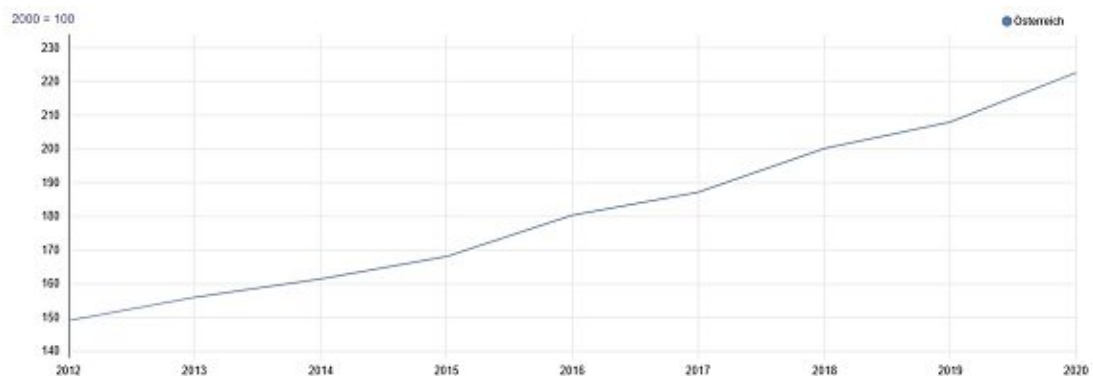


Abbildung 38: Wohnimmobilienpreisindex. Quelle: OeNB, Data Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.

In diesem Kapitel werden die aktuellen Entwicklungen der Miet- und Kaufpreise hinsichtlich Neubauwohnungen in Wien und Niederösterreich dargestellt. Die abgebildeten Werte wurden dem Immopreisatlas der Raiffeisen Bausparkasse GmbH entnommen. Gemäß den näheren Informationen zum Immobilienpreisatlas handelt es sich bei den Kaufpreisen hinsichtlich der Eigentumswohnungen (neu) um Bruttokaufpreisen. Bei den Mietpreisen wird von einer Nettokaltmiete (Grund-/Kalt-Nettomiete) inklusive der kalten Betriebskosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten) ausgegangen.

5.1 Mietpreise

Als Miete wird die Überlassung einer Sache zum Gebrauch gegen Entgelt verstanden. Ein Mieter hat somit das Recht eine Sache (Wohnung) gegen Bezahlung eines Mietzinses zu gebrauchen. Der Gebrauch richtet sich zumeist auf die Bewohnung von Räumlichkeiten. Das Mietverhältnis basiert zumeist auf Grundlage eines mündlich oder schriftlich abgeschlossenen Mietvertrag.

Werden Wohnungen von Gemeinnützigen vermietet, so unterliegen sie Mietzinsobergrenzen. Diese richten sich nach den jeweiligen rechtlichen Grundlagen der Bundesländer. Im Gegensatz zu den geförderten Neubauten bestehen hinsichtlich des freifinanzierten Neubaus keine Mietzinsobergrenzen. Hier darf die Miete frei vereinbart werden.

5.1.1 Wien

Die gesetzliche Grundlage für die Mietzinsbildung im geförderten Neubau findet sich in § 62 ff WWFSG 1989. Sie erfolgt auf Basis der Tilgungsraten und Verzinsung der diversen Darlehen, die anteilmäßig auf die Wohnungen verteilt werden. Im Jahr 2021 beträgt der Höchstwert € 5,11 (zzgl. € 0,75 Erhaltungsbeitrag). Dieser enthält jedoch keine Aufwendungen zur Superförderungs-Darlehenstilgung oder Überwälzungen von Baurechtszinszahlungen. Es kann jedoch ein einmaliger Grundkostenbeitrag berücksichtigt werden. Dieser entfällt jedoch bei Baurechtsliegenschaften. Hier werden zum Mietentgelt anteilige Zahlungen für den Baurechtszins hinzugerechnet. Betriebskosten müssen gesondert berücksichtigt werden (wien.gv.at/wohnen/).

In Wien zeigt sich im 4. Quartal 2020 eine durchschnittliche Miete von € 13,59 pro Quadratmeter und Monat. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Anstieg von 3,9%, nachdem es im 4. Quartal 2018 einen leichten Rückgang von 0,02% gab. Die höchsten Mietpreise werden wenig überraschend im 1. Bezirk mit durchschnittlich € 20,07/m² p.m. erzielt. Gefolgt wird dieser vom 7. und 8. Bezirk. Die geringsten Werte weisen der 10., 11. und 21. Bezirk auf. Die größte Veränderung zum 4. Quartal 2019 weist der 16. Bezirk mit einem Plus von 6,26% auf (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Wohnung Miete neu, Wien, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.

	Q4/2020		Q4/2019
Bezirk	Wohnung Miete neu	Veränderung ggü Vorjahr	Wohnung Miete neu
1. Bezirk	20,07	3,72%	19,35
2. Bezirk	13,88	2,81%	13,50
3. Bezirk	14,05	3,69%	13,55
4. Bezirk	14,82	3,56%	14,31
5. Bezirk	13,16	5,03%	12,53
6. Bezirk	14,68	2,73%	14,29
7. Bezirk	14,93	4,63%	14,27
8. Bezirk	15,39	3,43%	14,88
9. Bezirk	14,78	5,65%	13,99
10. Bezirk	12,01	3,53%	11,60
11. Bezirk	11,71	2,63%	11,41
12. Bezirk	12,41	3,76%	11,96
13. Bezirk	13,89	4,51%	13,29
14. Bezirk	12,52	5,56%	11,86
15. Bezirk	12,27	4,78%	11,71
16. Bezirk	12,22	6,26%	11,50
17. Bezirk	12,32	4,50%	11,79
18. Bezirk	13,88	3,20%	13,45
19. Bezirk	14,22	2,89%	13,82
20. Bezirk	12,65	5,50%	11,99
21. Bezirk	11,88	2,15%	11,63
22. Bezirk	12,53	1,70%	12,32
23. Bezirk	12,31	3,97%	11,84

5.1.2 Niederösterreich

Gemäß § 14 NÖ WFG 2005 richtet sich die Mietzinsberechnung für geförderte Wohnungen nach den wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen bzw. mietrechtlichen Bestimmungen. § 13 ff WGG sieht ein kostendeckendes Entgelt vor, das sich vor allem aus den Herstellungskosten, laufenden Bewirtschaftungsaufwendungen sowie der Rücklage zusammensetzt.

In Niederösterreich liegt die Miete im 4. Quartal 2020 bei € 9,20 pro Quadratmeter und Monat und ist somit um 0,97% gegenüber dem 4. Quartal 2019 angestiegen. Auch in Niederösterreich gab es im 4. Quartal 2018 einen leichten Rückgang von 0,14%. Im Bezirk Mödling werden mit durchschnittlich € 12,06/m² p.m. die höchsten Mieten erzielt. Generell sind die Mieten in den Bezirken um den Wiener Speckgürtel

im Vergleich zum restlichen Bundesland im oberen Bereich angesiedelt. In den Bezirken Waidhofen an der Thaya, Zwettl und Gmünd werden hingegen die niedrigsten Mieten verlangt. Im Gegensatz zum 4. Quartal 2019 ist in Gmünd sogar ein Rückgang um 7,62% zu verzeichnen. Der Bezirk Baden weist hingegen mit einem Plus von 4,49% den größten Anstieg in Niederösterreich zum Vorjahr auf (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Wohnung Miete neu, NÖ, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.

	Q4/2020		Q4/2019
Bezirk	Wohnung Miete neu	Veränderung ggü Vorjahr	Wohnung Miete neu
Amstetten	8,18	1,36%	8,07
Baden	11,17	4,49%	10,69
Bruck an der Leitha	10,06	2,65%	9,80
Gänserndorf	9,30	1,53%	9,16
Gmünd	8,00	-7,62%	8,66
Hollabrunn	8,30	0,24%	8,28
Horn	8,78	-4,46%	9,19
Korneuburg	11,03	3,28%	10,68
Krems (Land)	9,88	3,46%	9,55
Krems (Stadt)	10,46	-3,51%	10,84
Lilienfeld	8,39	1,45%	8,27
Melk	8,27	4,16%	7,94
Mistelbach	8,24	-2,14%	8,42
Mödling	12,06	3,08%	11,70
Neunkirchen	8,07	0,88%	8,00
Scheibbs	8,75	3,67%	8,44
St. Pölten (Land)	9,24	-0,86%	9,32
St. Pölten (Stadt)	8,44	2,80%	8,21
Tulln	10,65	2,21%	10,42
Waidhofen a.d. Thaya	7,51	0,40%	7,48
Waidhofen a.d. Ybbs	9,01	0,67%	8,95
Wiener Neustadt (Land)	9,04	0,44%	9,00
Wiener Neustadt (Stadt)	10,21	3,87%	9,83
Zwettl	7,86	-0,13%	7,87

5.1 Kaufpreise

Bei geförderten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen wird in der Regel bei Kaufvertragsabschluss ein Teil des Kaufvertrages sofort verlangt, der Rest wird mittels Darlehensübernahme langfristig abbezahlt. Der Kaufpreis richtet sich aufgrund des Kostendeckungsprinzips an den Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) des

Bauvorhabens. Der Kaufpreis steht somit oft erst nach Fertigstellung des Gebäudes fest. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben aber auch die Option zur Festlegung eines Fixpreises. Dieser wird oft schon während der Bauphase festgelegt und wird anhand der geschätzten Herstellungskosten samt einem prozentuellen Zuschlag errechnet. Dieser darf 5% (2% Rücklage plus 3% Risikozuschlag) nicht überschreiten. Werden Eigentumswohnungen mit Fördermittel der Länder errichtet, so sind die jeweiligen Preisobergrenzen der Landesgesetze zu berücksichtigen. Freifinanzierte Eigentumswohnungen können zum freien Marktpreis verkauft werden und sind in der Regel an keine Preisbegrenzungen gebunden.

