MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

ACADEMY FOR CONTINUING EDUCATION

Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen in Wien - Chance oder Risiko für den Wohnungsmarkt?

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Sandra Bauernfeind FRICS

DI Johannes Karl Hatzl

00726934

Wien, 10.03.2025

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DI JOHANNES KARL HATZL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER VERKAUF VON GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGEN IN WIEN - CHANCE ODER RISIKO FÜR DEN WOHNUNGSMARKT?", 106 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 10.03.2025

_____
Unterschrift

Kurzfassung

Die Arbeit untersucht die sozialen und ökonomischen Auswirkungen des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen in Wien. Die Relevanz des Themas entsteht durch die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 2019. Diese Novelle verkürzt die Wartefrist für den Erwerb von gemeinnützigen Wohnungen. Dadurch soll der Zugang zu Wohnungseigentum erleichtert werden. Kritiker befürchten aber eine langfristige Reduktion von leistbarem Wohnraum in Wien. Weiters wird dadurch eine Schwächung der sozialen Durchmischung befürchtet. Die zentrale Forschungsfrage der Arbeit beschäftigt sich mit der Frage: *„Welche sozialen und ökonomischen Auswirkungen hat der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen auf die Wohnversorgung und soziale Durchmischung in Wien?“* In der Arbeit wird die Methodik qualitativer Experteninterviews angewendet, bei denen Vertreter gemeinnütziger Bauträger befragt wurden. Die inhaltliche Auswertung dieser Interviews erfolgt nach der Mayring Methode. Die Ergebnisse zeigen, dass der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen nur begrenzte Auswirkungen auf den Gesamtwohnungsmarkt hat. Einerseits ermöglicht diese Novelle den Mietern einen frühzeitigen Zugang zu Wohneigentum und stärkt somit den politischen Willen die Eigentumsbildung zu erleichtern. Diese Maßnahme soll der Vermeidung von Altersarmut entgegenwirken. Weiters wird durch den Verkauf dieser Wohnungen wieder Kapital frei, das für Grundstückskäufe sowie Neubauprojekte der gemeinnützigen Bauträger verwendet werden kann. Andererseits bleibt die Eigentumsquote in Wien aufgrund der Mietpräferenz der Bevölkerung gering und die veräußerten Wohnungen sind durch gesetzliche Regulierungen vor kurzfristiger Spekulation geschützt. Ökonomisch wirkt sich der Verkauf stabilisierend auf den Markt aus, da Einnahmen aus den Verkäufen reinvestiert werden. Allerdings stellen steigende Baukosten, sinkende Baubewilligungen und hohe Grundstückspreise größere Herausforderungen für den gemeinnützigen Wohnbau dar, als der Verkauf einzelner Wohnungen. Sozial bleibt die Durchmischung weitgehend erhalten, da Mietverhältnisse in Wien über gesetzliche Fördermechanismen langfristig gesichert sind. Das Risiko einer Gentrifizierung oder massiven Verdrängung durch den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen wird aber als gering eingeschätzt. Insgesamt zeigt die Arbeit, dass der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen nur begrenzte Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt hat. Die größte Herausforderung am Immobilienmarkt ist derzeit nicht der Verkauf von Mietwohnungen, sondern der Rückgang der Neubautätigkeiten geschuldet durch die hohen Bau- und Grundkosten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 1

1.1 ZIEL DER ARBEIT 1
1.2 FORSCHUNGSFRAGEN UND HYPOTHESEN 2
1.3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE 2

2 GEMEINNÜTZIGER UND SOZIALER WOHNBAU 3

2.1 GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN IM JAHR 2023 5
2.2 GEMEINNÜTZIGER UND SOZIALER WOHNBAU IN WIEN 6
2.3 BEDEUTUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN WIEN 8
2.4 ÜBERBLICK ÜBER DIE WOHNRAUMVERSORGUNG UND SOZIALE DURCHMISCHUNG IN WIEN . 10
2.5 GEMEINNÜTZIGER UND SOZIALER WOHNBAU IN ÖSTERREICH 12
2.6 GEMEINNÜTZIGER UND SOZIALER WOHNBAU IN EUROPA 13

