



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

Die Leistbarkeit des Wohnimmobilienmarktes in Graz

Fallstudienanalyse zur Entwicklung des Erwerbs von Wohneigentum im
Neubausegment in Graz (2010-2020)

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen
Grades eines Diplom-Ingenieurs**

unter der Leitung von

Univ.-Ass. Dr. Justin Kadi, MSc

Senior Scientist Mag. Dr. Leonhard Plank

E280

Institut für Raumplanung

Forschungsbereich für Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

Von

Christoph Simperl, BSc.

01315288

Wien, am 30.05.2022

Eidesstattliche Erklärung

Ich, Christoph Simperl (01315288), erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbständig erstellt wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Die aus den Quellen wörtlich entnommenen Stellen sind als solche kenntlich gemacht. Weiters versichere ich, dass ich diese Diplomarbeit bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt habe.

Ort, Datum

Christoph Simperl

Zusammenfassung

Die Diplomarbeit beschäftigt sich mit der Thematik der Leistbarkeit von Wohneigentum in Graz. Die Leistbarkeit von Wohnen ist eine spannende Angelegenheit, zählt doch Wohnen zu einem Grundbedürfnis der Menschen und wird auch in den Medien in letzter Zeit thematisiert. Es werden in der Arbeit die Methoden zur Messung der Leistbarkeit von Wohneigentum näher untersucht, da es hierfür verschiedene Ansätze gibt und der Begriff des leistbaren Wohnens inflationär für Probleme auf dem Wohnungsmarkt herangezogen wird. Weiters wird auf die Faktoren eingegangen, welche die Leistbarkeit beeinflussen und wie sich diese im Untersuchungszeitraum entwickelt haben. Es wird auch der österreichische Immobilienmarkt untersucht und welche rechtlichen Grundlagen es vonseiten der Raumplanung in Österreich gibt, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Ziel ist zu erläutern, wie sich die Leistbarkeit über die Jahre von 2010 bis 2020 entwickelt hat und welche Faktoren hierbei Einfluss finden. Darüber hinaus wird aufgezeigt, welche Kaufverträge von 2018 bis 2020 für die Einkommensquintile der Bevölkerung leistbar waren. Bei der Auswertung der Fragen und den Ergebnissen, stützt sich diese Arbeit auf die Daten des EU-SILC (Einkommensdaten), den ImmoPreis-Spiegel der WKO (Kaufpreise im Neubau), den Zinsdaten der OeNB und den HFC (Vermögensdaten) sowie auf Kaufvertragsauswertungen der Bauträgerdatenbank Exploreal. Diese Arbeit untersucht die Leistbarkeit ohne Berücksichtigung jeglicher Fördermaßnahmen. Der Ansatz, Wohnungskosten mit dem Einkommen gegenüberzustellen, liefert somit als Ergebnis dieser Arbeit, dass es zu einer leichten Verbesserung der Leistbarkeitssituation in den Jahren von 2010 bis 2020 kam. Da dieser Ansatz nicht alle Faktoren berücksichtigt, wird die Frage anhand des Housing Affordability-Index in einem weiteren Schritt genauer analysiert. Dieser kommt auch zu dem Ergebnis, dass es in Graz zu einer Verbesserung der Leistbarkeit für ein medianes Haus in allen Quintilen der Bevölkerung gekommen ist. Bei den 993 untersuchten Kaufverträgen von 2018 bis 2020 ist klar ersichtlich, dass vor allem das 1. und 2. Quintil sehr stark vom Immobilienmarkt ausgeschlossen sind. Dies, obwohl es einen Bauboom in Graz gibt. So sind von den untersuchten Kaufverträgen weniger als 1/3 der erfassten Kaufverträge für das zweite Quintil leistbar. Beim ersten Quintil sind 34 Wohnungen (~3,5%) leistbar, wenn mit positiven Annahmen (20% Eigenkapital und 35% Angemessenheitsschwelle) gerechnet wird.

Abstract

The master thesis analyses the affordability of housing in Graz. The affordability of housing is an exciting issue, as housing is one of the basic needs of people and has recently gained more attention in the media. The methods for measuring affordability for home ownership are examined in more detail, as there are various approaches to this, and the term "affordable housing" is used inflationary to describe problems on the housing market. Furthermore, the factors that influence affordability and how they have developed between 2010 and 2020 will be addressed. It also examines the Austrian real estate market and the methods used in spatial planning in Austria to provide affordable housing. The aim is to study the development of the topic affordability and the underlying factors in the years 2010 to 2020. Furthermore, it will be shown which purchase contracts were affordable for the income-quintiles of the population from 2018 to 2020. This thesis relies on the data of the EU-SILC (income data), the ImmoPreis-Spiegel of the WKO (purchase prices in new construction), the interest rate data of the National Bank of Austria as well as the HFC (asset data) and on purchase contract evaluations of the developer database Exploreal. This work examines affordability in the absence of any subsidy measures. The approach of contrasting housing costs with income provides as a result that there was a slight improvement in the affordability situation in the years from 2010 to 2020. Since this approach does not take all factors into account, the question is analysed in more detail in a further step using the Housing Affordability Index. This also concludes that in Graz an improvement in affordability for a median house has begun in all income quintiles of the population. After evaluating the 993 examined purchase contracts from 2018 to 2020, it can be inferred that the 1st and 2nd quintiles are very much excluded from the real estate markets despite the ongoing construction boom in Graz. Therefore, of the surveyed purchase contracts, less than 1/3 of the recorded purchase contracts are affordable for the 2nd quintile. For the 1st quintile there are 34 (~3,5%) apartments affordable if positive assumptions (20% equity and 35% adequacy threshold) are used.

Motivation und Danksagung

Die Idee zur nachfolgenden Arbeit entstand während meiner Tätigkeit bei der Bauträgerdatenbank Exploreal und als ich mich auf die Suche nach einem Masterarbeitsthema machte. Ich fand den Immobilienmarkt schon immer sehr faszinierend und dynamisch und so interessierte mich auch die Entwicklung der Leistbarkeit der letzten Jahre. Da ich mich in Folge meiner Arbeit und meines Studiums an der TU Wien immer mehr mit dem Thema Immobilien auseinandergesetzt. Es ist mir dann während der Recherche aufgefallen, dass zwar die Leistbarkeit medial und politisch oft angesprochen wird, aber es nicht so viele Studien zu der Entwicklung gibt, so entstand dann die Überlegung, das Thema der Leistbarkeit für den Grazer Immobilienmarkt aufzuarbeiten.

An dieser Stelle möchte ich mich recht herzlich bei meinen Betreuern, Dr. Justin Kadi und Dr. Leonhard Plank, bedanken. Sie waren von Anfang an sehr interessiert an diesem Thema, haben mir mit wichtigen Inputs und Hilfestellungen tatkräftig bei der Masterarbeit geholfen und waren für Fragen immer erreichbar.

Ein weiterer Dank gilt auch meinen Arbeitgebern Alexander Bosak und Matthias Grosse, die es mir ermöglicht haben, während meines Studiums auch Arbeitserfahrung zu sammeln und großzügigerweise einige Daten für nachfolgende Arbeit zur Verfügung gestellt haben.

Ein besonderer Dank gilt all meinen Freunden und StudienkollegInnen, insbesondere Maximilian, Julian, Noah, David, Felix und Stefan, Alex sowie Lena, Karin, Sarah, Alex, Philipp und Viktoria. Nie werde ich die gemeinsame Zeit und auch mal längeren Abende vergessen, die wir während der Studienzeit, sei es in Innsbruck oder Wien, miteinander verbracht haben.

Zum Schluss möchte ich meinen Eltern Beatrice und Andreas aus tiefstem Herzen Danke sagen. Sie haben mir nicht nur das Studium ermöglicht, sondern standen auch immer mit Rat und Tat zur Seite. Auch meinen Brüdern David und Florian gilt mein Dank, waren sie auch in schwierigen Zeiten zum Reden da.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	I
Abstract	II
Motivation und Danksagung	III
1. Themenstellung und Relevanz.....	1
1.1. Problemstellung	1
1.2. Fragestellung und Forschungsgegenstand	4
1.3. Aufbau und Gliederung der Arbeit	6
1.4. Limitation der Arbeit.....	7
2. Methodische und theoretische Ansätze der Leistbarkeit von Wohneigentum .	8
2.1. Definition und Erklärung von leistbarem Wohnraum	8
2.2. Die Schwierigkeit der Messung von Leistbarkeit.....	11
2.3. Ansätze zur Messung der Leistbarkeit	12
2.4. Die Einflussfaktoren der Leistbarkeit.....	19
2.4.1.1. Einkommen	20
2.4.1.2. Grundstückspreise und Baukosten.....	21
2.4.1.3. Hypothekenzahlungen und Zinssätze	22
2.4.1.4. Vermögen	22
2.4.1.5. Bevölkerung	23
3. Zentrale Charakteristika des österreichischen Wohnungsmarktes.....	25
3.1. Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik in Österreich	25
3.1.1. Der Gemeinnütziger Wohnbau	27
3.1.2. Das Mitrechtsgesetz	28
3.1.3. Die Wohnbauförderung	29
3.1.4. Kredite für Wohnungskauf Österreich	29
3.1.5. Die Rolle der Raumplanung in Bezug auf leistbaren Wohnraum in Österreich	30

3.2.	Wohnsituation in Österreich	36
3.2.1.	Miete vs. Eigentum in Österreich	37
3.2.2.	Rechtliche Wohnungseigentums Definition in Österreich	39
3.2.2.1.	Gefördertes Wohnungseigentum	39
3.2.2.2.	Freifinanziertes Wohnungseigentum	40
3.2.3.	Leistbares Wohnen in Österreich	40
4.	Methodik	43
4.1.	Mikrodaten, Definition und Erklärung	45
4.1.1.	“Survey on Income and Living Condition” (SILC)	46
4.1.2.	“Household and Finance and Consumption Survey” (HFCS)	47
4.1.3.	Zinsdaten Österreichische Nationalbank (OeNB)	48
4.1.4.	Immobilienpreis-Spiegel der Wirtschaftskammer Österreich	48
4.1.5.	Kaufverträge – Exploreal Bauträgerdatenbank	49
4.2.	Verhältnis von Einkommen zu Wohnungspreisen	50
4.3.	Untersuchung der Leistbarkeit anhand des Housing Affordability-Index 53	
4.4.	Auswertung von Kaufverträgen	57
5.	Untersuchungsgebiet - Stadt Graz	60
5.1.	Einkommensentwicklung	62
5.2.	Entwicklung der Grundstückspreise	63
5.3.	Vermögensverteilung	64
5.4.	Zinsdaten für Hauskauf	65
5.5.	Kaufpreisentwicklung	66
5.6.	Bevölkerungsentwicklung	67
5.7.	Förderungen für leistbares Wohnen in Graz	69
5.8.	Zukünftige Entwicklung von Graz	73
6.	Ergebnisse und Interpretation	75

6.1.	Entwicklung des Verhältnisses Einkommen zu Wohnungspreisen	75
6.2.	Analyse der Leistbarkeit anhand des HAI.....	77
6.3.	Auswertung der Kaufverträge von 2018 bis 2020, welche für die Quintile leistbar sind	85
7.	Fazit: Leistbarkeit von Wohneigentum in Graz	94
8.	Ausblick	98
9.	Verzeichnisse	99
9.1.	Abbildungsverzeichnis	99
9.2.	Tabellenverzeichnis	101
9.3.	Literaturverzeichnis	102

1. Themenstellung und Relevanz

1.1. Problemstellung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in Städten wird immer vorhanden sein. Nicht umsonst boomt der Wohnungsmarkt in den Städten Wien und Graz in den letzten Jahren. Dieser Trend wird sich auch in der nächsten Zeit fortsetzen (Exploreal GmbH 2021a, 2021b). In Graz gibt es einige Projekte in der Pipeline, die zwar aufgrund der Corona-Pandemie verschoben wurden, aber demnächst auf den Markt kommen. Dabei spielen vor allem große Stadtentwicklungsgebiete westlich der Mur (z.B. Reininghausgründe) eine wichtige Rolle (Exploreal GmbH 2021a; Pörtl et al. 2020). In diesem Zusammenhang wird es auch immer eine Diskussion zur Leistbarkeit des Wohnens geben. Wohnen bzw. leistbares Wohnen berührt auch im erheblichen Maße öffentliches Interesse und zählt zu einer Daseinsgrundfunktion, weiters ist Wohnen auch ein unverzichtbares Grundbedürfnis (Kanonier 2014, S. 25; Kunnert und Baumgartner 2012, S. 105). Das Gut Wohnen hat auch gegenüber anderen Konsumgütern weitere entscheidende Merkmale. Wohnimmobilien sind durch eine besonders lange Lebensdauer geprägt, diese kann bis zu 100 Jahre betragen. Wohnungen werden auch öfters auf dem Markt gehandelt, deswegen existieren ein Neubaumarkt und jener für gebrauchte Wohnungen. Neben der langen Lebensdauer zeichnen sich Immobilien auch durch eine lange Produktionsdauer und hohe Produktionskosten aus. Dies erschwert auch die rasche Anpassung bei Änderungen bzgl. der Nachfrage (Baron et al. 2021, S. 14).

Das Thema der Leistbarkeit im Neubau wird dabei zu einer immer größeren Herausforderung. So gab es vermehrt Berichte, dass Wohnen nicht mehr leistbar ist und das Einkommen mit den steigenden Wohnkosten nicht mithalten kann (Der Standard 2019; Anzenberger 2021). Laut dem Deloitte Property-Index des Jahres 2020 musste man für einen Quadratmeter einer neugebauten Wohnung in Österreich 2019 im Durchschnitt 4.200 € bezahlen. Dies entspricht einer Steigerung um 3,9% gegenüber dem Vorjahr. In Wien

werden durchschnittlich 4.900 € pro Quadratmeter gezahlt, was einer Steigerung von 3,4% entspricht. In Graz musste man laut dem Property Index von Deloitte und einem Marktbericht von EHL ca. 3.500 €/m² bezahlen, wobei die Steigerung mit 2,1% unter dem Durchschnitt in Österreich war und auch der Durchschnittspreis unter jenem von Österreich liegt (Linhart et al. 2020, S. 16ff; Pörtl et al. 2020, S. 17). Eine ähnliche Preissteigerung hat die WKO anhand ihres Immobilien-Preisspiegels festgestellt. Laut der WKO lag der Preis 2019 in Graz für eine Eigentumswohnung im Neubau bei 3.247 €/m² wobei die Preissteigerung hier mit 2,3% gegenüber 2018 angegeben wird (WKO 2020, S. 341). Für das Jahr 2020 hat die WKO (2021) den Quadratmeterpreis mit 3.422,66 € angegeben, wobei hier die Steigerung schon 5,4% beträgt.

Dabei ist zu beobachten, dass „seit der Finanzkrise 2007/2008 wieder verstärkt Finanzkapital in das sogenannte ‚Betongold‘ der Städte“ (Tischler 2020, S. 13) fließt. Vor allem private Akteure und Unternehmen spielen eine wichtige Rolle, da diese immer mehr auf der Suche nach sicheren Anlage- bzw. Vorsorgewohnungen sind. Gerade der Kauf von Immobilieneigentum zur Vorsorge und als Wertanlage aufgrund mangelnder Alternativen rückt in den Fokus von InvestorInnen und Privatpersonen, da sich vor allem Privatpersonen Gedanken über eine sichere Altersvorsorge machen (van-Hametner und Lang 2019, S. 3). Dies liegt laut Kadi et al. (2020) an der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken, sowie der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien, den Preissteigerungen in den Ballungszentren. Laut Kadi et al. (2020), van-Hametner und Lang (2019) zeigt sich dies auch in den letzten Jahren. In keinem anderen europäischen Land stiegen die Wohnkosten für Eigentum und Mieten so stark an wie in Österreich. Mit dieser Entwicklung einher geht, dass gerade die jüngeren Personen, welche kaum Eigenkapital erben oder besitzen, und NiederigverdienerInnen es immer schwerer auf dem Wohnungsmarkt haben, Eigentum im Neubau zu begründen (van-Hametner et al. 2019, S. 2; Meen 2018, S. 5).

Gerade im Sektor der Leistbarkeit kritisiert Kunnert (2016), dass es in Österreich keine Messung auf Mikro- oder Makroebene gibt, was vermutlich auch daran liegen könnte, dass der Markt lange Zeit stabil blieb und somit die Leistbarkeit kaum thematisiert werden musste. Auch sonstige Studien befassen sich mehr mit Wien und Salzburg (van-Hametner und Lang 2019). Wenn es dann Studien gibt, sind dies zwar Vergleiche zwischen dem Einkommen und den Ausgaben für Wohnen, aber es wird nicht auf regionale Aspekte eingegangen.

Der Grazer Wohnungsmarkt ist besonders relevant, hat doch der Wohnungsbestand von 2011 mit 152.995 Wohnungen bis 2018 um 186.764 zugenommen. Der Wohnungsmarkt ist somit um 22% gestiegen (Statistik Austria 2013b; Stadt Graz 2019). Ein starker Anstieg an Neubauten in Graz ist erkennbar. Dieser Markt wird in den nächsten Jahren laut Exploreal GmbH (2021a), stark von gewerblichen Bauträgern dominiert. So gehen 60% der Bautätigkeiten auf gewerbliche Bauträger zurück und 40% auf gemeinnützige, wobei sich dieser Trend in der Zukunft vermutlich noch verstärken wird.

Wie im vorherigen Absatz erwähnt, würde gerade eine Untersuchung des Wohnungsmarktes außerhalb Wiens weitere Aufschlüsse zur Leistbarkeit von Wohnungseigentum und wie sich der Eigentumsmarkt verändert geben. Hierfür ist auch eine Überschrift in der Financial Times Deutschland bezeichnend (Heimann 2012): *„Teure Mitte Nach den Metropolen entdecken Immobilienkäufer die Mittelstädte – und treiben dort die Preise an“*. Aber auch Tockner (2017) geht auf die Immobilienpreise, sowohl bei Mieten als auch bei Wohnungspreisen, nur für Wien ein. Darüber hinaus ist es auch wichtig, den Fokus auf das Eigentum zu legen, da es vor allem Studien zu Mieten gibt. So haben sich (Geymüller und Christl 2014) in einer Studie bereits Daten zum Mietmarkt in Österreich angeschaut, aber es fehlen leider oftmals aussagekräftige Daten explizit für Graz oder Eigentum im Neubau. Diese Arbeit trägt somit bei, dass diese Forschungslücke geschlossen wird und eine Analyse für den Grazer Wohnungsmarkt entsteht.

1.2. Fragestellung und Forschungsgegenstand

Das Ziel der Arbeit ist es, eine Analyse des Grazer Wohnungsmarktes zu erarbeiten und aufzuzeigen wie sich die Leistbarkeit eines medianen Hauses, für die Quintile der Bevölkerung in den Jahren 2010-2020, entwickelt hat. Es wird dabei analysiert, wie die Entwicklung des Wohnungseigentumes bzgl. der Leistbarkeit in den 10 Jahren des Untersuchungszeitraumes vonstatten ging und ob es immer schwieriger wird, Eigentum zu begründen bzw. wie sich das Verhältnis zu Einkommen und der Entwicklung der Quadratmeterpreise im Neubau verändert hat. Hierbei werden auch verschiedene Indizes in Bezug auf die Leistbarkeit untersucht und mit Preisen der Stadt Graz abgeglichen, damit eine Aussage getätigt werden kann, für wen Wohnungen leistbar sind. In einem zweiten Teil der Arbeit wird anhand der Kaufvertragsauswertung der Bauträgerdatenbank Exploreal untersucht, welche Wohnungen die in den Jahren 2018-2020 verkauft wurden, für welche Bevölkerungsgruppen leistbar waren. Anhand dieser Auswertung kann festgestellt werden, wie hoch die Anzahl der Wohnungen ist, die auf den Markt gekommen sind, welche sich die Haushalte in den unterschiedlichen Quintilen¹ leisten können. Dabei wird auch eine Aufschlüsselung der Größe der Wohnungen aufgezeigt. Hierbei wird auf Kaufverträge zurückgegriffen, damit ein klares Bild vom Immobilienmarkt aufgezeigt werden kann.

Für die Forschungsfragen wurde hierbei folgende Hypothese formuliert:

Immer weniger Bevölkerungsgruppen in Graz können sich Wohnungseigentum im Neubausegment leisten, da es in den letzten zehn Jahren gravierende Preisänderungen gab und vor allem die untersten Quintile von diesem Anstieg betroffen sind, da die Schwelle, um sich Wohnungseigentum leisten zu können, weiter angestiegen ist.

¹ „Quintile (Einkommensfünftel): Werte, die die Einkommensverteilung des äquivalisierten Personeneinkommens in fünf gleich große Teile teilen. 20% liegen unterhalb des Wertes des ersten Quintils, 80% liegen unterhalb und 20% oberhalb des Wertes des vierten Quintils.“ (Statistik Austria 2013a, S. 14.)

Wer kann sich Eigentumswohnungen im Neubau in Graz leisten?

- I. Wie hat sich das Verhältnis zwischen dem äquivalisierten Netto-Jahreseinkommen und den Preisen von Neubauwohnungen in Graz über den Zeitraum von 2010 bis 2020 entwickelt?
- II. Wie hat sich die Entwicklung der Leistbarkeit von Eigentumswohnungen im Neubau in den Jahren von 2010 bis 2020 verändert, wenn man zur Berechnung noch weitere Faktoren wie z.B. Zinsen, Eigenkapital, Kreditlaufzeiten sowie den Housing Affordability-Index zur Berechnung heranzieht?
- III. Wie viele Wohnungen, welche in den Jahren 2018 bis 2020 auf den Markt gekommen sind, waren für Haushalte in den unterschiedlichen Quintilen leistbar?

Für die Beantwortung der Forschungsfragen werden verschiedene Ansätze gewählt. Zuerst gilt es zu beantworten, was denn unter Leistbarkeit des Wohnens verstanden wird und welche Ansätze bzw. Methoden es zur Messung gibt. Des Weiteren liefert diese Arbeit einen Überblick über den derzeitigen Stand der Wohnungsproduktion und wie sich die Leistbarkeit in Graz entwickelt hat. Es wird aufgezeigt, welche Wohnungen für die einzelnen Haushalte leistbar sind. Anhand dieser Erkenntnisse soll das Forschungsinteresse der Grazer Wohnungspolitik am Thema Leistbarkeit in Graz ausgebaut werden. Weiters soll es als Grundlage für weiterführende Studien erhalten, um die Analyse auf der Makroebene der Stadt Graz weiterzuführen und zu analysieren und verschiedene Parameter der Leistbarkeit zueinander zu vergleichen.

1.3. Aufbau und Gliederung der Arbeit

Von der Problemstellung und der Relevanz des Themas ausgehend werden die thematischen Grundlagen in Bezug auf die Leistbarkeit des Wohnens behandelt. Anschließend wird auf wichtige Indikatoren und Faktoren eingegangen, die die Leistbarkeit des Wohneigentums weiter beschreiben. Dabei wird auf die Problematik eingegangen, welche Schwierigkeiten es gibt, die Leistbarkeit zu messen, welche verschiedenen Methoden und Ansätze dafür in der Literatur verwendet werden und welcher Indikator schlussendlich für diese Arbeit angewendet wird. In einem weiteren Kapitel wird der österreichische Wohnungsmarkt sowie das Grazer Untersuchungsgebiet erläutert. In diesem Zusammenhang werden die Faktoren, welche zuvor herausgearbeitet wurden, näher für den Grazer Immobilienmarkt untersucht und analysiert. Für die österreichische Wohnungspolitik wird auf die wichtigen Instrumente eingegangen und es wird auch aufgezeigt, welche Möglichkeiten es für die Raumplanung gibt. Anhand dieser Grundlagen wird dann die Entwicklung der Leistbarkeit eines medianen Hauses für die Quintile der Grazer Bevölkerung über einen Zeitraum von zehn Jahren (2010 bis 2020) analysiert und es wird aufgezeigt, wie die einzelnen Faktoren Einfluss darauf nehmen bzw. wie sich diese Thematik für Graz im Allgemeinen entwickelt hat. Dabei wird aufgezeigt, welche Instrumente es für die Leistbarkeit gibt und warum die Thematik sich nicht nur auf das Einkommen sowie die Wohnungspreise beschränken darf und noch weitere Faktoren wichtig sind, die in der Debatte eine Rolle spielen. In weiterer Folge werden auch Kaufverträge in Graz ausgewertet, da es ein wichtiges Ziel der Arbeit ist, nicht nur aufzuzeigen, ob das mediane Haus leistbar ist, sondern auch, welche real getätigten Transaktionen sich die Quintile der Bevölkerung leisten können.

In dieser Diplomarbeit werden nur die kurzfristigen Ausgaben für die Beschaffung von Eigentumswohnungen im Neubau betrachtet, für die längerfristige Leistbarkeit zu Wohnen Mieten und Eigentum in Österreich darf auf die Arbeit von Kunnert (2016) verwiesen werden.

1.4. Limitation der Arbeit

Die Ergebnisse der Arbeit beruhen auf den öffentlich zur Verfügung stehenden Daten und werden im Zuge der Arbeit in Relation gesetzt. Dadurch ergeben sich Einschränkungen in den Auswertungen, da es nicht möglich ist weitere Faktoren in die Berechnung miteinzubeziehen, da dies zu noch größeren Unsicherheitsfaktoren führen würde.

Es ist klar, dass auch die verwendeten Faktoren gewissen Einschränkungen unterliegen, da sowohl Daten für Gesamt Österreich bzw. die Steiermark als auch für Graz Verwendung finden, da es nicht möglich war über einen Zeitraum von 10 Jahren nur Daten für die Stadt Graz von den öffentlichen Stellen zu erhalten, da diese nicht explizit in den Erhebungen abgefragt werden, was auch verständlich ist, da es ansonsten ein zu großer Aufwand bei den Befragungen für die Institute darstellen würde. So konnten nur die Quadratmeterpreise eindeutig für Graz erfasst werden. Die Daten für die Zinsen sowie für die Vermögen beziehen sich auf Gesamtösterreich. Die Einkommensdaten hingegen konnten wiederum für die Steiermark erfasst werden, da es hierbei keine validen Daten für Graz gibt.

Eine weitere Limitation stellt auch die Förderhöhe für Neubauwohnungen in Graz dar, da nicht explizit gesagt werden kann, welche Haushalte eine Förderung beziehen. Da es ansonsten nur Mutmaßungen wären, wurde auf eine Einbeziehung von Fördermitteln verzichtet. Es sollte somit nur aufgezeigt werden, welche Wohnungen ganz generell leistbar sind, ohne das externe Faktoren wie Förderung oder möglicherweise eine Erbschaft auf die Möglichkeit eines Wohnungskaufes Einfluss nehmen. Nichtsdestotrotz werden in einem Kapitel kurz die Möglichkeiten einer Förderung aufgezeigt, aber in der Berechnung wird dieser Faktor ausgegrenzt.

2. Methodische und theoretische Ansätze der Leistbarkeit von Wohneigentum

In diesem Kapitel wird auf thematische Schwerpunkte, die relevant für die Arbeit sind, eingegangen. Es wird dabei der Begriff des Eigentums sowie der Leistbarkeit näher erläutert. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Leistbarkeit des Wohnens und Leistbarkeit des Eigentums näher eingegangen, um einen besseren Überblick für das Thema zu erhalten.

2.1. Definition und Erklärung von leistbarem Wohnraum

Am Anfang muss gesagt werden, dass es schwer ist, den Begriff „leistbaren Wohnraum“ klar abzugrenzen, da er schon fast inflationär angewandt wird und gerne dafür herhalten muss, die Missstände bzgl. Wohnen in den verschiedenen Ländern aufzuzeigen (Hulchanski 1995, S. 1). Es muss klargestellt werden, dass es aber keine eindeutige Definition von Leistbarkeit des Wohnens gibt. Um die Leistbarkeit vereinfacht darzustellen, werden die Ausgaben für Wohnen dem Einkommen gegenübergestellt. Nichtsdestotrotz wird nun der Begriff näher erklärt und erläutert, damit aufgezeigt werden kann, wie dieser in der Arbeit Anwendung findet. Der Begriff Leistbarkeit des Wohnens oder leistbares Wohnen ist vor allem durch den angelsächsischen Wortschatz (*Affordability of Housing*) geprägt und stammt auch aus diesem Sprachraum. Es bezieht sich meistens darauf, Unterschiede zwischen Einkommen und Wohn(ausgaben) darzustellen und diese zu analysieren (Kunnert 2016, S. 2). Dabei ist zu beachten, dass sich verschiedene Ansätze für unterschiedliche Problemstellungen anbieten (Kunnert 2014, S. 30). Dies hängt auch immer damit zusammen, dass neben den Wohnkosten auch unterschiedliche Aspekte in die Leistbarkeit fallen, dies können z.B. die Verteilungsaspekte, die Wohnqualität sowie der Standort sein. Dennoch haben MacLennan und Williams (1990), sowie Bramley (1990) und Disney (2007) versucht, eine allgemeine Definition von Leistbarkeit aufzuzeigen.

„Affordability' is concerned with securing some given standard of housing (or different standards) at a price or a rent which does not impose, in the eyes of some third party (usually government) an unreasonable burden on household incomes.“ (MacLennan und Williams 1990, S. 9)

Bramley (1990) wird in seiner Definition schon genauer:

„that households should be able to occupy housing that meets well-established (social sector) norms of adequacy (given household type and size) at a net rent which leaves them enough income to live on without falling below some poverty standard“ (Bramley 1990, S. 16).

Disney (2007) hat eine ähnliche Definition erarbeitet:

„affordable housing which reflects both public usage and appropriate policy goals is housing which is reasonably adequate in standard and location for a lower- or middle-income household: and does not cost so much that such a household is unlikely to be able to meet other basic living costs on a sustainable basis“ (Disney 2007, S. 1).

In allen drei Erklärungen ist klar ersichtlich, dass es auch immer wichtig ist, dass man sich noch Güter des täglichen Bedarfs leisten kann und mit einem gewissen Standard zu leben, der in der Gesellschaft anerkannt ist. Die drei Definitionen gehen auch auf ein gewisses Maß an Lebensstandard in der Wohnungsfrage ein. MacLennan und Williams (1990) sprechen hierbei von *„some given Standard“* und Bramley (1990) von *„norms of adequacy“*. Disney (2007) bezieht auch den Standort bzw. die Lage in seine Definition mit ein und beschreibt explizit Familien, die ein geringes bzw. mittleres Einkommen haben. Wichtig ist dabei auch immer laut Hancock (1993), dass dabei versucht wird, das Einkommen eines Haushaltes mit dem Abtausch des Gut Wohnens und anderen Gütern gegenüberzustellen. Es bietet sich immer an, verschiedene Ansätze und Methoden einander gegenüberzustellen, um die

Messung der Leistbarkeit zu beschreiben. Wie in Kapitel 2.3 erläutert, gibt es verschiedene Konzepte, wie die Leistbarkeit gemessen wird und auch verschiedene Konzepte der Leistbarkeit. So kann man davon sprechen, ob es möglich ist, eine Wohnung zu kaufen bzw. ob es möglich ist, genug Geld per Kredit zu leihen, um den Wohnungskauf zu realisieren. Weiters kann davon gesprochen werden, ob ein Haushalt genügend Mittel hat, die Zinsen für die Kreditrückzahlung zu erwirtschaften. Als letztes wird oft die „Einkommens-Leistbarkeit“ genannt, welche der Einfachheit das Verhältnis von Einkommen und den Wohnungspreisen gegenüberstellt (Gan und Hill 2008, S. 2).

Laut Meen und Whitehead (2020) wird Wohnungseigentum für eine Bevölkerungsgruppe immer zu einem gewissen Grad leistbar sein, denn wäre dies anders, würde der Markt reagieren und die Preise würden fallen (Voigtländer 2015, S. 2). Aber es muss auch bedacht werden, dass dies für die Gesellschaft und Politik nicht annehmbar sein kann, denn dann würde doch ein Großteil nicht in den Standards leben, die allgemein hin als akzeptabel angesehen werden (Meen und Whitehead 2020, S. 17).

Hinzu kommt, dass das Gut Wohnen *„ein unverzichtbares Grundbedürfnis“* (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 105) ist, und *„als eine Daseinsgrundfunktion berührt ‚Wohnen‘ in erheblichem Umfang öffentliche Interessen und weist demzufolge eine beträchtliche Durchdringung auf“* (Kanonier 2014, S. 25). Das Gut Wohnen zeichnet sich durch verschiedene Faktoren aus. Hierunter fällt insbesondere die Standortgebundenheit. Wohnen kann nicht einfach verschoben werden und weiters gibt es auch die Unteilbarkeit der einzelnen Wohneinheiten. Dies bedeutet, dass jeder Wohnraum und alle Wohneinheiten unbeweglich und einzigartig sind. Das Grundbedürfnis Wohnen ist aber in letzter Zeit von einem immer stärkeren Preisanstieg betroffen und das betrifft alle Haushalte, werden doch die meisten Konsumausgaben für Wohnen aufgewendet (Beer und Wagner 2012, S. 82; Kunnert und Baumgartner 2012, S. 105; Kunnert 2014, S. 25; Meen und Whitehead 2020, S. 41). In diesem Sinne ist es für Haushalte mit geringem Einkommen auch schwierig, den Standort zu wechseln, weil dies immer mit hohen Transaktionskosten verbunden ist und jene Haushalte die ein geringes Einkommen haben, müssen neben dem Wohnen auch andere

Grundbedürfnisse befriedigen, weswegen die Leistbarkeit immer relativ subjektiv sein wird (Kunnert 2014, S. 27). Ein weiterer Faktor ist jener, dass Immobilien durch eine lange Nutzungsdauer gekennzeichnet sind, dementsprechend lange ist auch das Kapital gebunden (Demary und Voigtländer 2009). Durch die Immobilität des Guts Wohnen kommt auch hinzu, dass es oftmals in den unterschiedlichen Bundesländern und Regionen eines Landes zu unterschiedlichen Preisdynamiken in Bezug auf den Wohnungspreis kommen kann (Meen und Whitehead 2020, S. 41). In dieser Arbeit wird somit unter dem Thema der Leistbarkeit verstanden, ob es für die einzelnen Haushalte möglich ist, Eigentum zu erwerben, oder ob die Kosten hierfür zu groß sind, dabei wird auf verschiedene Methodensätze zurückgegriffen. Welche Methoden angewandt werden und welche Daten hierfür Verwendung finden, wird im Kapitel 4 Methodik näher erläutert.