5.1.1 Wien

Im 4. Quartal 2020 wurde in Wien ein Kaufpreis von durchschnittlich € 5.612,25/m² für neue Eigentumswohnungen erzielt. Das ist ein Anstieg von 11,61% zum 4. Quartal 2019, das gegenüber dem 4. Quartal 2018 ein Plus von 7,79% verzeichnet. Auch hinsichtlich der Kaufpreise liegt der 1. Bezirk im 4. Quartal 2020 aufgrund seiner Exklusivität mit durchschnittlich € 14.747,61/m² an einsamer Spitze. Auf Platz zwei liegt der 4. Bezirk mit durchschnittlich € 7.255,11/m² und den dritten Platz belegt der 8. Bezirk mit durchschnittlich € 7.168,69/m². Die geringsten Kaufpreise wurden in den Bezirken 11. Simmering mit durchschnittlich € 3.664,14/m², 21. Floridsdorf mit durchschnittlich € 3.958,13/m² und 10. Favoriten mit durchschnittlich € 4.082,96/m² erzielt. Die größte Veränderung zum 4. Quartal 2019 weisen der 12. (+18,11%), 2. (+17,65%) und 15. Bezirk (+15,23%) auf (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Wohnung Kauf neu, Wien, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.

	Q4/2020		Q4/2019
Bezirk	Wohnung Kauf neu	Veränderung ggü Vorjahr	Wohnung Kauf neu
1. Bezirk	14 747,61	8,36%	13 609,85
2. Bezirk	4 694,24	17,65%	3 990,10
3. Bezirk	5 344,20	12,52%	4 749,76
4. Bezirk	7 255,11	12,47%	6 450,55
5. Bezirk	5 221,18	9,89%	4 751,09
6. Bezirk	6 814,41	13,46%	6 005,87
7. Bezirk	6 528,39	11,64%	5 847,59
8. Bezirk	7 168,69	13,02%	6 343,05
9. Bezirk	6 333,97	9,28%	5 796,35
10. Bezirk	4 082,96	10,07%	3 709,28
11. Bezirk	3 664,14	10,60%	3 312,91
12. Bezirk	4 346,51	18,11%	3 680,04
13. Bezirk	5 087,92	10,47%	4 605,87
14. Bezirk	4 564,57	11,57%	4 091,29
15. Bezirk	4 661,33	15,23%	4 045,17
16. Bezirk	4 815,21	12,24%	4 290,17
17. Bezirk	4 956,78	5,83%	4 683,78
18. Bezirk	6 056,03	12,01%	5 406,63
19. Bezirk	6 036,57	13,53%	5 316,93
20. Bezirk	4 528,53	11,63%	4 056,66
21. Bezirk	3 958,13	11,34%	3 555,02
22. Bezirk	4 097,27	10,16%	3 719,38
23. Bezirk	4 118,00	13,09%	3 641,48

5.1.2 Niederösterreich

In Niederösterreich liegt der Preis für eine neue Eigentumswohnung deutlich unter dem Wert von Wien. Hier wurde im 4. Quartal 2020 ein Kaufpreis von durchschnittlich € 2.160,61/m² erzielt, somit um 8,52% mehr als gegenüber dem Vorjahr. Vom 4. Quartal 2018 zum 4. Quartal 2019 kam es bereits zu einem Anstieg von 5,38%. Vor allem in den Bezirken Mödling (€ 3.749,55/m²), Tulln (€ 3.134,28/m²) und Krems (Stadt) (€ 3.048,46/m²) konnten hohe Kaufpreise erzielt werden. Die geringsten Preise wurden in den Bezirken Waidhofen an der Thaya (€ 1.190,22/m²), Gmünd (€ 1.225,05/m²) und Horn (€ 1.247,40/m²) verzeichnet. Im Gegensatz zum Vorjahr haben vor allem die Bezirke Melk (+21,76%), Krems (Land) (+17,87%) und St. Pölten (Stadt) (+15,61%) zugelegt. Der höchste Kaufpreistrückgänge wurden im Bezirk St. Pölten (Land) mit einem Minus von 16,05% verzeichnet (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Wohnung Kauf neu, NÖ, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.

	Q4/2020		Q4/2019
Bezirk	Wohnung Kauf neu	Veränderung ggü Vorjahr	Wohnung Kauf neu
Amstetten	2 115,04	13,59%	1 862,05
Baden	2 965,52	12,38%	2 638,77
Bruck an der Leitha	2 690,46	9,24%	2 462,80
Gänserndorf	2 348,52	11,18%	2 112,36
Gmünd	1 225,05	2,20%	1 198,63
Hollabrunn	1 711,07	0,44%	1 703,49
Horn	1 247,40	5,70%	1 180,12
Korneuburg	3 009,60	7,43%	2 801,56
Krems (Land)	2 363,99	17,87%	2 005,60
Krems (Stadt)	3 048,56	12,63%	2 706,74
Lilienfeld	1 473,15	6,54%	1 382,72
Melk	1 817,63	21,76%	1 492,78
Mistelbach	2 140,23	6,36%	2 012,22
Mödling	3 749,55	10,75%	3 385,73
Neunkirchen	1 692,72	9,78%	1 541,99
Scheibbs	1 700,56	11,75%	1 521,71
St. Pölten (Land)	1 773,67	-16,05%	2 112,71
St. Pölten (Stadt)	2 452,45	15,61%	2 121,25
Tulln	3 134,28	10,79%	2 828,96
Waidhofen a.d. Thaya	1 190,22	-5,39%	1 258,06
Waidhofen a.d. Ybbs	1 629,41	7,58%	1 514,67
Wiener Neustadt (Land)	2 097,62	7,53%	1 950,67
Wiener Neustadt (Stadt)	2 495,97	8,84%	2 293,18
Zwettl	1 542,03	4,55%	1 474,93

6. Ausgewählte Marktberichte

Marktberichte verschaffen einen Überblick über aktuelle Entwicklungen, Besonderheiten sowie Trends am Markt und sind an unterschiedliche Interessenten (zB Wohnungssuchende, Investoren) adressiert. Auch für die Beurteilung von Teilmärkten und die Marktforschung sind sie von Relevanz. In Österreich werden jährlich zahlreiche Immobilienmarktberichte veröffentlicht, die sich inhaltlich stark voneinander unterscheiden. Vor allem die zur Verfügung gestellten Daten, wie Verkaufs- und Mietpreise weisen oft unterschiedliche Grundlagen auf, was einen Vergleich erschwert. In diesem Kapitel erfolgt eine Gegenüberstellung ausgewählter Marktberichte, um deren Aussagekraft zu beurteilen.

6.1 Vergleich

Die vergleichende Methode ist ein beliebtes Werkzeug, um mindestens zwei Objekte in ein Verhältnis zu bringen, weshalb die ausgewählten Marktberichte systematisch gegenübergestellt werden, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten zu erkennen. Im Anschluss daran erfolgt eine subjektive Einschätzung ihrer Aussagekraft.

In dieser Arbeit werden nachstehende Marktberichte analysiert:

- CBRE Mehrgeschoßiger Wohnungsneubau in Wien
- EHL / BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht
- OENB Immobilien Aktuell
- OTTO Immobilien Wohnungsatlas
- RE/MAX ImmoSpiegel (Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt)

Es erfolgt eine Beurteilung nachstehender Punkte:

- Erscheinungshäufigkeit
- Betrachtungsgebiet
- Betrachtungszeitraum
- Daten, Quellen und Zahlen
- Darstellung und Übersichtlichkeit

6.1.1 CBRE Mehrgeschoßiger Wohnungsneubau in Wien

Die CBRE GmbH (CBRE) veröffentlicht jährlich auf rund 30 Seiten einen Wiener Wohnungsmarktbericht. Der Fokus liegt dabei vor allem auf der Wohnungsneubautätigkeit sowie Neuentwicklungen.

Einleitend beschäftigt sich der Marktbericht mit der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung der Bundeshauptstadt Wien. Danach folgt ein Überblick über die Neubautätigkeit in Wien, wobei die Wohnlagen in die fünf Bereiche Innere Bezirke, dicht verbautes Gebiet, Flächenbezirke Nordost, Flächenbezirke Südost und Villenlage eingegrenzt werden. Hinsichtlich dieser Wohnlagen werden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen, Mieten (€/m²), Renditen (%) und Kaufpreise dargestellt sowie auf die Neubauprojekte (inkl. Anteil an Mietwohnungen freifinanziert, Mietwohnungen gefördert und Eigentumswohnungen) näher eingegangen. Anschließend gibt es eine Analyse über das innerstädtische Stadtentwicklungsgebiet sowie den österreichischen Investmentmarkt hinsichtlich Wohnimmobilien. Zuletzt gibt es einen Zukunftsausblick.