3 THEORETISCHE GRUNDLAGEN UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 17

3.1 DAS WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ 17
3.2 DIE WGG-NOVELLE 2019 UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT 19
3.3 ANSPRUCHSVORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERHALT VON GEMEINNÜTZIGEN MIETWOHNUNGEN 22
3.4 ANSPRUCHSVORAUSSETZUNGEN FÜR DEN KAUF VON GEMEINNÜTZIGEN MIETWOHNUNGEN 24

4 THEORETISCHE GRUNDLAGEN UND FORSCHUNGSANSÄTZE 26

4.1 WOHNUNGSMARKT UND SOZIALE DURCHMISCHUNG: DEFINITIONEN UND KONZEPTE 26
4.2 EIGENTUMSFÖRDERUNG UND IHRE GESELLSCHAFTLICHEN IMPLIKATIONEN IN ÖSTERREICH 30

5 DER WOHNUNGSMARKT IN WIEN: EINE BESTANDSAUFNAHME 34

5.1 ENTWICKLUNGEN DES WIENER WOHNUNGSMARKTES 39
5.2 BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE 41
5.3 EIGENTUMSWOHNUNGEN 45

6 METHODIK 46

6.1 FORSCHUNGSDESIGN 46
6.2 PROBLEMSTELLUNG 47
6.3 AUSWAHL DER EXPERTEN 47
6.4 INTERVIEWLEITFADEN UND DURCHFÜHRUNG 48
6.5 TRANSKRIPTION UND AUSWERTUNG 49
6.6 FORSCHUNGSERGEBNISSE 50
6.6.1 GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN 50
6.6.2 VERKAUF GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGEN 57

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.6.3 AUSWIRKUNGEN DES VERKAUFS 63
6.6.4 SOZIALE AUSWIRKUNGEN DES VERKAUFS 66
6.6.5 PERSPEKTIVEN UND STRATEGIEN 69
6.6.6 ABSCHLUSS: PERSÖNLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ERFAHRUNGEN 71

7 FAZIT 72

LITERATURVERZEICHNIS 78

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 85

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 86

ANHANG 87

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

1 Einleitung

Die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Jahr 2019 brachte bedeutende Änderungen für den gemeinnützigen Wohnungssektor in Österreich mit sich. Eine zentrale Neuerung besteht darin, dass geförderte Wohnungen, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind, bereits ab dem fünften Jahr nach Bezug von Mietern gekauft werden können. Zuvor war ein Kauf frühestens nach zehn Jahren möglich. Diese Verkürzung der Wartezeit auf fünf Jahre zielt darauf ab, die Mieter früher in die Lage zu versetzen, Wohneigentum zu erwerben. Die Änderung soll den Zugang zu Eigentum erleichtern und die Attraktivität des gemeinnützigen Wohnbaus erhöhen. Kritiker befürchten jedoch, dass dies die langfristige Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum gefährden könnte, da durch vermehrte Verkäufe die Anzahl der gemeinnützigen Mietwohnungen abnimmt und diese somit dem regulären Markt entzogen werden. Dies könnte sich insbesondere in urbanen Gebieten wie Wien negativ auf die soziale Durchmischung und die langfristige Wohnversorgung auswirken.

1.1 Ziel der Arbeit

Ziel ist, die potenziellen Chancen und Risiken des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen aus einer sozialen als auch ökonomischen Perspektive zu analysieren. Dabei wird untersucht, inwieweit solche Verkäufe die langfristige Wohnversorgung beeinflussen, insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum und die Erhaltung der sozialen Durchmischung in urbanen Gebieten.

Neben den ökonomischen Aspekten und der Stabilität des Wohnungsmarktes, wird auch auf die sozialen Auswirkungen eingegangen, dabei besonders auf die Betroffenheit verschiedener Bevölkerungsgruppen, sowie deren soziale Integration. Diese Betrachtung ermöglicht die Wechselwirkungen zwischen Wohnungsmarkt, sozialer Struktur und Stadtentwicklung in Wien zu verstehen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

1.2 Forschungsfragen und Hypothesen

Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen in Wien ist ein viel diskutiertes Thema, das sowohl soziale als auch ökonomische Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung mit sich bringt. Besonders in urbanen Gebieten wie Wien stellt sich die Frage, inwiefern der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen die langfristige Wohnversorgung beeinflusst und welche Folgen dies für die soziale Durchmischung hat. Vor diesem Hintergrund untersucht die Arbeit die zentrale Forschungsfrage: Welche sozialen und ökonomischen Auswirkungen hat der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen auf die Wohnversorgung und soziale Durchmischung in Wien?