2.2. Die Schwierigkeit der Messung von Leistbarkeit

In der Literatur wird auf einige Schwierigkeiten zur Messung der Leistbarkeit eingegangen, so gibt es kein einheitliches Konzept oder eine Formel, die für alle Regionen oder Länder anwendbar ist, da es immer Unterschiede in den einzelnen Wohnungsmärkten gibt und auch die Datengrundlage eine differenzierte ist. Einige australische Studien besagen, dass Haushalte zunehmend unter Druck geraten, wenn die Ausgaben für Wohnen bei den unteren 40% der Einkommensgruppen, einen Wert von 30% des Einkommens übersteigen (Wilson et al. 2010, S. 129; Kunnert 2016, S. 17; Meen und Whitehead 2020, S. 27f). Ähnliches wird auch oft in den USA vom *Department of Housing and Urban Development* (HUD) verwendet. In diesem Ansatz geht man auch davon aus, dass wenn ein Haushalt mehr als 30% seines Einkommens für Wohnen ausgibt, es nicht mehr leistbar ist. In Österreich empfiehlt die FMSG (2021) einen Anteil von 30% bis 40% der nicht überschritten werden soll, ab dem es zu erheblichen Schwierigkeiten bezüglich der Leistbarkeit kommt. Man spricht dabei vom Erschwinglichkeitsfaktor oder der Angemessenheitsschwelle. Es kann zwischen Eigentumerschwinglichkeit und Mietererschwinglichkeit

unterschieden werden. Dies bezieht alle Kosten, sowohl der Kreditrückzahlung, als auch Steuern und Betriebskosten ein (Linneman und Megbolugbe 1992, S. 371; Jewkes und Delgadillo 2010, S. 46; Bentzien 2016, S. 126). Ein anderer Ansatz, den auch einige Studien verfolgen, ist jener, der darauf abzielt, ob sich ein Haushalt für einen Kredit empfehlen kann oder nicht. Diese Methoden werden auch oft von den EntscheidungsträgerInnen in der Politik und Wirtschaft verwendet, geben sie doch einen guten Überblick über den Markt und können das Geschehen sehr gut analysieren. Diese Methoden lassen sich für einen Vergleich über die Zeit nutzen (Linneman und Megbolugbe 1992, S. 372). Weiters ist es nicht einfach zu sagen, wie viele Wohnungen auf dem Markt sind und welche Anzahl an Haushalten diesen gegenüber stehen. Es kommt auch hinzu, dass es möglich ist, dass auf dem Wohnungsmarkt genug leistbare Häuser für alle Bevölkerungsgruppen sind, aber es dann Faktoren gibt, die dagegensprechen, dies können z.B. zu kleine Wohnungen für die Familie sein, oder die Lage ist einfach nicht passend. So könnten diese Wohnungen zwar leistbar sein, aber wir sind wieder beim Problem, dass sie nicht dem Standard entsprechen bzw. für Wohnungssuchende die Haushalte unpassend aufgrund der Haushaltszusammensetzung sind (Whitehead et al. 2008, S. 11).

2.3. Ansätze zur Messung der Leistbarkeit

In diesem Kapitel wird darauf eingegangen, welche Ansätze es zur Messung der Leistbarkeit in der Literatur gibt, was die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Indikatoren sind und weshalb in dieser Arbeit der Housing Affordability-Index Anwendung findet.

Ansätze zur Messung der Leistbarkeit sind von großer Wichtigkeit, da sie „zur Einschätzung der Lagen auf Wohnungsmärkten (Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage) herangezogen werden (insbesondere, wenn ein Vergleich über die Zeit bzw. zwischen Regionen möglich ist), oder zur Abschätzung des zukünftigen (öffentlichen, geförderten) Wohnungsbedarfs und der Festlegung von Zugangsbedingungen zu geförderten Wohnungen. Außerdem können sie für die Ableitung bzw. Beurteilung wohnungspolitischer Maßnahmen herangezogen werden.“ (Kunnert 2016, S. 1)

Laut Stone (2006) und Kunnert (2014) werden in der internationalen Literatur meistens die vier folgenden Konzepte verwendet, um die Leistbarkeit von Eigentum zu beschreiben. Welcher dieser Konzepte dann effektiv Verwendung findet, hängt immer davon ab was für ein Anwendungsgebiet untersucht und beschrieben wird:

1. zeitliche Entwicklung von aggregierter relativer Leistbarkeit
2. subjektive Leistbarkeit von Wohnen
3. Leistbarkeit von Wohnen als maximaler Prozentsatz der Wohnkosten am Einkommen
4. Leistbarkeit von Wohnen im Haushaltsbudget – Residualeinkommen und Familienbudget (Stone 2006, S. 157f; Kunnert 2014, S. 26, 2016, S. 11)

Meen (2018) geht in seiner Arbeit ebenso auf vier Aspekte ein, wie die Leistbarkeit derzeit gemessen werden kann, dies sind fast identisch mit jenen von Stone (2006) und Kunnert (2014).

1. House price to income/earnings ratio
2. Housing expenditure to income ratio
3. Residual income left for housing
4. Housing supply measures (Meen 2018)

Es werden hier nur ein paar Ansätze aufgezeigt, wie die Leistbarkeit von Wohnen gemessen werden kann. Weitere Indizes und deren Vor- und Nachteile haben Jewkes und Delgadillo (2010) ausführlich erläutert.

Bei dem **Ansatz der relativen Leistbarkeit** geht es vor allem um den Vergleich über die Zeit (*„meist ein Maß für Hauspreise oder -kosten und Haushaltseinkommen“*) (Kunnert 2016, S. 11). Dabei handelt es sich um einen gut verständlichen und praktikablen Index, der meistens auf Wohneigentum angewendet wird. Er richtet sich somit vor allem an jene in der Bevölkerung, die derzeit Eigentum begründen wollen. Hierbei wird ein medianes Haus, dem medianen Haushaltseinkommen einer bestimmen

Bevölkerungsgruppe gegenübergestellt. Das Problem bei diesem Index ist leider, dass der Verteilungsaspekt nicht berücksichtigt bzw. aufgrund mangelnder Daten nicht analysiert werden kann. Dennoch bieten diese Indizes einen raschen Überblick. Ein bekannter Index, welcher vor allem in den USA große Anwendung findet und dort monatlich von der *National Association of Realtors* (NAR) berechnet wird, ist der Housing Affordability-Index. Neben dem NAR hat auch das *Joint Center for Housing Studies* (JCHS) der Harvard Universität einen ähnlichen Index entworfen (JCHS 2011). Ein Nachteil dieser Indizes ist, dass nicht abgebildet werden kann, welche Haushalte sich derzeit zum Verkauf stehende Objekte leisten können. Weiters bleibt in der Thematik unbeantwortet, ob es sich um Haushalte handelt, die das erste Mal auf dem Wohnungsmarkt aktiv sind, oder schon Eigentum erworben haben (Stone 2006, S. 158f; Kunnert 2014, S. 26, 2016, S. 11).

Beim **subjektiven Zugang der Leistbarkeit** steht der nutzenmaximierende Haushalt im Vordergrund, dabei verteilen diese ihr Budget auf verschiedene Güter, des täglichen Bedarfs z.B. Wohnen. Es steht somit der „Homo oeconomicus“ im Vordergrund (Stone 2006, S. 159). Dabei entscheidet der Haushalt nach subjektiven Werten, wie viel vom Haushaltsbudget für die einzelnen konsumierten Güter ausgegeben wird. Hierbei geht es aber weniger um die Leistbarkeit an sich, sondern darum, was die persönlichen Präferenzen in Bezug auf Wohnen sind – die Konsumententscheidungen stehen bei diesem Ansatz im Vordergrund. Das Problem in diesem Kontext ist aber, dass Wohnen im Gegensatz zu anderen Gütern eine besondere Stellung innehat. Wie bereits erwähnt, ist dies aufgrund der eingeschränkten Teilbarkeit, der Immobilität und den doch relativ hohen Transaktionskosten bei einem Wohnungswechsel zu berücksichtigen. Des Weiteren trifft die Subjektivität des Wohnraumes nicht auf jede Bevölkerungsschicht gleichermaßen zu. Gerade für Haushalte mit einem niedrigen Einkommen, ist Wohnen oftmals keine subjektive Konsumententscheidung denn sie müssen sich mit Ihrem Haushaltsbudget auch andere Grundbedürfnisse leisten können. Anders zeigt sich dies hingegen bei Haushalten mit höherem Einkommen, diese können sehr wohl subjektiv über das Gut Wohnen entscheiden, da auch eine Entscheidung bzgl. des Konsums zwischen Wohnen und anderen Gütern

stattfinden kann und somit Wohnen subjektiviert wird. Dieser Ansatz ist somit hilfreich, wie sich derzeit der generelle Wohnungsmarkt bzw. eine Betrachtung des Wohnungsmarktes verhält. Dieser Ansatz kann auch in Hinblick einer Analyse bzgl. der Konsumententscheidung und wie viel für Wohnen aufgewendet wird, nützlich sein (Stone 2006, S. 159; Kunnert 2016, S. 12f).

Beim Ansatz der **Leistbarkeit von Wohnen als maximaler Prozentsatz der Wohnkosten am Einkommen** steht das Verhältnis zum Einkommen im Gegensatz zu den Wohnkosten im Vordergrund. Diese Berechnungsmethode erfreut sich großer Beliebtheit, da sie einfach zu berechnen ist und einen Vergleich zwischen Regionen sowie der Zeit zulässt. Sie kommt sehr oft zu Tragen, wenn es um den Zugang für öffentliche Wohnungen geht. Als Beispiel nennen Stone (2006) und Kunnert (2016) den amerikanischen Sozialwohnungsmarkt. Dort ist der Wohnungsaufwand für die Sozialwohnungen mit maximal 30% des Einkommens beschränkt. Das Problem an solchen Grenzen ist immer, dass sie normativ festgelegt sind und somit auf empirischen Studien und Belegen basieren, aber es kann nicht klar festgelegt werden, ob nun das Gut Wohnen für einen Haushalt leistbar ist, oder nicht. Dies betrifft vor allem ärmere Haushalte, denn es wird meistens die Leistbarkeit anderer Güter außer Acht gelassen. So kann für Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht klar festgestellt werden, ob sie sich Grundbedürfnisse neben dem Wohnen noch leisten können, da es keine Aussagekraft gibt, ob ihr Budget hierfür noch reicht (Stone 2006, S. 162f; Kunnert 2016, S. 13). Laut Gabriel et al. (2005) wurde in Australien beschlossen, dass die Regel mit den 30% nur noch für die untersten zwei Einkommens-Quintile Anwendung findet. Laut Hancock (1993) und Kunnert (2016) ist ein weiteres Problem dieses Indikators, dass keine individuellen Präferenzen, Preisunterschiede in den verschiedenen Regionen oder Qualitätsunterschiede der Wohneinheiten, miteinbezogen werden. Es kann auch nicht festgelegt werden, wie sich die Haushalte zusammensetzen.

Der Ansatz des **Residualeinkommenssatzes** bezieht sich bei der Berechnung auf absolute Größen des Einkommens und der Ausgaben. Dieser Ansatz baut auf dem vorherigen Ansatz des Verhältnisses Einkommen zu

Wohnausgaben auf und kann einige Fehler ausgleichen, aber Schwierigkeiten mit seinem Aufbau und seiner Herleitung haben dazu geführt, dass kaum ein Land regelmäßig Publikationen über die Leistbarkeit mit diesem Index durchführt (Meen und Whitehead 2020, S. 6). Es wird ein Konsumkorb mit notwendigen Gütern (darunter zählt Wohnen) erstellt und dem Einkommen sowie den Ausgaben gegenübergestellt. Dieser Konsumkorb wird mit einem Minimalbudget bepreist. Man geht wie in der Definition von Bramley (1990), MacLennan und Williams (1990), sowie Disney (2007) davon aus, dass zwar Haushalte unterschiedliche Bedürfnisse haben, aber es dennoch einen gewissen gesellschaftlichen Standard gibt, welcher für die Mindestqualität der Güter befunden werden kann. Das Problem an solchen Ansätzen ist, wie Hancock (1993) erklärt, dass eben nur davon ausgegangen werden kann, dass man der gesellschaftlichen Norm entsprechend wohnen möchte. Es wird auch oft vernachlässigt, dass Wohnen immobil und nicht teilbar ist und es nicht immer möglich erscheint, Wohnen in ausreichender Qualität zur Verfügung zu stellen. Bei diesem Ansatz wird auch oftmals versucht, zuerst die Wohnkosten zu definieren, da, wie schon erwähnt, Wohnen nicht substituierbar ist und die Ausgaben am Wohnen einen erheblichen Teil der Gesamtausgaben ausmachen. Sobald man den Anteil am Einkommen ausgerechnet hat, welcher für Wohnen aufgewendet wird, kann man ihn mit den restlichen Gütern vergleichen, ob das residuale Einkommen für den Erwerb der Güter ausreicht. Der Residualeinkommenssatz fokussiert dabei bei der Berechnung vor allem auf Haushalte mit geringem Einkommen. Ob nun Wohnen oder andere Güter im Vordergrund stehen, hängt immer davon ab, welche Aussage getroffen werden. Meistens geht es um das wirtschaftspolitische Wohnungsproblem und das Einkommensproblem (Stone 2006, S. 161f; Kunnert 2016, S. 16).

Diese Ansätze sollte man aber immer gemeinsam betrachten, da sie oftmals von ähnlichen Überlegungen ausgehen, bzw. aufeinander aufbauen. Sowohl der subjektive Ansatz, als auch der Residualeinkommensansatz nehmen als Grundlage her, wie viel Einkommen für das Gut Wohnen und wie viel für andere Güter des täglichen Bedarfs, aufgewendet wird.

Housing Affordability Index (HAI)

Für diese Arbeit wird auf den Ansatz der relativen Leistbarkeit zurückgegriffen, weswegen im Nachfolgenden der HAI näher erklärt wird und wie sich dieser zusammensetzt. Dies hat den Grund, dass die meisten dieser Methoden, mit welcher die Leistbarkeit gemessen werden, sich mehr auf Mietwohnungen und weniger auf die Leistbarkeit von Eigentumswohnungen fokussieren. In dieser Arbeit steht das Wohnungseigentum im Vordergrund, weswegen dieser Index Anwendung findet. Auch die vorhandenen Mikrodaten haben dazu geführt, dass es am ehesten Sinn macht, das Problem anhand des HAI zu lösen. Diese Methode eignet sich sehr gut, um die Leistbarkeit über eine gewisse Zeit zu analysieren und zu vergleichen (Kunnert 2016, S. 11). Näheres dazu wird im Kapitel 4 erläutert.

„The Housing Affordability Index measures whether or not a typical family earns enough income to qualify for a mortgage loan on a typical home at the national and regional levels based on the most recent price and income data“ (NAR o. J.)

Bei diesem Index wird das mediane Haushaltseinkommen einem medianen Hauspreis gegenübergestellt. Wenn der Wert unter 100 ist, bedeutet es, dass sich eine Person mit einem medianen Einkommen dieses mediane Haus nicht leisten kann, dabei wird in der Forschung von einer Eigenkapitalquote von 20% ausgegangen. Der HAI geht bei der Laufzeit des Kredites davon aus, dass diese 30 Jahre beträgt. Die weitere Annahme ist, dass die Wohnkosten 25% des Einkommens nicht überschreiten dürfen (*Qualifying Income*). Der NAR ist somit in seiner Berechnung restriktiver als jene Grenze des *Department of Housing and Urban Development*, welcher eine Grenze von 30% angibt (HUD 2022).

Somit setzt sich der Housing Affordability-Index aus verschiedenen Parametern und Formeln zusammen und anhand dieser wird die Leistbarkeit einer medianen Wohnung berechnet.

Formeln für den HAI (NAR o. J.):

Es werden zuerst die Kreditkosten (Zins und Tilgung) anhand der Standardannuitätenformel berechnet. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Kredit über die Laufzeit getilgt wird.

- Monatliche Zahlung:

$$PMT = \text{Medprice} * 0,8 * (IR/12) / (1 - (1/1 + IR/12)^{360})$$

Anschließend wird das notwendige monatliche Einkommen in % berechnet, welches nötig wäre um die Wohnung zu kaufen.

- Median in % des Einkommens: $((PMT * 12) / \text{Medinc}) * 100$

Im Anschluss wird das notwendige Einkommen berechnet, mit der Annahme, dass nur 25% des Einkommens für Wohnen aufgewendet werden. Es wird somit von einer Angemessenheitsschwelle von 25% ausgegangen.

- Einkommen, welches für einen Kredit benötigt wird: $QINC = PMT * 4 * 12$

Zur Berechnung des HAI wird das Netto Jahreseinkommen durch das notwendige Einkommen geteilt und mit 100 multipliziert.

- Housing Affordability Index: $HAI = (\text{Medinc} / QINC) * 100^2$

Beim HAI werden somit verschiedene Daten, die für die Thematik von Eigentumswohnungen leistbar sind, aufgegriffen und in einer Formel berechnet. Dabei wird immer mit aktuellen regionalen Daten gerechnet,

² Abkürzungen, welche in der Formel des HAI verwendet werden:

- IR=Interest Rate
- Medprice=Median Price
- PMT=Monthly Payment
- MINC=Necessary Monthly Income
- QINC=Qualifying Income
- Medinc=Median Income

inwiefern das mediane Haus für die unterschiedlichen Einkommen leistbar ist. Dieser Index gibt somit einen guten Überblick, welche Quintile in der Bevölkerung sich Eigentum leisten können und wie sich dieses Verhältnis über die Zeit entwickelt hat. Der große Vorteil des HAI ist auch, dass er die Zinsen miteinbezieht, auch wenn nur ein fixer Zinssatz angenommen werden kann, sind diese doch ein ausschlaggebender Faktor in der Berechnung der Leistbarkeit für den Erwerb von Wohnungen (Linneman und Megbolugbe 1992, S. 371). Ein Nachteil, den aber viele Indizes zur Messung der Leistbarkeit haben, ist jener, dass Steuern und die Betriebskosten nicht einberechnet werden, auch sagt der Index nichts über den Standort der Immobilien aus (Jewkes und Delgadillo 2010, S. 48). Laut Stone (2006) kann auch nicht bestimmt werden, welche der verfügbaren Wohnungen nun für die Haushalte leistbar sind. Um dieser Kritik in der Arbeit teilweise entgegenzuwirken, werden in dieser Arbeit im weiteren Verlauf die Kaufverträge ausgewertet. Dennoch eignet sich dieser Index am besten für die Analyse des Wohnungsmarktes, da er gerade auf der Regionalebene deutlich mehr Vorteile bietet, als würde er auf ganze Länder angewendet werden, da das Leistbarkeitsproblem meistens ein kleinteiliges lokales Problem ist und nicht für ein gesamtes Land gelten muss (Linneman und Megbolugbe 1992, S. 373f).

2.4. Die Einflussfaktoren der Leistbarkeit

In der Literatur werden eine Reihe von Einflussfaktoren genannt, die zur Leistbarkeit von Wohnraum beitragen. Diese stammen vor allem aus der Makroökonomie (Linneman und Megbolugbe 1992, S. 370; Whitehead et al. 2008, S. 12; Karuppannan und Sivam 2009, S. 4). Mit Sicherheit ist laut Meen und Whitehead (2020) der Faktor des Einkommens ein wichtiger, wenn es um die quantitative Messung und das Problem um die Leistbarkeit geht. Nichtsdestotrotz darf man die anderen Faktoren nicht vernachlässigen, denn meistens sind es diese, welche zu größeren Problemen in der Debatte führen und es gerade im Neubausegment schwieriger machen, Eigentum zu begründen (Whitehead et al. 2008, S. 11f). Jene Faktoren werden nachfolgend aufgezählt:

- Einkommen
- Hauspreise
- Zinssätze, nominal und real
- Hypothekenzahlungen
- Vermögen
- Bevölkerung

In diesem Unterkapitel wird auf ebenjene ökonomischen Faktoren eingegangen. Es werden jene näher beschrieben, die für die weitere Arbeit und die Diskussion um leistbaren Wohnraum relevant sind. Laut Whitehead et al. (2008) beeinflusst auch der demographische Wandel den Immobilienmarkt, weswegen dieser näher beschrieben wird.

2.4.1.1. Einkommen

Das Einkommen ist laut Whitehead et al. (2008) ein nicht zu vernachlässigender Faktor für Haushalte, Wohnraum zu erwerben und diesen zu erhalten, der noch dazu bezahlbar und in einem angemessenen Zustand ist. Laut Skaburskis (2004) würden vor allem die ÖkonomInnen argumentieren, dass sich die Leistbarkeit auf das Einkommensdefizit zurückführen lässt. Es geht hierbei also weniger um ein Leistbarkeitsproblem, sondern vielmehr um das Problem, dass das Einkommen nicht gleich verteilt ist. Linneman und Megbolugbe (1992) argumentieren in einem ähnlichen Kontext, so ist vor allem auch der Abzug der Arbeit aus Industrieländern in andere produzierende Länder ausschlaggebend. Es deute laut ihnen stark darauf hin, dass das Problem der Leistbarkeit von Wohnen nicht durch ein unzureichendes Wohnungsangebot hervorgerufen wird, sondern eben durch mangelndes Einkommen. Bezeichnend für das Leistbarkeitsproblem im Zusammenhang mit dem Einkommen ist laut Disney (2007) auch, dass nicht mehr als 30% des Einkommens für Wohnausgaben verwendet werden sollten.

2.4.1.2. Grundstückspreise und Baukosten

Neben dem Einkommen spielen auch die steigenden Grundstückspreise und Baukosten eine gewichtige Rolle, welche das Thema leistbares Wohnen beeinflussen. Linneman und Megbolugbe (1992) weisen darauf hin, dass vor allem die steigenden Baukosten, welche mit strengeren Wohnstandards einhergehen, zu steigenden Hauspreisen und Mieten führen. Dies wiederum trifft Haushalte und Familien mit niedrigem Einkommen. Gerade die steigenden Preise führen laut Del Salvi Pero et al. (2016) dazu, dass die Anzahl jener Haushalte steigt, die mehr als 40% ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Weiters spielen steigende Bau- und Planungskosten eine große Rolle. So stieg der Baupreisindex laut OeNB (2022a) in Österreich von 2010 bis 2020 um 18,8%, der Baukostenindex um 16,2%. Aber nicht nur der Baupreisindex und der Baukostenindex treiben die Kosten an, sondern maßgeblich sind auch die Grundstückspreise hierfür verantwortlich. Dass die Steigerung der Bodenpreise eine wichtige Rolle in der Debatte um leistbares Wohnen einnehmen, zeigt eine Studie, in welcher ein Vergleich von Immobilienpreisen in 14 hoch entwickelten Ländern durchgeführt wurde. So sind 80% der Preissteigerungen von Wohnungspreisen in den Jahren 1950 bis 2012 auf die ansteigenden Bodenpreise zurückzuführen (Knoll et al. 2017, zitiert nach Baron et al. 2021, S. 12; Knoll et al. 2017). Dies hängt damit zusammen, dass Boden ein nichtvermehrbares Gut und somit als Wirtschaftsgut unelastisch ist. Dies zeigt sich dadurch, dass es durch eine erhöhte Nachfrage zu höheren Preisen kommt, aber das Angebot kann im gleichen nicht Schritt erhöht werden, da die Ressource endlich ist (Ryan-Collins et al. 2017; Baron et al. 2021, S. 13). Bei diesen genannten Faktoren spielt aber auch zunehmend die Hortung von Bauland und somit der spekulative Kauf von Boden eine Rolle in diesem Kontext. Der Anteil des Baulandes, welches zwar gewidmet, aber nicht bebaut ist, beträgt im Durchschnitt in Österreich 26,5%. Die Spitzenreiter sind hierbei das Burgenland (37,9%) und Vorarlberg (33,8%). Die Steiermark liegt mit 29,3% leicht über dem österreichischen Schnitt. Die Bundesländer Salzburg (20,3%) und Wien (4,3%) haben die geringsten Flächen an gewidmeten nicht bebautem Bauland (Banko und Weiß 2016, S. 23).

2.4.1.3. Hypothekenzahlungen und Zinssätze

Die Höhe der monatlichen Belastungen hängt zum Großteil von den Wohnungskosten sowie den vorhandenen Eigenmitteln ab. Die laufenden Hypothekenzahlungen können sich auch auf den zukünftigen Konsum von Eigentumswohnungen auswirken. Bei größeren Anschaffungen wie dem Erwerb von einer Immobilie, spielt jedoch auch das Zinsniveau eine zentrale Rolle, da es das maximale Kreditvolumen bestimmt, das mit einem gegebenen Haushaltseinkommen erwerbbar ist (Schneider o. J., S. 7). Gerade die derzeit niedrigen Zinsen, welche aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 zur Stabilisierung der Wirtschaft eingeführt wurden, ermöglichen Investitionen, da das Sparen belastet wird (OeNB o. J.). Niedrige Zinsen führen auch dazu, dass Haushalte höhere Preise bezahlen können. Somit sinkt bei der Wohnraumbeschaffung von Privaten deren Zinsbelastung und führt zu mehr Investitionen in Immobilien (Meen und Whitehead 2020, S. 39). Dennoch rät die Österreichische Nationalbank (OeNB) bei der Veranlagung davon ab, zu hohe Risiken einzugehen und zu viel in illiquide Investitionen wie Immobilien zu tätigen. Da ein Anstieg der Zinsen zu einer Verschuldung der Haushalte führen kann, die diese nicht mehr zahlen können, führt eine Anhebung auch zu einem Leistbarkeitsproblem für die Haushalte (OeNB o. J.).

2.4.1.4. Vermögen

Vermögen ist ein wichtiger Faktor, um Immobilieneigentum zu erwerben, denn Immobilien werden meistens über einen Fremdkredit von Banken finanziert. Dabei wird für die Berechnung des Eigenmittelanteiles jenes Vermögen herangezogen, welches für den Wohnkauf eingebracht wird. Meistens wird von den Kreditgebern verlangt, dass ein gewisser Anteil der Wohnimmobilie durch das eigene Kapital gedeckt wird. Je nach Bankinstitut gibt es hier verschiedene Ansätze bzw. kommt es auch auf das monatliche Einkommen und welcher beruflichen Tätigkeit nachgegangen wird an. Generell gilt auch, je mehr Eigenkapital bzw. Vermögen eingebracht wird, desto günstiger wird die Finanzierung (Kirchmair 2021; Herndler 2021). Es kann auch ein Kredit ohne Eigenkapital bzw. Vermögen aufgenommen

werden. Da diese Methode aber das Risiko der Bank ansteigt, werden meistens auch die Zinsaufschläge erhöht (ImmoScout24 2021). Da hierbei auch Risiken für die Banken und den Immobilienmarkt entstehen, muss nach neuesten Bestimmungen der OeNB ab dem Jahre 2022 mindestens 20% Eigenkapital inkl. Kaufnebenkosten für einen Immobilienkauf eingebracht werden und die Kreditlaufzeit darf eine Spanne von 35 Jahren nicht mehr überschreiten. Dies führt dazu, dass vor allem das Vermögen bzw. Eigenkapital mehr an Bedeutung gewinnt (Ungerboeck 2022). Neben dem eigenen erwirtschafteten Vermögen bekommen hierbei auch Vermögenstransfers eine gewichtige Rolle. Dies können z.B. Schenkungen oder Erbschaften sein. In Österreich dominieren hierbei vor allem risikoarme Anlagestrategien, so sind das Einlagenkonto und das klassische Sparbuch weiterhin die beliebtesten Portfolios für Finanzen in Österreich. In den letzten Jahren gab es aber auch vermehrt Trends hin zu riskanteren Veranlagungsformen, wie z.B. börsennotierte Aktien oder Investmentzertifikate. Zurückzuführen ist dies auf die negativen realen Einlagenzinsen sowie die positiven Entwicklungen auf den Kapitalmärkten. Des Weiteren hat auch die Corona-Pandemie dazu geführt, dass die Einstiegskurse günstig waren (Aruqaj und Wiesinger 2022).

2.4.1.5. Bevölkerung

Diese genannten Faktoren beeinflussen vor allem die Leistbarkeit und sind mehr Treiber aus ökonomischer Sicht. Ein wichtiger Faktor laut Whitehead et al. (2008) ist auch der demographische Aspekt, da dieser den Immobilienmarkt mitprägt und gestaltet. Die österreichische Bevölkerung ist von einer konstant negativen Geburtenbilanz³ geprägt, dennoch ist aber das Bevölkerungswachstum und die Prognose für die nächsten Jahrzehnte positiv, da eine starke Zuwanderung nach Österreich erkennbar ist. So betrug die Bevölkerungszahl 2019 noch 8,9 Millionen EinwohnerInnen, im Jahre 2040 ist schon mit 9,2 Millionen und im Jahre 2080 mit 9,9 Millionen EinwohnerInnen zu rechnen (Statistik Austria 2021, S. 27).

³ Differenz zwischen Lebendgeborenen und Todesfällen (Statistik Austria 2021, S. 7.)

Die Veränderungen in der Bevölkerung beeinflussen auch immer die Wohnungspolitik. Die Auswirkungen der Haushalte und deren veränderte und unterschiedliche Bedürfnisse, führen auch zu einer Veränderung auf dem Immobilienmarkt (Bentzien 2016, S. 42). Das Wanderungsverhalten der Bevölkerungsgruppen bestimmt auch aus makroökonomischer Sicht die Wohnungsmärkte, denn räumliche differenzierte Entwicklungen haben auch Einfluss auf den Immobilienmarkt, da Immobilien von lokalen Marktbedingungen und somit lokalen Bevölkerungsentwicklungen abhängen (Demary und Voigtländer 2009, S. 4). Dies hängt damit zusammen, dass Immobilien lokale Güter sind. Zwar können Immobilien über den globalen Kapitalmarkt gehandelt werden, aber die Preise sind dennoch stark von lokalen Nachfragen abhängig (ebd., S. 8; Deschermeier und Henger 2015, S. 23). Neben diesen Faktoren gibt es auch den sogenannten Kohorteneffekt in der Bevölkerung. Dieser besagt, dass mit jeder Generation die Nachfrage nach größerem Wohnraum steigt und somit mehr Wohnfläche pro Kopf nachgefragt wird. Dies ist mit einem steigenden Wohlstand in der Bevölkerung zu erklären und auch damit, dass es einen Trend, hin zu mehr Single-Haushalten gibt. Neben dem Kohorteneffekt spielt auch der Remanezeffekt eine große Rolle. Es sind Tendenzen erkennbar, dass Familien in ihren Häusern und Wohnungen verbleiben, obwohl weitere Familienmitglieder bereits ausgezogen sind. Es steigt somit die Anzahl der Haushalte stärker an als die Personen, die in den Haushalten wohnen (Deschermeier und Henger 2015, S. 24f; Bentzien 2016, S. 46f).

3. Zentrale Charakteristika des österreichischen Wohnungsmarktes

In diesem Kapitel wird näher auf den österreichischen Wohnungsmarkt eingegangen. Es werden dabei drei Rahmenbedingungen der österreichischen Wohnungspolitik näher erläutert. Dies sind der gemeinnützige Wohnbau, das Mietrechtsgesetz sowie die Wohnbauförderung. Des Weiteren wird auch erklärt, welche Rolle der Raumplanung in Bezug auf die Leistbarkeit in Österreich hat und welche rechtlichen Rahmenbedingungen vorhanden sind, leistbaren Wohnraum bereit zu stellen. In einem weiteren Kapitel wird auch die Wohnsituation in Österreich, anhand von Daten, näher erläutert.

3.1. Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik in Österreich

„Wohnungspolitik spielt für die Ausgestaltung der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt eine zentrale Rolle. In der Tat sind Wohnungsmärkte stärker von staatlicher Intervention geprägt als die meisten anderen Märkte“ (Baron et al. 2021). Gerade in den Jahren nach dem 2. Weltkrieg blühte die Österreichische Wohnungspolitik auf. Österreich wurde zu einem der bestwohnversorgten Länder der Welt, in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Auch bei den Wohnungspreisen konnte sowohl bei der Miete, als auch beim Eigentum ein moderates Niveau gehalten werden. Des Weiteren führte die Wohnungspolitik in Österreich dazu, dass es eine sehr breite soziale Durchmischung in allen Regionen und Stadtteilen gibt. Es konnte somit verhindert werden, dass sich Reichen- bzw. Armenviertel bilden (Wippel 2014, S. 35f).

In der österreichischen Wohnungspolitik wird Wohnen als Grundbedürfnis anerkannt und dieses auch aktiv gefördert. Somit ist auch die Wohnkostenbelastung mit 21% im europäischen Vergleich als moderat anzusehen (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 43f). Als wichtiges Instrument gelten hierbei die Wohnbauförderung, der gemeinnützige Sektor sowie das Mietrecht. In Österreich gibt es hingegen kaum steuerliche Vorteile

für selbstgenutztes Wohneigentum. Die Mittel der Wohnbauförderung werden an die Bundesländer verteilt. Die Bundesländer haben dann auch die Kompetenz, was mit den Mitteln geschieht. Gerade Sanierungen und Subjektförderungen (Wohnbeihilfen) wurden in den letzten Jahren gefördert. Entgegen dem europäischen Trend hat aber die Objektförderung immer noch einen hohen Stellenwert in Österreich, knapp 60% der Ausgaben werden hierfür aufgewendet (ebd.).

Allerdings hat sich der Wohnungsmarkt in Österreich in den letzten Jahren enorm verändert, vor allem in den Städten und Stadtregionen kam es zu größeren Preisanstiegen. Dies im Bestand, aber auch im Neubau von freifinanzierten Eigentumswohnungen ersichtlich (Geymüller und Christl 2014, S. 4; WKO 2020). Dies zeigt sich auch anhand des OeNB-Wohnimmobilienpreisindex (Abbildung 1), der vor allem seit dem Jahre 2015 stark am Ansteigen ist und eine Überbewertung der Wohnungspreise signalisiert. NutznießerInnen einer solchen Entwicklung sind vor allem derzeitige ImmobilieneigentümerInnen, die von einer Wertsteigerung ihrer Immobilien profitieren (Kadi et al. 2020, S. 2; Springler und Wöhl 2020, S. 155; OeNB 2022c).

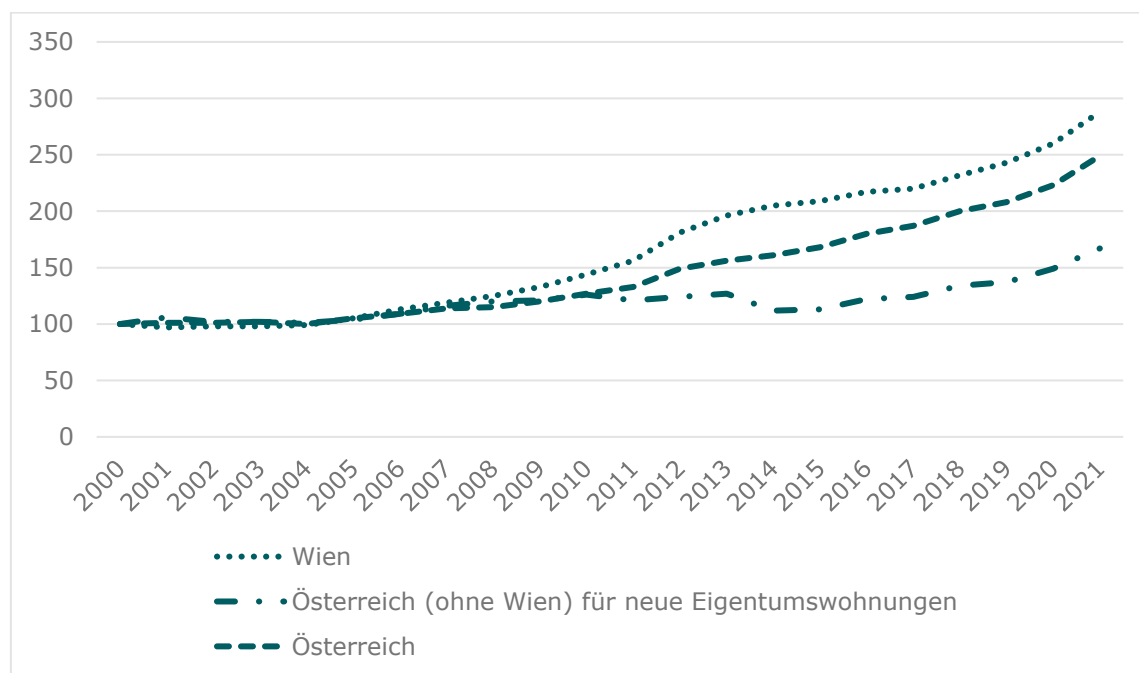


Abbildung 1: Entwicklung Wohnimmobilienpreisindex von 2010 bis 2021 (2015=100) (eigene Darstellung, Daten: OeNB 2022c)

Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass auch in Österreich ein Wandel in der Wohnungspolitik stattgefunden hat. Vor allem die Wohnungspolitik kommt mit den Veränderungen in der Gesellschaft nicht mehr mit. Dies lässt sich auch auf die drei wichtigen Instrumente der Wohnungspolitik (gemeinnütziger Wohnbau, Mietrechtsgesetz, Wohnbauförderung) zurückführen, die derzeit starke Änderungen durchmachen. Dies bedingt auch durch die föderalen Kompetenzen (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 54; Zeller et al. 2018, S. 600).