Die im Wohnungsmarktbericht dargestellten Kaufpreise verstehen sich als tatsächlich abgeschlossene Wohnungspreise inkl. USt (ohne Transaktions- und Maklerkosten) im Einzelabverkauf von Neubauprojekten und werden aufgrund verbüchelter Transaktionen aus dem Grundbuch ermittelt. Bei den angeführten Wohnungsmieten handelt es sich um Angebotsmieten auf Basis der Nettokaltmiete (ohne Betriebs-, Nebenkosten sowie Steuern) für freifinanzierte Neubauprojekte ohne Mietzinsobergrenze. Die Renditen werden als Bruttorenditen dargestellt und basieren auf dem Bruttomiettertrag (ohne Betriebs- und Nebenkosten sowie vor Berücksichtigung nicht umlegbarer Betriebs- und/oder Instandhaltungskosten) sowie dem Nettokaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten).

Die CBRE erhebt Wohnbauprojekte ab 20 Wohneinheiten, wobei bei Neubautätigkeiten keine Sanierungen berücksichtigt werden. Umnutzungen bestehender Gebäude werden aufgrund der Wohnraumschaffung in der Fertigstellungsleistung berücksichtigt. Die Daten werden vorwiegend vom Entwickler bzw. am Projekt beteiligte Unternehmen (Architekten, Baufirmen) bezogen (CBRE GmbH, Mehrgeschossiger Wohnungsneubau in Wien; Stand: 2020).

6.1.2 EHL / BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht

Die BUWOG Group GmbH (BUWOG) und die EHL Wohnen GmbH (EHL) veröffentlichen gemeinsam jährlich auf rund 40 Seiten den Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht. Das Inhaltsverzeichnis gliedert sich wesentlich in die Bereiche Eigentümerstruktur, Demographie sowie Haushalte in Wien und Österreich, die einzelnen Wiener Gemeindebezirke und in aktuelle Projekte der BUWOG Group und EHL Immobilien.

Hinsichtlich der Bezirke werden die Wohn- und Mietpreise (Erstbezug bzw. sonstige) sowie die Kaufpreise für Zinshäuser (jeweils €/m²), die Anzahl der grundbücherlichen Transaktionen samt Kaufpreisvolumen, einige Kennzahlen zu Wohnen (Wohnbevölkerung, Wohnungen mit Hauptwohnsitz, Personen/Haushalt), die Wanderungsbilanz, der Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger, das Durchschnittseinkommen sowie die Bevölkerung nach Altersgruppen dargestellt. Weiters gibt es einen groben Überblick über die Wohnungsneubautätigkeit und geplante Wohnbauprojekte sowie Besonderheiten der einzelnen Bezirke.

Im Marktbericht werden hinsichtlich Erstbezugs- bzw. sonstige Wohnungen tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise wiedergegeben. In diesem Bericht wird als Erstbezugswohnung ein Neubau oder Altbau nach Komplettsanierung verstanden. Sonstige Wohnungen sind hier Wiedervermietungen bzw. Verkäufe aus dem Wohnungsbestand. Bei den angeführten Wohnungsmieten handelt es sich um Nettomieten ohne Umsatzsteuer und ohne Betriebskosten, sie unterliegen nicht dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Die abgebildeten Preise verstehen sich jeweils je Quadratmeter reiner Nettowohnnutzfläche (ohne Loggia o.ä.). Die Verkaufspreise sind Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

Die statistischen Daten stammen überwiegend von der Statistik Austria und dem Magistrat der Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (EHL Wohnen GmbH, BUWOG Group GmbH, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht; Stand. 2020).

6.1.3 OENB Immobilien Aktuell

Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) veröffentlicht auf rund 20 Seiten vierteljährlich ihre Analyse der Entwicklung der Immobilienmärkte in Österreich sowie

den Ländern der Europäischen Union. Inhaltlich liegt der Fokus vor allem auf den Immobilienpreisen (Wohnimmobilien), den OeNB-Fundamentalindikator, den Wohnbau und Wohnkredite sowie Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am österreichischen Immobilienmarkt.

In der Analyse wird vor allem zwischen Gesamtösterreich, Wien und Österreich ohne Wien unterschieden. Hinsichtlich der Immobilienpreise findet ein Vergleich zwischen gebrauchten Eigentumswohnungen, neue Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser statt, wobei die Veränderungen in Prozent dargestellt werden. Der Fundamentalindikator für Wohnimmobilien wurde von der OeNB entwickelt, um Fehlentwicklungen rechtzeitig erkennen zu können und gibt die prozentuelle Abweichung der Immobilienpreise vom Fundamentalpreis an (Gutlederer, 2014: 2,3).

Die OeNB bezieht ihre Daten überwiegend von der Technischen Universität Wien (Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien) und der Data Science Service GmbH (DSS) (Oesterreichische Nationalbank, Immobilien Aktuell – Österreich, Stand: 2020).

6.1.4 OTTO Immobilien Wohnungsatlas

Die Otto Immobilien GmbH (OTTO) veröffentlicht jährlich den Wohnungsatlas. Dieser beinhaltet auf rund 30 Seiten eine Marktanalyse aller Eigentumswohnungen im 1. Wiener Gemeindebezirk. Der Inhalt gliedert sich wesentlich in Bestand, Transaktionen, Preise und Käufer.

Zur besseren Vergleichbarkeit wird der 1. Bezirk in die historischen vier Viertel unterteilt (Burgviertel, Kärntnerviertel, Stubenviertel, Schottenviertel). Hinsichtlich dieser werden die Anzahl der Eigentumswohnungen, deren Nutzfläche und die Anzahl und das Volumen an Transaktionen erfasst. Weiters wird hinsichtlich der Erstbezugs-Eigentumswohnungen die Preisentwicklung seit 2010 und die Käuferherkunft nach Anzahl und Transaktionsvolumen dargestellt. Auch gibt es einen Ausblick über neue Projekte und Fertigstellungen (Otto Immobilien GmbH, Wohnungsatlas, Stand: 2020).

Zu den abgebildeten Daten gibt es keine genauen Quellenangaben.

6.1.5 RE/MAX ImmoSpiegel (Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt)

RE/MAX veröffentlicht jährlich auf knapp über 20 Seiten einen Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt. Zu Beginn erfolgt ein Überblick über die wichtigsten Zahlen (Durchschnittspreise, Verkaufswerte, regionale Unterschiede, etc.) für Gesamtösterreich. Im Anschluss daran erfolgt eine Analyse über die Marktgröße sowie Markt- und Preisentwicklung in Österreich. Danach wird diesbezüglich auch auf die einzelnen Bundesländer und deren Bezirke gesondert eingegangen. Weiters gibt es hinsichtlich Österreich und den Bundesländern eine Detailübersicht über die Gesamtwohnungspreise und m²-Preise im jeweils abgebildeten Halbjahr sowie deren Veränderung zum Vorjahr.

Der RE/MAX ImmoSpiegel enthält alle Kauftransaktionen, die im amtlichen Grundbuch verbüchert worden sind und bildet keine Angebotspreise ab. Er verwendet zur Berechnung der Durchschnittspreise das „gewichtete, geschichtete Mittel“ und als Zeitkriterium für Kaufvertragsabschlüsse den Verbücherungszeitpunkt (remax.at/de/presse/immospiegel/datenqualitaet, Abfragedatum: 02.03.2021).

Die erhobenen Daten stammen aus der IMMOUnited Kaufpreis-Sammlung (RE/MAX Austria, RE/MAX-ImmoSpiegel 1. Halbjahr 2020: Gesamtüberblick über den österreichischen Wohnungsmarkt; Stand: 2020).

6.2 Aussagekraft

Erscheinungshäufigkeit

Bis auf die Oesterreichische Nationalbank, die ihre Marktanalyse vierteljährlich veröffentlicht, erscheinen sämtliche Marktberichte jährlich.

Betrachtungsgebiet

Die Marktberichte von CBRE, EHL / BUWOG und OTTO betrachten ausschließlich den Wiener Wohnungsmarkt, wobei sich der OTTO Wohnungsatlas lediglich auf den 1. Bezirk konzentriert, den er in die historischen vier Viertel unterteilt. Auch CBRE nutzt eine eigene Unterteilung, wobei die Wohnlagen in fünf Bereiche eingeteilt werden. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB betrachtet ganz Österreich, wobei

hier eine Einteilung in Österreich, Österreich ohne Wien und Wien erfolgt. RE/MAX gibt einen Überblick über alle österreichischen Bundesländer.

Betrachtungszeitraum

Der Marktbericht der CBRE stellt hinsichtlich der definierten Wohnlagen und des Investmentvolumens die Entwicklungen der letzten Jahre bis zum Berichtsjahr dar. Beim Wohnungsmarktbericht von EHL / BUWOG beziehen sich die Angaben hinsichtlich der einzelnen Bezirke ausschließlich auf das gerade abgelaufene Jahr. Die Oesterreichische Nationalbank betrachtet die Entwicklungen quartalsweise sowie hinsichtlich der Vorjahre. Der Wohnungsatlas von OTTO stellt sämtliche Entwicklungen betreffend die „vier Viertel“ seit 2010 dar und RE/MAX hinsichtlich der jeweils aktuellen ersten Halbjahre im Vergleich zu den Vorjahren.