Hypothesen

Hypothese 1:	Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen führt zu einer langfristigen Verringerung des Angebots an leistbarem Wohnraum in Wien, was die Wohnversorgung für einkommensschwache Haushalte verschlechtert.
Hypothese 2:	Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen steigert die Wohneigentumsquote in Wien, trägt jedoch nicht wesentlich zur Entlastung des Mietmarktes bei.
Hypothese 3:	Gemeinnützige Wohnungen, die verkauft werden, verlieren langfristig ihre soziale Bindung und werden Teil des spekulativen Immobilienmarktes.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Die Arbeit umfasst eine Kombination aus einer qualitativen Erhebung, Literaturrecherche, Daten aus Fallstudien, Experteninterviews und einer Auswertung statistischer Daten, um ein umfassendes Bild der gegenwärtigen Situation sowie der langfristigen Folgen darzustellen. Die qualitativen Experteninterviews bieten wertvolle Einblicke in praxisnahe Herausforderungen und Perspektiven. Die Kombination der Methoden ermöglicht eine fundierte Beurteilung der sozialen und wirtschaftlichen Folgen für den Wiener Wohnungsmarkt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2 Gemeinnütziger und sozialer Wohnbau

Die Ursprünge der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich reichen in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. In dieser Zeit entstanden erste Genossenschaften, die vor allem berufsständisch organisiert waren, wie etwa Eisenbahngenossenschaften oder Beamtengenossenschaften. Diese frühen Wohnbaugenossenschaften hatten das Ziel, ihren Mitgliedern sicheren und leistbaren Wohnraum zu bieten. Ein wichtiger Schritt war die Einführung von Steuerbefreiungen im Jahr 1892. Genossenschaften, die Wohnungen errichteten und dabei bestimmte Regeln wie eine Mietzinsobergrenze einhielten, konnten diese Steuerbefreiung nutzen. Diese Maßnahme legte einen entscheidenden Grundstein für die spätere Entwicklung der gemeinnützigen Wohnbaupolitik. Ein weiterer Meilenstein folgte 1910 mit der Gründung des Wohnungsfürsorgefonds, der als Vorläufer der heutigen Wohnbauförderung und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) gilt. Dieser Fond diente dazu, den Bau leistbarer Wohnungen stärker zu unterstützen und die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten zu verbessern. Mit der Einführung des WGG erhielt die Wohnungsgemeinnützigkeit eine klare gesetzliche Grundlage, die bis heute das Handeln gemeinnütziger Bauvereinigungen prägt. Dieses historische Fundament verdeutlicht, wie früh in Österreich der Fokus auf sozialen Wohnbau und leistbaren Wohnraum gelegt wurde. Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in Österreich sind alle Mitglieder des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen. Dieser übernimmt hier eine doppelte Aufgabe, er handelt hier als Revisionsverband, der die gesetzlichen Vorgaben überwacht und andererseits als Interessensvertretung der gemeinnützigen Bauträger fungiert. [1]

Die Wichtigkeit der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wächst kontinuierlich und bekommt gesellschaftlich einen immer größeren Stellenwert. Bereits jeder vierte Haushalt in Österreich lebt in einer Wohnung, die von einer Genossenschaft verwaltet wird. Etwa 17 % dieser Wohnungen fallen in das Mietsegment und ca. 7 % davon sind Eigentumswohnungen. Im Neubausegment ist die Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen besonders stark. Zwischen 2018 und 2020 hatten sie einen Marktanteil von ca. 30 % an der gesamten Bauleistung in Österreich. Beim mehrgeschossigen Wohnbau lag ihr Anteil sogar bei knapp 50 %, was ihre zentrale Bedeutung für die Schaffung von leistbarem Wohnraum unterstreicht. Diese Zahlen

[1] Vgl. Amann, S., (2022), Österreichisches Wohnhandbuch, Seite 69-71

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

verdeutlichen, wie unverzichtbar gemeinnützige Bauträger für die österreichische Wohnbaupolitik sind.[2]

Grundsätze der gemeinnützigen Bauvereinigungen[3]