3.1.1. Der Gemeinnütziger Wohnbau

Der gemeinnützige Wohnbau ist ein wichtiger Faktor in der österreichischen Wohnungspolitik, trägt dieser doch wesentlich zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, in Österreich, für eine breite Bevölkerungsschicht bei. Gerade in Städten mit dem mehrgeschossigen Wohnbau, ist der gemeinnützige Anteil ein wichtiger, wirkt er sich positiv auf den Wohnungsmarkt und die Preise aus (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 93f). Aber der gemeinnützige Wohnbau unterliegt auch anderen Rechten als der freifinanzierte Markt. So ist dieser von der Gewerbeordnung ausgenommen, hat steuerliche Begünstigungen und profitiert von der Wohnbaufinanzierung. Aber damit einher geht auch, dass er nicht gewinnorientiert ist, es steht das Gesellschaftliche im Vordergrund. Weiters unterliegt er einer starken Kontrolle (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 93). Des Weiteren darf er mit seinen Projekten nur im Inland tätig sein. Diese Regularien können die gemeinnützigen Bauträger aber umgehen, indem sie Tochtergesellschaften gründen, die nicht den strengen Pflichten des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich unterliegen und somit frei auf dem Markt agieren können (Zeller et al. 2018, S. 602f). Liberalisierungstendenzen lassen sich hierbei seit dem Jahre 1994 erkennen, als es möglich wurde, gewisse Wohnungen durch das Modell des Mietkaufes zu erwerben. Dies führt zu einem generellen „*Umbaus des staatlichen Wohlfahrtsstaates in Richtung eines vermögensbasierten Wohlfahrtsstaates*“ (Tischler 2020, S. 69).

3.1.2. Das Mietrechtsgesetz

Das österreichische Mietrechtsgesetz zählt sicherlich zu einem der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente, da in Österreich 40% der Haushalte im Jahr 2010 zur Miete wohnen. Wien stellt mit 76% der Hauptmietwohnverhältnisse den größten Anteil, im Burgenland hingegen wohnen mit 15% die wenigsten Haushalte zur Miete. Auch in diesem Bereich fand sukzessive seit 1980 eine Liberalisierung statt, als das Gesetz für Mieten modifiziert wurde. Dabei wurde das Mietengesetz durch das Mietrechtsgesetz (MRG) abgelöst (Zeller et al. 2018, S. 601). Weitere Trends zur Liberalisierung fanden 1986 statt, als es möglich wurde, Wohnungen die durch private Finanzierung saniert und auf die Kategorie A aufgewertet wurden, von der Mietenregulierung auszunehmen (Kadi und Verlič 2019, S. 39f). 1994 gab es weitere Veränderungen im Mietrechtsgesetz, dabei wurde das Kategoriemietzinssystem durch das Richtwertmietzinssystem ersetzt. Hierbei wird die Miete anhand eines gesetzlichen Richtwertes festgelegt, was zu einiger Intransparenz führte und die Erhöhung der Miete für EigentümerInnen leichter machte (Kadi und Verlič 2019, S. 40). Wippel (2014) kritisierte in seinem Beitrag zur Wohnungspolitik auch die nicht nachvollziehbaren Richtwertmieten, die von „*spekulativen Motiven geprägt*“ (Wippel 2014, S. 38) sind. Hinzu kam auch der lagebezogene Aspekt, somit kann für eine gute bzw. sehr gute Wohnlage der Mietzins erhöht werden, ohne dass Investitionen in die Wohnung getätigt werden. Zusätzlich wurde auch der befristete Mietvertrag eingeführt. So können die EigentümerInnen die Miete nach Ablauf des Vertrages, angepasst an Sanierung und Lage, erhöhen. Wenn die Mietverträge unbefristet sind, ist nur eine Anpassung an die Inflation möglich (Kadi und Verlič 2019, S. 40; Kadi et al. 2020, S. 3). Neben diesen Liberalisierungen im Gesetz, findet laut Zeller et al. (2018) auch eine schleichende Liberalisierung statt, da sich der Richtwertmietzins an die Errichtung der Gebäude orientiert. Somit kann für Neubauten nach 1945 ein freier Mietzins verlangt werden. Dies hat dazu geführt, dass es mehr Investitionen auf dem Wohnungsmarkt gibt und die Qualität der Wohnungen gestiegen ist, aber es ging auch damit einher, dass leistbarer Wohnraum verloren ging (Kadi et al. 2020, S. 3).

3.1.3. Die Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung hat in Österreich große Tradition, so wurde das erste Bundesgesetz 1921 erlassen (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 88). Seitdem hat es unterschiedliche Veränderungen durchgemacht, eine durchaus wichtige ist jene, dass die Kompetenz seit 1989 bei den Ländern liegt, dies betrifft sowohl die Umsetzung als auch Gesetzgebung (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 54). Waren die Mittel aber bis 2008 noch zweckgebunden fiel dies mit dem Auslaufen des Zweckzuschussgesetzes 2001 weg. Nun liegt die Höhe der Wohnbauförderungsausgaben zur Gänze bei den Ländern. Es obliegt nun den Ländern, wie und in welchem Ausmaß Wohnbau gefördert wird (Zeller et al. 2018, S. 601). In Österreich war auch lange Zeit die Form der Objektförderung im Fokus, welche an Bauträger und Privatpersonen ausbezahlt wird. Zusammen mit der Sanierungsförderung wurden somit 80% der Wohnbauförderung für diese zwei Posten aufgewendet. Es stand somit weniger für die Subjektförderung zur Verfügung, welche in Deutschland schon seit den 1970er und 1980er praktiziert wird (ebd.). Dennoch lässt sich auch in Österreich ein Trend zur Subjektförderung erkennen (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 91). Dies führt dazu, dass gezielt benachteiligte Bevölkerungsgruppen Zugang zu Fördermitteln erhalten können und somit gezielter unterstützt werden (Geymüller und Christl 2014, S. 68; Harner 2019, S. 180).

3.1.4. Kredite für Wohnungskauf Österreich

Wohnungskäufe in Österreich werden sehr oft fremdfinanziert, es werden somit Immobilienkredite von den Banken an private Haushalte in Österreich ausgegeben, damit sich jene ein Eigenheim kaufen können. Diese Entwicklung war in letzter Zeit durchaus dynamisch, so betrug im April 2021 das Jahreswachstum 6,6% an Immobilienkrediten für private Haushalte (FMSG 2021). Dabei wird empfohlen, dass der Eigenmittelanteil der Kreditnehmer mindestens 20% beträgt, ein Eigenmittelanteil, der unter diese Schwelle tritt, wird als kritisch angesehen und sollte nicht gewährt werden. Des Weiteren wird vom Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) empfohlen,

dass die Kreditlaufzeit von 35 Jahren die Ausnahme bilden soll und nur in ganz seltenen Fällen Anwendung finden darf. Weiters wird empfohlen, dass nicht mehr als 30% bis 40% vom Nettoeinkommen für einen Wohnungskredit aufgewendet werden, damit bei der Berechnung des Haushaltseinkommens und den -ausgaben eine Begrenzung des Schuldendienstes vorgenommen werden kann (FMSG 2021).

Da die oben genannten Kreditrichtlinien mehr Empfehlungen sind und keine Vorgaben, hat sich die Finanzmarktaufsicht (FMA) entschieden, dass der Kreditmarkt in Österreich wieder stärker reguliert gehört, da es Tendenzen einer Immobilienblase gibt. So müssen in naher Zukunft die Kreditnehmer mindestens 20% Eigenkapital inkl. der Kaufnebenkosten (Maklerprovision, Grundbuchseintragung, Notariats-, Anwaltskosten und Grunderwerbssteuer) an Eigenmitteln einbringen. Des weiteren dürfen Immobilienkredite die Laufzeit von 35 Jahren nicht mehr überschreiten (Ungerboeck 2022). Da diese Maßnahmen aber nach dem Zeitraum der Untersuchung den Wohnungsmarkt in Österreich beeinflussen, kann und wird in dieser Arbeit nicht darauf eingegangen.

3.1.5. Die Rolle der Raumplanung in Bezug auf leistbaren Wohnraum in Österreich

Mit den diversen Instrumenten der Raumplanung ist es möglich, dazu beizutragen, dass das Wohnen zu einem gewissen Grad wieder leistbar wird. Dennoch gibt es derzeit einige Probleme im Bezug mit den Instrumenten der Raumplanung. „*Das Raumordnungsrechtliche Instrumentarium ist zwar vielfältig, im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum*“ (Kanonier 2014, S. 25), aber die wichtigen Maßnahmen für leistbares Wohnen sind nicht Teil der hoheitlichen Planung der Länder. In der Schriftenreihe Nr. 191 Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung leistbaren Wohnens hat sich die ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) mit diesem Thema befasst. Diese Publikation ist Grundlage für dieses Kapitel, es werden verschiedene Instrumente und Ideen aufgezeigt, welchen Beitrag die Raumplanung als Fachgebiet leisten kann. Gerade in Bezug auf das

prognostizierte Bevölkerungswachstum werden solche Instrumente fortwährend wichtiger und den Flächen kommt „eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung“ (ÖROK 2014, S. 3) zu. Hierbei kommt der Raumplanung auch eine wichtige Rolle zu, durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen für den Wohnbau kann sie die Bebauung aktiv steuern. Dabei muss auch gesagt werden, dass die nun genannten Ziele auch anderen Zwecken dienen, dennoch ist leistbares Wohnen ein wichtiges Ziel von mehreren, welche die Raumplanung verfolgt. Es gibt verschiedene Instrumente die leistbares Wohnen beeinflussen können, hierbei werden nur jene aufgezeigt die die Raumplanung mit ihren Vorgaben unterstützen kann (ÖROK 2014, S. 15).

Die Partnerschaft des ÖREK (österreichische Raumentwicklungskonzept) „Leistbares Wohnen“ hat hierbei neun Ziele bzw. Maßnahmen ausgewiesen, welche teilweise in manchen Bundesländern auch schon umgesetzt werden.

- Raumordnungsziele
- überörtliche Raumordnung/Raumplanung
- Widmungen für den förderbaren Wohnbau
- Dichtebestimmungen
- Vertragsraumordnung und förderbarer Wohnraum
- Maßnahmen der Baulandmobilisierung
- kompetenzrechtliche Rahmenbedingungen
- komplementäre Maßnahmen
- steuerliche Anreizsysteme (ÖROK 2014, S. 15-19)

Bei den **Raumordnungszielen** wird derzeit mehr darauf eingegangen, dass Wohnen eine von mehreren Daseinsfunktionen ist, für welche bestimmte Ziele gelten, aber es fehlt oft der Zusammenhang mit der Leistbarkeit. Durch die Überarbeitung dieser Ziele und einer gesetzlichen Festlegung der Leistbarkeit in den Raumordnungszielen wäre es leichter, gewisse Interessensabwägungen bei Planungs- und Widmungsentscheidungen dahingehend zu steuern, dass mehr Einfluss auf die Leistbarkeit des Wohnens

genommen wird. Darüber hinaus sollten diese Ziele und gesetzlichen Verankerungen aber immer mit den Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen abgestimmt werden, vor allem mit der Standorteignung, -ausstattung und der Gestaltungsqualität (ebd.; Kanonier 2014, 32ff).

In diesem Zusammenhang kommt auch der **überörtlichen Raumplanung** eine immer wichtigere Rolle zu. Hierbei müssen geeignete Flächen für den förderbaren Wohnraum gesichert bzw. das Angebot an verfügbarem Bauland sollte erhöht werden. Des Weiteren müssen in der überörtlichen Raumplanung das Ziel sowie die Maßnahmen des förderbaren Wohnraumes landes- und regionsspezifisch verankert werden, da der förderbare Wohnraum die Gemeinden nicht einzeln betrifft, sondern ein übergeordnetes Thema des Landes sein muss, aber genau diese spezifischen Verpflichtungen fehlen in den Raumordnungsgesetzen und in den überörtlichen Raumplänen. Hierbei sollte vor allem mit den Gemeinden (örtliche Raumplanung) und der Hilfe der überörtlichen Raumplanung geklärt werden, welche Maßnahmen zur Baulandmobilisierung bzw. zur aktiven Bodenpolitik zum Erreichen der Ziele eingesetzt werden können. Dazu bietet es sich auch an, regionale Raumordnungspläne oder informelle Konzepte zu erarbeiten, sodass ein Instrumentenmix für die Ziele auf den Rechtsgrundlagen erarbeitet wird. Im Wohnbau kann insbesondere auf regionaler Ebene einiges erreicht werden und dieses Thema bedarf in Zukunft einer weiteren Vertiefung der Thematik (ÖROK 2014, S. 16; Kanonier 2014, S. 34)

Die **Flächenwidmung** ist mitunter das **wichtigste Instrument** der **Raumplanung** und kann für den leistbaren Wohnraum eine zentrale Rolle einnehmen. Flächen können und müssen für den förderbaren bzw. sozialen und somit leistbaren Wohnraum freigehalten werden, bzw. für diesen gewidmet werden, denn nur so ist die Leistbarkeit und die zukünftige Entwicklung des förderbaren Wohnraumes gewährleistet. Dies kann durch Vorbehaltsflächen oder durch Sonderwidmungen geschehen. Diese Flächen bieten den Gemeinden und Städten mehr Möglichkeiten, auf die Umsetzung der Widmungsfestlegung stärker Einfluss zu nehmen. So können auch im

Umwidmungsprozess Regeln für die weitere Umsetzung festgelegt werden, doch das Problem ist immer die Realisierung, denn die obliegt dennoch dem Grundstückseigentümer. Es wäre somit ratsam, wenn die öffentlichen Körperschaften Flächen erwerben, um damit unabhängiger von vertraglichen Abmachungen und Regelungen zu sein. Es wäre wichtig, wenn es Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen in allen Bundesländern gibt und von den Städten und Gemeinden auch aktiv verwendet werden. Dabei ist auch darauf zu achten, dass die Bundesländer ihre Anwendungserfahrungen austauschen und die beste Lösung gesucht wird (ÖROK 2014, S. 16; Kanonier 2014, S. 37).

Neben der oben angeführten Neuwidmung für förderbaren Wohnraum kann als weitere wichtige Maßnahme die **Nachverdichtung** herangezogen werden, hierbei vor allem auch die Erhöhung der Bebauungsdichte auf raumplanungspolitisch gewünschten Standorten. Durch die örtlichen Raumpläne und weitere Planungsinstrumente können Rahmenbedingungen für Siedlungsstrukturen geschaffen werden, dabei geht es vor allem um die Festlegung von Dichten über Kennzahlen und verschiedene Parameter. Dabei müssen Mindest- bzw. Maximaldichten in den örtlichen Planungsinstrumenten bzw. in den örtlichen Entwicklungskonzepten vorgegeben werden, als wesentliches zentrales Instrument ist auch der Bebauungsplan zu nennen. Es muss aber immer bedacht werden, dass zu niedrige Dichten die Leistbarkeit beeinflussen können und zu hohe Dichtewerte zu Auswirkungen führen, die siedlungs- und sozialpolitisch nicht wünschenswert sind. Hierbei gilt vor allem, die Rahmenbedingungen je nach Region und Gemeinde genau zu definieren und zu analysieren. Wünschenswert wäre vor allem eine Kooperation zwischen Gemeinden und Bauträgern um eine optimale Lösung zu erarbeiten, damit der förderbare Wohnraum hinsichtlich der Leistbarkeit unterstützt wird (ÖROK 2014, S. 16f; Kanonier 2014, S. 42f).

Die **Vertragsraumordnung** stellt eine weitere wichtige Maßnahme dar, welche in den letzten Jahren in allen Bundesländern rechtlich verankert wurde. Dabei werden Verträge zwischen den Gemeinden und den Grundstückseigentümern getroffen, welche als Ergänzung zum Planungsakt

der Gemeinde gesehen werden können. Hierbei können umfassende und flexible Gestaltungsmöglichkeiten die Planung unterstützen. Der Hintergrund ist jener, dass gewidmetes Bauland oftmals zurückgehalten wird und nicht an Bauwillige verkauft wird, obwohl Bedarf in der Gemeinde bestehen würde und das Grundstück vollerschlossen ist. (ÖROK 2014, 17; Kanonier 2014, S. 45) So waren 2016 3.049,7 km² gewidmetes Bauland, wovon jedoch 808,9 km² (ca. 26,5%) unbebaut sind (Banko und Weiß 2016, S. 23). Hierbei gibt es aber deutliche Unterschiede in den verschiedenen Bundesländern, so betrug der Wert in Wien, wo er am geringsten ist, 4,3% jedoch 37,9% im Burgenland. Auch die Steiermark mit ca. 29,3% ist überdurchschnittlich in dieser Hinsicht (ebd.)

Diese Vertragsvereinbarungen müssen vor der Umwidmung erfolgen und können verschiedene Ansätze haben. So wäre es möglich, eine Vereinbarung zu treffen, dass die Liegenschaft nach der Umwidmung nach einer bestimmten Frist widmungskonform bebaut wird (Verwendungsverträge). Des Weiteren können auch Verträge abgeschlossen werden, dass die Grundstücke oder Teile dieser der Gemeinde überlassen werden (Überlassungsverträge), oder die Grundeigentümer verpflichten sich, sich an den Kosten für die Aufschließung zu beteiligen (Aufschließungsverträge). Es kann auch vereinbart werden, dass die Eigentümer Wohnungen für den sozialen Wohnbau zur Verfügung stellen oder Wohnungen günstiger bzw. zu einem gewissen Preis angeboten werden müssen. Die Vertragsraumordnung bietet somit den Gemeinden einiges an Möglichkeiten, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen oder Mehreinnahmen zu erwirtschaften (ÖROK 2014, S. 17; Kanonier 2014, S. 45ff).

Die **Baulandmobilisierung** hingegen ist komplexer als die Vertragsraumordnung, bevor die Umwidmung stattfindet. Denn solche Verträge sind bei der Mobilisierung in Gemeinden mit umfangreichen Baulandüberhängen nicht wirkungsvoll (Kanonier 2014, S. 46). Durch die Zurückhaltung von gewidmetem Bauland, welches nicht für die Bebauung zur Verfügung gestellt wird, kam es zu einer Baulandverknappung, dies führte dazu, dass die Bodenpreise steigen und die Leistbarkeit nicht gewährleistet werden kann, bzw. dass auch die Bereitstellung von förderbarem Wohnraum

durch die Gemeinden erschwert ist. Da Verträge bei der Baulandmobilisierung kaum umsetzbar sind, wurden verschiedene Maßnahmen angewendet. Dies können z.B. Infrastruktur-, Erschließungs- und Erhaltungsabgaben sein. Durch diese finanziellen Belastungen kann es zu großflächigen Mobilisierungen seitens der Grundeigentümer kommen. Ein weiterer Vorteil der verschiedenen Abgaben ist, dass die Erschließungs- und Infrastrukturabgaben nun schon vor der Bebauung bezahlt und auch laufende Kosten gedeckt werden (ÖROK 2014, S. 17; Kanonier 2014, S. 51–55).

Im Volkswohnungswesen sollten vor allem die **kompetenzrechtliche Rahmenbedingung** hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnraum bzw. von geförderten Wohnungen des Volkswohnungswesens, der Raumplanung und des Zivilrechtes überarbeitet werden. Hierbei wäre es wünschenswert, wenn Kompetenzen vom Bund an die Länder übergehen. Dabei wäre es von Vorteil wenn auch das Bodenbeschaffungsgesetz überarbeitet wird, um das Instrumentarium Leistbares Wohnen zu stärken (ÖROK 2014, S. 18f).

Zu den **komplementären Maßnahmen** zählen die **Wohnbauförderung** und die **steuerlichen Anreizsysteme**. Hierbei zählt die Wohnbauförderung mitunter nicht zu den Kernthemen der Raumplanung, aber genau aus diesem Grunde sollten diese beiden Bereiche näher miteinander verknüpft werden. Hierbei wäre eine Kopplung der Wohnbauförderung an die Ziele der Raumordnung wünschenswert. Bei den steuerlichen Anreizen sind vor allem die Auswirkungen auf die Bodenmobilisierung zu betrachten, wie sich dadurch die Grundpreisentwicklung verändert und ob dies den Zielen der Leistbarkeit förderlich ist (ÖROK 2014, S. 19)

3.2. Wohnsituation in Österreich

In Österreich gab es bei der letzten Registerzählung der Statistik Austria (2011) 4,44 Millionen Wohnungen in 2,19 Millionen Häusern⁴. In 3,64 Millionen dieser Wohnungen gab es mindestens eine hauptgemeldete Person, welche im Haushalt lebte. Somit sind 82,06% der Wohnungen Hauptwohnsitze. Die restlichen 17,94% weisen verschiedenste Nutzungen auf. Dies können z.B. Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze oder Leerstände⁵ sein.

2019 waren in Österreich rund 1,47⁶ Millionen Menschen armuts- oder ausgrenzungsgefährdet (Statistik Austria 2020). Haushalte mit niedrigem Einkommen gelten als armuts- oder ausgrenzungsgefährdet, wenn diese laut EU-SILC⁷ 2019 weniger als 60% des medianen äquivalisierten Jahresnettoeinkommens besitzen⁸. Als stark armutsgefährdet gelten vor allem Ein-Personen-Haushalte mit Kindern, Personen in kinderreichen Familien und Alleinlebende Frauen (ebd.).

Bezeichnend hierfür ist auch, dass 32% (somit fast ein Drittel) der Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnungskosten als starke Belastung angeben und 46% als gewisse Belastung. Interessant ist auch, dass 58% der Haushalte mit mittlerem Einkommen, die Wohnkosten als gewisse Belastung angeben. Im österreichischen Durchschnitt gaben hingegen 14% bis 15% die Wohnkosten als starke Belastung an (Kunnert 2014, S. 31; Amann und Mundt 2015, S. 6).

⁴ Bis 1971 wurden Häuser (Bauten mit Hausnummern) erfasst, ab 1981 wurden sämtliche Gebäude mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und Kleingebäuden erfasst.

⁵ Der Leerstand wird in dieser Zählung nicht gesondert erfasst bzw. ausgewiesen.

⁶ 16,9% der Gesamtbevölkerung

⁷ European Community Statistics on Income and Living Conditions

⁸ „(=bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen) und beträgt laut EU-SILC 2019 in Österreich 15.437 Euro netto pro Jahr (= 1.286 Euro pro Monat, 12 Mal) für einen Einpersonenhaushalt“ (Statistik Austria, Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung)

Wohnen ist aber nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern ist in diversen Abkommen auch als Grundrecht definiert. In Artikel 31 der europäischen Sozialcharta, welche Österreich als Mitgliedsland unterzeichnet hat, steht klar vom Recht auf Wohnung und die Vertragsparteien gewährleisten, eine wirksame Ausübung des Rechts auf Wohnung und Wohnraum mit einem gewissen Standard und zu leistbaren Preisen bereitzustellen. Dennoch ist es in Österreich nur eine Staatszielbestimmung, wo angestrebt wird, Wohnen für alle zu ermöglichen, aber es gibt kein „*Recht auf Wohnen*“ (Reinprecht 2017, S. 215).

Laut Kunnert (2016) wird das Thema Leistbarkeit von Wohnen durch „*die dynamische Immobilien- und Mietpreisentwicklung*“ (Kunnert 2016, S. 1) zu einem wohnungspolitischen Thema. Dies haben auch die österreichischen Parteien zur Nationalratswahl 2017 erkannt, so stand in allen Wahlprogrammen, dass Wohnen leistbar bleiben muss, sowohl bei Mieten, als auch beim Wohnungskauf (orf.at 2017). Aber nicht nur die österreichische Politik hat sich dem verschrieben, auch in anderen Ländern wird es immer mehr zu einem Politikum. So publizierte die Britische Regierung 2017 einen Bericht: „*Fixing our Broken Housing Market*“ (Great Britain 2017).

3.2.1. Miete vs. Eigentum in Österreich

Wohnen gilt in Österreich weiterhin als sozial ausgewogen und es besteht auch eine fast gleichmäßige Verteilung bei den Hauptwohnsitzmeldungen im Verhältnis von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen. So lag die Eigentumsquote 2021 mit 47,9% knapp unter 50%, aber nur marginal höher über der Mietquote (Haupt- und Untermiete) mit 42,9%. Bei den Mietwohnungen fällt ein großer Teil von 44% auf private Mietwohnungen, 16% sind Gemeindewohnungen. Der Anteil der Mietwohnungen von Genossenschaften bzw. gemeinnützigen Bauträgern beträgt 39% (Statistik Austria 2022). Dabei gibt es bedeutende Unterschiede in den einzelnen Bundesländern zu verzeichnen. So ist Wien mit einer Mietquote von 77,2% deutlich über dem österreichischen Schnitt und weist demgegenüber eine Eigentumsquote von 19,3% auf. Hingegen ein gänzlich anderes Bild zeigen die restlichen Bundesländer, in welchen die Eigentumsquote dominiert und bei

allen über 50% liegt. Spitzenreiter sind die Bundesländer Niederösterreich (62,7%) und das Burgenland (68,5%). Die Mietquoten betragen in diesen Bundesländern 27,9% (Niederösterreich) und 20,7% (Burgenland). Die Steiermark hat eine Eigentumsquote von 56,7% und eine Mietquote von 34,4% (ebd.). Es zeigt sich hiermit schon eine Diskrepanz zwischen der Stadt Wien und den restlichen Bundesländern in Österreich. Dennoch ist es nicht leicht, einen Vergleich zwischen den MieterInnen und EigentümerInnen in Österreich zu ziehen, da mit den unterschiedlichen Wohnformen auch unterschiedliche Aspekte berücksichtigt werden müssen. So ist das Gut Wohnen stark von einer fehlenden Substituierbarkeit bzw. einer eingeschränkten Teilbarkeit und Immobilität geprägt (Kunnert 2016, S. 12). EigentümerInnen können somit nicht einfach Ihren Wohnsitz ohne weiters verlegen, sondern es bedarf hierbei einiger Vorlaufzeit mit dem Verkauf und der Neugründung eines Wohnsitzes. Dennoch ist die Eigentumsgründung in Österreich eine beliebte. 24% der ÖsterreicherInnen wollen in einer Umfrage aus dem Jahre 2018 in den nächsten Jahren Eigentum erwerben. Die Steiermark liegt mit 23% fast genau im österreichischen Schnitt. Für die meisten Personen dient die Immobilie als Altersvorsorge und die eigenen vier Wände sind ein wichtiger Aspekt der Vermögensbildung, es wird darin auch eine Zukunftsvorsorge für die Kinder gesehen (Die Presse 2019).

Hinzu kommt auch, dass vor allem im Lebensalter die Wohnkostenbelastung für MieterInnen weitaus höher ist als bei den WohnungseigentümerInnen. Bei den jüngeren Altersgruppen ist noch kein großer Unterschied festzustellen. Dies liegt daran, dass die Darlehen für Kredite für Wohnkosten bei der älteren Altersgruppe bereits zurückgezahlt sind (Wagner 2011, S. 141f). Dieser Trend wird sich laut einem Bericht der Sparkassa in der Zukunft für Österreich vermutlich noch verschlechtern, dies hängt auch damit zusammen, dass der Anteil der befristeten Mietverträge im privaten Sektor in Österreich stetig zunimmt. So stieg dieser Wert von 2008 bis 2018 von 30,2% auf 45,8%. Dies hängt damit zusammen, dass vor allem VermieterInnen von zukünftigen Preissteigerungen profitieren. Bezeichnend ist hierbei auch, dass derzeit 53% Wohnen nicht mehr leistbar finden. Für die Zukunft verschlechtert sich diese Prognose, hierbei gehen für das Jahr 2030 76% davon aus, dass Wohnen nicht leistbar sein wird (Scoppetta 2019).

Ob nun Mieten oder Eigentum für eine Person die günstigere bzw. bessere Entscheidung ist, hängt auch immer von den Lebensplänen ab. Wird mit einem häufigen Jobwechsel gerechnet, bietet sich eine Mietwohnung an und das verfügbare Kapital wird anderweitig investiert. Aber man erkennt in Österreich schon einen gewissen Trend, dass das Immobilieneigentum eine wichtige Anlageform ist.

3.2.2. Rechtliche Wohnungseigentums Definition in Österreich

In dieser Diplomarbeit wird viel über das Eigentum bzw. Wohnungseigentum geschrieben. Aus diesem Grunde wird der Begriff an dieser Stelle erklärt und erläutert. Es wird aufgezeigt, wie dieser Begriff nachfolgend Anwendung findet und in den folgenden Kapiteln werden auch die Themen freifinanziertes und gefördertes Wohnungseigentum näher bestimmt.

Wohnungseigentum besagt, dass die WohnungseigentümerIn über ihre Liegenschaft bzw. ihre Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten frei verfügen darf. Eine WohnungseigentümerIn kann auch MiteigentümerIn einer Liegenschaft sein. Es kann zu einer Nutzung einer Wohnung auf einer bestimmten Liegenschaft kommen. Dieses Recht wird der WohnungseigentümerIn im Grundbuch eingetragen. WohnungseigentümerIn in Österreich kann jede natürliche oder juristische Person werden. In weiterer Folge wird zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungseigentum unterschieden (BMJ 2021c).

3.2.2.1. Gefördertes Wohnungseigentum

Abhängig vom Einkommen kann in Österreich eine Förderung für Wohnungseigentum beantragt werden. Dies wird im Wohnbauförderungsgesetz geregelt und unterscheidet sich für jedes Bundesland. In Österreich wird hierbei zwischen der Objektförderung und der Subjektförderung unterschieden. Die Objektförderung richtet sich im Wesentlichen an die Errichtung von Eigenheimen bzw. des Baus von Eigentums- bzw. Mietwohnungen. Das Land gewährt nach Bundesland und

Bauvorhaben verschiedene Bankdarlehen. Dies hat zur Folge, dass MieterInnen und EigenheimbauerInnen entlastet werden. Bei der Subjektförderung wird direkt ein Haushalt gefördert. Meistens erhält der Haushalt ein Darlehen mit einem niedrigen Zinssatz, um die Eigenmittel, welche bei einem Bezug in eine Genossenschaftswohnung anfallen, zu bezahlen. Solche Darlehen sind meistens an das Haushaltseinkommen gebunden (BMJ 2022).

3.2.2.2. Freifinanziertes Wohnungseigentum

Wie der Name schon sagt, handelt es sich hierbei um Eigentumswohnungen, welche ohne Fördermittel verkauft werden. Diese Wohnungen können somit auf dem freien Markt zu jenem Preis verkauft werden, den die VerkäuferIn erzielen kann (BMJ 2021b). Diese Wohnungen orientieren sich somit am freien Markt und sind auch mehrheitlich Gegenstand der Diplomarbeit. Wird in weiter Folge nun von Kaufpreisen oder Quadratmeterpreisen gesprochen, bezieht sich dies immer auf freifinanzierte Objekte. Auch in der weiteren Berechnung wird immer mit freifinanzierten Beträgen gerechnet, da nicht eruiert werden kann, welche Wohnungen Förderungen erhalten haben, da sich hierbei auch immer die Kriterien ändern und es nicht möglich ist, dies über den gesamten Untersuchungszeitraum nachzuvollziehen.

3.2.3. Leistbares Wohnen in Österreich

Wie in Kapitel 2.1 erläutert, ist Wohnen ein Grundbedürfnis. Da dies aber ein komplexes Thema ist, greift der Gesetzgeber in den Wohnungsmarkt ein und unterstützt die Bevölkerung mit seinem Angebot. Dieser staatliche Eingriff hat mit dem sozialen Wohnbau in Österreich eine sehr lange Tradition. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wollte der Staat jener Bevölkerungsgruppe helfen, die ein geringes Einkommen hatte, um der Wohnungsknappheit auch in einem sehr großen Maße entgegenzuwirken. Diese Wohnungsknappheit war auch dadurch geprägt, dass es in dieser Zeit ein enormes Bevölkerungswachstum gab und die großen Städte in Europa vor allem vom nationalen und internationalen Zuzug geprägt waren. In Wien kam es im Zuge dessen zu einer immensen Bautätigkeit seitens der Stadtregierung. So

wurden in den Jahre 1920 bis 1934 61.000 Wohnungen in 348 Wohnhausanlagen errichtet (Hautmann und Hautmann 1980 zitiert nach; Amann und Mundt 2014, S. 2).

Gerade der soziale Wohnbau macht es in Österreich möglich, dass sich auch Haushalte mit geringem Einkommen, bzw. jene Haushalte, die armutsgefährdet sind, Wohnraum leisten können. Laut Ludwig (2017) ist ein großes Problem, dass immer mehr Menschen in schwierigen Arbeitsverhältnissen um das knappe Gut, der leistbaren Wohnungen, konkurrieren. Damit es zu keiner Zuspitzung sozialer Ungleichheiten kommt, wird auch in der Zukunft der soziale Wohnbau in Bezug auf die Leistbarkeit von Wohnraum eine wichtige Rolle in Österreich spielen. Beim sozialen Wohnraum ist es auch immer wichtig, dass es um Schaffung von Wohnraum geht, der dem freien Markt und dessen Gewinnorientierung entzogen wird, denn nur durch diesen Ansatz kann leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Deswegen ist es auch schwierig, eine Definition von sozialem Wohnbau in Österreich zu schreiben, denn er ist vielschichtiger als in anderen europäischen Staaten, da in Österreich ein Großteil der Bevölkerung Zugang zu sozialem Wohnbau und den unterschiedlichen Fördermaßnahmen hat. So haben auch Personen aus der Mittelschicht Zugang zu geförderten Wohnungen bzw. können Fördermaßnahmen für den privaten Wohnungsbau beantragen. Wichtig ist hierbei auch immer auf eine soziale Durchmischung im sozialen Wohnbau zu achten, um einer Ghettobildung und einer Segregation entgegenzuwirken. Dennoch hat nicht jeder in Österreich Anspruch auf Zugang zum geförderten Wohnbau. Gerade jene in der Bevölkerung mit unklarem Sozialstatus (unsichere Beschäftigung, ungesicherter Aufenthalt, unklaren familiären Status) haben keinen, bzw. kaum einen Zugang zu gefördertem Wohnbau (Schindler und Szedenik 2014; Reinprecht 2017, S. 215f).

Laut dem Erschwinglichkeitsindex (Abbildung 2) des Immobilienportals ImmobilienScout24 (2018) musste man in Österreich 2018 rund 35% des Nettohaushaltseinkommens für Wohnen ausgeben. Vor allem die Bundesländer Tirol und Salzburg waren über dem österreichischen Schnitt, die Steiermark ist bei der Wohnkostenbelastung mit 23% mitunter das

günstigste Bundesland, wobei hier vor allem die peripheren Regionen verantwortlich zeichnen. Sind doch die Bezirke Bruck-Mürzzuschlag (19%), Leoben (19%) und Murtal (15%) bei jenen Regionen mit dem niedrigsten Wohnkostenanteil (ImmobilienScout24 2018).