Daten, Quellen und Zahlen

Die Daten der Marktberichte stammen überwiegend aus Primärquellen. Im Marktbericht von EHL / BUWOG werden hinsichtlich Erstbezugs- bzw. sonstige Wohnungen tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise (Nettomieten ohne USt und Betriebskosten sowie ohne Mietzinsobergrenze) wiedergegeben. Bei den Verkaufspreisen handelt es sich um Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche. Auch bei CBRE sind die dargestellten Kaufpreise tatsächlich abgeschlossene (Neubau-)Wohnungspreise, allerdings wird hier die USt hinzugerechnet. Die Wohnungsmieten werden als Angebotsmieten auf Basis der Nettokaltmiete (ohne Betriebs-, Nebenkosten und Steuern sowie ohne Mietzinsobergrenze) abgebildet. Bei den Renditen handelt es sich um Bruttorenditen die auf dem Bruttomiettertrag sowie dem Nettokaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) basieren. RE/MAX bildet keine Angebotspreise ab, sondern gibt Kauftransaktionen, die im amtlichen Grundbuch verbüchert worden sind, wieder. Er verwendet zur Berechnung der Durchschnittspreise das „gewichtete, geschichtete Mittel“. Hinsichtlich der Immobilienpreise der OeNB werden nur die prozentuellen Veränderungen zu den Vorjahren dargestellt. Zu den abgebildeten Daten von OTTO gibt es keine genauen Quellenangaben, weshalb kein Vergleich stattfinden kann.

Darstellung und Übersichtlichkeit

Die Marktberichte von CBRE, EHL / BUWOG und OTTO widmen jedem Kapitel 1-2 gesonderte Seiten. Die Daten werden sehr übersichtlich in Tabellen, mit

Prozentkreisen sowie diversen Diagrammen dargestellt. Die OeNB hebt die wichtigsten Überblicke farblich hervor und bildet ihre Zahlen überwiegend tabellarisch ab. Die Entwicklungen werden in Linien- bzw. Balkendiagrammen dargestellt. Der RE/MAX Wohnungsmarktbericht ist weniger übersichtlich, da er ohne graphische Darstellungen auskommt.

Fazit

Die ausgewählten Marktberichte weisen – vor allem in Betrachtung der einzelnen Aspekte - wesentliche Unterschiede voneinander auf die nachstehend genauer dargestellt werden.

Die Oesterreichische Nationalbank veröffentlicht im Gegensatz zu allen anderen untersuchten Marktberichten ihre Marktanalyse vierteljährlich. Damit ist hier eine quartalsweise Betrachtung der jeweiligen Entwicklungen möglich, was einen Vergleich einzelner Perioden erleichtert.

Da sich die einzelnen Marktberichte auf bestimmte Regionen spezialisiert haben und somit auch die jeweiligen Interessenten ansprechen, kann diesbezüglich eine Beurteilung unterbleiben, da eine solche nicht zweckmäßig wäre. Die Unterteilung der Wiener Bezirke verdient jedoch ein besonderes Augenmerk. Während EHL / BUWOG und RE/MAX die Bezirke jeweils einzeln betrachten, haben CBRE und OTTO eigene Bereiche definiert, was nicht nur den Vergleich der Zahlen mit anderen Marktberichten erschwert, sondern auch nur einen groben Marktüberblick ermöglicht, da sich die Entwicklungen der einzelnen Bezirke – vor allem hinsichtlich der Immobilienpreise -- doch stark voneinander abheben.

Hinsichtlich des Betrachtungszeitraums weist lediglich der Wohnungsmarktbericht von EHL / BUWOG ausschließlich das Berichtsjahr auf, weshalb zwar die aktuellen Preise ersichtlich sind, aber kein direkter Vergleich zu den Vorjahren angestellt werden kann. Alle anderen Marktberichte bilden die Entwicklungen zu den vorangegangenen Jahren ab.

Wie bereits erwähnt, stammen die Daten der Marktberichte überwiegend aus Primärquellen, der OTTO Wohnungsatlas gibt keine genauen Quellen an. Auch die Aufbereitung der Daten erfolgt auf unterschiedlichste Weise.

So verwendet CBRE ausschließlich tatsächlich abgeschlossene Wohnungspreise inkl. USt (ohne Transaktions- und Maklerkosten) und Angebotsmieten auf Basis der Nettokaltmiete (ohne Betriebs-, Nebenkosten sowie Steuern) für freifinanzierte Neubauprojekte ohne Mietzinsobergrenze. Die Renditen werden als Bruttorenditen dargestellt und basieren auf dem Bruttomiettertrag (ohne Betriebs- und Nebenkosten sowie vor Berücksichtigung nicht umlegbarer Betriebs- und/oder Instandhaltungskosten) sowie dem Nettokaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten). EHL / BUWOG stellt tatsächlich erzielte Kauf- bzw. Mietpreise von Erstbezugs- bzw. sonstigen Wohnungen dar, wobei unter „Erstbezug“ Neubauwohnungen oder Altbauwohnungen, nach einer Komplettsanierung sowie unter „Sonstige“ wiedervermietete Wohnungen oder Verkäufe aus dem Wohnungsbestand verstanden werden. Wie auch bei CBRE handelte es sich bei den angeführten Wohnungsmieten um Nettomieten, wobei EHL / BUWOG die Mieten ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten angibt. Auch hier kommt der Vollarwendungsbereich des MRG nicht zur Anwendung. Bei den Verkaufspreisen handelt es sich um Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnnutzfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten. OTTO bildet die Preise von Erstbezugs-Eigentumswohnungen sowie das Transaktionsvolumen ab, wobei hinsichtlich der Wohnungspreise nicht ersichtlich ist, wie sich diese zusammensetzen und welche Wohnungen in die Kategorie Erstbezugs-Eigentumswohnungen fallen. Auch die OeNB führt keine genauere Definition zu „gebrauchten“ und „neuen“ Eigentumswohnungen an. Hier erfolgt im Gegensatz zu den bisher genannten Berichten eine prozentuelle Darstellung der Preisentwicklungen, wobei neben gebrauchten und neuen Eigentumswohnungen auch Einfamilienhäuser abgebildet werden. Bei den von RE/MAX abgebildeten Immobilienpreisen handelt es sich um tatsächliche Transaktionen. Es gibt jedoch keinen Hinweis, ob es sich dabei um gebrauchte oder neue Wohnungen handelt.

Bis auf den RE/MAX Wohnungsmarktbericht sind alle Marktberichte sehr übersichtlich gestaltet. Hier fehlen grafische Darstellungen, die die abgebildeten Zahlen verdeutlichen bzw. untermauern.

Abschließend kann festgestellt werden, dass der Marktbericht von CBRE aufgrund der Spezialisierung auf den mehrgeschoßigen Wohnungsneubau den größten Einblick in die Entwicklungen des Bauträgerwohnungsmarktes ermöglicht. Vor allem erfolgt hier eine Differenzierung von freifinanzierten und geförderten Wohnungen in Eigentum bzw. Miete und wird unter anderem auf das Fertigstellungs- bzw.

Neubauvolumen sowie die Vergabe von Baubewilligungen näher eingegangen, während der Marktbericht von EHL / BUWOG lediglich einen groben Überblick über die Wohnungsneubautätigkeit und geplante Wohnbauprojekte in den einzelnen Wiener Gemeindebezirken gibt sowie eigene Projekte vorstellt. Der OTTO Wohnungsatlas deckt lediglich die Entwicklungen des Eigentumswohnungsmarktes im 1. Bezirk ab. Die OeNB stellt zwar in ihrer Immobilienmarktanalyse die aktuellen Preisentwicklungen und Wohnbautätigkeiten dar, es erfolgt jedoch keine Differenzierung nach Bauherren, auch RE/MAX verweist lediglich auf den Prozentsatz der von Bauträgern verkauften Eigentumsobjekten.

7. Schlussfolgerung

Der Bauträgerwohnungsmarkt in Wien wird vor allem vom freifinanzierten Wohnbau dominiert, wobei freifinanzierte Eigentumswohnungen mit 40% den größten Markt, gefolgt von freifinanzierten Mietwohnungen mit 27% ausmachen. Geförderte Wohnungen werden in Wien vor allem als Mietwohnungen errichtet. Sie machen 32% des Bauträgerwohnungsmarktes aus. Somit betrifft die Anzahl der fertiggestellten Mietwohnungen mit 59% den höchsten Anteil an der gesamten Fertigstellungsleistung. Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser werden in der Bundeshauptstadt kaum neu errichtet (siehe Abbildung 39).