Die Aufgaben der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) in Österreich folgt klaren Grundsätzen, die im WGG festgelegt sind. Diese Prinzipien stellen sicher, dass GBVs im Sinne der Allgemeinheit agieren und dabei wirtschaftlich stabil bleiben, ohne den Fokus auf soziale Ziele zu verlieren:

- Kostendeckung

GBVs sind verpflichtet, Mieten und andere Entgelte so zu berechnen, dass sie exakt die Kosten für Bau, Verwaltung und Instandhaltung decken. Das bedeutet, dass die Preise weder zu hoch noch zu niedrig angesetzt werden dürfen, um Transparenz und Fairness gegenüber den Bewohnern zu gewährleisten.

- Gewinnbeschränkung

Zwar dürfen GBVs Gewinne erzielen, diese sind jedoch gesetzlich limitiert und genau definiert. Die Erträge müssen in die kostendeckenden Preise integriert werden und dürfen nicht überhöht ausfallen, wodurch Spekulationen und ungerechtfertigte Profite verhindert werden.

- Eigenkapitalbildung

GBVs generieren durch ihre wirtschaftlichen Aktivitäten Kapital. Dieses Kapital ist essenziell, um Grundstücke zu sichern, Neubauten zu finanzieren oder bestehende Gebäude zu sanieren. Ein zentrales Prinzip ist, dass das erwirtschaftete Eigenkapital innerhalb eines bestimmten Zeitraums in gemeinnützige Projekte reinvestiert werden muss, denn andernfalls wird es steuerpflichtig.

[2] Vgl.: Ebd.
[3] Vgl.: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (a), online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

- Vermögensbindung

Das Kapital der GBVs ist längerfristig an gemeinnützige Zwecke gebunden. Eine Auszahlung der Gewinne an die Eigentümer ist möglich, allerdings erschwert, da dies stark reglementiert wird, um sicherzustellen, dass das Kapital nur für den sozialen Wohnbau erhalten bleibt.

- Personelle Einschränkung

Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen laut Ihren Vorgaben, unabhängig von Interesse des Baugewerbes agieren. Diese Unabhängigkeit dient dazu, mögliche Interessenkonflikte zu vermeiden und sicherzustellen, dass keine Koppelungsgeschäfte entstehen, denn diese könnten den Nutzern schaden. Insbesondere für die Führungskräfte und Funktionäre der GBVs gelten klare Vorgaben, die eine Verflechtung mit dem Baugewerbe ausschließen. Darüber hinaus sind die Gehälter und Vergütungen sowohl für Funktionäre als auch für Angestellte gesetzlich geregelt. Dies gewährleistet nicht nur Transparenz und Fairness, sondern schützt auch das Vertrauen in die gemeinnützige Ausrichtung der Bauvereinigungen.

2.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen im Jahr 2023

Zum Jahresende 2023 registriert der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen in Summe 176 Mitglieder; von diesen sind 91 Genossenschaften und 85 gemeinnützige Kapitalgesellschaften. Diese gemeinnützigen Bauvereinigungen haben im Jahr 2023 alles in allem etwa 15.400 Wohnungen gebaut. Davon entfiel der größte Teil von 14.240 Wohnungen (93 %) auf Eigenprojekte. Der Rest sind Wohnungen im Eigentum von Dritten, das können Gemeinden, gewerbliche Bauträger die Tochterunternehmen von GBVs sind oder Private sein. Damit lag die Fertigstellungsrate um 8,7% unter der vom Jahresstand von 2022. Dies ergibt ein Minus von 1.460 Wohnungen, sowie rund 6 % unter dem durchschnittlichen Jahreswert der letzten zehn Jahre (2013–2022), der bei durchschnittlich 16.400 Wohnungen lag. Von den 15.400 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 waren 13.200 Miet- und Genossenschaftswohnungen, das sind 86% aller fertiggestellten Wohnungen, die durch GBVs errichtet wurden. Die restlichen 2.200 Wohnungen waren Eigentumswohnungen, die durch die GBVs errichtet wurden. Das Investitionsvolumen, das hier vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen investiert wurde, liegt bei rund 3,8 Milliarden Euro in