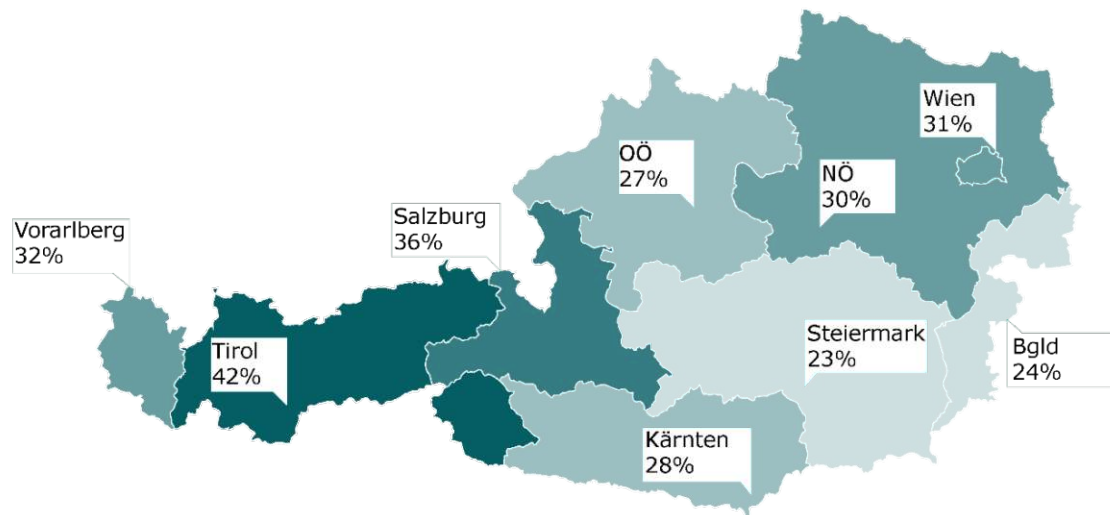


Abbildung 2: Erschwinglichkeitsindex EIMX 2018 (eigene Darstellung, nach ImmobilienScout24 2018)

Es zeigt sich somit in Österreich ein deutlicher Unterschied, was die Wohnkostenbelastung in den einzelnen Bundesländern betrifft. Dies trifft auch auf eine Aussage von Linneman und Megbolugbe (1992) zu, die festgestellt haben, dass die Leistbarkeit meistens ein regionales Problem ist und es deswegen auch immer wichtig wäre, dies regional unterschiedlich zu behandeln.

4. Methodik

In Kapitel 1.2 konnte der Forschungsbedarf für die Thematik aufgezeigt werden. Anschließend wurde in Kapitel 2 aufgezeigt, welche Methoden es für die Messung der Leistbarkeit gibt und hierbei wurden auch die Leistbarkeitsindikatoren (Kapitel 2.4) behandelt. Nachdem nun in Kapitel 3 der österreichische Wohnungsmarkt erläutert wurde, wird in diesem Kapitel die Methodik für die Beantwortung der Forschungsfragen dieser Diplomarbeit näher erklärt.

Die Methodik zur Beantwortung der Forschungsfragen wird durch quantitative Forschung betrieben. Dabei wird auf die Auswertung statistischer Daten gesetzt, welche vor allem Aufschluss über den Grazer Wohnungsmarkt und den Einkommensdaten liefern.

Bei dieser Analyse wird auf Daten von verschiedenen Firmen und Institutionen zurückgegriffen, welche schon seit Jahren auf dem Immobilienmarkt aktiv sind und somit einen guten Überblick über die Preisdynamik und ein breit gefächertes Fachwissen über die Immobilienlandschaft in Österreich bzw. Graz haben. Zu diesen Firmen und Institutionen zählen:

- Statistik Austria
- Österreichische Nationalbank (OeNB)
- WKO Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Exploreal GmbH

Es finden verschiedene Datengrundsätze Einfluss, dazu zählen Daten aus dem EU-SILC (Daten zum Einkommen) sowie Daten aus dem Immobilienpreisspiegel der WKO, der Einblick in die Quadratmeterpreise für Wohnbau gibt. Weiters werden Daten der OeNB zur Entwicklung der Zinsen herangezogen, weil diese auch eine wichtige Variable sind, wie sich die Leistbarkeit über die Zeit verändert hat. Neben den Zinssätzen werden auch Daten über das Sparvermögen der Österreicher von der OeNB bereitgestellt, welche vor allem für die dritte Forschungsfrage relevant sind. Die Daten der Firma Exploreal GmbH geben einen Überblick, wie sich die

Wohnbaulandschaft in Graz über die letzten Jahre entwickelt hat und welche Projekte fertiggestellt werden, weiters wird dadurch auch der Trend im Neubausegment aufgezeigt. Neben dieser Tendenz ist vor allem die Auswertung der Kaufverträge ein wichtiger Schritt, um die dritte Forschungsfrage zu beantworten.

Die statistischen und wohnungsspezifischen Daten sind von großer Wichtigkeit für die Arbeit. Hiermit kann ein Bezug zur Leistbarkeit von Wohnen hergestellt werden und ein Vergleich gezogen, wie sich das Verhältnis zwischen Einkommen und Ausgaben für Wohnungskauf im Neubau entwickelt hat. Es wird zuallererst ein grundlegender Überblick gegeben, wie sich das Verhältnis von Einkommen und Wohnungspreisen grundsätzlich entwickelt hat. In weiterer Folge wird dann diese Veränderung anhand eines Index näher erläutert. Dabei wird wie beschrieben, auf den HAI (Kapitel 2.3) zurückgegriffen, welcher sich aufgrund der Betrachtung über einen längeren Zeitraum und den vorhandenen Daten am besten für die Analyse eignet und somit ein differenziertes Bild über die Leistbarkeit aufgezeigt werden kann.

Neben den praktischen Ansätzen ist ein wichtiger Teil der Arbeit, eine umfassende Literaturrecherche zum Thema Wohnungseigentum und Leistbarkeit von Eigentum durchzuführen und was darunter überhaupt verstanden wird. Dies erfolgte bereits in Kapitel 2, wo auf verschiedene Aspekte der Leistbarkeit und wie sich diese zusammensetzt, eingegangen wurde. Dabei wurde in Kapitel 2.1 versucht, eine Definition von Leistbarkeit zu erörtern. In Kapitel 2.4 wurden die Einflussfaktoren der Leistbarkeit erläutert. Anschließend wurde in Kapitel 3.1.5 auf die Rolle der Raumplanung und welchen Beitrag sie zur Leistbarkeit von Wohnungseigentum beitragen kann näher erläutert. Dabei wird auch darauf eingegangen, welche Methoden es zur Messung in der Literatur gibt (vgl. Kapitel 2.3).

In dieser Diplomarbeit wird als Beobachtungseinheit der Haushalt herangezogen. Bei diesem Ansatz können somit verschiedene Haushalte miteinander verglichen werden, somit gibt es einen Mix aus einer Haushaltsvielfältigkeit. Der Vorteil ist, dass dadurch keine statistischen

Ungenauigkeiten die Ergebnisse der Arbeit verfälschen. Aus diesem Grund wird für das Einkommen das äquivalisierte Netto Jahreseinkommen⁹ des EU-SILC herangezogen. Das Haushaltseinkommen wird somit mit der EU-Skala gewichtet. Durch diese Gewichtung können verschiedene Haushaltsgrößen miteinander verglichen werden. Für den ersten Erwachsenen im Haushalt gibt es den Wert 1, jeder weiteren erwachsenen Person ab 14 Jahren wird der Wert 0,5 zugeordnet. Kinder unter 14 Jahren erhalten den Wert 0,3 (Statistik Austria 2013a). Die Einkommensquintile werden nun zu Einkommen für Haushalte berechnet und nicht auf Personenebene (Kunnert 2016, S. 24).

Hierbei wird der Fokus auf die relative Leistbarkeit von Wohnen gelegt, da hiermit der Zeitraum von zehn Jahren (2010 bis 2020) abgedeckt wird und dieses Instrument sich für die gewählte Betrachtungsweise am besten eignet. Für die Forschungsfrage 3 wird der Fokus dann auf die tatsächlich am Markt bezahlten Preise gelegt, damit der Kritik teilweise entgegengewirkt werden kann, dass der HAI sich nur auf ein medianes Haus konzentriert.

4.1. Mikrodaten, Definition und Erklärung

Für die Berechnung der Leistbarkeit stehen in Österreich verschiedene Datengrundlagen zur Verfügung. Insbesondere der *Survey on Income and Living Conditions (SILC)*, der *Household and Finance and Consumption Survey (HFCS)*, die Zinsentwicklungen und Erhebungen der OenB, Kaufverträge welche aus dem Grundbuch stammen sowie der Immobilienpreis-Spiegel der WKO. All diese finden in der Masterarbeit Anwendung. Es wird erklärt, welche Vor- und Nachteile sich aus der Erhebung ergeben und mit welchen Fehlern zu rechnen ist.

⁹ Äquivalenzeinkommen (auch ‚äquivalisiertes Haushaltseinkommen‘): Es stellt das verfügbare Haushaltseinkommen dar. Alle Haushalte werden auf einen Einpersonenhaushalt umgerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass mit zunehmender Haushaltsgröße eine Kostenersparnis in Kraft tritt. (Statistik Austria 2013a).

4.1.1. "Survey on Income and Living Condition" (SILC)

Die SILC-Erhebung gibt Aufschluss darüber, wie sich Einkommenssituation und Lebensbedingungen der österreichischen Bevölkerung entwickeln. Die Befragung wird EU-weit anhand eines vordefinierten Fragebogens durchgeführt. Dabei kann man vergleichbare Indikatoren für die EU bezüglich Einkommensverteilung, Armut und sozialer Ausgrenzung erfassen. Somit werden EU-weit über eine standardisierte Methode Informationen über die Haushalte zum Thema Einkommen, Beschäftigung und Wohnen erhoben. Ferner werden subjektive Daten zur Gesundheit und finanzieller Lage gesammelt. Die Befragung findet jährlich statt und ist freiwillig. In Österreich werden ca. 6.000 Haushalte pro Jahr befragt und verbleiben vier Jahre in der Erhebung, werden also wiederholt befragt. Hinzu kommt, dass die Auswertung regional repräsentativ ist (Statistik Austria o. J.b; Kunnert 2016, S. 31f), wobei für diese Arbeit vor allem die Einkommensverteilung bzw. das Einkommen der Befragten von großer Wichtigkeit ist. In dieser Diplomarbeit wird auf die SILC-Erhebungen der Jahre 2010 bis 2020 zurückgegriffen (Statistik Austria o. J.a). Wie schon erwähnt wird auf das Äquivalisierte Netto Jahreseinkommen Bezug genommen. Dieses umfasst das Sekundäreinkommen und wird um erhaltene bzw. geleistete Privattransfers ergänzt. Ein großer Vorteil von SILC ist die subjektive Einschätzung zur Wohnsituation und die detaillierte Erfassung zum Einkommen und den Wohnkosten. Nachteilig, wie so oft in Befragungen, wirkt sich die geringe Größe der Stichprobe aus. So ist es z.B. nicht möglich, kleinere Bundesländer wie Vorarlberg oder das Burgenland bzw. kleiner Gruppen getrennt zu untersuchen, da hierfür die Stichprobe zu klein und die Schwankungsbreite zu groß ist und rasch zunimmt (Statistik Austria 2013a; Kunnert 2016, S. 32f).

4.1.2. "Household and Finance and Consumption Survey" (HFCS)

Seit dem Jahr 2010 werden durch die HFCS Daten der Haushalte in Bezug auf die Finanzen und den Konsum gesammelt. Die erste Befragungswelle fand in den Jahren 2010 bis 2011 statt, zwischen 2013 und 2015 wurde die zweite Befragungswelle durchgeführt und 2017 fand die Befragung der dritten Welle statt, auf welche in dieser Arbeit Bezug genommen wird. Für die Befragung ist die Europäische Zentralbank zuständig. Für die Erhebung im Jahre 2017 wurden 91.000 Haushalte im Euro-Raum sowie in Kroatien, Ungarn und Polen befragt. Die Daten beziehen sich, wie bei der SILC-Befragung, auf Haushaltsgrößen und nicht auf einzelne Personen. Dies ist insofern sinnvoll, da Vermögenskomponenten wie z.B. der Hauptwohnsitz gemeinsam im Haushalt genutzt werden. Weiters wird beim HFCS das Netto- und Bruttovermögen erfasst. In dieser Arbeit wird auf das Nettovermögen Bezug genommen, dies ist die Differenz zwischen dem Bruttovermögen und der Verschuldung eines Haushaltes. Zum Bruttovermögen zählen neben dem Hauptwohnsitz und weiters Immobilieneigentum auch Sachvermögen wie z.B. Schmuck, Kunst, Antiquitäten etc. Es gehört auch Finanzvermögen in jeglicher Form dazu, dies können Einlagen, Spareinlagen, Bausparverträge usw. sein. Zur Verschuldung zählen Kredite für Wohnimmobilien sowie Konsumkredite und Kreditschulden (OeNB 2020). Der HFCS wurde so konstruiert, dass er auch mit anderen international vergleichbaren *'household wealth surveys'* verglichen werden kann, als Beispiel die Luxembourg Wealth Study (EZB 2020, S. 6ff). Wiederum ein großer Vorteil ist, dass der HFCS eine große Bandbreite an Haushalten abdecken kann, aber auch hier sei angemerkt, dass es nur eine Stichprobe ist und einige Haushalte durchfallen können bzw. nicht an der Umfrage teilnehmen. Ein Nachteil für diese Diplomarbeit ist, dass die neuesten Daten leider aus dem Jahre 2017 stammen und es keine Daten aus dem Jahre 2020 oder eine Entwicklung über die Folgejahre gibt. Noch ein Nachteil ergibt sich daraus, dass es auf Bundesländerebene keine spezifischen Daten gibt, bzw. hierbei wieder die Stichprobe zu klein ist, um eine treffende Aussage bzgl. der Steiermark zu geben.

4.1.3. Zinsdaten Österreichische Nationalbank (OeNB)

Die OeNB sammelt und bearbeitet die Daten für die Zinsen der monetären Finanzinstitute, welche in Österreich ihren Sitz haben und stellt diese tabellarisch und grafisch öffentlich zur Verfügung (OeNB 2022b). Die gesammelten Daten basieren auf den WWU-Zinsstatistiken der EZB. Diese Daten betreffen das Neugeschäft und sind nach Volumina gewichtet. Für die Diplomarbeit wird der Effektivzinssatz¹⁰ für Wohnbaukredite herangezogen, welcher an private Haushalte für das Neugeschäft vergeben wird. Diese Daten werden monatlich erhoben und können somit für den Vergleich über den gewählten Betrachtungszeitraum ideal verglichen werden, da sich in der Erhebungsmethode nichts geändert hat. Der Vorteil dieser Zinsdaten ist, dass er über die EZB-Zinsstatistik-Meldung erhoben wurde und somit eine hohe Aussagekraft hat. Der Nachteil ist, dass nicht unterschieden werden kann, wie lange die Laufzeit der Verzinsung ist. Zinssätze, welche eine Laufzeit von über zehn Jahren haben, werden in der Statistik der OeNB auch für Organisationen ohne Erwerbszweck und Haushalte gemeinsam erfasst. Diese Daten können für die Arbeit nicht herangezogen werden, da es ansonsten zu einer Verfälschung der Berechnung kommen würde, da Haushalte und nicht Organisationen im Fokus der Arbeit sind (OeNB 2022b).

4.1.4. Immobilienpreis-Spiegel der Wirtschaftskammer Österreich

Der Immobilienpreisspiegel wird seit knapp 30 Jahren aufgelegt, dabei befassen sich die Mitgliedsverbände der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und die Sachverständigen mit dem österreichischen Immobilienmarkt und versuchen hierbei, die Preisveränderungen in verschiedenen Kategorien darzustellen. Bei den angeführten Daten im Immobilienpreis-Spiegel handelt es sich nicht um Angebotspreise, sondern

¹⁰ Der Effektivzinssatz gibt die gesamten Kreditkosten inkl. der Kreditgebühr, der Provision, Spesen, Nebenkosten etc. an. Der Effektivzinssatz gibt alle Zinsen für Kredite in Euro an, kann aber keine Auskunft über die Zinsbindungsfrist geben.

um Transaktionswerte. Es handelt sich hierbei um Durchschnittswerte, welche mit dem arithmetischen Mittel berechnet wurden. Die Extremwerte wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt (WKO 2020, S. 18f). Der Vorteil dieser Daten ist, dass sich die Erhebungsmethode über die Jahre nicht verändert hat und somit eine gute Grundlage für einen Vergleich geliefert werden kann. Der Nachteil ist sicherlich jener, dass keine Aussage über einen Einzelwert geliefert werden kann.

4.1.5. Kaufverträge – Exploreal Bauträgerdatenbank

Die Firma Exploreal GmbH Bauträgerdatenbank ist seit dem Jahr 2017 auf dem Wiener Wohnungsmarkt und seit dem Jahr 2019 auch österreichweit aktiv. Dabei wird der gesamte Projektentwicklungsprozess erfasst. So ist klar ersichtlich, wann die Liegenschaft gekauft und wann die letzte Wohnung verwertet wurde. Für die Erfassung werden verschiedene Methoden herangezogen, welche aus dem Grundbuch, dem Firmenbuch, Baugenehmigungen, Immobilienplattformen und Bautafeln erfasst und welche bei Begehungen vor Ort gesammelt werden. In diesem Schritt wertet die Datenbank anhand des Grundbuches¹¹ die Kaufverträge aus, welche für diese Arbeit von großer Wichtigkeit sind. Der Vorteil ist hierbei, dass es sich bei den Kaufvertragsdaten nicht um Schätzungen handelt, wie hoch der Preis einer Immobilie ist, sondern es kann genau abgelesen werden, wie viel tatsächlich bezahlt wurde. Weiters wurden die Daten von Exploreal auch dafür herangezogen, wie sich der Wohnungsmarkt in Graz entwickelt und welche Projekte sich noch in der Pipeline befinden, somit kann sehr gut analysiert werden, in welche Richtung sich der Wohnungsmarkt entwickelt (Exploreal GmbH 2022).

¹¹ Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, das von den Bezirksgerichten geführt wird. Aufgrund von schriftlichen Urkunden (Kaufverträge, Wohnungseigentumsvertrag etc.) kann eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen werden. Im Grundbuch werden somit alle getätigten Transaktionen, die eine Überschreibung einer Liegenschaft vom Verkäufer zum Käufer betrifft, katalogisiert und abgelegt (BMJ 2021a; AK o. J.).

4.2. Verhältnis von Einkommen zu Wohnungspreisen

Wie hat sich das Verhältnis zwischen dem äquivalisierten Netto-Jahreseinkommen und den Preisen von Neubauwohnungen in Graz über den Zeitraum von 2010 bis 2020 entwickelt?

Um die erste Forschungsfrage in Bezug auf die Leistbarkeit über den Zeitraum von zehn Jahren (2010 bis 2020) zu beantworten, bedarf es zwei verschiedener statistischer Datensätze. Hierbei wird anhand der EU-SILC Daten (2010 bis 2020) (vgl. Kapitel 4.1.1) herausgefunden, wie sich das Einkommen in den unterschiedlichen Quintilen in der Bevölkerung entwickelt hat. Neben den Daten der Statistik Austria wird bei der statistischen Datenanalyse auch auf Daten der WKO (Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder), im Besonderen des Immobilien-Preisspiegels (vgl. Kapitel 4.1.4) zurückgegriffen. Anhand dieser Daten wird auf die Hauspreis-Einkommens-Relation zurückgegriffen, dieser Ansatz ist die Grundform der Erschwinglichkeitsrechnung (Bentzien 2016, S. 128).

Mithilfe dieser zwei Parameter wird die erste Forschungsfrage beantwortet. Dabei wird grob aufgezeigt, wie sich das Verhältnis zu Einkommen und den Wohnungspreisen entwickelt hat. Diese Thematik wird auch oft in der Politik angewendet, da sie einen groben Überblick über die Thematik liefert, deswegen sie auch in dieser Forschungsarbeit Anwendung findet. Der Vorteil dieser Methode ist, dass die Daten regulär publiziert werden, die Auswertung einen groben Überblick geben kann und aufgrund der einfachen Berechnung bei den EntscheidungsträgerInnen sehr weit verbreitet ist. Dieser Wert ist somit für wohnungspolitische Relevanz durchaus interessant, um einen schnellen Überblick zu erhalten (Bentzien 2016, S. 128). Aber Meen (2018) kritisierte schon in seinem Beitrag, dass diese Berechnung oftmals wichtige Faktoren nicht berücksichtigt und sich deswegen nur bedingt für einen Vergleich eignet. Ähnlich argumentiert Weicher (1977), der auch kritisiert, dass andere Faktoren, welche zur Leistbarkeit beitragen, nicht berücksichtigt

werden, als Beispiel nennt er Fremdfinanzierungen, die einen großen Einfluss haben können. Diese Kritik zeigt sich auch an Abbildung 3, die Meen (2018) anhand Daten von in Großbritannien über den Zeitraum von 1969 bis 2017 ausgewertet hat.

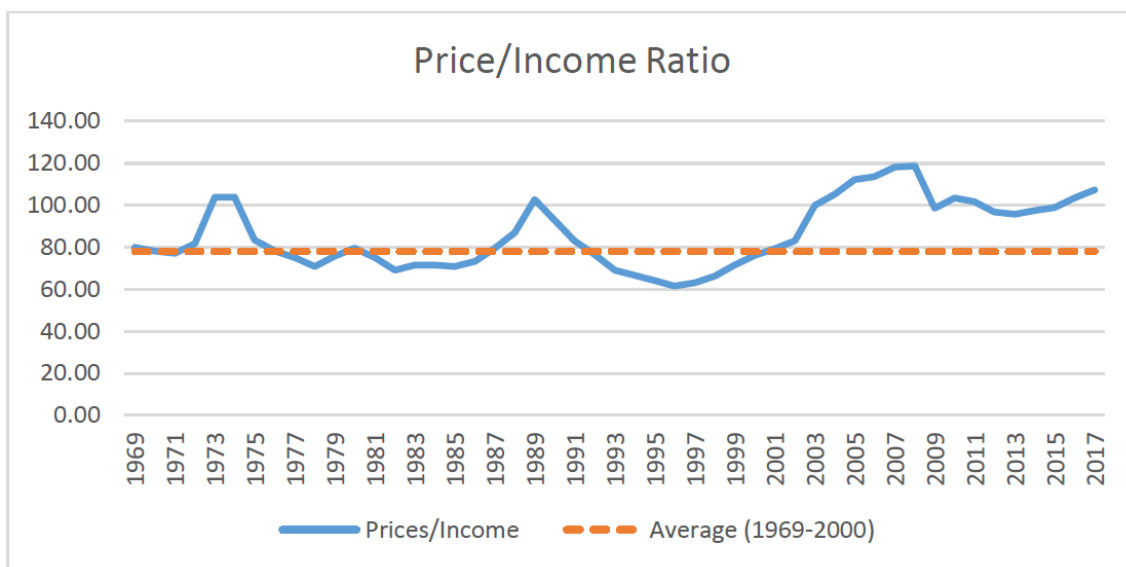


Abbildung 3: Ratio of UK House Prices to Household Disposable Income, 1969 till 2017 (2015=100) (Meen 2018, S. 11)

Diese Methode und durch die unterschiedlichen Datensätzen kann der erste Teil der Diplomarbeit und die Forschungsfragen dazu beantwortet werden, wie sich es über Jahre von 2010 bis 2020 entwickelt hat und wie sich das Verhältnis zu Einkommen und Wohnungsausgaben im Neubau verändert haben. Diese Daten werden dann anhand eines Diagrammes sowie tabellarisch ausgewertet und analysiert und geben somit einen Überblick darüber, wie sich der Wohnungsmarkt und somit die Leistbarkeit in Graz über den Untersuchungszeitraum verändert haben und welche Trends erkennbar sind.

Nachfolgende Abbildung 4 stellt die beschriebene Methodik als Grafik dar und es zeigt nochmal detailliert auf, wie Forschungsfrage 1 beantwortet wird.

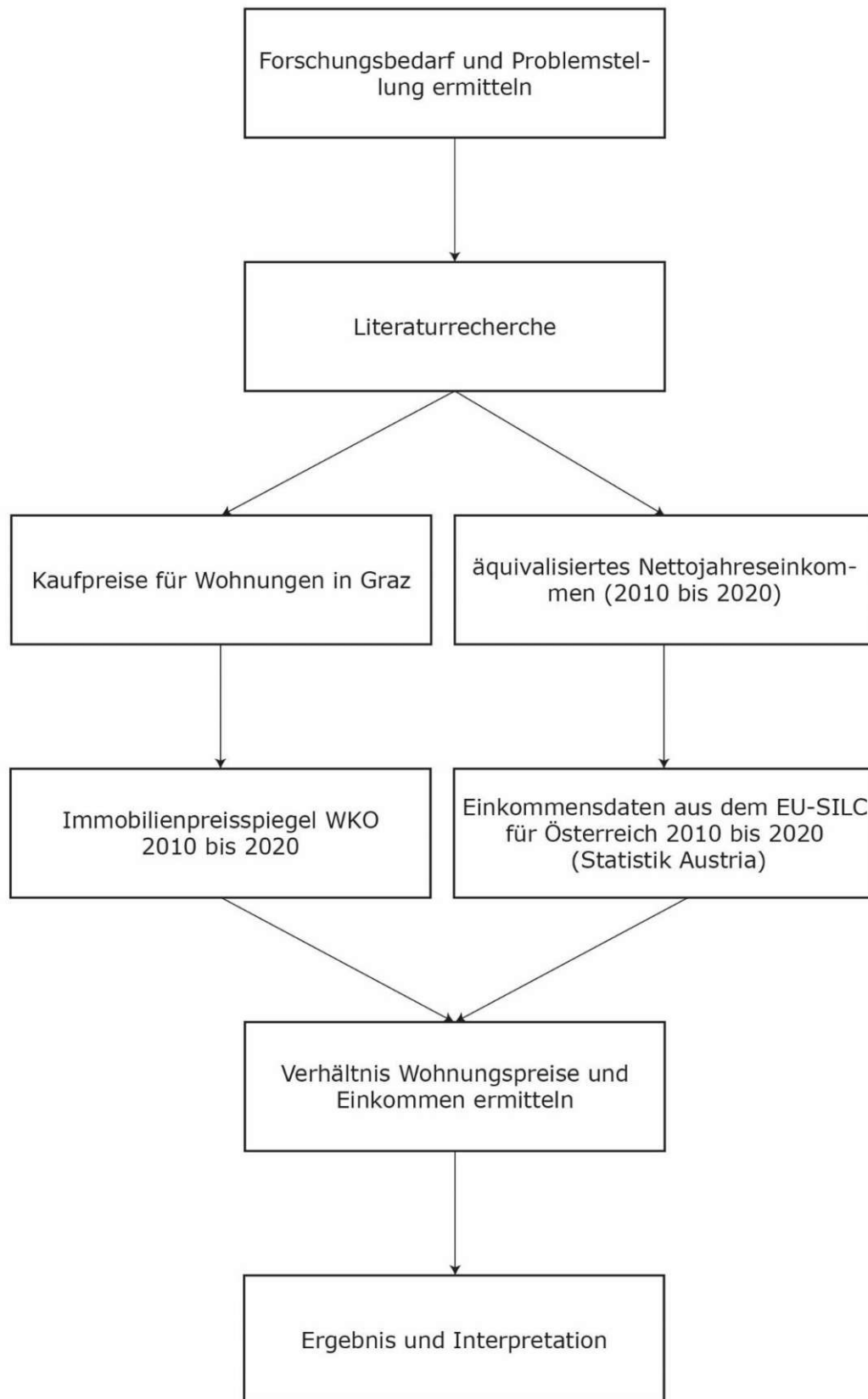


Abbildung 4: Konzeptdiagramm Forschungsfrage 1 (eigene Darstellung)

4.3. Untersuchung der Leistbarkeit anhand des Housing Affordability-Index

Wie hat sich die Entwicklung der Leistbarkeit von Eigentumswohnungen im Neubau in den Jahren von 2010 bis 2020 verändert, wenn man zur Berechnung noch weitere Faktoren wie z.B. Zinsen, Eigenkapital, Kreditlaufzeiten sowie den Housing Affordability-Index zur Berechnung heranzieht?

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, bietet sich zwar der Vergleich von Einkommen und Wohnungspreisen in einem ersten Schritt an und gibt auch einen groben Überblick, aber wenn man sich dieses Verhältnis über die Zeit anschaut, verliert diese Berechnung meistens an Aussagekraft und somit ist es nur noch bedingt möglich, einen akkuraten Vergleich zu ziehen. Da, wie aufgezeigt, über einen längeren Zeitraum kaum Unterschiede in der Leistbarkeit festgestellt werden und nur zwei Faktoren, das Einkommen und die Wohnungspreise miteinander verglichen werden. Wie in Kapitel 2.4 erläutert, gibt es aber noch weitere wichtige Faktoren neben den Hauspreisen und dem Einkommen, die die Leistbarkeit von Immobilien beeinflussen. Dies sind insbesondere die Zinsen und das Vermögen der Haushalte. Aus diesem Grund wird in der Methodik zur Forschungsfrage 2 der Housing Affordability-Index zur Berechnung herangezogen. Mit diesem Index kann ein noch besserer Vergleich über die Zeit ausgewiesen werden, da, wie erwähnt, auch die Zinsen und das Vermögen in die Berechnung miteinfließen und somit ein differenziertes Bild der Entwicklung der Leistbarkeit gezeigt werden kann.

Da der WKO-Immobilienpreisspiegel aber nur die durchschnittlichen Quadratmeterpreise ausgibt, braucht es noch Daten für die Wohnungsgröße in Graz, welche auch für weitere Berechnungen herangezogen wird, denn der HAI kann nur auf Grundlage des medianen Hauses berechnet werden. Die Daten stammen aus dem Grundbuch und wurden für die Jahre 2018 bis 2020 von den Firmen Immounited und Willhaben ermittelt und aufbereitet. So

ergab sich für diesen Zeitraum eine durchschnittliche Wohnnutzfläche¹² in Graz von 66 m² (Reiter 2021). Da für die anderen Jahre keine Vergleichsfläche ermittelt werden konnte und für den Vergleich über die Jahre von einem medianen Haus ausgegangen wird, dass sich nicht verändert hat, wird dieser Wert auch für die Jahre 2010 bis 2017 angenommen. Für diesen Index bedarf es aber noch weiterer statistischer Daten. Hierbei handelt es sich um die Zinsentwicklung und wie sich diese in den zehn Jahren des Betrachtungszeitraumes verändert haben. Hier wird auf die Datenquelle der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zurückgegriffen.

Anhand dieses weiteren statistischen Datensatzes ist es dann möglich, den HAI anzuwenden. Dann kann man sehen, wie sich die Leistbarkeitsthematik in den Quintilen über den Zeitraum von 2010 bis 2020 verändert hat und ob es einen Unterschied zur Berechnung gibt, wenn man nur die Hauspreise gegenüber den Einkommensdaten berechnet. Weiters wird beim HAI auch das Eigenkapital in den Fokus gerückt, welches mit 20% angenommen wird.

Der HAI ist insofern auch wichtig, da nicht nur das Einkommen den Hauspreisen gegenübergestellt wird, sondern auch die Zinsen und die Wohnungsgrößen einen wichtigen Faktor einnehmen. Es kann mit diesem Ansatz auch ein differenzierteres Bild bezüglich der unterschiedlichen Einkommensquintile gezogen werden und wie sich die Leistbarkeit im Neubausegment verändert hat (NAR o. J.). Anhand des HAI können somit verschiedene Parameter miteinbezogen werden, welche im Kapitel 2.4 bereits erläutert wurden.

- Einkommen
- Hauspreise
- Zinssätze
- Eigenkapital

Die Berechnung mit dem HAI wird für die Quintile in der Grazer Bevölkerung durchgeführt, um auch hierbei einen Überblick darüber zu erhalten, für wen

¹² In Bezug auf die Wohnnutzfläche wird in dieser Arbeit jene Definition gemäß dem MRG/WEG verwendet. Hierfür gilt, dass bei der Nutzfläche auch die Fläche einer Loggia sowie eines Wintergartens miteinbezogen wird (MA 25 2013, S. 6.)

Wohnungseigentum im Neubau leistbar ist und wie sich das in den Jahren 2010 bis 2020 verändert hat. Die Formel wird aber leicht abgewandelt, und zwar wird nicht angenommen, wie im HAI ursprünglich angesetzt, dass die Wohnkosten 25% nicht übersteigen dürfen. Es wird davon ausgegangen, dass die Haushalte 30% bzw. 35% ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Die Angemessenheitsschwelle wird somit in der Berechnung mit 30% und 35% angegeben. Diese Annahme beruht auf einer Studie, welche mit dem selben Prozentsatz für das Einkommen rechnet und die Situation in Österreich und somit Graz darstellt (vgl. Kunnert 2016).

Formeln für den HAI (NAR o. J.):

- monatliche Zahlung:

$$\text{PMT} = \text{Medprice} * 0,8 * (\text{IR}/12) / (1 - (1/(1 + \text{IR}/12))^{360})$$
- Median in % des Einkommens: $\text{POI} = ((\text{PMT} * 12) / \text{Medinc}) * 100$
- Einkommen, welches für einen Kredit benötigt wird:

$$\text{Qinc} = \text{PMT} * (1/\text{AGS}) * 12$$
- Housing Affordability-Index: $\text{HAI} = (\text{Medinc}/\text{Qinc}) * 100^{13}$

Diese kleine Änderung in der Schwelle von 25% (NAR) auf 30% und 35%, wie viel die Haushalte für Wohnen ausgeben, ist die einzige Änderung zum NAR. Die Interpretation des errechneten Werts des Index wird analog zum NAR verglichen. Dies bedeutet, dass das mediane Haus immer noch bei einem Wert unter 100 nicht leistbar ist, es ist somit nicht erschwinglich. Steigt dieser Wert nun über 100, ist es somit auch leistbar.

¹³ MedInc=MedianIncome (medianes äquivalisiertes Netto-Jahreseinkommen in €)

IR=Interest Rate (Zinssatz in % p.a.)

Medprice=Median Apartmentprice (Mediankaufpreis der Wohnung)

PMT=Monthly Payment (Kreditkosten in € p.m.)

QINC=Qualifying Income (notwendiges Einkommen)

AGS=Angemessenheitsschwelle in % (30% und 35% in diesem Beispiel)

POI=Percentage of Income Measure in %

Abbildung 5 stellt die Methodengrafik für Forschungsfrage 2 dar, anhand derer noch präziser auf die Wohnungsleistbarkeit in Graz eingegangen wird.

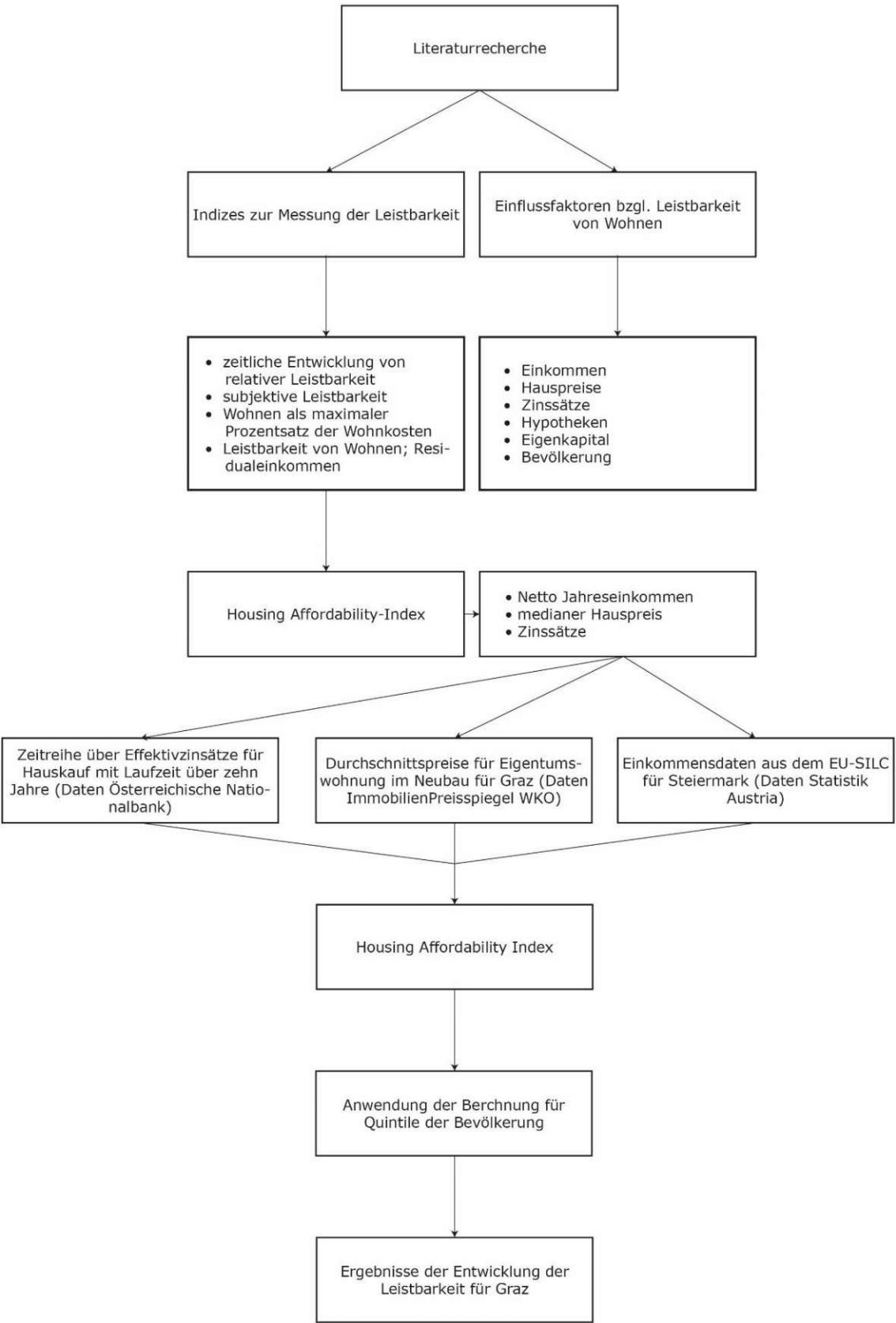


Abbildung 5: Konzeptdiagramm Forschungsfrage 2 (eigene Darstellung)

4.4. Auswertung von Kaufverträgen

Wie viele Wohnungen, welche in den Jahren 2018 bis 2020 auf den Markt gekommen sind, waren für Haushalte in den unterschiedlichen Quintilen leistbar?