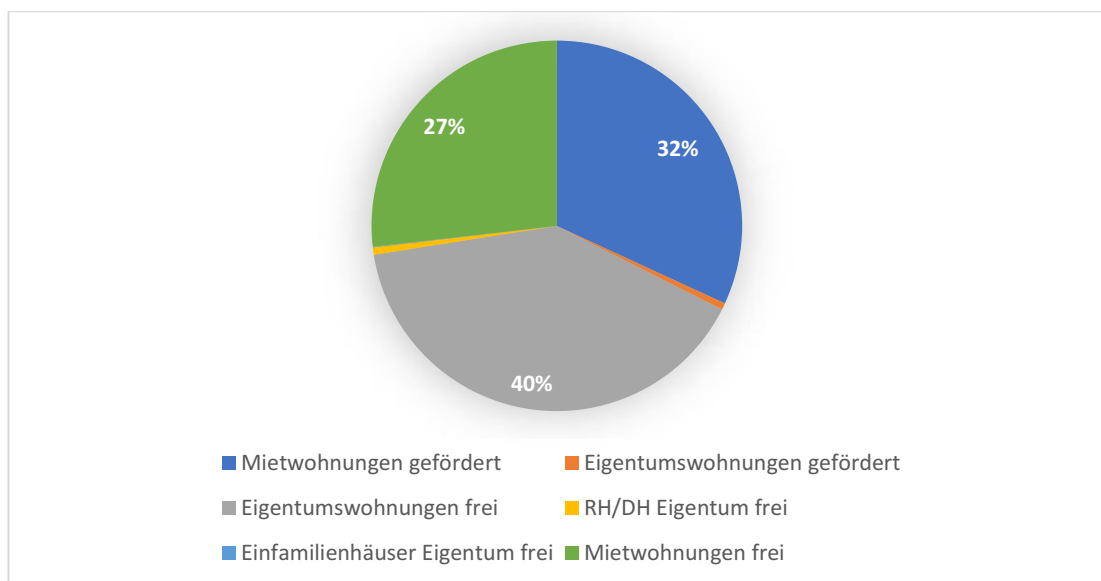


Abbildung 39: Fertigstellungen nach Objekttyp (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die meisten Neubauwohnungen entstehen wie auch schon in den vergangenen Jahren in den Stadterneuerungsgebieten über der Donau, klar voran der 22. Bezirk, gefolgt vom 21. Bezirk. Sie zählen daher zu den Bezirken mit dem stärksten Wachstum in Wien. Auch der 10. Bezirk ist seit der Errichtung des neuen Hauptbahnhofs bau- und entwicklungstechnisch sehr attraktiv. Hier entstehen aufgrund der Verlängerung der U-Bahn-Linie U1 sowie der geplanten Streckenführung der neuen U-Bahn-Linie U5 viele neue Viertel. In den Innenstadtbezirken weisen vor allem der 2. und 3. Bezirk eine rege Bautätigkeit auf (siehe Abbildung 40). Hier erfolgt die Nachverdichtung aufgrund der geringen freien Bauflächen in Form von Wohntürmen.

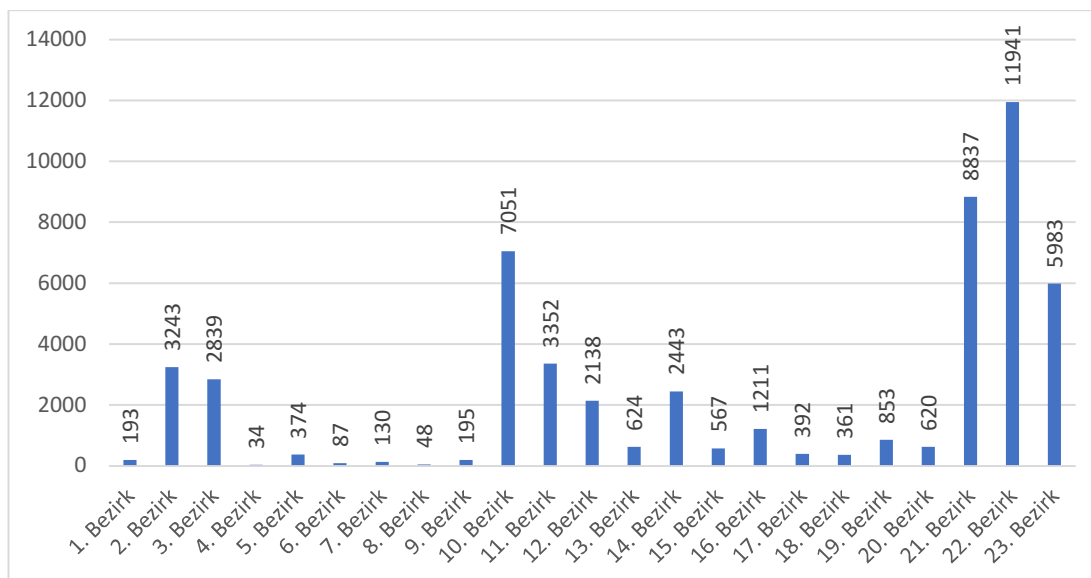


Abbildung 40: Fertigstellungen nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Hinsichtlich der Fertigstellungsleistung im Bereich der geförderten Wohnungen wurden im Jahr 2020 trotz Corona-Krise Rekordwerte im Vergleich zu den Vorjahren erzielt. Diese hohen Werte werden im heurigen Jahr (2021) nicht mehr erzielt werden können. Hinsichtlich der freifinanzierten Wohnungen ist die Anzahl der Fertigstellungen weiterhin am Steigen, wobei auch hier das Jahr 2020 zu dem bisher stärksten Jahr zählt (siehe Abbildung 41).

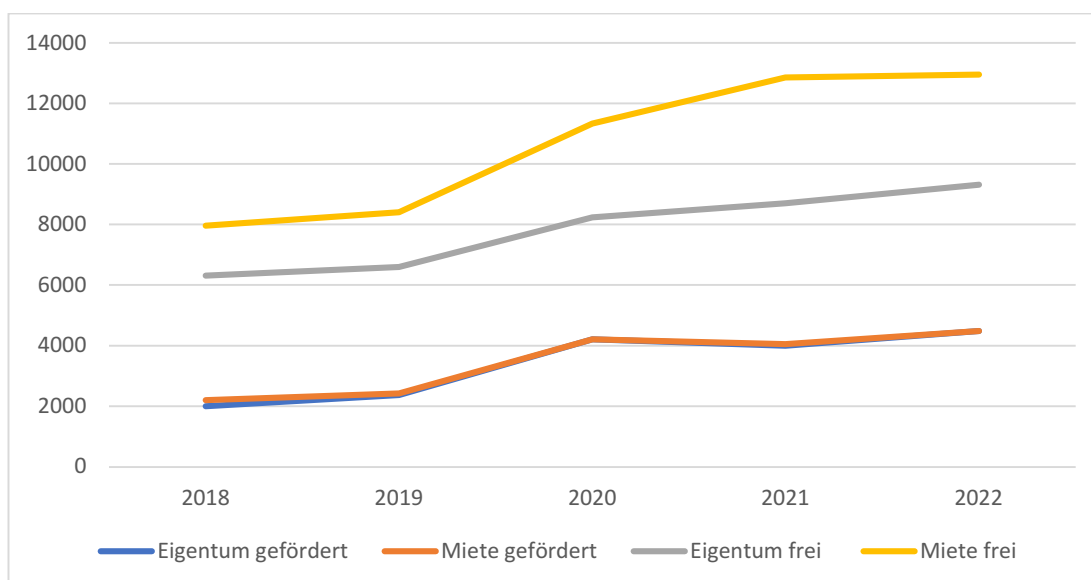


Abbildung 41: Fertigstellungsjahre (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Die Wohnungspreise in Wien steigen weiter an. Im Vergleich zum 4. Quartal 2019 sind die Kaufpreise in gesamt Wien um 11,61% und im Vergleich zum 4. Quartal 2018 um 7,79% angestiegen. Die höchsten Anstiege sind dabei – mit Ausnahme den 12. Bezirk – in den inneren Bezirken zu verzeichnen. Sie zählen auch weiterhin zu den teuersten Lagen in Wien. So werden im 1. Bezirk aufgrund der exklusiven Lage rund € 14.750,00/m² verlangt. Im 10. Bezirk sowie in den Bezirken über der Donau, in denen derzeit die meisten Fertigstellungen erfolgen, sind die Preise noch moderat und können hier Kaufpreise zwischen rund € 3.960,00/m² und € 4.120,00/m² erzielt werden (siehe Abbildung 42).

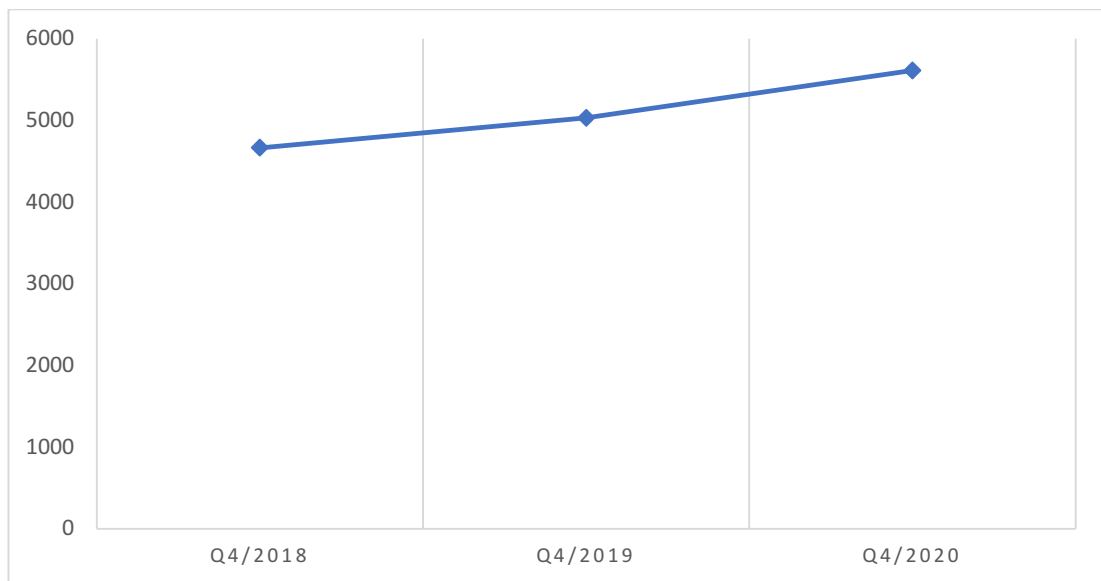


Abbildung 42: Entwicklung Kaufpreise (Wien); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.