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

diesem Jahr. Dieses Investitionsvolumen liegt um 5% über dem durchschnittlichen Schnitt der letzten 10 Jahre. Das ist aber durch die Baupreissteigerung zu erklären, da der Baupreisindex im Siedlungsbau in den Jahren 2021 bis 2023 um 24% gestiegen ist.[4]

Definition Gemeinnützigkeit

Der Begriff "Gemeinnützigkeit" beschreibt alles, was dem Wohl der Gemeinschaft dient. Ein Prinzip, das die GBVs in Österreich prägt. Sie verstehen sich als moderne Wirtschaftsunternehmen und aktive Akteure auf dem Markt. Ihre Hauptaufgabe sehen sie in der Bereitstellung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Sei es durch Neubau, Sanierung oder Verwaltung von Wohnungen.[5]

2.2 Gemeinnütziger und sozialer Wohnbau in Wien

„Wien ist anders“, dieser Slogan der Wiener Stadtverwaltung wird schon bei der Ankunft in der Stadt sichtbar. Wer aus dem Süden über die A2 nach Wien fährt, wird von einer großen Tafel mit genau diesem Schriftzug begrüßt.[6] Dieser Leitspruch spiegelt sich besonders deutlich im Bereich des Wohnungsbaus wider. Wien hat in diesen Bereichen besonders viel zu bieten und das ist daher auch einer der Gründe, warum Wien zu den lebenswertesten Städten der Welt zählt.[7]

In Wien zeigen GBVs durch umfangreiche Investitionen in Neubau und Sanierung, wie sie nachhaltige Stadtentwicklung und Wohnraumschaffung miteinander verbinden. Der gemeinnützige Wohnbau sichert nicht nur leistbare Mieten für breite Bevölkerungsgruppen, sondern trägt auch zur Schaffung tausender Arbeitsplätze bei und fördert innovative und ökologische Bauweisen. Die folgende Grafik (Abbildung 1 *Facts Gemeinnütziger Wohnbau in Wien*) illustriert die wichtigsten Kennzahlen der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien und verdeutlicht ihren Beitrag zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

[4] Vgl.: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (b), Seite 1-5, online
[5] Vgl.: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband(c), online
[6] Vgl.: Stadt Wien, Markenstrategie, online
[7] Vgl.: The Economist, 2024, The Global Liveability Index 2024, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