Das Problem am HAI ist, dass sich dieser Index sehr gut anbietet, um die Leistbarkeit über einen gewissen Zeitraum zu vergleichen. Will man jedoch weitere Analysen tätigen, stößt er an die Grenzen, denn es wird nur ein medianes Haushaltseinkommen gegenüber einem medianen Haus berechnet, mit einem vordefinierten Eigenkapitalanteil von 20%. So kann man zwar für die einzelnen Einkommensquintile herausrechnen, ob das mediane Haus leistbar ist oder nicht, aber es gibt keine treffende Aussage, wie sich dies real auf dem Markt widerspiegelt. Somit lässt sich nach dieser Berechnung nicht sagen, welche Wohnungen, die auf den Markt kommen, sich die Haushalte der unterschiedlichen Quintile leisten können. Hierfür braucht es eine weitere Analyse, welche mit der dritten Forschungsfrage beantwortet werden kann. Somit wird die Betrachtung des Grazer Immobilienmarktes noch eine Ebene tiefer und differenzierter durchgeführt. Es wird wiederum mit dem HAI eine Berechnung ausgeführt, aber dieses Mal beziehen sich die Daten, die verwendet werden, nicht auf ein medianes Haus, einen medianen Hauspreis und ein vordefiniertes Eigenkapital. Es wird mit Daten gearbeitet, die die Realität am Markt genauer abbilden und diesen so gut es geht widerspiegeln. Natürlich gibt es immer Unschärfen in solchen Berechnungen, denn an den vorhandenen Daten des Einkommens und des Eigenkapitals ändert sich nichts. Auch hier werden die Ergebnisse mit den vorangegangenen vorgestellten Stichproben berechnet.

Es wird bei dieser Berechnungsmethode auf Datensätze der Firma Exploreal GmbH zurückgegriffen, die, wie schon erwähnt, Daten über den österreichischen Wohnungsmarkt und über jene Projekte sammelt, die ab 2019 fertiggestellt wurden und in Zukunft fertiggestellt werden. Hierbei werden auch Kaufverträge der einzelnen Objekte aufgearbeitet, dadurch kann man genau bestimmen, wie teuer eine Wohnung in Graz war und welcher

Quadratmeterpreis effektiv gezahlt wurde und es wird nicht nur ein Durchschnittswert wie bei Forschungsfrage 2, ermittelt. Es kann somit präzise für jede Wohnung bestimmt werden, ob dies für die einzelnen Einkommensquintile leistbar ist. Zum Stichtag im Februar 2022 konnten somit dank der Datenbank von Exploreal 118 Projekte mit mindestens einem Kaufobjekt gefiltert werden, hierbei wurde dann wieder eine Unterscheidung getroffen. Für die Arbeit sind nur jene Kaufpreise relevant, die einen Kaufpreis für Eigennutzer enthalten und nicht jene, welche an einen Investor (Anlegerpreis) verkauft wurden. Hierbei konnten 993 Wohnungen mit Kaufverträgen für Eigennutzer zwischen den Jahren 2018 bis 2020 identifiziert werden (Exploreal GmbH 2022). Neben den Wohnungsdaten wird für das Eigenkapital auf die einzelnen Einkommensquintile der österreichischen Haushalte zurückgegriffen. Diese Daten werden von der OeNB im Zuge des *Household Finance and Consumption Survey* (HFCS) für Österreich erhoben. Die 3. Befragungswelle fand 2017 statt. Leider gibt es noch keine aktuelleren Daten, da die 4. Befragungswelle erst im Jahr 2023 abgeschlossen wird. Aktuellere Daten für die Steiermark konnten leider nicht erhoben werden. Dies führt leider zu einem kleinen Mangel in der Berechnung der Leistbarkeit für die Stadt Graz (OeNB 2020).

Aber dennoch kann anhand dieser Parameter eine Aussage darüber getroffen werden, welche Wohnungen, die derzeit auf dem Markt sind bzw. zu welchen Kaufverträgen vorhanden sind, sich ein Haushalt in Graz leisten kann.

Abbildung 6 zeigt die Konzeptgrafik für die dritte Forschungsfrage, welche auf der Konzeptgrafik der zweiten Forschungsfrage aufbaut.

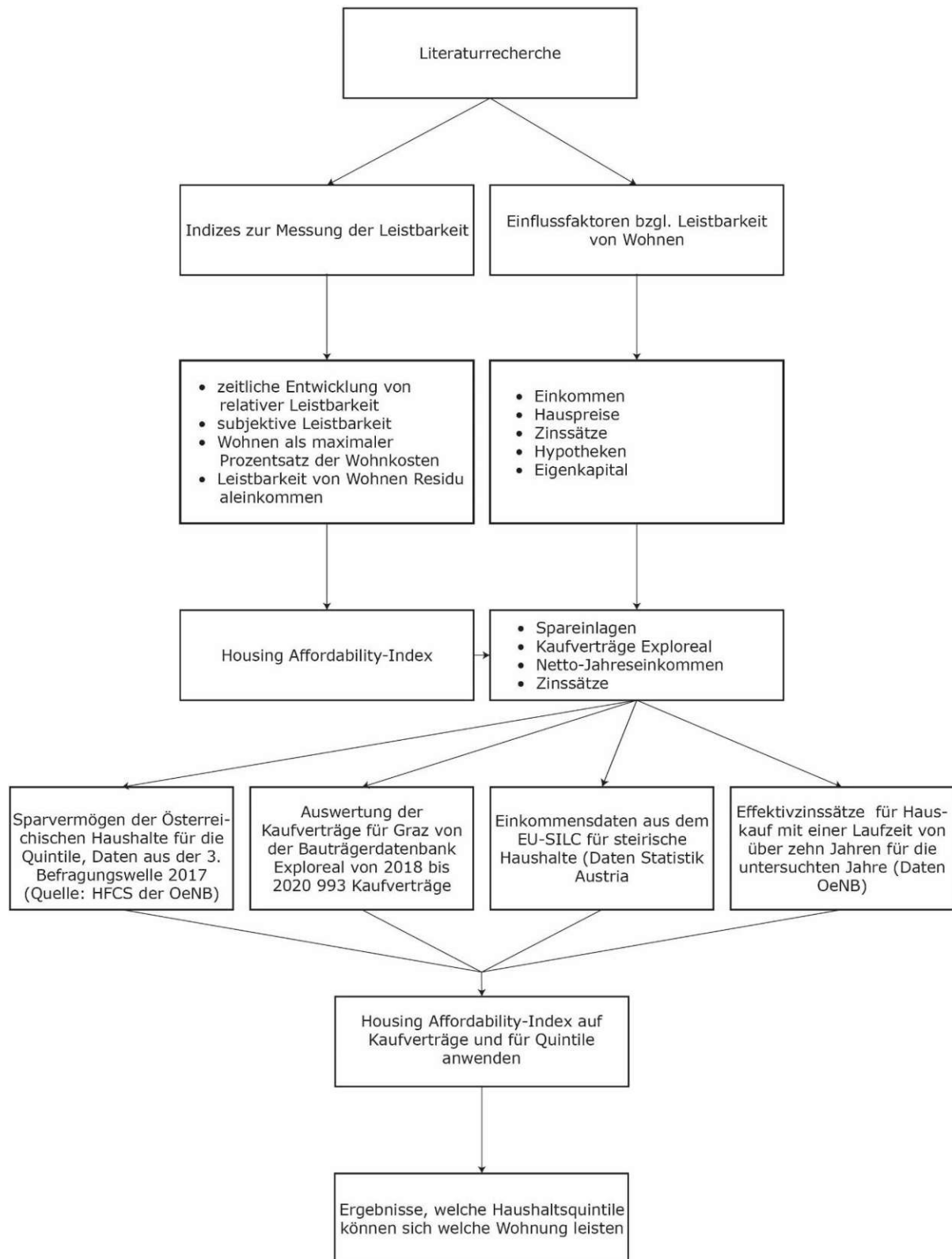


Abbildung 6: Konzeptdiagramm Forschungsfrage 3 (eigene Darstellung)

5. Untersuchungsgebiet - Stadt Graz

In diesem Kapitel wird auf das Untersuchungsgebiet Graz eingegangen, welche Bestände an Wohnungen es gibt und wie viel Wohneinheiten jährlich dazukommen, weiters wird auch analysiert, wie groß die derzeitige Bevölkerung und welcher Trend erkennbar ist. Mit diesen Daten und Fakten wird auch geklärt, warum Graz ein wichtiger Untersuchungsraum bzgl. des Eigentum-Segmentes im Neubau ist.

Die Stadt Graz hat eine Größe von 127,57 km². Der kleinste Bezirk mit einer Fläche von 1,16 km² ist die - Innere Stadt. Der Grazer Bezirk Andritz ist mit einer Fläche von 18,47 km² der mit Abstand größte Bezirk in Graz (Stadt Graz 2016).

Bevölkerungsstand am 1.1.2021

Bevölkerung	Anzahl Personen
Hauptwohnsitz	294.236
Nebenwohnsitz	37.028
Obdachlos	298

Tabelle 1: Bevölkerungsstand der Stadt Graz (Stadt Graz 2021)

Somit beträgt die EinwohnerInnen-dichte 2021 2.597 EinwohnerInnen/km², welche sich auf die 17 Bezirke aufteilen (Stadt Graz 2018, S. 9).

- Innere Stadt (1,16 km²)
- St. Leonhard (1,83 km²)
- Geidorf (5,5 km²)
- Lend (3,7 km²)
- Gries (5,05 km²)
- Jakomini (4,06 km²)
- Liebenau (7,99 km²)
- St. Peter (8,86 km²)
- Waltendorf (4,48 km²)
- Ries (10,16 km²)
- Mariatrost (13,99 km²)
- Andritz (18,47 km²)

- Gösting (10,83 km²)
- Eggenberg (7,79 km²)
- Wetzelsdorf (5,77 km²)
- Straßgang (11,75 km²)
- Puntigam (6,18 km²)

Graz als Untersuchungsraum ist insofern interessant, da die Stadt mit 331.359¹⁴ EinwohnerInnen derzeit die zweitgrößte Stadt Österreichs nach Wien ist (Stadt Graz 2021) und Studien zur Stadt Graz weniger zu finden sind, da sich die Studien mehr auf Wien konzentrieren. Weiters konnte in Graz und dem Grazer Umland eine enorme Wachstumsrate in der Bevölkerung in den letzten Jahren beobachtet werden.

Graz konnte laut der Statistik Austria im Gegensatz zur restlichen Steiermark überdurchschnittlich wachsen und liegt mit einer Zuwachsrate von 2001 bis 2011 mit 15,7%, noch deutlich vor Wien mit 10,6%, Österreich mit 4,6% und der Steiermark mit 2,1% (Statistik Austria 2002, S. 74, 2011).

Des Weiteren erfreut sich Graz einer sehr hohen Lebensqualität. Aber nicht nur die Lebensqualität ist entscheidend, sondern auch der durchaus attraktive Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, der vor allem auch jüngere Personen in die Hauptstadt der Steiermark zieht. So gaben 2018 91,2% der befragten Personen in einer Umfrage der Stadt Graz an, dass sie sehr gerne bzw. gerne in ihrem Bezirk wohnen, was mit einer minimalen Steigerung gegenüber 2013 einhergeht, wo noch 90,6% der befragten Personen angaben, gerne bzw. sehr gerne in ihrem Bezirk zu wohnen. In der Umfrage leben die Personen aus dem Bezirk Mariatrost mit 97,8% gerne/sehr gerne in ihrem Bezirk. Im Bezirk Gries hingegen leben nur 75,51% sehr gerne bzw. gerne in ihrem Bezirk (Stadt Graz 2018, S. 11).

¹⁴ Stand 1.1.2021: Die Gesamtzahl der Bevölkerung setzt sich aus 294.236 Hauptwohnsitzen, 37.028 Nebenwohnsitzen und 298 Personen ohne Wohnsitz zusammen.

5.1. Einkommensentwicklung

Wie in Kapitel 2.4 erläutert, ist die Einkommensentwicklung ein wichtiger Teil bei der Analyse der Leistbarkeit. Hierbei wird das äquivalisierte Jahreseinkommen der Einkommensquintile der Zeitreihe aus der EU-SILC Befragung hergenommen (Kapitel 4.1.1). Da sich die Befragung nicht verändert, lässt sich mit diesen Werten ein sehr guter Vergleich über eine längere Zeitspanne auswerten (Statistik Austria o. J.a). Diese Entwicklung wird in Abbildung 7 dargestellt und es ist ein deutlicher Anstieg des medianen Einkommens ersichtlich. Da die Daten für die Stadt Graz leider nicht zur Verfügung stehen, wird auf die Daten des Bundeslandes Steiermark zurückgegriffen. Somit wird das Einkommen der steirischen Haushalte für die Analyse herangezogen. Es gab auch die Überlegung, dass die Einkommensdaten von Städten in Österreich mit EinwohnerInnen über 100.000 Personen, ausgenommen Wien herangezogen werden, aber nach Auswertung der Datengrundlage der äquivalisierten Netto-Jahreseinkommen wurde klar, dass hierfür die Werte der Stichprobe mit knapp 500 Haushalten zu niedrig sind und es zu einer Unschärfe in der Berechnung gekommen wäre. Somit wurde dann der Wert der Steiermark herangezogen, wo die Datenlage mit 900 Haushalten doch um einiges höher ist, dies entspricht knapp 15% der befragten Haushalte der gesamten Stichprobe des EU-SILC (Statistik Austria o. J.a). In den Jahren von 2010 bis 2020 gab es einen kontinuierlichen Anstieg des medianen Äquivalisierten Netto-Jahreseinkommens in der Steiermark, das Einkommen stieg im Untersuchungszeitraum um 30% von 20257,03 € auf 26374,46 €. Generell ist ein durchwegs positiver Trend in der Einkommensentwicklung zu beobachten. Klar ersichtlich ist auch, dass die Steiermark marginal unter dem medianen äquivalisierten Netto-Jahreseinkommen von Österreich liegt. Auch bemerkenswert ist, dass Österreich im selben Zeitraum eine fast idente Steigerung mit einem Wert von 29,5% aufweist.

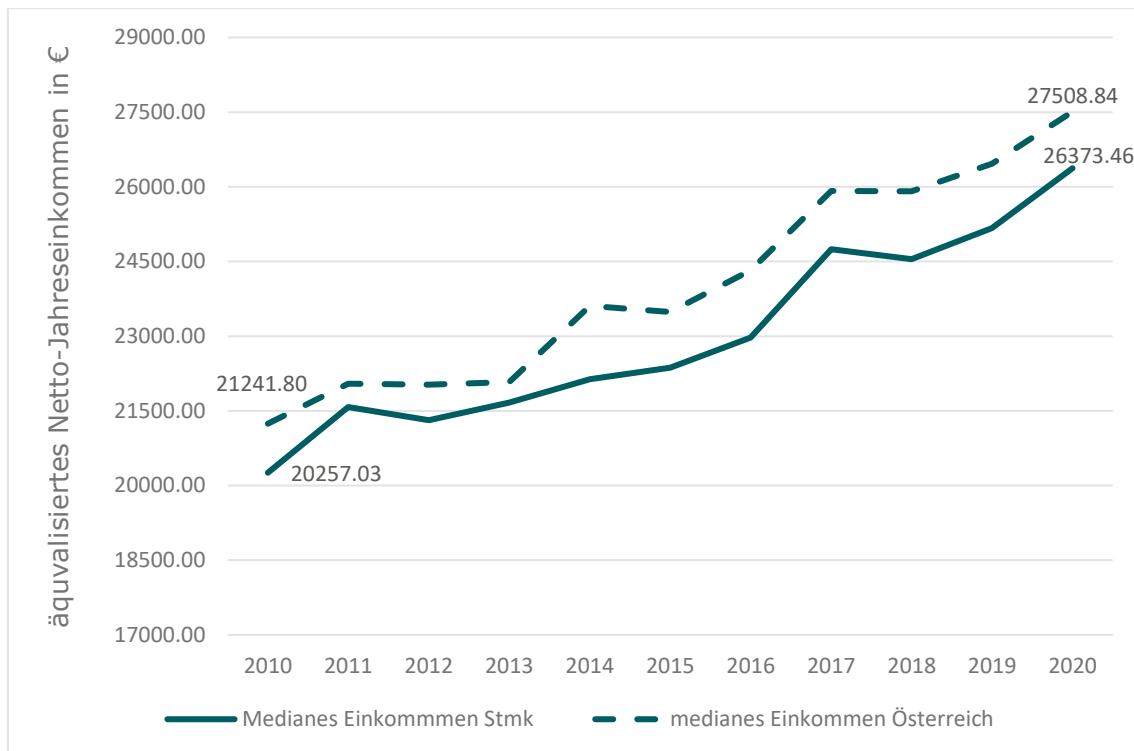


Abbildung 7: Entwicklung des medianen äquivalisierte Netto-Jahreseinkommens der Steiermark und Österreich in € (eigene Darstellung, Daten Statistik Austria o. J.a)

5.2. Entwicklung der Grundstückspreise

Wie bereits in Kapitel 2.4.1.2 erläutert haben auch die Bau- und Grundstückspreise einen erheblichen Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnen. Gerade Familien mit geringerem Einkommen sind von dieser Entwicklung überproportional betroffen. Wie schon beschrieben sind laut einer Studie 80% der Preissteigerungen bei Wohnimmobilien auf steigende Grundstückspreise zurückzuführen (Knoll et al. 2017, zitiert nach Baron et al. 2021, S. 12; Knoll et al. 2017). Waren im Jahr 2010 der Bodenpreis mit 237,4 €/m² relativ hoch im 10-jährigen Vergleich. In den darauffolgenden Jahren war kaum eine Veränderung zu bemerken, die Preise sanken sogar von 2013 bis 2015 wieder leicht ab auf das Niveau von 209,8 €/m². Wie Abbildung 8 zeigt, steigen aber die Grundstückspreise in Graz ab diesem Zeitpunkt kontinuierlich an, so betrug die Steigerungsrate von 2015 bis 2020 knappe 39,8%. Es zeigt sich somit, dass die Grundstückspreisdynamik auch in Graz eine stark steigende ist.

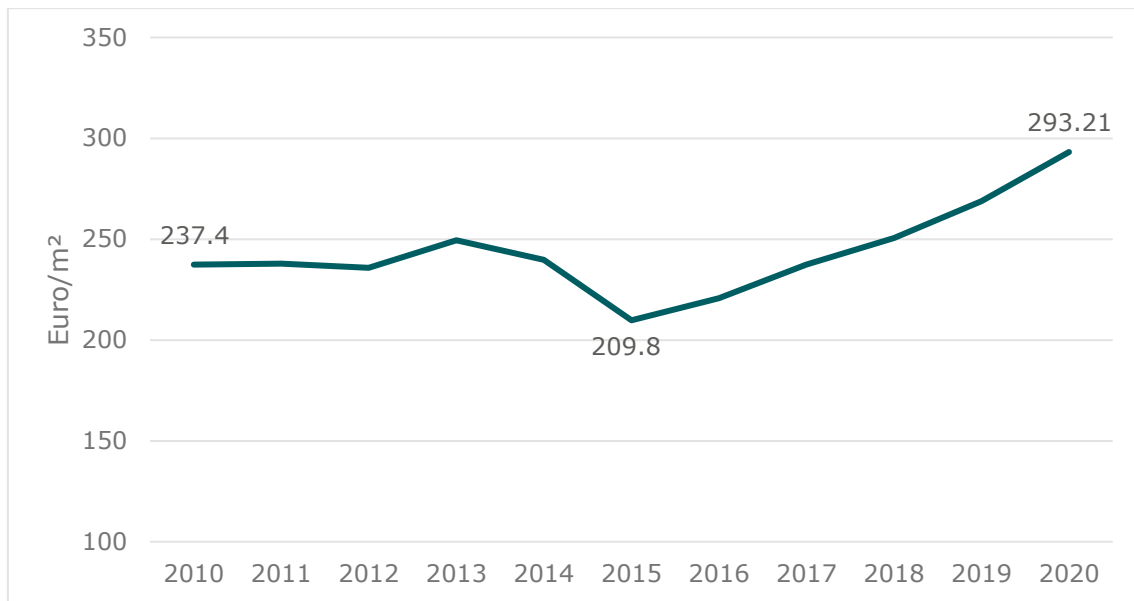


Abbildung 8: Entwicklung der Grundstückspreise in der Stadt Graz 2010-2020 (eigene Darstellung, Daten: (WKO 2014, 2020, 2021))

5.3. Vermögensverteilung

Auch die Vermögensverteilung spielt eine gewichtige Rolle, wenn man sich die Leistbarkeit von Wohneigentum untersucht. Hierbei wird, wie in Kapitel 4.1.2 beschrieben, auf den HFCS zurückgegriffen. Es gibt hierbei leider keine Aussagen, wie sich das Nettovermögen der steirischen bzw. Grazer Haushalte zusammensetzt. Aus diesem Grund wird auf die Daten von Österreich zurückgegriffen. Es werden wie bei der Einkommensentwicklung die Daten der Quintile der Bevölkerung dargestellt. Abbildung 9 zeigt, dass es bei der Verteilung in Österreich bei den Nettovermögen im Jahre 2017 deutliche Unterschiede in den Quintilen gibt. So hat das 1. Quintil ein Nettovermögen von 2.000 €, während das 3. Quintil ein Nettovermögen von 82.900 € und das 5. Quintil ein Nettovermögen von 524.800 € besitzt. Es zeigen sich somit in den Quintilen deutliche Unterschiede in der Vermögensverteilung (OeNB 2020). Andreasch et al. (2013) verweisen darauf, dass es sich um eine freiwillige Erhebung der Haushalte handelt. Dies führt dazu, dass vor allem das obere Spektrum der Vermögensverteilung nur ungenau erhoben werden kann und mehr auf Schätzungen und Beobachtungen beruht.

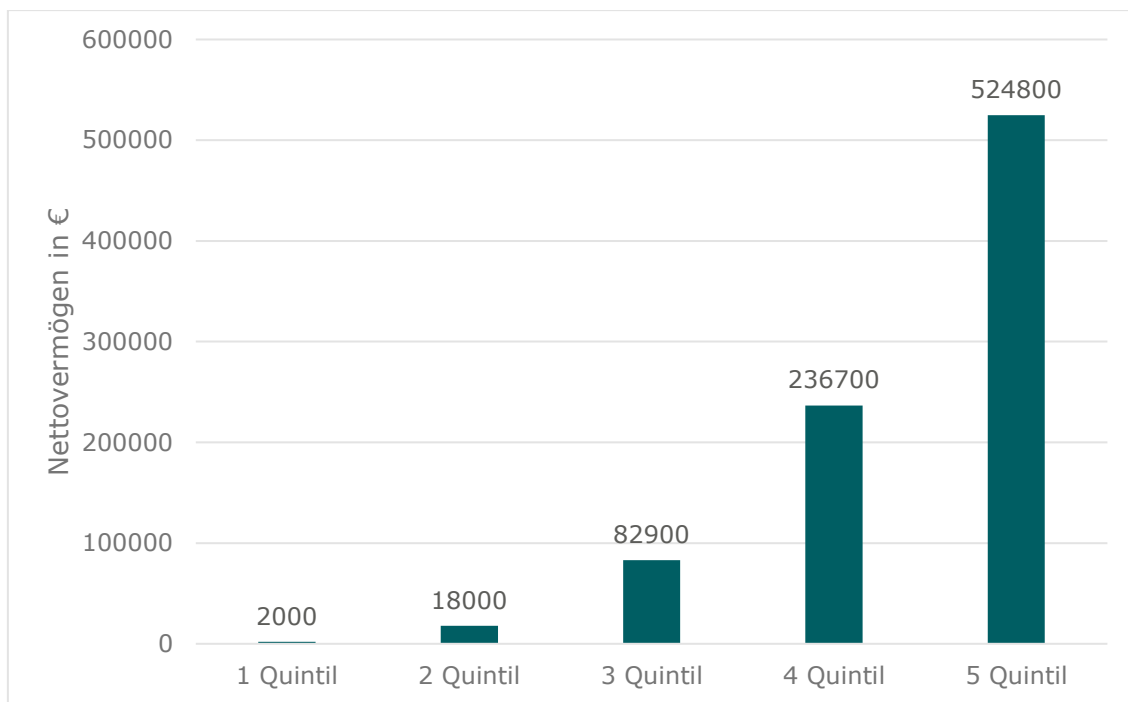


Abbildung 9: Nettovermögen der österreichischen Haushalte im Jahre 2017 (eigene Darstellung, Daten: OeNB 2020)

5.4. Zinsdaten für Hauskauf

Wie schon in Kapitel 4.1.3 erwähnt, sammelt und bearbeitet die OeNB die Zinsen der monetären Finanzinstitute, welche in Österreich ihren Sitz haben. Diese Daten werden monatlich erhoben und geben somit einen guten Überblick über die Entwicklung in Österreich wieder. Leider kann auch hier keine Aussage über Graz im Speziellen getroffen werden, da zwar die Zinsen erhoben werden, aber nicht klar erhoben wird, für welches Bundesland diese Werte gelten (OeNB 2022b). Dennoch besitzen diese Werte eine hohe Aussagekraft und eignen sich sehr gut für einen Vergleich des Untersuchungszeitraumes von 2010 bis 2020 da sich die Erhebungsmethode nicht verändert hat. Abbildung 10 zeigt deutlich, dass es bis zur Finanzkrise 2007 zu einem starken Zinsanstieg in Österreich kam. Als dann aber die Nachwirkungen der Wirtschaftskrise zu spüren waren, begann die EZB 2008, den Leitzins sukzessive zu senken. Bereits 2009 sank er auf 1%, bis im Jahr 2016 das Nullzinsniveau erreicht wurde (Hrubec 2022). Dies hatte zur Folge, dass auch die Zinsen in Österreich für Wohnbaukredite in den Jahren nach 2008 immer weiter gesunken sind, bis dieser Wert 2020 unter 2% fiel (OeNB

2022b). Für Wohnkredite ist vor allem der Leitzins von Interesse, da dieser von den Banken an die Geschäftskunden weitergegeben und bei einer variablen Verzinsung dieser als Referenzzinssatz herangezogen wird, die Kunden profitieren somit von einem niedrigen Leitzins der EZB (Hrubec 2022).

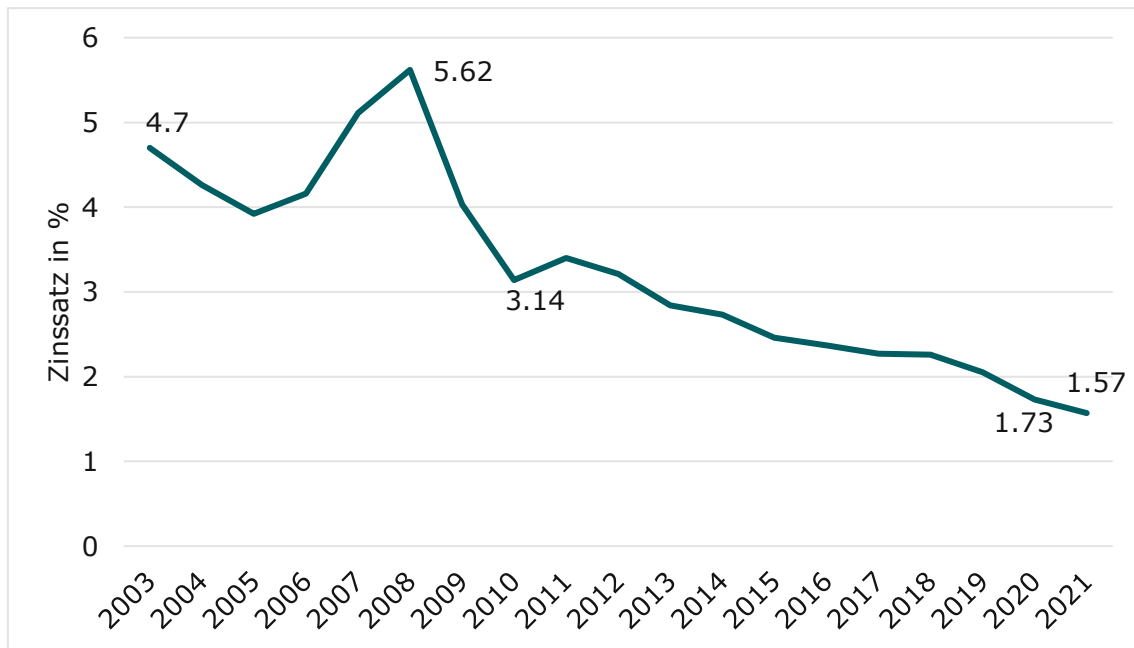


Abbildung 10: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnbaukredite an private Haushalte (eigene Darstellung, Daten: OeNB 2022)

5.5. Kaufpreisentwicklung

Die Kaufpreisentwicklung für Graz bezieht sich auf den Immobilienpreis-Spiegel der WKO (Kapitel 4.1.4). Dabei handelt es sich um Transaktionswerte, die von den Mitgliedsverbänden der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und den Sachverständigen für Österreich erfasst werden. Diese Transaktionsdaten wurden aber nur für jene Projekte gesammelt und aufbereitet, die dem Neubau zuzuordnen sind. Für die Stadt Graz zeigt Abbildung 11 ganz deutlich, dass der Trend in den Jahren von 2010 bis 2020 ein steigender war. Musste man im Jahre 2010 noch 2614,7 € pro Quadratmeter ausgeben, stiegen die Preise bis zum Jahre 2020 auf 3422,66 € pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Preissteigerung von knapp 31% über die letzten 10 Jahre. Ersichtlich ist auch, dass es nur in einem Jahr einen

Preisabfall gab, dies war im Jahre 2015; leider konnte nicht eruiert werden, warum es gerade in diesem Jahr zu einem Preissturz kam. Der Aufwärtstrend der Quadratmeterpreise wird sich in Graz fortsetzen. Dies zeigen die Daten der Firma Exploreal GmbH, es wird davon ausgegangen, dass der Eigennutzerpreis für 2022 auf 4.252 €/m² ansteigt. Ab 2023 wird davon ausgegangen, dass die Quadratmeterpreise auf einen Höchststand von knapp 4.984 €/m² ansteigen (Exploreal GmbH 2022).

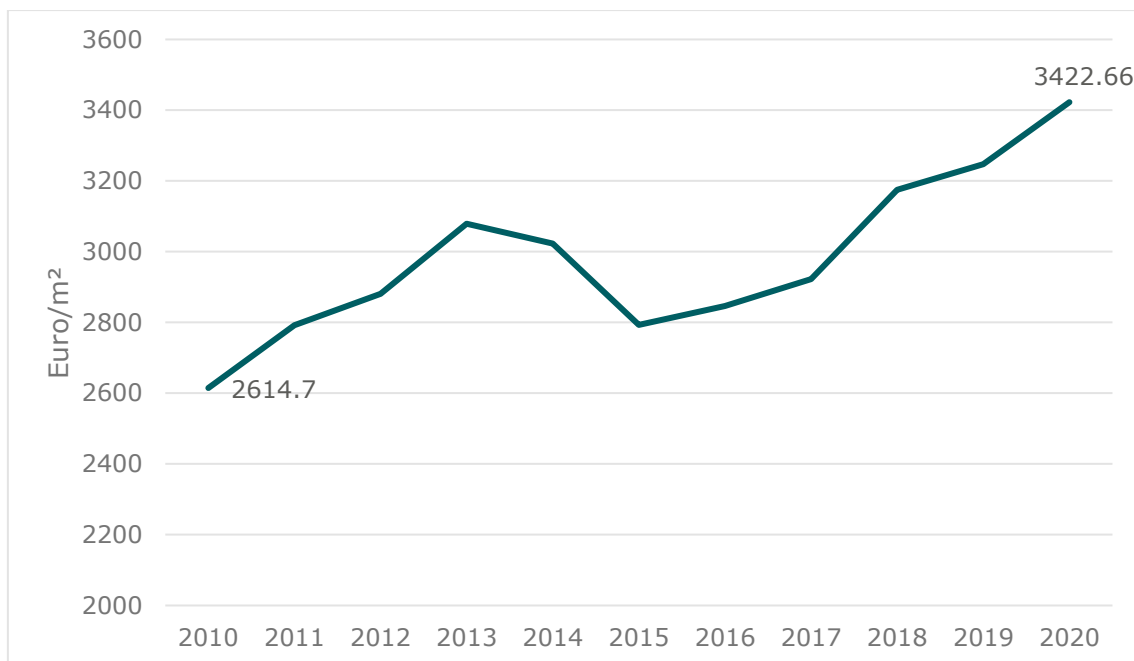


Abbildung 11: Entwicklung der Quadratmeterpreise in Graz (eigene Darstellung, Daten: WKO 2014, 2020, 2021)

5.6. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiger Analyseschritt, um aufzuzeigen, wie sich die Strukturen in der Stadt Graz ändern. Zusammen mit der Bautätigkeit kann hiermit aufgezeigt werden, wie viel Wohnungen auf dem Markt sind und ob diese Kennzahlen einen Einfluss auf die Leistbarkeit haben (Kunnert und Baumgartner 2012, S. 98).

Die Zuwachsraten von Graz, Wien und Österreich wurden im vorherigen Kapitel schon kurz erwähnt. In diesem Kapitel geht es nochmals genauer um die Bevölkerungsentwicklung und es wird auch ein Blick in die Zukunft

gerichtet welche Prognose zu erwarten sind, denn die Bevölkerungsentwicklung ist ein wichtiger Analyseschritt, um aufzuzeigen, wie sich die Strukturen in Graz verändern und verändert haben. Zusammen mit der Bautätigkeit kann hiermit aufgezeigt werden, wie viel Wohnungen auf dem Markt sind und ob diese Kennzahlen einen Einfluss auf die Leistbarkeit haben.

Nachfolgende Grafik (Abbildung 12) zeigt deutlich, dass es von 1869 bis 1910 ein starkes Wachstum in Graz gab, welches dann in den Jahren 1910 bis 1971 leicht gestiegen ist, bis es dann von 1971 bis 2001 eine leichte Abwanderung der Bevölkerung gab, um in den letzten 20 Jahren bis 2021 stark anzusteigen.