Auch die Mietpreise sind nach einem Anstieg von 3,9% gegenüber dem Vorjahr auf einem hohen Niveau angelangt. Aktuell liegen die Durchschnittspreise bei € 13,59/m² p.m. über ganz Wien. Auch hier können im 1. Bezirk mit durchschnittlich € 20,07/m² p.m. die höchsten Mieten verlangt werden. Die Mieten im 2. und 3. Bezirk liegen mit € 13,88/m² p.m. und € 14,05/m² p.m. über der Durchschnittsmiete. Im 21. und 22. Bezirk sind die Mieten mit durchschnittlich € 11,88/m² p.m. und € 12,53/m² p.m. noch moderat (siehe Abbildung 43).

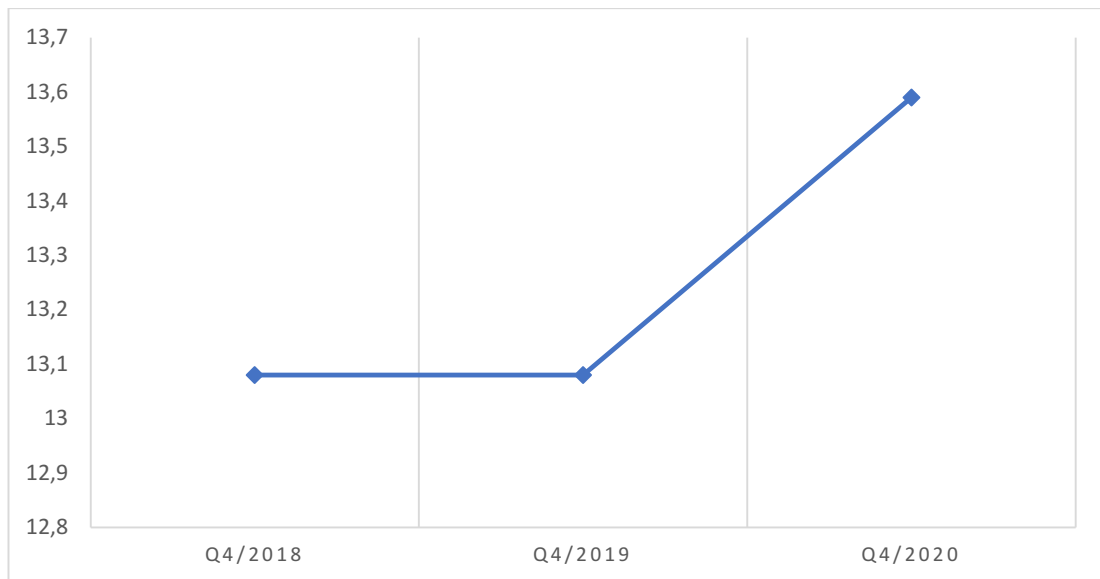


Abbildung 43: Entwicklung Mietpreise (Wien); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.

Im Vergleich zu Wien weist der Bauträgerwohnungsmarkt in Niederösterreich vor allem im geförderten Wohnbau eine hohe Neubautätigkeit auf. Dieser macht 68% aller Fertigstellungen aus. 55% davon fallen auf Mietwohnungen, 6% auf Eigentumswohnungen und 4% auf Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (Miete). Der freifinanzierte Wohnbau weist vor allem hinsichtlich der Eigentumswohnungen (22%) einen großen Markt auf, gefolgt wird dieser von Mietwohnungen (6%) sowie Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (Eigentum) (4%). In Niederösterreich werden überwiegend Mietobjekte von Bauträgern errichtet. Eigentumsobjekte machen knapp die Hälfte davon aus (siehe Abbildung 44).

Der regionale Unterschied ergibt sich daraus, dass in Wien die Neubauförderung massiv an Stellenwert verloren hat. Werden in Niederösterreich durchschnittlich über 0,8 geförderte Eigenheime pro 1.000 Einwohner errichtet, so sind es Wien nur noch 0,1. Auch im großvolumigen Wohnbau liegt Niederösterreich im langjährigen Durchschnitt, während in Wien bevorzugt ohne Förderermittel gebaut wird. Es wird abzuwarten sein, wie sich die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ in Wien in Zukunft auswirkt (Wohnbauförderung in Österreich 2019, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Stand: 2020).

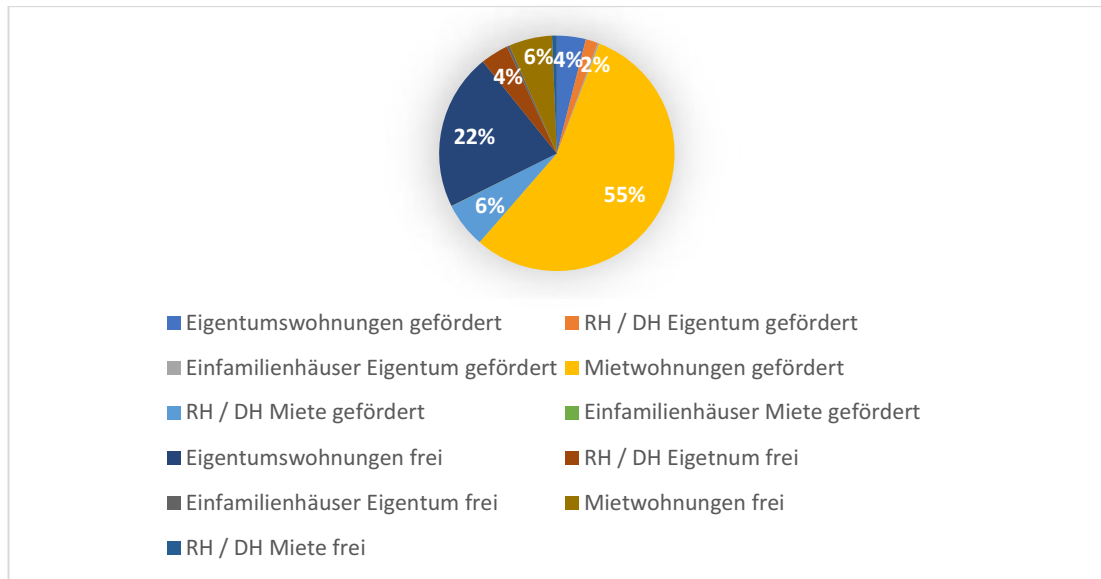


Abbildung 44: Fertigstellungen nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

In Niederösterreich entsteht vor allem in der Region Industrieviertel (44%) neuer Wohnraum, diese verteilen sich überwiegend auf die Bezirke Bruck an der Leitha, Baden, Mödling, Wiener Neustadt (Stadt) und Neunkirchen. Auch in NÖ-Mitte (30%), vor allem in den Bezirken Tulln, St. Pölten (Stadt und Land) und Melk werden viele Wohnungen fertiggestellt. Im Weinviertel (17%) weist vor allem der Bezirk Gänserndorf eine hohe Fertigstellungsrate auf. Im Mostviertel wird überwiegend im Bezirk Amstetten gebaut. Das Waldviertel erweist sich als weniger beliebte Lage für Wohnungsneubauten (Abbildung 45).

Grund dafür ist zum einen, dass es sich bei den Regionen Industrieviertel, NÖ-Mitte und Weinviertel um die bevölkerungsstärksten Regionen in Niederösterreich handelt. So weisen die Bezirke Baden, St. Pölten (Land) und Mödling die meisten Einwohner auf. Andererseits erfahren die Regionen um das Wiener Umland auch die größten Wanderungsströme, vor allem durch internationale Migration. Stark betroffen hiervon sind vor allem die Bezirke Wiener Neustadt (Stadt), St. Pölten (Stadt), Tulln und Bruck an der Leitha.