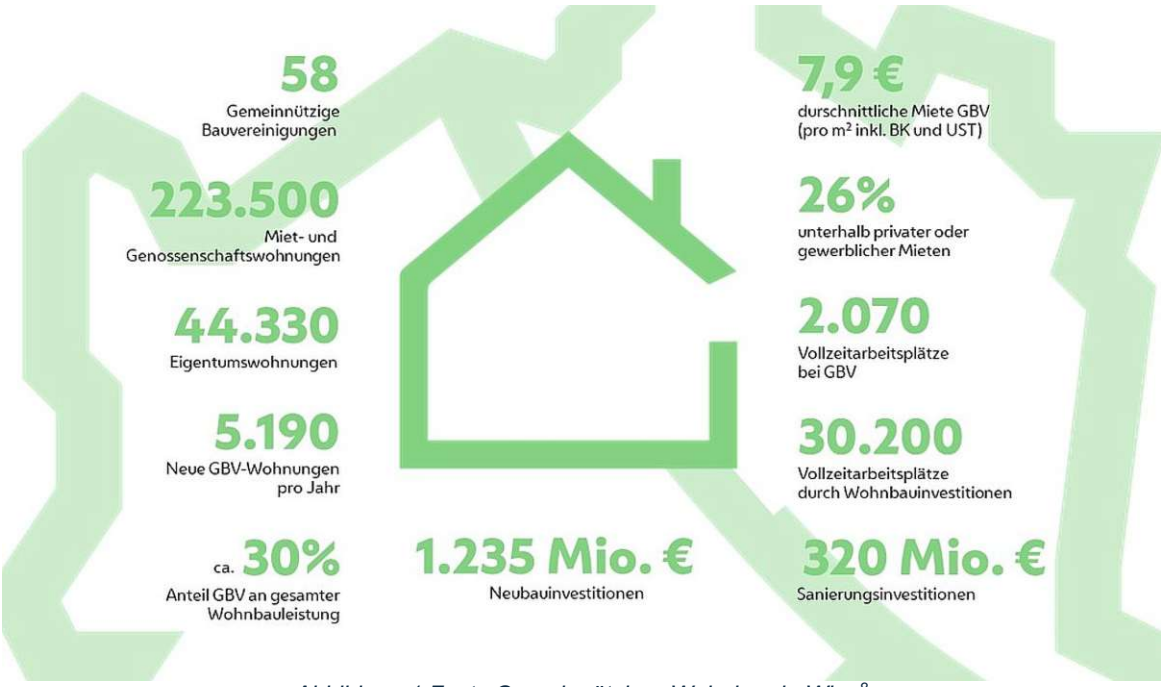

Abbildung 1 Facts Gemeinnütziger Wohnbau in Wien[8]

In Wien tragen derzeit die 58 gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) wesentlich zur Wohnraumversorgung bei. Sie verwalten und besitzen insgesamt 223.500 Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie 44.330 Eigentumswohnungen. Jährlich werden in Wien durch die GBVs 5.190 neue Wohnungen geschaffen, was einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt leistet. Der Anteil der GBVs an der gesamten Wiener Wohnbauleistung liegt bei 30 %. Die durchschnittliche Miete beträgt 7,9 Euro pro m² (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer), wobei diese Mieten um 26 % niedriger sind als die Mieten, die am privaten Markt verlangt werden und dadurch wird die Erschwinglichkeit von Wohnraum deutlich erhöht. Zusätzlich investieren die GBVs 1,235 Milliarden Euro in Neubauprojekte und 320 Millionen Euro in Sanierungsprojekte. Insgesamt werden dabei 2.070 Arbeitsplätze und 30.200 zusätzliche Arbeitsplätze durch ihre Wohnbauinvestitionen geschaffen. An diesen Zahlen sieht man die zentrale Rolle der GBVs in der nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarktes.[9]

[8] Stadt Wien - Social Housing, Gemeinnütziger Wohnungsbau. Qualitatives Wohnen zu fairen Preisen, online

[9] Vgl.: Stadt Wien - Social Housing, Gemeinnütziger Wohnungsbau. Qualitatives Wohnen zu fairen Preisen, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2.3 Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus in Wien

Der soziale Wohnbau in Wien basiert auf drei zentralen Säulen, die zusammen eine umfassende Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten gewährleisten: Gemeindebauten, geförderte Wohnungen und renovierte Gebäude.

Abbildung 2 Säulen des sozialen Wohnbaus in Wien[10]

Die Gemeindebauten werden direkt von der Stadt Wien errichtet und verwaltet. Sie sind das Herzstück des sozialen Wohnbaus und stehen seit den 1920er Jahren für leistbaren Wohnraum. Gemeindebauten sind vor allem für Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und zeichnen sich durch die stabilen Mietpreise sowie eine langfristige soziale Sicherheit aus. Die Stadt Wien besitzt und verwaltet ein umfangreiches Portfolio an Wohnungen, das einen großen Teil des städtischen Lebensraums ausmacht. In ca. 1.800 Gemeindebauten werden etwa 220.000 Wohnungen bereitgestellt, in denen circa 500.000 Menschen leben. Das entspricht etwa einem Viertel der Wiener Bevölkerung.[11]

Zusätzlich umfasst das Angebot rund 5.000 Geschäftslokale, aber auch über 47.000 Garagen- und Abstellplätze. Die gesamte vermietete Fläche beläuft sich auf beeindruckende 12.933.009 Quadratmeter. Dieses umfassende

[10] Stadt Wien - Social Housing, Das Wiener Modell, online
[11] Vgl.: Brunnauer, A., Josef, F. Neuhaus, M., Weber, C., (2019), Seite 24

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Immobilienmanagement unterstreicht Wiens Engagement für leistbaren Wohnraum und eine vielfältige städtische Infrastruktur.[12]