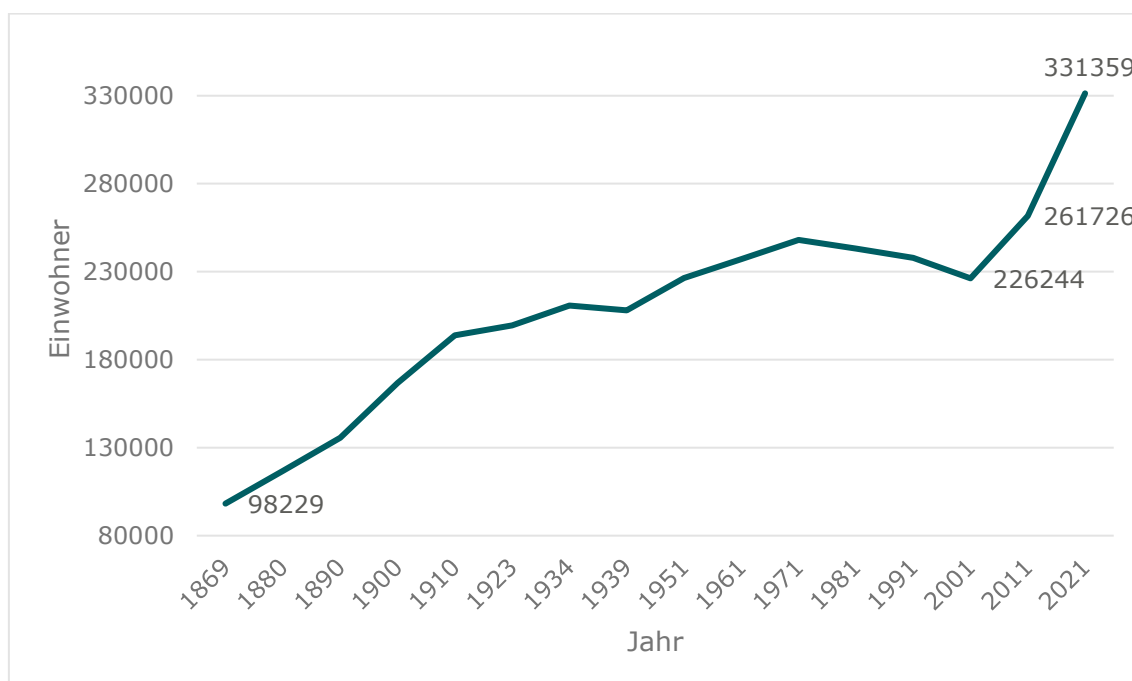


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Graz von 1869 bis 2021 (eigene Darstellung, Daten: Statistik Austria 2002; Stadt Graz 2021)

Wie schon erwähnt, lag die Zuwachsrate von der Volkszählung 2001 bis zur Registerzählung 2011 laut Statistik Austria (2002, 2011) für ganz Österreich bei 4,6%, jene für Wien bei 10,6%, jene für die Steiermark bei 2,1% und jene für Graz bei 15,7%. Dieser Trend ist auch weiter anhaltend, gerade in der Stadt Graz hat sich der Trend in den letzten Jahren nicht verändert. So

lebten 2011 261.726¹⁵ Personen (Statistik Austria 2011) in Graz, im Jahre 2021 waren es schon 331.359¹⁶ Personen (Stadt Graz 2021), dies entspricht einer Steigerung von 26,6%. Wien hingegen wuchs im selben Zeitraum von 1.714.277¹⁷ Personen (Statistik Austria 2011) auf knapp 1.920.949¹⁸ Personen (Stadt Wien 2021), dies entspricht einer prozentuellen Steigerung von 12% im selben Zeitraum. Hier ist klar ersichtlich, dass Graz in den letzten 20 Jahren deutlich an Wachstum zugenommen hat. Auch wenn Graz eine leicht positive Geburtenbilanz hat, ist dieses stark positive Bevölkerungswachstum vor allem durch Zuzug aus dem Ausland und verschiedenen Gemeinden zu erklären. Dies ist auch bezeichnend dafür, dass sich unter den zehn Bezirken mit den größten Abnahmen sechs aus der Steiermark befinden; Judenburg und Leoben sind mit -7,5% jene Bezirke die am stärksten geschrumpft sind (Asamer et al. 2013, S. 34). Da dies aber nicht Teil der Diplomarbeit ist, wird hierauf auch nur kurz eingegangen, deswegen soll auf die Arbeit von Pongratz (2020) verwiesen werden, der eine Perspektive für die nächsten fünf Jahre in Graz aufgezeigt hat.

5.7. Förderungen für leistbares Wohnen in Graz

Wie in Kapitel 3.2.3 aufgezeigt, gibt es grundlegende regionale Unterschiede, was die Wohnkostenbelastung betrifft, ist doch die Wohnkostenbelastung in der Steiermark am geringsten in ganz Österreich. Vergleicht man hierzu aber die Kostenentwicklung der Steiermark differenziert, zeigt sich, dass die Preisentwicklung pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen in Graz doch über jener der anderen steirischen Bezirke liegt (Abbildung 13). So stiegen die Quadratmeterpreise in Graz um knapp 800 € im Untersuchungszeitraum an, in den restlichen steirischen Bezirken war der Anstieg mit ca. 400 € genau

¹⁵ Stand 31.10.2011

¹⁶ Stand 1.1.2021

¹⁷ Stand 31.10.2021

¹⁸ Stand 1.1.2021

die Hälfte.

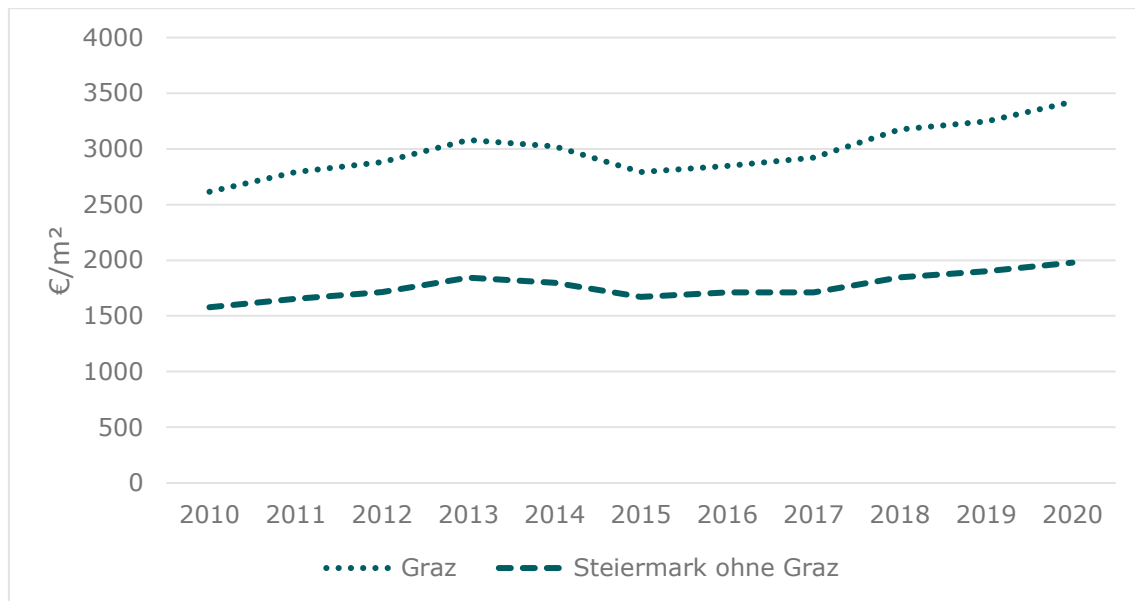


Abbildung 13: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Graz und steirische Bezirke (ohne Graz) (eigene Darstellung, Daten: WKO 2014, 2020, 2021)

Um die Leistbarkeit von Wohnen zu gewährleisten, gibt es das Instrument der Wohnbauförderung in Österreich (siehe Kapitel 3.1.3). Im Land Steiermark gibt es hierbei verschiedene Förderungsmodelle, so ist es möglich, eine Eigenheimförderung zu beantragen, bei der der Neubau eines Eigenheimes gefördert wird. Neben der Förderung eines Eigenheimes gibt es auch jene der Geschoßwohnbauförderung. Jene Förderungen, die für einen Neukauf im Eigentum relevant sind, werden hier kurz angeführt und erklärt.

Für die Förderung einer **Eigentumswohnung** kann jede Person, die österreichische/r StaatsbürgerIn ist, oder eine gleichgestellte Person eine Förderung beantragen, wobei das jährliche Nettoeinkommen bei einer Person 40.800 € und bei zwei Personen 61.200 € nicht übersteigen darf. Eine weitere Voraussetzung für die Förderung ist aber auch jene, dass die Wohnung ganzjährig bewohnt werden muss, es dürfen also nicht Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze gefördert werden. Das Landesdarlehen wird dann mit

20,5 Jahren mit einer jährlichen Verzinsung von 1% dekursiv¹⁹ gewährt. Das Landesdarlehen hat somit eine maximale Höhe von 30.000€ für Einpersonenhaushalte und 35.000€ für Zweipersonenhaushalte, für weitere Personen im Haushalt gibt es 5.000€ zusätzlich (Land Steiermark 2022a; AK 2022a).

Zu unterscheiden ist hier aber auch noch die **Geschoßwohnbau-Förderung**. Hierbei werden Eigentums- sowie **Mietkaufwohnungen** durch die rückzahlbaren oder nicht rückzahlbaren Förderungen unterstützt. Der Bau muss aber über gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden oder Gemeindeverbände erfolgen und es ist eine Anmeldung bei der Bauvereinigung oder der Gemeinde vonnöten. Die Mietkaufwohnungen können seit der Einführung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 nach einer Mietdauer von zehn Jahren gekauft werden, wenn neben dem monatlichen Mietentgelt auch die Eigenmittel für Grund- und Baukosten von 74,17 € monatlich einbezahlt wurden. Zum Unterschied bei der Eigentumswohnung darf hierbei das jährliche Nettoeinkommen für eine Person 34.000 € und für zwei Personen 51.000 € nicht überschreiten. Für jede weiteren Person im Haushalt erhöht sich die Grenze um 4.500€. Es gibt auch einen Unterschied in der Nutzfläche, die ist mit 90 Quadratmetern für 1-4 Personen Haushalte begrenzt. Für jede weitere Person kann diese Grenze um 10 Quadratmeter erhöht werden (Land Steiermark 2022b; AK 2022b).

Gemeinnütziger Wohnbau in Graz

Betrachtet man die Leistbarkeit des Wohnens, kommt man nicht herum, auch den sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnbau sowie Gemeindewohnungen zu untersuchen, denn dieser wirkt in allen Bundesländern kostensenkend (Tamesberger et al. 2020).

In Graz wurde der soziale Wohnbau vor allem mit der im Mai 1909

¹⁹ Das Kapital wird voll ausbezahlt und am Ende der Laufzeit ist das Kapital plus Zinsen zurückzuzahlen.

gegründeten ‚Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft für Steiermark Graz‘, heute bekannt unter dem Namen ‚Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft‘ erheblich ausgeweitet.

In der Steiermark blickt, wie erwähnt, auch der soziale Wohnbau auf eine weitreichende Geschichte zurück. So war es im Jahre 1909, dass viele Arbeiter in der damaligen Monarchie unter unwürdigen Bedingungen wohnen mussten, die heute kaum vorstellbar sind. Die Schwierigkeit lag vor allem darin begründet, einen Kredit für die Wohnbauten der Genossenschaft unter Bedingungen zu bekommen, die eine Rentabilität ermöglichten (Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft m. b. H. 2009, S. 24). Bereits 1912 kann das erste Projekt, der Wohnhof Seidenhofstraße, Straßgangerstraße, Koloniegasse und Hauseggerstraße, erbaut werden. Diese vier Blöcke hatten Platz für 920 Personen, und waren auch die Grundlage für die spätere Typologie der Wiener Wohnhöfe (Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft m. b. H. 2009, S. 30; Nograsek 2001, S. 13). In weiterer Folge konnte noch das Projekt Schönaugasse in Graz umgesetzt werden, bis im Zuge des ersten Weltkrieges die Arbeiten der Genossenschaftswohnungen zum Erliegen kamen.

Später wurde dann vor allem 1932 die ‚Stadtrandsiedlungsaktion‘ ins Leben gerufen, dabei wurden neben der GGW auch der gemeinnützigen Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft ‚Heim‘ und der ‚Steirischen Siedlungsgenossenschaft in Graz‘ das Recht eingeräumt, 42 Wohnhäuser mit Gartenanteilen von bis zu 1000 m² zu errichten. In diesem Zuge sollte die Arbeitslosigkeit gemindert werden und die Gärten sollten für Eigenarbeit da sein, um ein kleines Einkommen zu erhalten (Nograsek 2001, S. 27; Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft m. b. H. 2009, S. 36).

War damals der gemeinnützige Wohnbau ein wichtiger Faktor, um die Arbeitslosigkeit zu beenden und eine Perspektive für jene Menschen zu schaffen, steht er derzeit, was die Wohnbautätigkeit betrifft, hinter den gewerblichen Bauträgern zurück. Beim Anteil am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart (Abbildung 14) ist klar ersichtlich, dass die gemeinnützigen Bauträger mit 41% hinter den gewerblichen Bauträgern sind (Exploreal GmbH 2022).

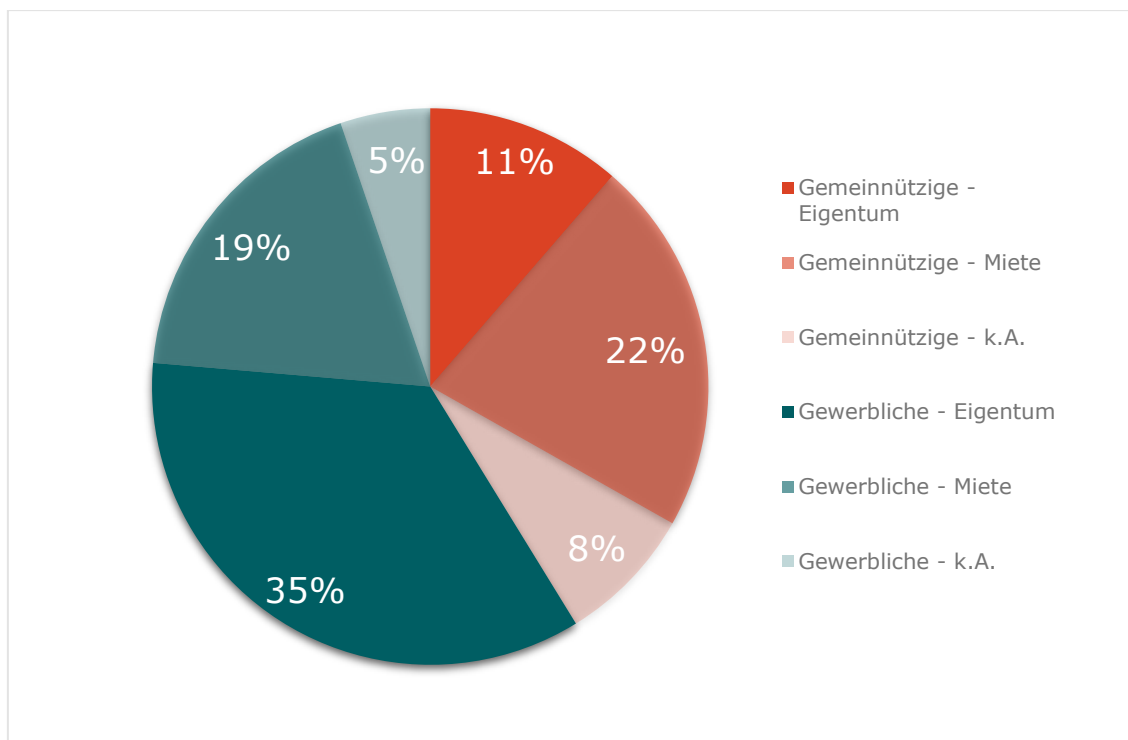


Abbildung 14: Anteil am Gesamtmarkt nach Bauträgerart in Graz (eigene Darstellung, Daten Exploreal GmbH 2022)

5.8. Zukünftige Entwicklung von Graz

Die Entwicklung von Graz ist in den letzten Jahren eine sehr dynamische und vor allem von einem großen Zuzug und einer regen Bautätigkeit geprägt. Gerade in den Jahren von 2001 bis 2021 konnte ein regelrechter Zuzug in die steirische Landeshauptstadt festgestellt werden (vgl. Kapitel 5.5), was natürlich auch mit einer regen Bautätigkeit einhergeht. Dabei wird auch immer mehr in den Randvierteln der Stadt gebaut, wie z.B. in Waltendorf (Müller 2022). Weitere große Projekte westlich der Mur sind auch schon im Entstehen und Tragen zur weiteren Entwicklung von Graz bei. Hierbei ist das Projekt Reininghausgründe zu nennen, welches sich über die drei Bezirke Eggenberg, Gries und Wetzelsdorf erstreckt. Aber auch die anderen Bezirke westlich der Mur werden zunehmend um größere Wohnprojekte erweitert (Pörtl et al. 2020, S. 12f; Exploreal GmbH 2022). Aber nicht nur die größeren Projekte stechen hervor, es gibt auch viele kleine Wohnanlagen, die in nächster Zeit umgesetzt werden. Die Corona-Pandemie hat die Fertigstellungen zwar kurz verschoben, aber dies hat der Entwicklung auf dem Grazer Wohnungsmarkt keinen Abbruch getan (Exploreal GmbH 2022).

So wird für das Jahr 2022 eine Fertigstellung von 100 Projekten mit knapp 4000 Wohnungen erwartet und der Trend zum Eigentum setzt sich auch in Graz fort-, so wird laut aktueller Prognose für 2022 nur noch ein Anteil von 31% an fertiggestellten Mietwohnungen erwartet. 2020 lag dieser Wert noch bei knapp 50% (Gregoritsch 2022). Es zeigt sich somit, dass vor allem in Graz eine weitere Dynamik auf dem Immobilienmarkt zu erwarten ist. Spannend wird sein, wie sich diese Bautätigkeit auch auf die zukünftigen Preise und die Entwicklung auswirken wird.

6. Ergebnisse und Interpretation

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Leistbarkeit für Graz über den Zeitraum von 2010 bis 2020 dargestellt und interpretiert sowie analysiert.

Im ersten Teil der Analyse wird auf die Entwicklung des Einkommens eingegangen und es wird ein grober Überblick vermittelt, wie sich der Markt im zehnjährigen Untersuchungszeitraum entwickelt hat. Dabei wird anhand der Datensätze, wie im Kapitel 4 (Methodik) besprochen, zuerst die Preis-Einkommens-Relation berechnet. In einem nächsten Schritt wird dieses Verhältnis weiter ausgebaut und auch die Zinsen sowie das Verhältnis der Ausgaben von Wohnen miteinbezogen. Dies geschieht anhand des HAI. Ist dieser Wert <100 , gilt eine Wohnung als nicht leistbar für den jeweiligen Haushalt. Weiters wird auch aufgezeigt, wie viel % seines Einkommens der Haushalt tatsächlich ausgeben müsste, damit er sich das mediane Haus leisten kann. Anhand dieser zwei Berechnungen wird der Grazer Wohnungsmarkt über die letzten zehn Jahre analysiert.

Im dritten Teil der Untersuchung wird dann anhand des HAI wiederum berechnet, welche Wohnungen für welche Quintile leistbar sind. Dabei werden die Kaufverträge der Jahre (2018 bis 2020) untersucht und wie viele Wohnungen in diesem Zeitraum leistbar waren. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge beträgt 993. Auch hierbei gilt wiederum: ist der Index-Wert <100 , dann ist die Wohnung nicht leistbar.

6.1. Entwicklung des Verhältnisses Einkommen zu Wohnungspreisen

Für die erste Forschungsfrage wurde das Verhältnis vom Preis zum Einkommen in Relation gesetzt. Dabei wurden wie in Kapitel 4 der Preis eines medianen Hauses dem jährlichen äquavisierten Netto Haushaltseinkommen gegenübergestellt. Wie in Abbildung 15 ersichtlich ist sogar entgegen der Annahme und Hypothese eine leichte Verminderung der Relation im Trend erkennbar. Dies spricht dafür, dass es in letzter Zeit für die Bevölkerung in Graz leichter war, Eigentum zu begründen, bzw. das Einkommen stärker als die Preise gestiegen ist. Sieht man sich aber die Änderungen genauer an,

dann ist klar ersichtlich, dass es vor allem im Jahr 2013 die größte Differenz zwischen dem Preis und dem Einkommen gegeben hat und im Jahr 2017 die geringste Differenz feststellbar war. Somit wäre es 2013 am schwierigsten gewesen, Eigentum zu kaufen und 2017 am leichtesten. Es lässt sich somit feststellen, dass die Wohnungen im Neubausegment erschwinglich wurden bzw. ein leichter Trend hin zur Erschwinglichkeit erkennbar ist.

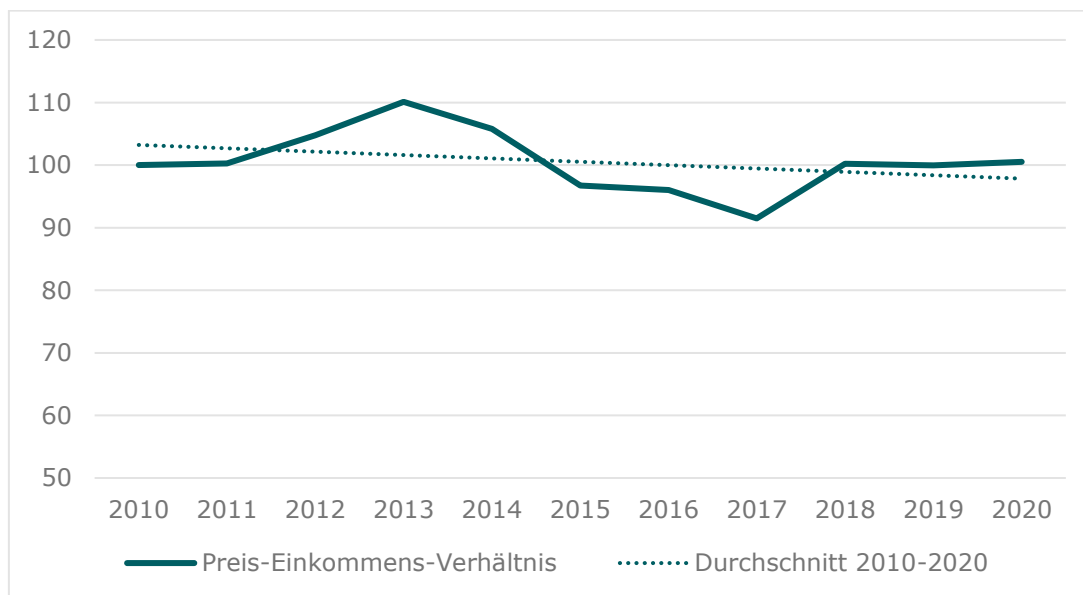


Abbildung 15: Preis-Einkommens Relation für Graz 2010 bis 2020 (2010=100) (eigene Darstellung, Daten: Statistik Austria o. J.a)

Es zeigt sich somit anhand dieser Beispiele, dass das mediane Einkommen für die Steiermark im langjährigen Schnitt stärker gestiegen ist als in Graz, auch wenn nur marginal. Um dies aber genauer zu analysieren, bräuchte es noch längere Zeitreihen und Auswertungen, ob es sich nicht nur um einen kurzfristigen Trend handelt oder ob dies noch länger anhält. Es deutet aber darauf hin, dass Meen (2018) mit seiner Annahme bezüglich der Messung der Leistbarkeit mit der Preis-Einkommens Relation richtig liegt und es über eine längere Zeit nicht möglich, ist eine Veränderung festzustellen und sich die schwankenden Wohnungspreise mit dem jährlichen Haushaltseinkommen ausgleichen.

Anhand der Preis-Einkommens-Relation hat sich gezeigt, dass es in Graz entgegen der Annahme und den steigenden Wohnungspreisen in Österreich

nicht zu einer Verschlechterung der Relation im Zusammenhang mit dem Einkommen gekommen ist bzw. das Verhältnis gleichblieb. Es zeigt sich aber auch, dass dieser Ansatz aufgrund des Nichtbeachtens der Fremdfinanzierungskosten im Vergleich zu kurz greift und sich somit für eine umfassende Analyse nicht oder nur bedingt eignet.

6.2. Analyse der Leistbarkeit anhand des HAI

Da die Preis-Einkommens-Relation nur einen überblicksmäßigen Wert ausgibt und nicht genau analysiert werden kann, wie sich weitere Parameter auf die Leistbarkeit auswirken, wird aufgezeigt, wie sich die Leistbarkeit für das mediane Haus entwickelt hat und wie viel vom Einkommen aufgewendet werden müsste, damit dieses gekauft werden kann.

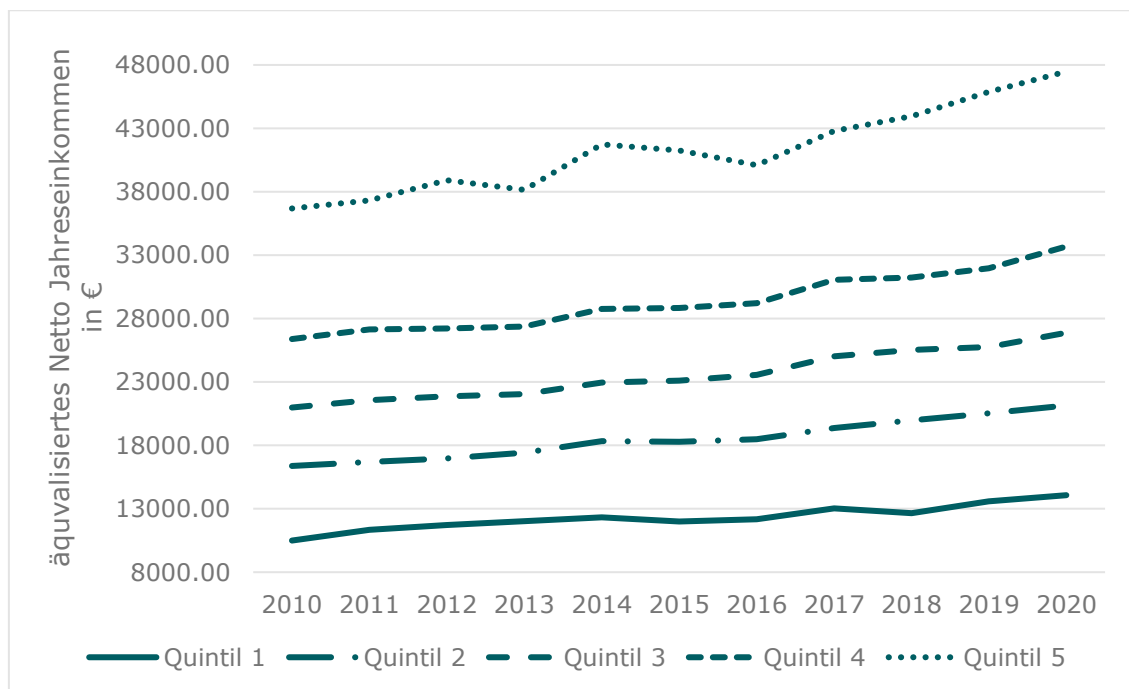


Abbildung 16: Entwicklung des äquivalisierten Netto-Jahreseinkommens der Quintile in Graz (eigene Darstellung, Daten: Statistik Austria o. J.a)

Hierbei wird nun auf die in Abbildung 16 berechneten Einkommenswerte des EU-SILC für die einzelnen Quintile Bezug genommen. Dabei werden die Daten in den Housing Affordability-Index eingesetzt und es wird berechnet, wie sich das Verhältnis für die einzelnen Bevölkerungsgruppen verändert hat.

Es lässt sich generell für alle Quintile sagen, dass es mit der Berechnung des HAI gerade für die unteren Quintile möglich wurde, dass sie sich das mediane Haus (Nutzfläche 66 m²) über den untersuchten Zeitraum leisten können. Anhand nachfolgender Abbildung 17, welche mit einer Angemessenheitsschwelle von 30% berechnet wurde, ist dies klar ersichtlich. Dies lässt sich vor allem darauf zurückführen, wie in Kapitel 6.1 beschrieben, dass es generell eine Verschiebung der Preis-Einkommens-Relation gab. Hinzu kommt, dass in der Berechnung mit dem HAI die Zinsen bzw. deren Entwicklung, auch eine gewichtige Rolle spielen und diese wie in Kapitel 4.1.3 gezeigt geringer wurden. Das hat zur Folge, dass auch die Kreditkosten pro Monat sinken. Diese Faktoren spielen dann eine große Rolle, wenn man sich die Entwicklung des HAI über zehn Jahre anschaut.

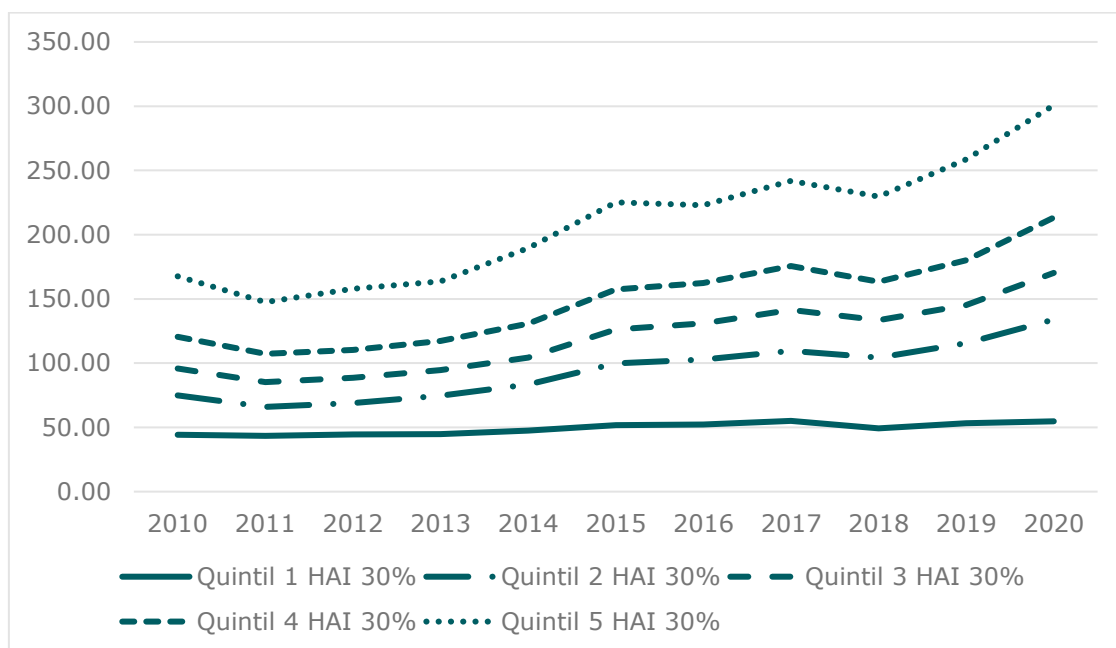


Abbildung 17: Entwicklung des HAI mit einer Angemessenheitsschwelle von 30% für die Quintile (eigene Darstellung)

Es ist somit klar ersichtlich, dass es in allen Quintilen Verbesserungen gab bzw. gerade die obersten zwei Quintile, wie zu erwarten war, nie von einem Leistbarkeitsproblem betroffen waren. Aber die Abbildung 17 zeigt auch, dass die Entwicklung im untersten Quintil moderat ausfiel, und die Leistbarkeit fast gleichblieb, wohingegen die oberen Quintile ordentlich zulegen konnten.

Die folgenden Tabellen (Tabelle 2, Tabelle 3, Tabelle 4, Tabelle 5 und Tabelle 6) geben einen Überblick über die berechneten Werte für die einzelnen Quintile und die Ergebnisse werden noch einmal diskutiert und genauer untersucht.

Auswertung 1. Quintil

Jahr	medianer Kaufpreis	Kreditkosten	Netto-Jahres-Einkommen	POI in %	QINC 30%	Index 30%	QINC 35%	Index 35%
2010	172570,2	592,53	10496,25	67,74	23701,04	44,29	20315,18	51,67
2011	184258,8	653,72	11349,8	69,12	26148,90	43,40	22413,34	50,64
2012	190159,2	658,73	11722,34	67,43	26349,31	44,49	22585,12	51,90
2013	203247	671,57	12021,81	67,03	26862,69	44,75	23025,16	52,21
2014	199531,2	649,97	12323,95	63,29	25998,60	47,40	22284,52	55,30
2015	184351,2	579,67	12008,22	57,93	23186,62	51,79	19874,25	60,42
2016	187882,2	583,78	12184	57,5	23351,21	52,18	20015,33	60,87
2017	192871,8	591,37	13022,43	54,49	23654,85	55,05	20275,58	64,23
2018	209561,22	641,69	12662,44	60,81	25667,48	49,33	22000,70	57,55
2019	214327,74	638,05	13588,19	56,35	25522,14	53,24	21876,12	62,11
2020	225895,56	643,83	14071,97	54,9	25753,12	54,64	22074,11	63,75

Tabelle 2: Auswertung des 1. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)

Wenn man sich nun diese Datenauswertung anschaut, zeigt sich auch in diesem Aspekt, dass ein medianes Haus mit einer Nutzfläche von 66 m² in Graz über den Zeitraum leistbarer wurde. Dennoch ist es für Haushalte im untersten Quintil nicht möglich, dieses zu kaufen. Es hat sich aber anhand der Berechnung mit dem Housing Affordability-Index gezeigt, dass die Schwelle von 100 über die Zeit erreicht wurde, auch wenn es dazwischen

Schwankungen gab. Aber dennoch müssten diese Haushalte immer noch zu viel Prozent ihres Einkommens aufwenden, damit sie das Haus kaufen könnten. Wären es doch im Jahre 2010 noch 67,74% ihres Einkommens gewesen, senkte sich der Wert bis 2020 immerhin auf 54,9%. Liegt es somit aber immer noch deutlich über dem akzeptablen Niveau, welches auch von der FSMG angegeben wird und selbst wenn man großzügiger als die 35% kalkulieren würde, wäre dennoch nicht genügend Einkommen verfügbar, um sich das mediane Haus zu kaufen.

Auswertung 2. Quintil

Jahr	medianer Kaufpreis	Kreditkosten	Netto-Jahres-Einkommen	POI in %	QINC 30%	Index 30%	QINC 35%	Index 35%
2010	172570,2	592,53	10496,25	40,10	21893,75	74,81	18766,08	87,28
2011	184258,8	653,72	11349,8	45,49	25312,32	65,95	21696,27	76,94
2012	190159,2	658,73	11722,34	43,59	24663,07	68,82	21139,78	80,29
2013	203247	671,57	12021,81	40,15	23322,08	74,72	19990,35	87,17
2014	199531,2	649,97	12323,95	36,02	22008,90	83,29	18864,77	97,17
2015	184351,2	579,67	12008,22	30,08	18323,39	99,75	15705,76	116,38
2016	187882,2	583,78	12184	29,20	17991,14	102,75	15420,98	119,88
2017	192871,8	591,37	13022,43	27,38	17689,66	109,56	15162,56	127,81
2018	209561,22	641,69	12662,44	28,73	19135,69	104,41	16402,02	121,82
2019	214327,74	638,05	13588,19	25,95	17752,40	115,59	15216,34	134,85
2020	225895,56	643,83	14071,97	22,40	15789,87	133,92	13534,18	156,24

Tabelle 3: Auswertung des 2. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)

Die Daten der Quintile zeigen auch, dass der Markt doch ein sehr volatiler ist und es immer Schwankungen gibt. 2010 hätte man mit knapp 40% seines Einkommens noch eine Wohnung kaufen können, dann in den Jahren 2011

bis 2013 stieg der HAI an, nur um dann in den Jahren von 2014 bis 2020 eine starke Verbesserung zu zeigen, wie viel Prozent des Einkommens nötig waren, um die Wohnung zu kaufen. Für das zweite Quintil bedeute dieser Anstieg des HAI, dass es ab 2015, wenn man 35% des Einkommens aufwendet, möglich gewesen wäre, die mediane Wohnung mit 66 m² zu kaufen, es ging sich knapp nicht mit den 30% aus. Ab dem Jahre 2016 war es dann aber auch mit den 30% Ausgaben vom Einkommen möglich, sich diese Wohnung zu leisten und seitdem wurde es auch immer leichter dies zu verwirklichen.