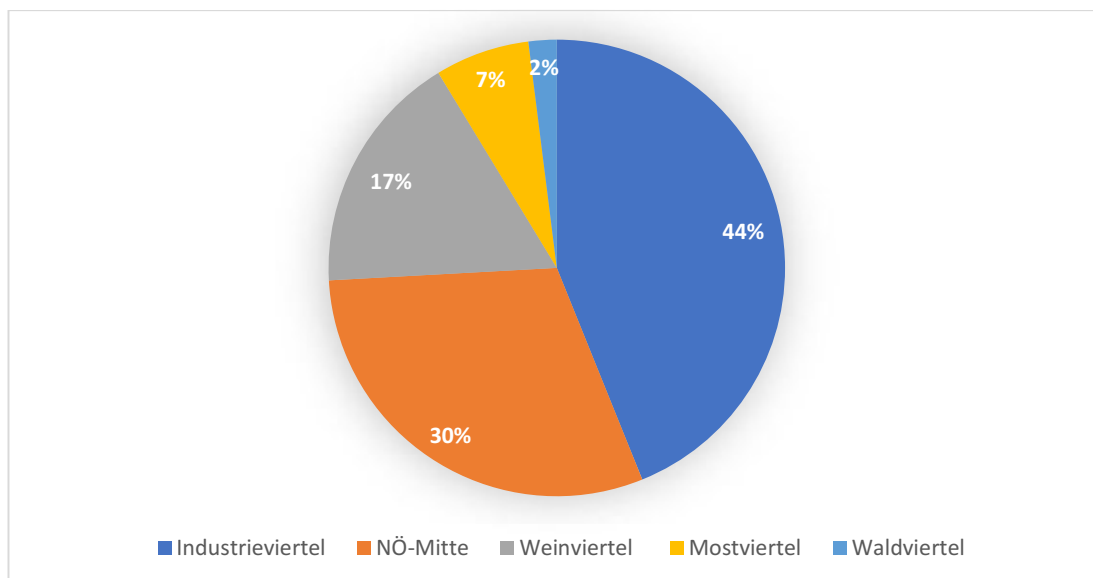


Abbildung 45: Fertigstellungen nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Auch in Niederösterreich weist das Jahr 2020 nahezu in allen Bereichen Rekordfertigstellungen auf. Hier erfolgte bereits im Jahr 2019 ein hoher Anstieg gegenüber dem Vorjahr (Abbildung 46). Dieses Ergebnis lässt sich damit erklären, dass im Jahr 2017 viele Baubewilligungen erteilt wurden und die Wohnungsfertigstellungen in der Regel mit zwei bis drei Jahren Abstand erfolgen.

Das Ergebnis stimmt auch mit den Daten der Statistik Austria überein. Während Niederösterreich eine überdurchschnittlich hohe Fertigstellungsrate von 9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner aufweist, liegt die Zahl in Wien bei 8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und liegt damit unter dem Bundesschnitt von 8,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, Stand. 2020).

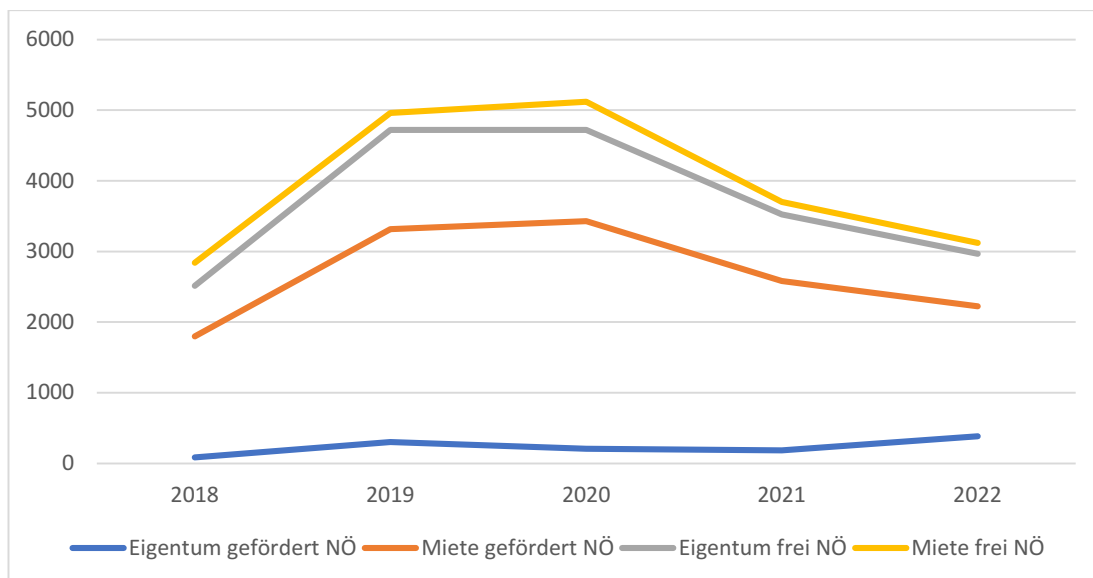


Abbildung 46: Fertigstellungsjahre (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.

Im Gegensatz zu Wien steigen die Wohnungspreise in Niederösterreich etwas geringer an. Im Vergleich zum 4. Quartal 2019 sind die Kaufpreise um 8,52% und im Vergleich zum 4. Quartal 2018 um 5,38% angestiegen. Die höchsten Kaufpreise verzeichnet der Speckgürtel von Wien. Im Bezirk Mödling wurden im 4. Quartal 2020 durchschnittlich rund € 3.750,00/m² erzielt. Auch in den Bezirken Tulln und Korneuburg und Krems (Stadt) konnten Kaufpreise über € 3.000,00/m² erreicht werden (siehe Abbildung 47).

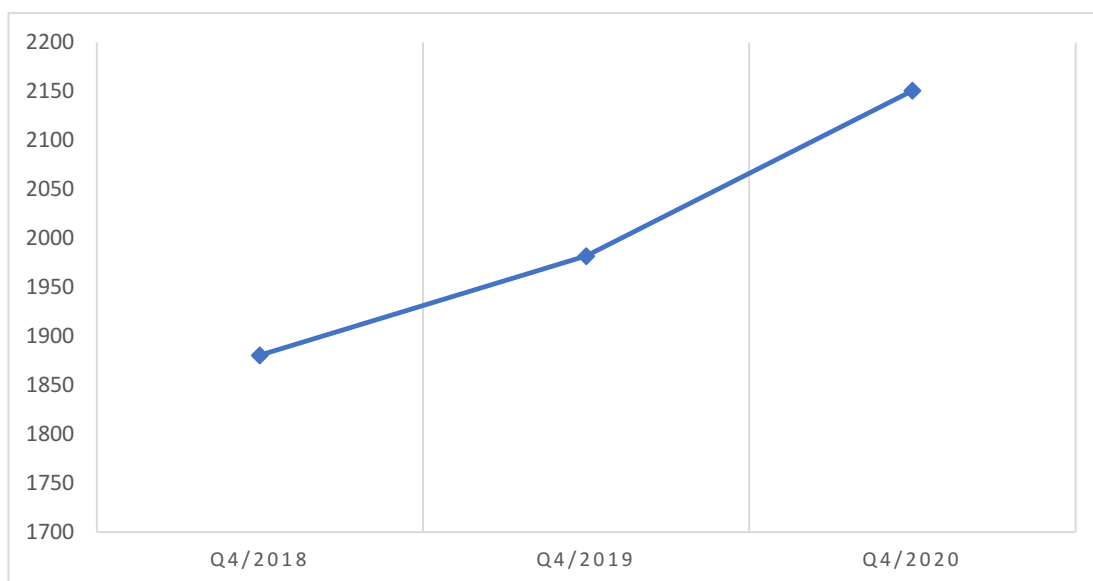


Abbildung 47: Entwicklung Kaufpreise (NÖ); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.

Die Mietpreise in Niederösterreich sind seit Jahren stabil. Im 4. Quartal 2020 lagen die Durchschnittspreise bei € 9,20/m² p.m. über dem ganzen Bundesland. Dies ist ein Anstieg von 0,97% gegenüber dem Vorjahr, während im Jahr 2019 noch ein leichtes Minus von 0,15% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet wurde. Auch hier können im Wiener Speckgürtel die höchsten Mieten verlangt werden. In Mödling liegt die Durchschnittsmiete bei € 12,06/m² p.m., in Baden bei € 11,17/m² p.m. und in Korneuburg bei € 11,03/m² p.m. Die Bezirken Waidhofen an der Thaya, Zwettl und Gmünd liegen unter der Durchschnittsmiete (siehe Abbildung 48).

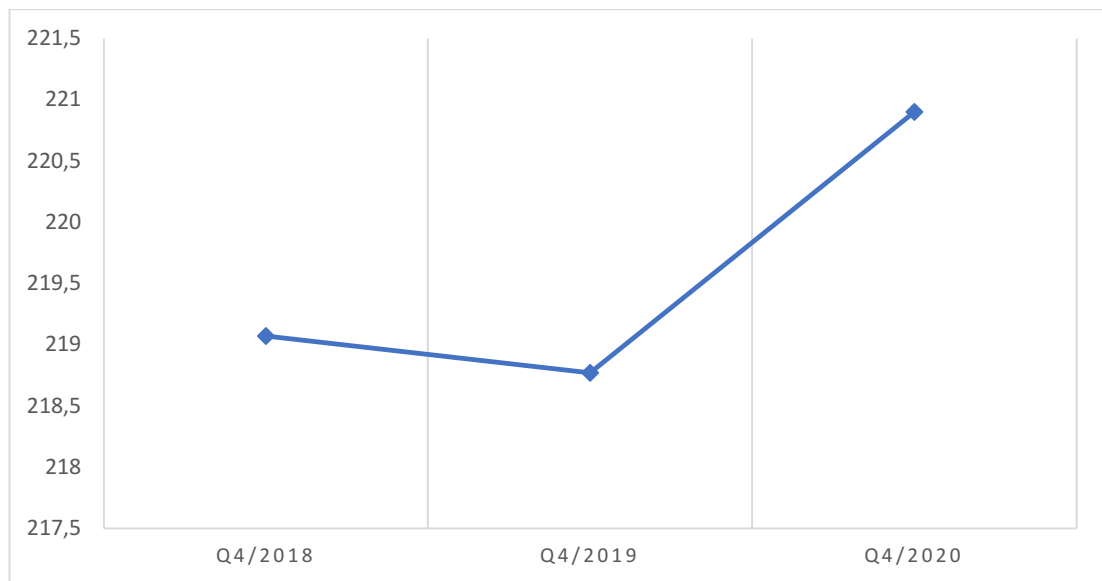


Abbildung 48: Entwicklung Mietpreise (NÖ); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Amann/Pernsteiner/Struber (2014): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive, Festschrift für Prof. Dr. Klaus Lugger für sein Lebenswerk, Wien: Manz.