Auswertung 3. Quintil

Jahr	medianer Kaufpreis	Kreditkosten	Netto-Jahres-Einkommen	POI	QINC 30%	Index 30%	QINC 35%	Index 35%
2010	172570,2	592,53	10496,25	31,30	21893,75	95,85	18766,08	111,82
2011	184258,8	653,72	11349,8	35,20	25312,32	85,24	21696,27	99,44
2012	190159,2	658,73	11722,34	33,85	24663,07	88,62	21139,78	103,39
2013	203247	671,57	12021,81	31,72	23322,08	94,57	19990,35	110,33
2014	199531,2	649,97	12323,95	28,76	22008,90	104,31	18864,77	121,69
2015	184351,2	579,67	12008,22	23,78	18323,39	126,13	15705,76	147,15
2016	187882,2	583,78	12184	22,90	17991,14	131,02	15420,98	152,85
2017	192871,8	591,37	13022,43	21,20	17689,66	141,49	15162,56	165,07
2018	209561,22	641,69	12662,44	22,48	19135,69	133,43	16402,02	155,66
2019	214327,74	638,05	13588,19	20,68	17752,40	145,09	15216,34	169,27
2020	225895,56	643,83	14071,97	17,62	15789,87	170,25	13534,18	198,62

Tabelle 4: Auswertung des 3. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)

Beim 3. Quintil gab es von 2010 bis 2013 für die 30% Grenze ein Leistbarkeitsproblem, das aber laut dem HAI sehr knapp ausfiel; schon ab

2014 waren die Werte >100 , die Situation verbesserte sich merklich und die Wohnung wurde immer leistbarer, wobei es vor allem von 2019 bis 2020 noch einmal einen großen Sprung gab. Beim Anteil von 35% kann man davon sprechen, dass es, wie die Daten beweisen nur im Jahr 2011 ein Problem mit der Leistbarkeit gab, aber dies war so gering, dass diese Bevölkerungsgruppe kaum in Bedrängnis kam. Interessant ist, dass es im Jahre 2020 mit einem HAI von 198,62 fast möglich gewesen wäre, die mediane Wohnung doppelt zu kaufen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Personen in diesem Quintil schon deutlich breitgefächerter auf dem Immobilienmarkt tätig werden können und auch größere Wohnungen leistbarer sind.

Auswertung 4. Quintil

Jahr	medianer Kaufpreis	Kreditkosten	Netto-Jahres-Einkommen	POI	QINC 30%	Index 30%	QINC 35%	Index 35%
2010	172570,2	592,53	10496,25	24,89	21893,75	120,52	18766,08	140,60
2011	184258,8	653,72	11349,8	27,97	25312,32	107,25	21696,27	125,12
2012	190159,2	658,73	11722,34	27,19	24663,07	110,34	21139,78	128,73
2013	203247	671,57	12021,81	25,56	23322,08	117,38	19990,35	136,94
2014	199531,2	649,97	12323,95	22,96	22008,90	130,67	18864,77	152,45
2015	184351,2	579,67	12008,22	19,06	18323,39	157,40	15705,76	183,64
2016	187882,2	583,78	12184	18,47	17991,14	162,45	15420,98	189,53
2017	192871,8	591,37	13022,43	17,09	17689,66	175,51	15162,56	204,77
2018	209561,22	641,69	12662,44	18,38	19135,69	163,24	16402,02	190,45
2019	214327,74	638,05	13588,19	16,67	17752,40	180,00	15216,34	210,00
2020	225895,56	643,83	14071,97	14,06	15789,87	213,32	13534,18	248,87

Tabelle 5: Auswertung des 4. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)

Beim 4. Quintil kann man fast davon sprechen, dass es nie ein Leistbarkeitsproblem für diese Bevölkerungsgruppe gab. Die mediane 66 m², Wohnung war immer leistbar und auch hier zeichnete sich ein deutlicher Trend ab, dass durchaus größere Wohnungen auf dem Grazer Immobilienmarkt leistbar sind und vermutlich auch in naher Zukunft leistbar sein werden. Es gibt hier keinen Trend, der auf etwas anderes hindeuten könnte. Diese Haushalte könnten sogar prozentuell für Wohnen deutlich weniger ausgeben und das Haus wäre immer noch leistbar und somit das Geld in andere Konsumgüter investieren, die für den Haushalt wichtiger sind als Wohnen.

Auswertung 5. Quintil

Jahr	medianer Kaufpreis	Kreditkosten	Netto-Jahres-Einkommen	POI	QINC 30%	Index 30%	QINC 35%	Index 35%
2010	172570,2	592,53	10496,25	17,91	21893,75	167,55	18766,08	195,47
2011	184258,8	653,72	11349,8	20,34	25312,32	147,46	21696,27	172,04
2012	190159,2	658,73	11722,34	19,01	24663,07	157,79	21139,78	184,09
2013	203247	671,57	12021,81	18,34	23322,08	163,61	19990,35	190,87
2014	199531,2	649,97	12323,95	15,82	22008,90	189,62	18864,77	221,22
2015	184351,2	579,67	12008,22	13,32	18323,39	225,18	15705,76	262,72
2016	187882,2	583,78	12184	13,46	17991,14	222,88	15420,98	260,03
2017	192871,8	591,37	13022,43	12,40	17689,66	241,96	15162,56	282,28
2018	209561,22	641,69	12662,44	13,06	19135,69	229,75	16402,02	268,04
2019	214327,74	638,05	13588,19	11,61	17752,40	258,47	15216,34	301,55
2020	225895,56	643,83	14071,97	9,98	15789,87	300,70	13534,18	350,82

Tabelle 6: Auswertung des 5. Quintils anhand des HAI Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)

Es war zu erwarten, dass es in Quintil 5 zu keinem Zeitpunkt ein Leistbarkeitsproblem gab, sonst würde es eine größere Verwerfung auf dem Grazer Immobilienmarkt geben. Interessant zu sehen ist aber, dass auch hier nach dem Einbruch im Jahr 2011 der Index zum Jahr 2012 zunahm, aber weitaus deutlicher, als es bei den anderen Quintilen in der Bevölkerung der Fall war. Es zeigt somit, dass das oberste Einkommen rascher auf Veränderungen im Immobilienmarkt reagieren kann und sich dementsprechend auch schneller erholt. Auch ist klar ersichtlich, dass diese Haushalte sich durchaus größere Wohnungen leisten können und für ein medianes Haus mit 66 m² im Jahre 2020 ca. 10% ihres Einkommens bei einem Eigenmittelanteil von 20% ausgeben müssten, damit es für diesen Haushaltstyp trotzdem noch leistbar ist.

Es zeigt sich somit, dass der Trend zwar durchwegs positiv ist und das mediane Haus aufgrund der günstigen Kreditkosten und der steigenden Einkommen im Verhältnis zu den Wohnungskosten leistbarer wurde. Dies aber nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass vor allem für Haushalte im 1. Quintil der Traum vom medianen Eigenheim kaum realisiert werden kann, außer durch dermaßen hohe Einsparungen in anderen Lebensbereichen und in weiterer Folge einem deutlichen Konsumverzicht. Es ist aber davon auszugehen, dass die Haushalte nicht gewillt sind, diesen Schritt zu gehen. Des Weiteren ist auch fraglich, ob die Haushalte genügend Eigenkapital ansparen könnten, um die Voraussetzung für einen Kredit zu erlangen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Aussage der Hypothese und Medien für Graz nicht bestätigt werden kann, dass es auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungszeitraum schwieriger wurde, ein Eigenheim zu kaufen. Wie aufgezeigt werden konnte, ist das Gegenteil der Fall. Dies hat auch mit den stark sinkenden Zinsen zu tun, die es auch Haushalten mit einem kleineren Einkommen möglich machten, eine Eigentumswohnung zu kaufen. Für die restlichen Quintile ergaben sich durchwegs positive Erkenntnisse, vor allem das 2. Quintil konnte ab dem Jahr 2015, das mediane Haus erwerben, war dies in den Jahren davor nur mit Einschnitten in andere Lebensbereiche möglich. Dass aber auch schon das 3. Quintil immer ohne groben Einschnitt bei der 35% Angemessenheitsschwelle Eigentum kaufen konnte, ist als durchaus positiv zu betrachten. Dass das 4.

und 5. Quintil nicht von einem Leistbarkeitsproblem beim medianen Haus betroffen sind, war schon absehbar und es zeigt sich, dass diese Haushalte genügend Kapital haben, um größere Wohnungen zu kaufen. Somit wurde auch festgestellt, dass es nicht nur ausreicht, die Wohnkosten und das Einkommen zu vergleichen, um Rückschlüsse über den Immobilienmarkt zu beschreiben, sondern es sind auch andere realwirtschaftliche Faktoren entscheidend, für den Wohnungskauf.

Es darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass dieser Ansatz trotzdem noch limitiert ist, da eben mit einem Eigenkapital von 20% gerechnet wird; weiters kann mit diesem Ansatz nicht auf die Lage der Wohnungen rückgeschlossen werden. Eine Wohnung mit 66 m² kann in einem der äußeren Grazer Bezirke wie z.B. Puntigam, Andritz oder Ries kostengünstiger sein als in den Bezirken Innere Stadt, Geidorf oder Jakomini. Dennoch lässt sich so ein Überblick über die Wohnungsverhältnisse in Graz und über die Kaufmöglichkeiten aufzeigen.

6.3. Auswertung der Kaufverträge von 2018 bis 2020, welche für die Quintile leistbar sind

Das mediane Haus ist aber nur ein Richtwert, um die Leistbarkeit für den gesamten Immobilienmarkt darzustellen, geht aber nicht explizit auf die real getätigten Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt ein. In dieser abschließenden Analyse wird untersucht, welche Wohnungen sich die Haushalte leisten können. In den Jahren von 2018 bis 2020 konnten die Transaktionsdaten von 993 verbücherten Kaufverträgen ausgemacht werden. Die Abfrage deckt leider nicht die gesamte Anzahl der getätigten Immobilientransaktionen auf dem Grazer Wohnungsmarkt in diesem Zeitraum ab, da es sich erstens hier nur um Neubauwohnungen handelt und zweitens die Auswahl anhand von Projekten stattgefunden hat, welche die Firma Exploreal in ihrer Datenbank hat. Dennoch lässt sich anhand dieses Datensatzes schon ein klares Bild von der Wohnsituation in Graz zeichnen. In dieser Auswertung wurden auch wieder die Ausgaben für Wohnen an den Einkommen der Haushalte mit 30% bzw. 35% berechnet. Die Berechnung

wird einmal mit einer Eigenkapitalquote getätigt, die sich am Vermögen der österreichischen Haushalte (vgl. Kapitel 4.1.2) orientiert und des Weiteren wird eine Berechnung mit der Annahme, dass die Haushalte 20% Eigenkapital besitzen, angestellt. Die zweite Berechnungsmethode ist somit äquivalent zu der Annahme des HAI. Abbildung 18 und Abbildung 20, zeigen wie viele Wohnungen sich die Quintile mit den unterschiedlichen Parametern in Graz leisten können. Dabei ist interessant festzustellen, dass es nicht einmal dem obersten Quintil möglich ist, die zwei teuersten Wohnungen, welche anhand der Kaufverträge herausgefiltert wurden, zu kaufen. Weiters zeigt sich, dass es dem untersten Quintil möglich ist, Eigentum zu erwerben, aber dies beschränkt sich auf zwei Wohnungen von 993, was als nicht angemessen eingestuft werden kann. Hierbei müsste vermutlich das gesamte Vermögen, sowie die Spareinlagen der Haushalte aufgebraucht werden, damit die günstigsten Wohnungen im Untersuchungszeitraum leistbar sind. Es ist auch auffällig, dass doch ein recht großer Unterschied zwischen den unteren Einkommensquintilen und dem mittleren und den oberen Einkommensquintilen erkennbar ist. Es zeigt sich somit, dass die unteren Bevölkerungsgruppen sehr stark vom Immobilienmarkt abgeschnitten sind und bei einem Kauf fast alles bzw. das gesamte vorhandene Vermögen aufgewendet werden müsste, um sich eine Eigentumswohnung zu kaufen. Beachtlich ist auch, dass es doch einen großen Sprung zwischen dem 1. und 2. Quintil gibt; sind im ersten 0 bzw. 2 Wohnungen leistbar, so steigt der Wert im 2. Quintil auf 126 bzw. 202 je nach Angemessenheitsschwelle von 30 oder 35%. Somit ist für diese zwei Quintile nicht einmal 1/3 der Wohnungen auf dem Grazer Immobilienmarkt in den Jahren 2018 bis 2020 leistbar gewesen. Gerade wenn man bedenkt, dass im 3. Quintil schon mehr als die Hälfte der ausgewerteten Wohnungen leistbar und mit einer Angemessenheitsschwelle von 35% es fast 2/3 sind, fällt dies auf.

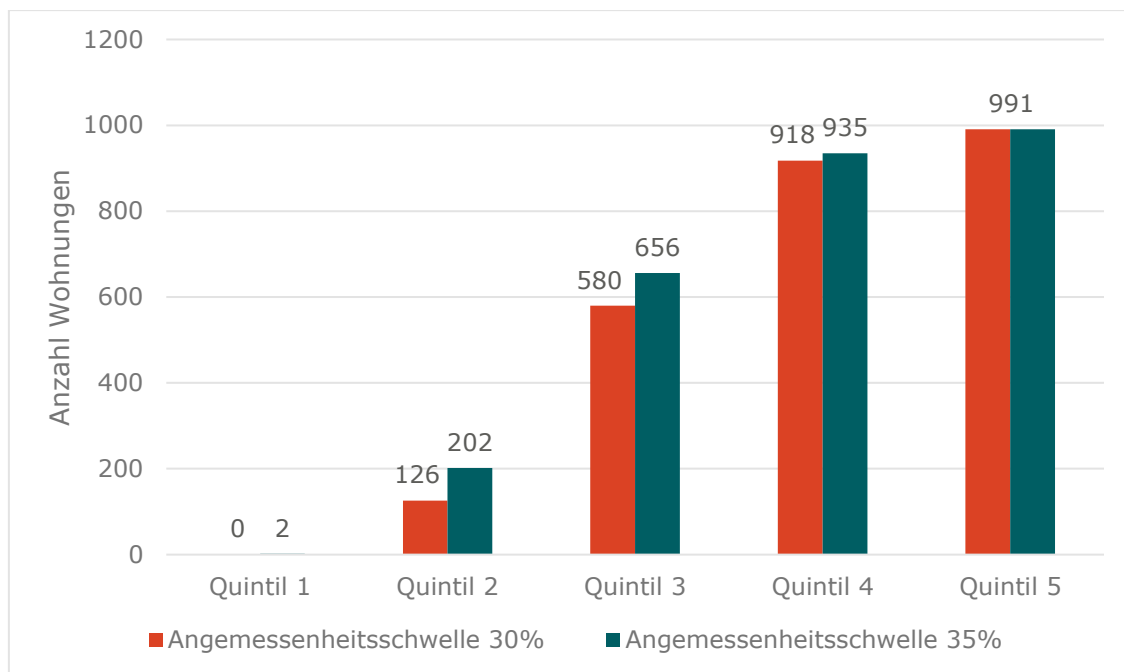


Abbildung 18: Leistbarkeit von Wohnungen auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit Eigenkapital angelehnt an Vermögensverteilung (eigene Darstellung)

In der nachfolgenden Abbildung 19 wird nun näher auf die maximal mögliche leistbare Wohnung eingegangen. Es zeigt sich, dass das unterste Quintil auch real vom medianen Haus weit entfernt ist und sich maximal eine Wohnung mit 31.94 m² leisten kann. Interessant wird es auch für Quintil 2, welches mit dem berechneten Eigenkapital mit einer Wohnnutzfläche von 68.1 m² bei einer Angemessenheitsschwelle von 35% knapp über dem medianen in Graz eine Wohnung kaufen kann, wohingegen mit einer Angemessenheitsschwelle von 30% eine maximale Wohnnutzfläche von 56.91 m² deutlich unter der medianen Eigentumswohnung ist, welche ja bei 66 m² liegt. Aber nichtsdestotrotz darf dieser Fakt nicht darüber hinwegtäuschen, dass Haushalte, in welchen mehrere Personen wohnen, für ihre Bedürfnisse keine Eigentumswohnung kaufen können, die ihrer Familienzusammensetzung genüge, tut. Die Situation bessert sich deutlich für das 3. Quintil, wo die größtmögliche Eigentumswohnung, die erworben werden konnte, eine Wohnnutzfläche von 141,1 m² aufweist und somit ausreichend Platz für einen entsprechend großen Haushalt bietet. Dieser Wert ist auch für beide Angemessenheitsschwellen gleich groß, somit ergibt sich auch hier kein Unterschied. Interessant ist auch, dass es für das 4. und 5. Quintil keinen Unterschied in der maximalen Wohnungsgröße gibt, auch was die Berechnung

mit der Angemessenheitsschwelle betrifft, wirkt sich dies nicht auf die Leistbarkeit der Wohnungsgröße mit einer Nutzfläche von 170,36 m² aus.



Abbildung 19: größtmöglich leistbare Wohnung der Quintile auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit Eigenkapitalberechnung angelehnt an Vermögen (eigene Darstellung)

Geht man nun von einer Eigenkapitalquote von 20% aus, zeigt sich zwar eine leichte Verbesserung für die unteren zwei Quintile, aber es kann kaum von einer Situation gesprochen werden, die als befriedigend für die Haushalte eingestuft werden darf. Würde man nun vom besten Fall ausgehend mit einer Angemessenheitsschwelle von 35% rechnen, so würde es bedeuten, dass von den 993 untersuchten Kaufverträgen gerade einmal 34 Wohnungen als leistbar eingestuft werden konnten. Auch zeigt sich ein Unterschied im 4. und 5. Einkommensquintil. Der Fakt, dass hier nun weniger Wohnungen leistbar sind, hängt mit der Eigenkapitalquote zusammen. Das Vermögen der Haushalte übersteigt in der ersten Berechnung jenes von 20% Eigenkapital, weswegen mehr Wohnungen leistbar sind; dies aber nur unter der Annahme, dass das gesamte Vermögen veräußert wird, was als unwahrscheinlich angenommen werden kann. Man kann somit davon ausgehen, dass für die Quintile 4 und 5 die Berechnung mit 20% Eigenkapital die Realität aufzeigt.

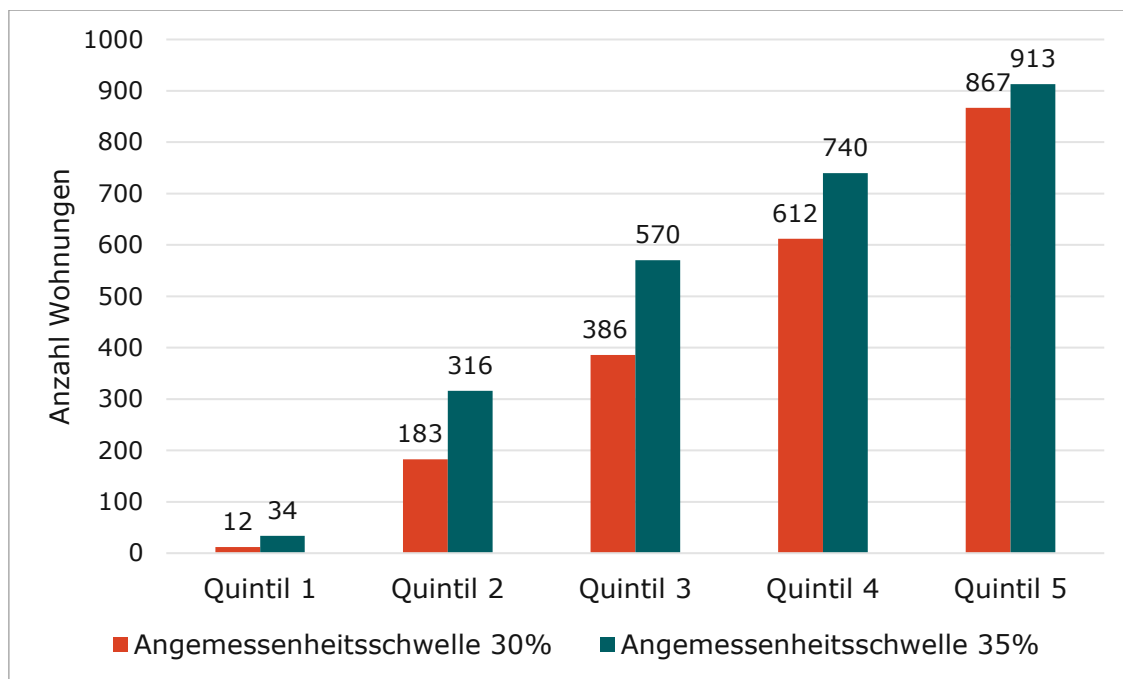


Abbildung 20: Leistbarkeit von Wohnungen auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit einer angenommenen Eigenkapitalquote von 20% (eigene Darstellung)

Wenn man sich nun die Abbildung 20 ansieht, dann erkennt man einen interessanten Trend bei der Berechnung der Wohnungsgrößen mit einem Eigenkapitalanteil von 20% wenn man nicht mehr die tatsächlichen Vermögenswerte hernimmt, wäre es dann für das unterste Quintil, möglich gewesen sich eine Wohnung zu leisten, die über der medianen Wohnungsgröße liegt. Die angebotene Wohnung hatte eine Größe von 67,28 m². Auch ist noch ein großer Sprung zwischen dem 1. und 2. Quintil feststellbar, für das 2. Quintil wäre eine Wohnung mit 84.84 m² leistbar gewesen. Ein weiterer interessanter Aspekt ist jener, dass es vom 3. bis zum 5. Quintil und bei einer Angemessenheitsschwelle von 35% keine Veränderung mehr zwischen den Quintilen gab. Es lässt sich somit darauf schließen, dass die Quintile mit einem Eigenmittelanteil von 20% sich eine ähnlich große Wohnung leisten können, auch wenn natürlich nicht vergessen werden darf, dass es für die oberen zwei Quintile immer noch weitere Optionen gibt, wie in Abbildung 20 ersichtlich ist, ist doch die Anzahl der Wohnungen, welche leistbar sind, um einiges höher als im 3. Quintil.



Abbildung 21: größtmöglich leistbare Wohnung der Quintile auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit einer angenommen Eigenkapitalquote von 20% (eigene Darstellung)

Im Nachfolgenden wird noch das Quintil 1 genauer untersucht und in eine Tabelle gegeben; es soll Aufschluss darüber geben, welche Wohnungen für jene Haushalte mit dem geringsten Einkommen leistbar sind und welche Größe diese Wohnungen haben. Für die weiteren Quintile werden keine extra Tabellen angefertigt; hier wurde ja schon in den vorherigen Absätzen ausführlich auf die Wohnungsgrößen eingegangen. Diese Tabellen würden schlicht zu viel Platz mit ihren Datensätzen von bis zu 900 Zeilen einnehmen und diese Quintile sind ohnehin nicht von einem Leistbarkeitsproblem betroffen, weswegen in dieser Arbeit darauf verzichtet wird, diese näher auszuwerten.

Auswertung 1. Quintil

In den folgenden Berechnungen wird aufgezeigt, welche Wohnungen sich Haushalte aus den unterschiedlichen Quintilen leisten können. Dabei wurde für Tabelle 7 angenommen, dass der Haushalt seine gesamten Ersparnisse für den Hauskauf aufwendet. Dieser Betrag lag im Jahre 2017 bei 2000 €. Für Tabelle 8 wurde wiederum auf den Eigenmittelanteil von 20% zurückgegriffen, der schon in der ursprünglichen Berechnung für das mediane

Haus hergenommen wurde. So kann durch unterschiedliche Annahmen besser aufgezeigt werden, welche Eigentumswohnung, welche real verkauft wurde, für die Haushalte leistbar ist. Des Weiteren wird auch davon ausgegangen, dass einmal nur 30% des Einkommens für Wohnen ausgegeben werden und bei der anderen Annahme 35% des Einkommens.

Datum-Kaufvertrag	Kaufpreis	Wohnfläche	Kreditkosten	POI	QINC 30%	Index 30 %	QINC 35%	Index 35%
11.02.2020	107124	39,49	374,52	31,94	14980,77	93,93	12840,66	109,59
21.10.2020	105000	34,94	366,95	3129	14678,09	95,87	11726,18	111,85

Tabelle 7: HAI für Kaufvertragsdaten 1. Quintil 2018 bis 2020 HAI mit Eigenmittelanteil in Höhe der Spareinlagen (eigene Darstellung)

Von den analysierten 993 Kaufverträgen waren somit für das 1. Quintil 0 Wohnungen leistbar, wenn man von einem Ausgabenanteil am Einkommen in der Höhe von 30% ausgeht. Erhöht man den Ausgabenanteil auf 35%, waren immerhin 2 Wohnungen leistbar. Die leistbaren Wohnungen haben eine Fläche von 34,94 m² und 39,49 m². Erhöht man nun den Eigenkapitalanteil auf 20% so ergibt sich schon ein weitaus besseres Bild, das aber nicht der Realität entspricht, da es für Haushalte im untersten Quintil schwierig ist, diesen Eigenkapitalanteil anzusparen. Nichtsdestotrotz wird diese Berechnung in Tabelle 8 dargestellt.

Datum-Kaufvertrag	Kaufpreis	Wohnfläche	Kreditkosten	POI	QINC 30%	Index 30%	QINC 35%	Index 35%
19.02.2018	100000	33,64	306,21	29,02	12248,20	103,38	10498,46	120,61
19.02.2018	108897	34,18	333,45	31,60	13337,93	94,94	11432,51	110,76
19.02.2018	112300	37,66	343,87	32,59	13754,73	92,06	11789,77	107,40
01.03.2018	114423	45,33	350,37	33,20	14014,76	90,35	12012,65	105,41
10.04.2018	100475	34,53	307,66	29,16	12306,38	102,89	10548,33	120,04
10.04.2018	112787	34,18	345,36	32,73	13814,38	91,66	11840,90	106,94
15.05.2018	107000	34	327,64	31,05	13105,58	96,62	11233,35	112,72
15.05.2018	110660	67,28	338,85	32,11	13553,86	93,42	11617,60	108,99
15.05.2018	120565	34,18	369,18	34,99	14767,05	85,75	12657,47	100,04
19.06.2018	111908	45,33	342,67	32,47	13706,72	92,38	11748,62	107,78
24.07.2018	120565	34,18	369,18	34,99	14767,05	85,75	12657,47	100,04
13.09.2018	111908	45,33	342,67	32,47	13706,72	92,38	11748,62	107,78
03.04.2019	128918	39,46	383,79	33,89	15351,55	88,51	13158,47	103,27
25.04.2019	132240	39,19	393,68	34,77	15747,13	86,29	13497,54	100,67
08.07.2019	127296	34,92	378,96	33,47	15158,40	89,64	12992,91	104,58
31.07.2019	112474	39,49	334,83	29,57	13393,40	101,45	11480,06	118,36
13.08.2019	112474	39,49	334,83	29,57	13393,40	101,45	11480,06	118,36
03.10.2019	111495	34,94	331,92	29,31	13276,82	102,35	11380,13	119,40
12.12.2019	123458	34,25	367,53	32,46	14701,37	92,43	12601,18	107,83
17.12.2019	112474	39,49	334,83	29,57	13393,40	101,45	11480,06	118,36
15.01.2020	121200	42,13	345,43	29,46	13817,35	101,84	11843,45	118,82
15.01.2020	123537	38,52	352,09	30,03	14083,78	99,92	12071,81	116,57

Fortsetzung

Fortsetzung

10.02.2020	119958	34,55	341,89	29,16	13675,76	102,90	11722,08	120,05
24.02.2020	121600	37,81	346,57	29,55	13862,95	101,51	11882,53	118,43
09.03.2020	139223	48,87	396,80	33,84	15872,06	88,66	13604,62	103,44
28.04.2020	139223	51,63	396,80	33,84	15872,06	88,66	13604,62	103,44
28.04.2020	142522	48,66	406,20	34,64	16248,16	86,61	13926,99	101,04
04.05.2020	120998	32,02	344,86	29,41	13794,32	102,01	11823,71	119,01
17.06.2020	133592	29,53	380,75	32,47	15230,10	92,40	13054,37	107,80
24.07.2020	141500	32,33	403,29	34,39	16131,65	87,23	13827,12	101,77
08.10.2020	144000	27,4	410,42	35,00	16416,66	85,72	14071,42	100,00
10.11.2020	139560,48	41,31	397,76	33,92	15910,53	88,44	13637,60	103,19

Tabelle 8: HAI für Kaufvertragsdaten 1. Quintil 2018 bis 2020 HAI mit Eigenmittelanteil in Höhe von 20% (eigene Darstellung)

Nimmt man nun für das erste Quintil einen Anteil von 20% heran, erhöht sich die Anzahl der Wohnungen, welche leistbar sind, deutlich. Nun sind auch Wohnungen leistbar, welche mit einer Angemessenheitsschwelle von 30% berechnet werden. Mit einer Angemessenheitsschwelle von 30% sind immerhin 10 Wohnungen leistbar, bei einer Schwelle von 35% sind es dann schon 32 Wohnungen, welche sich die Haushalte kaufen könnten. Weiters sind nun auch größere Wohnungen, laut den ausgewerteten Kaufverträgen, leistbar. So ist nun die maximale Wohnungsgröße 67,28 m² und liegt somit leicht über dem medianen Haus, das aber für das erste Quintil nicht leistbar war (vgl. Kapitel 6.2). Diese Wohnungsgröße von 67,28 m² bezieht sich selbstverständlich auf eine Angemessenheitsschwelle von 35%. Bei 30% beträgt die größtmögliche Wohnungsgröße, welche für das 1. Quintil im Untersuchungszeitraum leistbar war, 42,13 m². Es zeigt sich somit, dass vor allem Familien mit mehreren Personen im Haushalt in diesen Quintilen vom untersuchten Wohnungsmarkt ausgeschlossen sind und sich kein Eigentum, welches Ihren Standards entspricht, leisten kann.

7. Fazit: Leistbarkeit von Wohneigentum in Graz

Diese Diplomarbeit betrachtet die Entwicklung der Leistbarkeit im Wohnungseigentum in Graz über den Zeitraum von 2010 bis 2020. Leistbarkeit wird dabei mit einer gewissen Angemessenheitsschwelle betrachtet und der Vergleich zielt auf den Einsatz von verschiedenen Faktoren ab, die Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohneigentum nehmen. Diese Einflussfaktoren, welche anhand der Literatur herausgearbeitet wurden und für Graz aufgearbeitet werden konnten, sind folgende:

- Wohnungspreise
- Einkommen der Haushalte
- Zinsen für Wohnungskauf in Österreich
- Vermögen der Haushalte

Hierbei wird mit dem Housing Affordability-Index (HAI) gearbeitet, der sich für diesen Zweck als sehr gut geeignet herausgestellt hat. Anhand dieses Index und den Faktoren, welche die Leistbarkeit beeinflussen, konnte aufgezeigt werden, dass sich die Leistbarkeit von Wohneigentum im Untersuchungszeitraum entgegen der Hypothese verbessert hat. Wohneigentum ist somit im Zeitraum leistbarer geworden. Somit konnte festgestellt werden, dass es für die Berechnung des medianen Hauses in Graz zu einer Verbesserung auf dem Immobilienmarkt für alle Quintile kam.

Ein wichtiger Faktor ist hierbei jener, dass das Verhältnis der Wohnungspreise zum Einkommen nicht so stark angestiegen ist, wie es oftmals in der Literatur und in den Medien vermutet wird. Dieses Verhältnis ist über den Zeitraum der Untersuchung sogar leicht gesunken. Dies konnte in Kapitel 6.1 eindeutig dargestellt werden. Des Weiteren führen auch die Veränderungen auf der makroökonomischen Seite zu einer gewissen Tendenz der Leistbarkeit von Eigentum. Seit der Finanzkrise und der Niedrigzinspolitik der Notenbanken (vgl. Kapitel 4.1.3) ist es für eine breitere Bevölkerungsschicht möglich, Kredite für den Kauf einer Eigentumswohnung zu erwerben. Auch ist ein regelrechter Wohnbauboom in den letzten Jahren auf dem Grazer

Wohnungsmarkt festzustellen und der Trend zum Eigentum setzt sich auch in Graz ungemindert fort, liegt doch der Anteil an Bauträgern, welche Eigentumswohnungen, seien es nun gemeinnützige oder freifinanzierte errichten, bei einem Anteil von knapp 50% des Gesamtmarktes.

Bei der Berechnung mit dem HAI wurden zwei unterschiedliche Angemessenheitsschwellen definiert, bei denen Wohnen für die österreichische Bevölkerung laut der Literaturrecherche noch leistbar ist. Es wurde untersucht, wie sich die Entwicklung mit 30% und 35% entwickelt hat. Dabei hat sich gezeigt, wie zu erwarten war, dass vor allem jene Haushalte aus dem 1. Einkommensquartil über den 10-jährigen Untersuchungszeitraum keine Möglichkeit hatten, das mediane Haus mit einer Größe von 66 m² über den Untersuchungszeitraum zu erwerben und es dabei auch über den Zeitraum nur zu einer leichten Verbesserung der Situation kam. So lag der HAI 2010 noch bei 44,29% (Angemessenheitsschwelle 30%) bzw. bei 51,67 (Angemessenheitsschwelle 35%) und der POI dementsprechend bei 67,74%, so stieg der HAI für das Jahr 2020 54,64% (30%) bzw. auf 63,75% (35%) und der POI fiel dementsprechend auf 54,9%. Es konnte somit festgestellt werden, dass sich die Situation in der Berechnung über den Zeitraum um knapp 23% im Verhältnis verbessert hat. Wenn man nun die Ergebnisse für das 3. und 5. Einkommensquartil näher betrachtet, so zeigt sich, dass hierbei der Index über den Zeitraum deutlich stärker angestiegen ist. Für das 3. Quintil ergab sie eine Steigerung um 77%, für das 5. Quintil gar eine von 80%. Dies lässt darauf schließen, dass gerade jene Einkommensquintile vom derzeitigen Markt profitieren, für welche leistbare Wohnungen primär kein Problem darstellen.

Ein ähnliches Bild zeichnet auch die Auswertung der Kaufverträge der Jahre 2018 bis 2020. Es würde hierbei zwar für das 1. und 2. Quintil Möglichkeiten auf dem Immobilienmarkt geben, dies wäre aber nur mit einem hohen finanziellen Aufwand möglich, bei dem das gesamte Nettovermögen der Haushalte in die Eigenkapitalinvestition ginge und selbst dann zeigt die Berechnung, dass der Wohnungsmarkt eigentlich nicht erschwinglich ist; sind doch mit dem Einsatz aller Vermögensmittel nicht einmal 1/3 der ausgewerteten Kaufverträge erschwinglich, ohne Investitionen zu tätigen, die den Anteil der Angemessenheitsschwelle bei weitem übersteigen würden. Ein

Aspekt, der die Berechnung auch gezeigt hat, ist jener, dass gerade für die Mittelschicht des 3. Einkommensquintil kein Leistbarkeitsproblem auftritt, wie es oftmals vermutet wird. Diese Bevölkerungsgruppe hat große Möglichkeiten auf dem Immobilienmarktes was sich sowohl bei der Auswertung über den Zeitraum von 2010 bis 2020 mithilfe des HAI abzeichnet als auch mit der Auswertung der Kaufverträge. Ist doch je nach Angemessenheitsschwelle die Hälfte (30%) bzw. zwei Drittel der Wohnungen als leistbar zu klassifizieren.