Amann/Struber/Lugger/Gutheil-Knopp-Kirchwald (2019): Österreichisches Wohnhandbuch 2019, 9. Aufl., Innsbruck, Wien, Bozen: Studien Verlag.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung: Statistisches Handbuch des Landes Niederösterreich 2020, 44. Jahrgang 2020.

Brunnauer/Josef/Neuhaus/Weber (2019): Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich: Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung. Wien: FGW - Forschungsgesellschaft Wohnen, Bauen und Planen.

Grosse/Holzapfel/Pircher/Sammer (2017): ÖVI Marktbericht 2016. Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI.

Bauer/Holzapfel/Pircher/Sammer (2018): ÖVI Marktbericht 2017. Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI.

Gutleder Christian (2014): Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Wien und Österreich, Pressedienst Österreichische Nationalbank.

Magistrat der Stadt Wien: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2020, Wien: 2020.

Noichl, Raimund (2010): Der Private Bauträger Im österreichischen und deutschen Recht. Wien Graz: NWV - Neuer Wiss. Verl.

Stadt Wien – Wiener Wohnen (2016): GEMEINDE baut. Wiener Wohnbau 1920-2020. Residential Construction in Vienna 1920-2020, 2. Aufl., Wien: Holzhausen Verlag.

Wippel, Jörg (2014): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven, Innsbruck: Studien Verlag.

WKO Immobilienpreisspiegel (2019). Wien: WKO Fachverband für Immobilientreuhänder.

Gesetze und Richtlinien:

- Bauträgervertragsgesetz, Fassung vom 19.01.2021
- Gewerbeordnung 1994, Fassung vom 21.01.2021
- NÖ Wohnbauförderungsgesetz 2005, Fassung vom 22.02.2021
- NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019, idgF vom 24.09.2019
- Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch, Fassung vom 04.03.2021
- Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, Fassung vom 20.02.2021
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Fassung vom 19.01.2021

Zeitschriften:

- EHL / BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2018
- EHL / BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2019
- EHL / BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2020
- IIBW/FV Steine-Keramik (2020): Wohnbauförderung in Österreich 2020; Wien, September 2020
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 2/2019, S. 30, 31
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 6/2019, S. 110, 111
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 2/2020, S. 30, 31
- Otto Immobilien, Wohnungsatlas, Sommer 2019
- Otto Immobilien, Wohnungsatlas, Herbst 2020
- Magistrat der Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik: Statistik Journal 2/2015, Wien im Querschnitt der Zeit

Online Quellen:

CBRE:

<https://www.cbre.at/en/research-und-reports>; Abfragedatum 03.02.2021

Exploreal:

<https://www.exploreal.at/projekte>; Abfragedatum 04.02.2021

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband:

https://www.gbv.at/Fakten_Analysen; Abfragedatum 15.03.2021

Oesterreichische Nationalbank:

<https://www.oenb.at/Geldpolitik/Konjunktur/prognosen-fuer-oesterreich/gesamtwirtschaftliche-prognose.html>; Abfragedatum 04.02.2021

<https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html>;
Abfragedatum 25.01.2021

Raiffeisen Bausparkasse GmbH:

<https://immopreisatlas.bausparen.at/>

Stadt Wien:

<https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/gebaeude/>; Abfragedatum 02.02.2021

[wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/berechnung.html](https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/berechnung.html);
Abfragedatum: 16.03.2021

Statistik Austria:

http://pic.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/index.html; Abfragedatum 23.01.2021

http://pic.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/index.html; Abfragedatum 23.01.2021

http://pic.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html;
Abfragedatum 23.01.2021

http://pic.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html; Abfragedatum 23.01.2021

http://pic.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html; Abfragedatum 23.01.2021

http://pic.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html; Abfragedatum 23.01.2021

Wikipedia

<https://de.wikipedia.org/wiki/Niederösterreich>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern 2019 bis 2080, mittlere Variante. Quelle: Statistik Austria. Bevölkerungsprognose 2020, Stand: 2020..	8
Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung 2019-2040 bzw. 2080 nach Bundesländern in %. Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungswachstum der Bundesländer, Stand: 2020.	9
Abbildung 3: Bevölkerung nach breiten Altersgruppen 1950 bis 2080, mittlere Variante. Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2020, Stand: 2020.	10
Abbildung 4: Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1971 bis 2080. Quelle: Statistik Austria, Haushaltsprognose 2020, Stand: 2020.....	11
Abbildung 5: Hauptwohnsitzwohnungen nach dem Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesländer, 2011. Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.	14
Abbildung 6: Im 3. Quartal der Jahre 2011 bis 2020 bewilligte Wohnungen. Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, Stand: 2020.	18
Abbildung 7: Fertigstellungen Eigentum gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	22
Abbildung 8: Fertigstellungsjahre Eigentum gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	23
Abbildung 9: Wohnbauförderung Miete gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	23
Abbildung 10: Fertigstellungen Miete gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	24
Abbildung 11: Fertigstellungsjahre Miete gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	24
Abbildung 12: Fertigstellungen gesamt gefördert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	25
Abbildung 13: Die fünf Hauptregionen der NÖ Raumplanung. Quelle: wikipedia.org/wiki/Niederösterreich.	26
Abbildung 14: Fertigstellungen Eigentum gefördert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.....	28
Abbildung 15: Fertigstellungen Eigentum gefördert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.....	29
Abbildung 16: Fertigstellungsjahre Eigentum gefördert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	30

Abbildung 17: Fertigstellungen Miete gefördert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	30
Abbildung 18: Fertigstellungen Miete gefördert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	31
Abbildung 19: Fertigstellungsjahre Miete gefördert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	32
Abbildung 20: Fertigstellungen gefördert gesamt (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	33
Abbildung 21: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Objekttyp (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	35
Abbildung 22: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	35
Abbildung 23: Fertigstellungsjahre Eigentum freifinanziert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	36
Abbildung 24: Fertigstellungen Miete freifinanziert nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	37
Abbildung 25: Fertigstellungsjahre Miete freifinanziert (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	37
Abbildung 26: Fertigstellungen freifinanziert gesamt (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	38
Abbildung 27: Fertigstellungen freifinanziert gesamt nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	38
Abbildung 28: Fertigstellungsjahre freifinanziert gesamt (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	39
Abbildung 29: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	40
Abbildung 30: Fertigstellungen Eigentum freifinanziert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	41
Abbildung 31: Fertigstellungsjahre Eigentum freifinanziert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	41
Abbildung 32: Fertigstellungen Miete freifinanziert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	42
Abbildung 33: Fertigstellungen Miete freifinanziert nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	43
Abbildung 34: Fertigstellungsjahre Miete freifinanziert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	43

Abbildung 35: Fertigstellungen freifinanziert gesamt (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	44
Abbildung 36: Fertigstellungen gesamt freifinanziert nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	44
Abbildung 37: Fertigstellungsjahre gesamt freifinanziert (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	45
Abbildung 38: Wohnimmobilienpreisindex. Quelle: OeNB, Data Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.	46
Abbildung 39: Fertigstellungen nach Objekttyp (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	62
Abbildung 40: Fertigstellungen nach Region (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	63
Abbildung 41: Fertigstellungsjahre (Wien); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	63
Abbildung 42: Entwicklung Kaufpreise (Wien); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.	64
Abbildung 43: Entwicklung Mietpreise (Wien); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.	65
Abbildung 44: Fertigstellungen nach Objekttyp (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	66
Abbildung 45: Fertigstellungen nach Region (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	67
Abbildung 46: Fertigstellungsjahre (NÖ); eigene Grafik. Quelle: exploreal.at.	68
Abbildung 47: Entwicklung Kaufpreise (NÖ); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.	68
Abbildung 48: Entwicklung Mietpreise (NÖ); eigene Grafik. Quelle: Immopreisatlas; DataScience Service GmbH.	69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland (Wien) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.....	15
Tabelle 2: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesland (Wien) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.	16
Tabelle 3: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland (NÖ) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.....	17
Tabelle 4: Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung und Bundesland (NÖ) Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Stand: 2013.	17
Tabelle 5: Wohnung Miete neu, Wien, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.	48
Tabelle 6: Wohnung Miete neu, NÖ, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.	49
Tabelle 7: Wohnung Kauf neu, Wien, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.	51
Tabelle 8: Wohnung Kauf neu, NÖ, eigene Grafik, Quelle: immopreisatals.bausparen.at.	52