Es hat sich nun auf dem Grazer Wohnungsmarkt gezeigt, dass es im Neubausegment zu keinen Einschränkungen im Untersuchungszeitraum in der Leistbarkeit von Wohneigentum gekommen ist. Dennoch sollte dieser Fakt nicht darüber hinwegtäuschen, dass vor allem jene Haushalte in Graz von einem günstigen Markt profitieren, die derzeit schon zu jenen Haushalten zählen, welche ein höheres Einkommen generieren bzw. über dem durchschnittlichen Einkommen liegen. Diese Haushalte profitieren dann auch in Ihrer Pension von den abbezahlten Wohnungen, da sie nicht mehr so stark abhängig vom Markt sind.

Die Auswertung hat aber auch gezeigt, dass es für alle Haushalte möglich war, Wohnungseigentum zu begründen, wie die Auswertung der Kaufverträge ergeben hat. Natürlich ist klar, dass nicht jeder Haushalt zwingend Eigentum erwerben möchte, dennoch hat diese Studie gezeigt, dass es möglich wäre, dieses zu erwerben. Aber es muss auch klar sein, dass die Haushalte mit dem Kauf ein hohes finanzielles Risiko eingehen, hat doch die Masterarbeit ergeben, dass für einen Wohnungskauf in Graz gerade die Haushalte in den unteren Quintilen ihr gesamtes Vermögen für den Erwerb von Wohneigentum aufwenden müssten.

Es zeigt sich somit, dass das mediane Haus im Untersuchungszeitraum leistbarer war, aber dieser Fakt darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Haushalte derzeit immer noch stark vom Wohnungsmarkt im Neubausegment ausgeschlossen sind. Es kommt dabei dem Staat eine gewichtige Rolle zu, weiter leistbares Wohnen, sei es in Form von Mietwohnungen, Mietkaufoptionen oder gefördertem Eigentum, bereitzustellen. Damit auch jene Bevölkerungsgruppen, die sich derzeit kein oder nur im geringen Maße Eigentum erwerben, dies in Zukunft möglich ist. Dieser Trend ist in Graz leider nicht zu erkennen, werden doch einige

freifinanzierte Eigentumswohnungen errichtet. Es bleibt somit nur zu hoffen, dass die 10 Jahre des Untersuchungszeitraumes nicht nur eine Momentaufnahme waren, und die es auch in naher Zukunft einen positiven Trend hin zu leistbarem Eigentum gibt. Hierzu ist es vor allem wichtig, dass auch die Zinsen für Wohnbau in nächster Zeit auf einem ähnlich niedrigen Niveau bleiben und sich das Verhältnis von Einkommen zu Wohnkosten nicht drastisch ändert. Ansonsten kann es durchaus vorkommen, dass der Ausgabenanteil für Wohnen in % des Einkommens deutlich zunimmt und Wohnen in Graz wieder für weniger Bevölkerungsgruppen leistbar wird.

8. Ausblick

Die wesentlichen Erkenntnisse dieser Arbeit haben ergeben, dass es über den Zeitraum von zehn Jahren zu keiner Verschlechterung der Leistbarkeit auf dem Grazer Immobilienmarkt gekommen ist. Es gilt nun aber in weiteren Forschungsarbeiten herauszufinden, wie das komplexe Thema der Leistbarkeit dauerhaft in Österreich gemessen werden kann. Weiters wäre es interessant zu erfahren, welche Auswirkungen die neuesten Forderungen der FMA bezüglich Kreditlaufzeit und Eigenkapitalquote auf den Erwerb von Immobilien haben und was dies für die unteren Einkommensquintile der Bevölkerungsgruppen bedeutet und ob jene, die sich derzeit eine Eigentumswohnung leisten können mit den geltenden Gesetzen auch in Zukunft eine Wohnung kaufen können oder vom Immobilienmarkt ausgeschlossen werden. Spannend wäre auch zu untersuchen, inwiefern der Wohnbauboom in Graz durch Spekulationen in Bezug auf Wohnen beruht und wie sich das in Zukunft entwickeln könnte bzw. ob es auch in Graz analog zu Wien (Tischler 2020) zu einer Finanzialisierung auf dem Wohnungsmarkt kommt.

Gerade für die Zukunft kommt der Raumplanung auch eine noch wichtigere Rolle zu, wie mit dem Thema Leistbarkeit weiter umgegangen wird. Wie aufgezeigt wurde, spielt die Raumplanung derzeit schon eine wichtige Rolle, wenn es um die Leistbarkeit von Wohnraum geht, aber diese Instrumente werden teilweise zu wenig in der Politik eingesetzt und sollten wieder mehr Beachtung in der Diskussion finden. Hierbei kann es auch spannend sein, wie die neue Grazer Bürgermeisterin von der KPÖ auf dieses Thema reagieren wird.

Es wäre auch spannend für die Zukunft eine Analyse zu starten in welcher die Fördermittel in die Berechnung einfließen und welche Haushalte davon profitieren bzw. ob es hierbei sogar zu einer wohnungspolitischen Neuausrichtung kommt. Dies auch im Zusammenhang, bei welchem medianen Haushaltseinkommen die Grenze für eine Förderung gezogen wird.

9. Verzeichnisse

9.1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung Wohnimmobilienpreisindex von 2010 bis 2021 (2015=100) (eigene Darstellung, Daten: OeNB 2022c)	26
Abbildung 2: Erschwinglichkeitsindex EIMX 2018 (eigene Darstellung, nach ImmobilienScout24 2018)	42
Abbildung 3: Ratio of UK House Prices to Household Disposable Income, 1969 till 2017 (2015=100) (Meen 2018, S. 11)	51
Abbildung 4: Konzeptdiagramm Forschungsfrage 1 (eigene Darstellung) ..	52
Abbildung 5: Konzeptdiagramm Forschungsfrage 2 (eigene Darstellung) ..	56
Abbildung 6: Konzeptdiagramm Forschungsfrage 3 (eigene Darstellung) ..	59
Abbildung 7: Entwicklung des medianen äquivalisierte Netto-Jahreseinkommens der Steiermark und Österreich in € (eigene Darstellung, Daten Statistik Austria o. J.a)	63
Abbildung 8: Entwicklung der Grundstückspreise in der Stadt Graz 2010-2020 (eigene Darstellung, Daten: (WKO 2014, 2020, 2021)	64
Abbildung 9: Nettovermögen der österreichischen Haushalte im Jahre 2017 (eigene Darstellung, Daten: OeNB 2020)	65
Abbildung 10: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnbaukredite an private Haushalte (eigene Darstellung, Daten: OeNB 2022)	66
Abbildung 11: Entwicklung der Quadratmeterpreise in Graz (eigene Darstellung, Daten: WKO 2014, 2020, 2021).....	67
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in Graz von 1869 bis 2021 (eigene Darstellung, Daten: Statistik Austria 2002; Stadt Graz 2021)	68
Abbildung 13: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Graz und steirische Bezirke (ohne Graz) (eigene Darstellung, Daten: WKO 2014, 2020, 2021)	70
Abbildung 14: Anteil am Gesamtmarkt nach Bauträgerart in Graz (eigene	

Darstellung, Daten Exploreal GmbH 2022)	73
Abbildung 15: Preis-Einkommens Relation für Graz 2010 bis 2020 (2010=100) (eigene Darstellung, Daten: Statistik Austria o. J.a)	76
Abbildung 16: Entwicklung des äquivalisierten Netto-Jahreseinkommens der Quintile in Graz (eigene Darstellung, Daten: Statistik Austria o. J.a).....	77
Abbildung 17: Entwicklung des HAI mit einer Angemessenheitsschwelle von 30% für die Quintile (eigene Darstellung)	78
Abbildung 18: Leistbarkeit von Wohnungen auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit Eigenkapital angelehnt an Vermögensverteilung (eigene Darstellung)	87
Abbildung 19: größtmöglich leistbare Wohnung der Quintile auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit Eigenkapitalberechnung angelehnt an Vermögen (eigene Darstellung)	88
Abbildung 20: Leistbarkeit von Wohnungen auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit einer angenommen Eigenkapitalquote von 20% (eigene Darstellung)	89
Abbildung 21: größtmöglich leistbare Wohnung der Quintile auf dem Grazer Immobilienmarkt 2018 bis 2020 mit einer angenommen Eigenkapitalquote von 20% (eigene Darstellung).....	90

9.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsstand der Stadt Graz (Stadt Graz 2021)	60
Tabelle 2: Auswertung des 1. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)	79
Tabelle 3: Auswertung des 2. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)	80
Tabelle 4: Auswertung des 3. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)	81
Tabelle 5: Auswertung des 4. Quintils anhand des HAI (Quelle: eigene Berechnung nach (WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a)	82
Tabelle 6: Auswertung des 5. Quintils anhand des HAI Quelle: eigene Berechnung nach ((WKO 2014, 2020, 2021; NAR o. J.; Statistik Austria o. J.a).....	83
Tabelle 7: HAI für Kaufvertragsdaten 1. Quintil 2018 bis 2020 HAI mit Eigenmittelanteil in Höhe der Spareinlagen (eigene Darstellung).....	91
Tabelle 8: HAI für Kaufvertragsdaten 1. Quintil 2018 bis 2020 HAI mit Eigenmittelanteil in Höhe von 20% (eigene Darstellung).....	93

9.3. Literaturverzeichnis

- AK (o. J.): Grundbuch und Grundbuchseinträge. Bundesarbeiterkammer. Online verfügbar unter <https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/bauenundwohnen/eigentum/Grundbuch.html>, zuletzt geprüft am 21.02.2022.
- AK (2022a): Eigenheimförderung. Arbeiterkammer Steiermark. Online verfügbar unter <https://stmk.arbeiterkammer.at/beratung/steuerundeinkommen/wohnbaufoerderung/Eigenheimfoerderung.html>, zuletzt geprüft am 02.03.2022.
- AK (2022b): Geschosswohnbau-Förderung. Arbeiterkammer Steiermark. Online verfügbar unter <https://stmk.arbeiterkammer.at/beratung/steuerundeinkommen/wohnbaufoerderung/Geschosswohnbau.html>, zuletzt geprüft am 02.03.2022.
- Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis (2014): Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In: Nikolaus Dimmel, Martin Schenk und Christine Stelzer-Orthofer (Hg.): Handbuch Armut in Österreich. 2., vollst. überarb. und erw. Aufl. Innsbruck: Studien-Verl., S. 538–556.
- Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis (2015): Leistbares Wohnen - Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. Wien: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Eigenverlag.
- Andreasch, Michael; Fessler, Pirmin; Mooslechner, Peter; Schürz, Martin (2013): Fakten zur Vermögensverteilung in Österreich. In: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (Hg.): Sozialbericht 2011-2012. Ressortaktivitäten und sozialpolitische Analyse. Wien, S. 247–266.
- Anzenberger, Andreas (2021): Eigentum ist kaum noch leistbar. In: *Kurier* 2021, 18.05.2021. Online verfügbar unter <https://kurier.at/wirtschaft/eigentum-ist-kaum-noch-leistbar/401385627>, zuletzt geprüft am 16.11.2021.

- Aruqaj, Erza; Wiesinger, Stefan (2022): Einkommen, Konsum und Vermögen der Haushalte. Sektorale Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen in den letzten 20 Jahren. In: *Statistiken - Daten & Analysen der Österreichischen Nationalbank*.
- Asamer, Eva-Maria; Bauer, Adelheid; Bettel, Irene; Blauensteiner, Sophie; Haunold, Gabriele; Klapfer, Karin et al. (2013): Demographie und Wanderung. In: *Census 2011 Österreich. Ergebnisse zur Bevölkerung aus der Registerzählung*. Wien: Statistik Austria, S. 31–61.
- Banko, Gebhard; Weiß, Michael (2016): *Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich* Technischer Bericht. Wien: Umweltbundesamt GmbH Eigenverlag.
- Baron, Harald; Doan, Thi Bich Ngoc; Kadi, Justin; Plank, Leonhard (2021): *Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (Stadtpunkte, 37).
- Beer, Christian; Wagner, Karin (2012): Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung. In: *Geldpolitik und Wirtschaft* Q4, S. 82–93.
- Bentzien, Verena (2016): *Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- BMJ (2021a): Allgemeines zum Grundbuch. Bundesministerium für Justiz. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600500.html, zuletzt geprüft am 21.02.2022.
- BMJ (2021b): Frei finanzierte Eigentumswohnungen. Bundesministerium für Justiz. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210190.html, zuletzt aktualisiert am 11.01.2021, zuletzt geprüft am 22.02.2022.
- BMJ (2021c): Was ist Wohnungseigentum? Bundesministerium für Justiz. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/w

ohnen/8/Seite.210110.html, zuletzt aktualisiert am 11.01.2021, zuletzt geprüft am 22.02.2022.

BMJ (2022): Wohnförderungen und Beihilfen. Bundesministerium für Justiz. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/3/Seite.210172.html, zuletzt aktualisiert am 10.02.2022, zuletzt geprüft am 22.02.2022.

Bramley, Glen (1990): Access, affordability and housing need. Paper presented at ESRC Housing Studies Conference, University of Surrey, Septerm 1990. Mimeograph, SAUS. Bristol: University of Bristol.

Del Salvi Pero, Angelica; Adema, Willem; Ferraro, Valeria; Frey, Valérie (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. OECD Social, Employment and Migration Working Papers. Paris (176). Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>, zuletzt geprüft am 22.02.2022.

Demary, Markus; Voigtländer, Michael (2009): Immobilien 2025. Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. Köln: div, Dt. Inst.-Verl. (IW-Analysen, Nr. 50).

Der Standard (2019): Warum Wohnen nicht mehr leistbar ist. In: *der Standard* 2019, 18.09.2019. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000108781760/warum-wohnen-nicht-mehr-leistbar-ist>, zuletzt geprüft am 13.11.2021.

Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. In: *IW-Trends* 42 (1), S. 21–39. Online verfügbar unter https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/233983/IW-Trends_2015-03-02_Deschermeier_Henger.pdf, zuletzt geprüft am 25.04.2022.

Die Presse (2019): Wohnen: Jeder vierte Österreicher möchte Eigentum kaufen. Online verfügbar unter <https://www.diepresse.com/5558499/wohnen-jeder-vierte-oesterreicher-moechte-eigentum->

kaufen#:~:text=Am%20st%C3%A4rksten%20ist%20der%20Drang,in%20Salzburg%20am%20st%C3%A4rksten%20ausgepr%C3%A4gt., zuletzt geprüft am 02.05.2022.

Disney, Julien (2007): Affordable housing in Australia: some key problems and priorities for action. Melbourne.

Exploreal GmbH (2021a): Wohnbauprojekte in der Pipeline Kärnten im Vergleich zur Steiermark. Hg. v. Alexander Bosak und Grosse Matthias. Online verfügbar unter https://www.exploreal.at/sites/default/files/assets/docs/Wohnbauprojekte_in_der_Pipeline_K%C3%A4rnten.pdf, zuletzt geprüft am 13.11.2021.

Exploreal GmbH (2021b): Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien und Niederösterreich. Hg. v. Alexander Bosak und Grosse Matthias. Online verfügbar unter https://www.exploreal.at/sites/default/files/assets/docs/Wohnbauprojekte_in_der_Pipeline_Wien_Niedero%CC%88sterreich.pdf, zuletzt geprüft am 13.11.2021.

Exploreal GmbH (2022): Bauträgerdatenbank. Online verfügbar unter <https://www.exploreal.at/produkt>, zuletzt geprüft am 17.02.2022.

EZB (2020): The Household Finance and Consumption Survey. Results from the 2017 wave. Frankfurt am Main, Germany: European Central Bank (Statistics paper series / European Central Bank, no 36 (March 2020)). Online verfügbar unter <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpsps/ecb.sps36~0245ed80c7.en.pdf>, zuletzt geprüft am 21.02.2022.

FMSG (2021): Presseaussendung zur 28. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums. Finanzmarktstabilitätsgremium. Online verfügbar unter <https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2021/28te-sitzung.html>, zuletzt geprüft am 07.03.2022.

Gabriel, Michelle; Jacobs, Keith; Arthurson, Kathy; Burke, Terry; Yates, Judith (2005): Conceptualising and measuring the housing affordability problem. National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower

Income Australians. Sidney. Online verfügbar unter https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/NR_V3_Research_Paper_1.pdf, zuletzt geprüft am 23.02.2022.

Gan, Quan; Hill, Robert J. (2008): Measuring housing affordability. Looking beyond the median. Kensington, NSW: School of Economics Australian School of Economics the Univ. of New South Wales (School of Economics discussion paper / School of Economics, the University of New South Wales, 2008,09). Online verfügbar unter http://www.docs.fce.unsw.edu.au/economics/Research/WorkingPapers/2008_09.pdf.

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft m. b. H. (Hg.) (2009): "Leben begleiten" - Seit 100 Jahren. Für das Gemeinwohl. Graz: Steiermarkmagazin Klipp.

Geymüller, Philipp; Christl, Michael (2014): Teurer Wohnen. Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände. Wien: Agenda Austria, Vereinigung für wissenschaftlichen Dialog und gesellschaftliche Erneuerung.

Great Britain (2017): Fixing our broken housing market. London: HM Government (Cm, 9352).

Gregoritsch, Silke (2022): Neue Kooperation: Exploreal und Willhaben gehen gemeinsame Wege. Erste gemeinsame Studie zum Wohnbau in Graz. Hg. v. Exploreal GmbH. Wien. Online verfügbar unter <https://www.exploreal.at/magazin/neue-kooperation-exploreal-und-willhaben-gehen-gemeinsame-wege>, zuletzt geprüft am 07.03.2022.

Hancock, Karen (1993): 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. In: *Urban Studies* 30 (1), S. 127–145. DOI: 10.1080/00420989320080081.

Harner, Roswitha (2019): Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen. Der Diskurs zu sozialer Durchmischung aus perspektive der Wiener Wohnungslosenhilfe. In: Justin Kadi und Mara Verlič (Hg.): Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Wien (Stadtpunkte, 27), S. 177–186.

Hautmann, Hans; Hautmann, Rudolf (1980): Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919-1934. Wien: Schönbrunn-Verlag.

Heimann, Richard (2012): Teure Mitte Nach den Metropolen entdecken Immobilienkäufer die Mittelstädte - und treiben dort die Preise. In: *Financial Times Deutschland* 2012, 29.11.2012. Online verfügbar unter <https://www.genios.de/presse-archiv/artikel/FTD/20121129/teure-mitte-nach-den-metropolen-ent/A53514279.html>, zuletzt geprüft am 26.09.2021.

Herndler, Daniel (2021): Eigenkapital zur Immobilienfinanzierung. finanz.at. Online verfügbar unter <https://www.finanz.at/kredit/immobilienfinanzierung/eigenkapital/>, zuletzt aktualisiert am 17.08.2021, zuletzt geprüft am 22.04.2022.

Hrubec, Peter (2022): Leitzins: Definition, Entwicklung und aktueller EZB-Leitzins. Hg. v. Infina. Online verfügbar unter <https://www.infina.at/ratgeber/zinsen/ezb-leitzins/>, zuletzt aktualisiert am 28.03.2022, zuletzt geprüft am 26.04.2022.

HUD (2022): HOME Income Limits. U.S. Department of Housing and Urban Development. Online verfügbar unter <https://www.hudexchange.info/programs/home/home-income-limits/>, zuletzt geprüft am 07.03.2022.

Hulchanski, J. David (1995): The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. In: *Housing Studies* 10 (4), S. 471-491. DOI: 10.1080/02673039508720833.

ImmobilienScout24 (2018): ImmobilienScout24 Erschwinglichkeitsindex. Wo können sich Österreicher das Wohnen am ehesten leisten? Online verfügbar unter <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2018/27-02-2018-Erschwinglichkeitsindex.html>, zuletzt geprüft am 02.03.2022.

ImmoScout24 (2021): Finanzierung ohne Eigenkapital - Ein Weg ins Eigenheim. Online verfügbar unter <https://www.immobilienscout24.at/wissen/finanzierung/finanzierung->

ohne-eigenkapital.html, zuletzt aktualisiert am 31.01.2022, zuletzt geprüft am 22.04.2022.

JCHS (2011): The State of the Nation's Housing. Harvard.

Jewkes, Melanie; Delgadillo, Lucy (2010): Weaknesses of Housing Affordability Indices Used by Practitioners. In: *Journal of Financial Counseling and Planning* (Vol. 21, No. 1), S. 43–52.

Kadi, Justin; Banabek, Selim; Plank, Leonhard (2020): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: *Kurswechsel Zeitschrift für gesellschafts-, wirtschafts- und weltpolitische Alternativen* Factsheet VII.

Kadi, Justin; Verlič, Mara (2019): Gentrifizierung am privaten Wiener Wohnungsmarkt. In: Justin Kadi und Mara Verlič (Hg.): Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Wien (Stadtpunkte, 27), S. 35–49.

Kanonier, Arthur (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: ÖROK (Hg.): Beiträge zur Raumordnung zur Unterstützung "leistbaren Wohnens", Bd. 191. Wien: ÖROK Eigenverlag, S. 21–76.

Karuppannan, Sadasivam; Sivam, Alpana (2009): Sustainable Development and Housing Affordability. University of South Australia. Online verfügbar unter <http://center4affordablehousing.org/wp-content/uploads/2018/09/reading.pdf>, zuletzt geprüft am 24.02.2022.

Kirchmair, Christoph (2021): Eigenmittel bzw. Eigenkapital: Definition und Wissenswertes. Infina. Online verfügbar unter <https://www.infina.at/ratgeber/kosten/eigenmittel-eigenkapital/#c11016>, zuletzt geprüft am 22.04.2022.

Knoll, Katharina; Schularick, Moritz; Steger, Thomas (2017): No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012. In: *American Economic Review* 107 (2), S. 331–353. DOI: 10.1257/aer.20150501.

Kunnert, Andrea (2014): Vom Recht auf Wohnraum - Definitionen von "leistbar Wohnen" und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich. In: Jörg Wippel (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven. Innsbruck: StudienVerl., S. 25–34.

- Kunnert, Andrea (2016): Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten. Wien. WIFO Eigenverlag.
- Kunnert, Andrea; Baumgartner, Josef (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wien. WIFO Eigenverlag.
- Land Steiermark (2022a): Eigenheimförderung. Amt der Steirischen Landesregierung. Online verfügbar unter <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12121047/113383901>, zuletzt geprüft am 02.03.2022.
- Land Steiermark (2022b): Geschosswohnbauförderung. Amt der Steirischen Landesregierung. Online verfügbar unter <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/113383956/DE/>, zuletzt geprüft am 02.03.2022.
- Linhart, Miroslav; Hàna, Petr; Zsebklik, Igor; Marek, David (2020): Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets: Eigenverlag.
- Linneman, Peter D.; Megbolugbe, Isaac F. (1992): Housing Affordability: Myth or Reality? In: *Urban Studies* 29 (3-4), S. 369–392. DOI: 10.1080/00420989220080491.
- Ludwig, Michael (2017): Das Wiener Modell - der soziale Wohnungsbau in Wien. In: BDB, Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (Hg.): *Qualitätsvoll und Preiswert Wohnen*. Berlin: Eigenverlag, S. 22–35.
- MA 25 (2013): Um Häuser besser. Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG/WEG igF. Magistratsabteilung 25 Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/leitfaden-nutzflaeche-mnw.pdf>, zuletzt geprüft am 23.02.2022.
- MacLennan, Duncan; Williams, Ruth (1990): Affordable housing in Britain and America. York: Joseph Rowntree Foundation (Joseph Rowntree Foundation housing finance series).
- Meen, Geoffrey (2018): How should housing affordability be measured? Reading.

- Meen, Geoffrey; Whitehead, Christine M. E. (2020): Understanding affordability. The economics of housing markets. Bristol: Bristol University Press.
- Müller, Walter (2022): Graz betoniert sich zu. In Graz herrscht Goldgräberstimmung am Immobilienmarkt. Eine Baukulturinitiative verlangt jetzt einen Baustopp in der Stadt. In: *der Standard* 2022, 01.02.2022. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000132994855/graz-betoniert-sich-zu>, zuletzt geprüft am 07.03.2022.
- NAR (o. J.): Methodology: Housing Affordability Index. Hg. v. NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS. Online verfügbar unter <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index/methodology>, zuletzt geprüft am 30.11.2021.
- Nograsek, Marlis (2001): Werturteile im Vergleich an ausgewählten Wohnanlagen in Graz. 1 Band: Technische Universität Graz.
- OeNB (o. J.): Sechs Fragen zur Niedrigzinsphase. Österreichische Nationalbank. Online verfügbar unter <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Umsetzung-der-Geldpolitik/Unkonventionelle-Massnahmen/sechs-fragen-zur-niedrigzinsphase.html>, zuletzt geprüft am 22.02.2022.
- OeNB (2020): Household Finance and Consumption Survey, HFCS - Welle 3. Online verfügbar unter <https://www.hfcs.at/haushalte.html>, zuletzt geprüft am 19.02.2022.
- OeNB (2022a): Baupreis- und Baukostenindex. Österreichische Nationalbank. Wien. Online verfügbar unter <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=6.5>, zuletzt geprüft am 27.04.2022.
- OeNB (2022b): Kreditzinssätze - Neugeschäft. Österreichische Nationalbank. Online verfügbar unter <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/zinssaetze-und-wechselkurse/Zinssaetze-der-Kreditinstitute/Kreditzinss-tze---Neugesch-ft.html>, zuletzt geprüft am 17.02.2022.

- OeNB (2022c): Wohnimmobilienpreisindex. Österreichische Nationalbank. Wien. Online verfügbar unter <https://www.oenb.at/isaweb/chart.do>, zuletzt geprüft am 28.02.2022.
- orf.at (2017): Die Positionen der Parteien: Wohnen. In: *ORF*, 2017. Online verfügbar unter <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2869309/>, zuletzt geprüft am 21.05.2021.
- ÖROK (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung "leistbaren Wohnens". Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. Wien: Geschäftsstelle der Österr. Raumordnungskonferenz (ÖROK) (Schriftenreihe / Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), 191).
- Pörtl, Franz; Mendel, Markus; Fitzek, Johannes; Münzer, Markus; Karall, Stefan (2020): Grazer Wohnungsmarktbericht. Ausgabe 2020. Wien: Eigenverlag. Online verfügbar unter https://www.ehl.at/fileadmin/user_upload/Grazer_Wohnungsmarktbericht.pdf, zuletzt geprüft am 15.11.2021.
- Pongratz, Christoph (2020): Der Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt Graz - eine perspektive für die kommenden fünf Jahre. Masterarbeit. FH Wien der WKW, Wien. Immobilienmanagement & Bewertung. Online verfügbar unter <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/16349/2/Pongratz%20Christopher%20-%202020%20-%20Der%20Wohnimmobilienmarkt%20der%20Landeshauptstadt%20Graz...pdf>, zuletzt geprüft am 24.02.2022.
- Reinprecht, Christoph (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: Barbara Schöning, Justin Kadi und Sebastian Schipper (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript (Urban Studies), S. 213–230.
- Reiter, Thomas (2021): Auf die Größe kommt es an: willhaben und IMMOUnited analysieren die Wohnflächen der österreichischen Landeshauptstädte. Hg. v. willhaben und IMMOUnited. Online verfügbar unter https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20211005_OTS0094/auf-

die-groesse-kommt-es-an-willhaben-und-immounited-analysieren-die-
wohnflaechen-der-oesterreichischen-landeshauptstaedte, zuletzt
geprüft am 21.02.2022.

Ryan-Collins, Josh; Lloyd, Toby; Macfarlane, Laurie (2017): Rethinking the
Economics of Land and Housing. 1. Aufl.: Zed Books.

Schindler, Cornelia; Szedenik, Rudolf (2014): Sozialer Wohnbau im 21.
Jahrhundert. In: Jörg Wippel (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich.
Geschichte und Perspektiven. Innsbruck: StudienVerl., S. 16–24.

Schneider, Martin (o. J.): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien
für Wien und Gesamtösterreich. Hg. v. Österreichische Nationalbank.
Wien. Online verfügbar unter [https://www.oenb.at/dam/jcr:7998cd8c-
0941-4355-ab1e-
6bd311580219/Einzelbeitrag_Schneider_gesamt_mon.pdf](https://www.oenb.at/dam/jcr:7998cd8c-0941-4355-ab1e-6bd311580219/Einzelbeitrag_Schneider_gesamt_mon.pdf), zuletzt
geprüft am 04.05.2022.

Scoppetta, Stephan (2019): Ist Wohnen noch leistbar? Sparkassa Verband
Österreich. Wien. Online verfügbar unter
[https://www.sparkassenzeitung.at/article/385/ist-wohnen-noch-
leistbar/](https://www.sparkassenzeitung.at/article/385/ist-wohnen-noch-leistbar/), zuletzt geprüft am 02.05.2022.

Skaburskis, Andrejs (2004): Decomposing Canada's Growing Housing
Affordability Problem: Do City Differences Matter? In: *Urban Studies* 41
(1), S. 117–149. DOI: 10.1080/0042098032000155713.

Springler, Elisabeth; Wöhl, Stefanie (2020): The Financialization of the
Housing Market in Austria and Ireland. In: Stefanie Wöhl, Elisabeth
Springler, Martin Pachel und Bernhard Zeilinger (Hg.): The State of the
European Union. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden (Staat –
Souveränität – Nation), S. 155–173.

Stadt Graz (2016): Graz in Zahlen 2016. Graz.

Stadt Graz (2018): LQI Umfrage 2018. Ergebnisse Graz Gesamt. Graz.

Stadt Graz (2019): Stadtistik Buch Graz. Graz: Eigenverlag.

Stadt Graz (2021): Zahlen+Fakten: Bevölkerung, Bezirke, Wirtschaft,
Geografie. Graz. Online verfügbar unter
https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/Zahlen_Fakten_

Bevoelkerung_Bezirke_Wirtschaft.html, zuletzt geprüft am 17.09.2021.

Stadt Wien (2021): Bevölkerungsstand. Wien: Eigenverlag. Online verfügbar unter

<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/>,
zuletzt geprüft am 15.10.2021.

Statistik Austria (o. J.a): Datenerhebung EU-SILC von 2010 bis 2020. Unter Mitarbeit von Richard Heuberger. Hg. v. Statistik Austria. Online verfügbar unter

https://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html, zuletzt geprüft am 16.02.2022.

Statistik Austria (o. J.b): SILC. Statistik Austria. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html, zuletzt geprüft am 21.02.2022.

Statistik Austria (2002): Volkszählung. Wohnbevölkerung nach Gemeinden. Wien: Eigenverlag.

Statistik Austria (2011): Registerzählung 2011. Gemeindetabellen Österreich. Wien: Eigenverlag.

Statistik Austria (2013a): Codebook Nutzer Datenerhebung EU-SILC 2013. Wien: Eigenverlag.

Statistik Austria (2013b): Gebäude und Wohnungen 2011 nach Gemeinden. Wien: Eigenverlag.

Statistik Austria (2020): Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung. Statistik Austria. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/gender-statistik/armutsgefaehrdung/index.html, zuletzt geprüft am 13.11.2021.

Statistik Austria (2021): Migration & Integration. Zahlen Daten Indikatoren. Wien: Eigenverlag.

Statistik Austria (2022): Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe). Statistik Austria. Wien. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=079260, zuletzt

geprüft am 02.05.2022.

Stone, Michael E. (2006): What is housing affordability? The case for the residual income approach. In: *Housing Policy Debate* 17 (1), S. 151–184. DOI: 10.1080/10511482.2006.9521564.

Tamesberger, Dennis; Bacher, Johann; Stöger, Harald (2020): Sozialer Wohnbau als Garant für günstigen Wohnraum. In: *A&W Blog*, 28.02.2020. Online verfügbar unter <https://awblog.at/sozialer-wohnbau-guenstiger-wohnraum/>, zuletzt geprüft am 09.07.2021.

Tischler, Matthias (2020): Die Finanzialisierung der Wohnungsproduktion in Wien. Die Finanzmarktnähe von Bauträgern und deren räumliche Investitionsmuster im Wiener Wohnungsneubau. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Wien. Raumplanung und Raumordnung.

Tockner, Lukas (2017): Wohnungsmieten und Wohnungspreise in Wien 2015. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.

Ungerboeck, Lisa (2022): Kreditnehmer müssen beim Haus- oder Wohnungskauf mehr Ersparnis mitbringen. In: *der Standard*, 11.02.2022. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000133279984/haertere-vorgaben-bei-eigenheimfinanzierung-aufsicht-rueckt-immobilienboom-zu-leibe>, zuletzt geprüft am 21.02.2022.

van-Hametner, Andreas; Lang, Martin (2019): (Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt. Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg. Salzburg.

van-Hametner, Andreas; Smigiel, Christian; Kautzschmann, Karolin; Zeller, Christian (2019): Die Wohnungsfrage abseits der Metropolen: Wohnen in Salzburg zwischen touristischer Nachfrage und Finanzanlagen. In: *Geogr. Helv.* 74 (2), S. 235–248. DOI: 10.5194/gh-74-235-2019.

Voigtländer, Michael (2015): Optionen für bezahlbaren Wohnraum. Ein policy Paper in Kooperation mit dem ZIA Deutschland. In: *IW policy paper* (14).

Wagner, Karin (2011): Haben Mieter oder Eigentümer höhere Wohnkosten? In: *Wirtschaft und Gesellschaft - WUG* 37 (1), S. 139–148. Online

verfügbar unter
<https://EconPapers.repec.org/RePEc:clr:wugarc:y:2011v:37i:1p:139>,
zuletzt geprüft am 02.05.2022.

Weicher, John C. (1977): The Affordability of New Homes. In: *Real Estate Econ* 5 (2), S. 209–226. DOI: 10.1111/1540-6229.00827.

Whitehead, Christine; Monk, Sarah; Clarke, Anna; Holmans, Alan; Markkanen, Sanna (2008): Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources. Hg. v. Cambridge Centre for Housing and Planning Research. University of Cambridge. Online verfügbar unter <https://delta.bipsolutions.com/docstore/pdf/23343.pdf>, zuletzt geprüft am 24.02.2022.

Wilson, Lou; Arman, Michael; Zillante, George; Pullen, Stephen; Zuo, Jian; Chileshe, Nicholas (2010): National Housing Policy in Australia: Are New Initiatives in Affordable Housing Sustainable? In: *The International Journal of Interdisciplinary Social Sciences: Annual Review* 5 (2), S. 129–148. DOI: 10.18848/1833-1882/CGP/v05i02/51563.

Wippel, Jörg (2014): Die Erneuerung österreichischer Wohn(bau)politik. In: Jörg Wippel (Hg.): *Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven*. Innsbruck: StudienVerl., S. 35–39.

WKO (2014): *Immobilien-Preisspiegel 2014*. Wien: Eigenverlag.

WKO (2020): *Immobilien-Preisspiegel 2020*. Wien: Eigenverlag.

WKO (2021): So hat sich der steirische Immobilienmarkt entwickelt. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder. Online verfügbar unter <https://news.wko.at/news/steiermark/So-hat-sich-der-steirische-Immobilienmarkt-entwickelt.html>, zuletzt geprüft am 01.03.2022.

Zeller, Christian; van-Hametner, Andreas; Smigiel, Christian; Kautzschmann, Karolin (2018): Wohnen in Österreich: Von der sozialen Infrastruktur zur Finanzanlage. In: *PROKLA* 48 (193), S. 597–616. DOI: 10.32387/prokla.v48i193.1148.