Geförderte Wohnungen werden von gemeinnützigen Bauträgern bereitgestellt, die gemäß den Vorgaben des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes agieren. Diese Wohnungsanlagen der Genossenschaften sind nicht gewinnorientiert und kombinieren leistbare Mieten mit hohen baulichen und architektonischen Standards. In Wien sichern rund 200.000 kostengünstige geförderte Wohnungen die leistbare Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten ab. Gleichzeitig sind diese aber auch ein leistungsstarker Motor der Stadtentwicklung. Durch die Wiener Wohnbauförderung investiert die Stadt sehr gezielt und nachhaltig in den Neubau von Wohnungen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei, sondern wirken auch preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt in Wien. Der geförderte Wohnbau hat in Wien eine lange Tradition, um soziale Durchmischung zu fördern. Er bietet Wohnraum für Menschen unterschiedlichster Einkommens- und Lebenssituationen. Weiters stärkt er dadurch den sozialen Zusammenhalt in der Stadt. Dadurch entsteht ein Zusammenspiel aus Tradition, sozialem Engagement und innovativen Stadtentwicklungsstrategien. Diese Mischung macht den geförderten Wohnbau in Wien zu einem international anerkannten Vorzeigemodell für nachhaltige und soziale Wohnpolitik.[13]

Eine weitere Säule des Sozialen Wohnbaus ist die Renovierung im Bestand. Im Jahr 1974 wurde erstmals mit dem Stadterneuerungsgesetz verpflichtende Richtlinien für die Stadterneuerung in Wien geschaffen. Dieses Gesetz ist ein großer Wendepunkt, da die Stadterneuerung nun als gesellschaftspolitische Verantwortung mit weitreichenden Folgen verstanden wurde. Auch der erste Stadtentwicklungsplan Wiens aus dem Jahr 1984 verfolgt diesen Ansatz weiter, indem er die „Sanfte Stadterneuerung“ zur zentralen Leitlinie erhob. In den 1970er Jahren war die Herausforderung in Wien enorm, da von etwa 700.000 Wohnungen mehr als 300.000 als Substandardwohnungen galten. Das waren rund 42 Prozent des Gesamtbestands aus dieser Zeit. Dank der Maßnahmen zur „Sanften Stadterneuerung“ konnte dieser Anteil jedoch drastisch reduziert werden.[14] Im Jahr 2023 machten Substandardwohnungen nur noch 1,5 Prozent der

[12] Vgl.: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Über Wiener Wohnen, online
[13] Vgl.: Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Geförderter Wohnbau, online
[14] Vgl.: Magistrat der Stadt Wien, Technische Stadterneuerung, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Hauptwohnsitzwohnungen aus, was etwa 14.440 Wohnungen entspricht. Dieses beeindruckende Ergebnis verdeutlicht die Wirksamkeit und den langfristigen Erfolg der „Sanften Stadterneuerung“ in Wien.[15]

2.4 Überblick über die Wohnraumversorgung und soziale Durchmischung in Wien

Die soziale Wohnbaupolitik Wiens zeichnet sich durch ihre langjährige Tradition und konsequente Fortführung aus. Bereits seit den 1920er-Jahren verfolgt die österreichische Hauptstadt eines der umfangreichsten öffentlichen Wohnbauprogramme weltweit.[16]
Auch das Instrument der Bauträgerwettbewerbe hat dazu beigetragen, den Wohnungsstandard und die Bauqualität kontinuierlich zu verbessern. Hier kommt das 4 Säulen-Modell zum Einsatz. Dies umfasst die Kriterien Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie. Das Ziel ist es eine Balance zwischen architektonischen, ökologischen und sozialen Qualitäten zu schaffen, um ein nachhaltiges Wohnumfeld zu fördern. Besonderes Augenmerk liegt auf der sozialen Durchmischung in allen Stadtteilen. Wohnprojekte werden so gestaltet, dass die Miethöhen für alle Bevölkerungsgruppen leistbar sind. Weiters werden Aspekte wie die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften berücksichtigt. Aufgrund der rasanten Bevölkerungsentwicklung in Wien spielt die Entstehung neuer Stadtviertel eine zentrale Rolle. Diese Viertel werden nach modernen städtebaulichen Prinzipien geplant um den Wohnungsbau weiterzuentwickeln. Dadurch bleibt Wien seinem Anspruch treu, Wohnraum für alle zu schaffen, der zukunftsorientiert und lebenswert ist.[17]

Die soziale Durchmischung im Wiener Wohnbau wird durch eine Einkommensgrenze und verschiedensten Richtlinien definiert. Hier wird das Ziel verfolgt, Menschen aus verschiedenen sozialen und wirtschaftlichen Schichten in den gleichen Wohnanlagen zusammenzubringen. Dieser Ansatz schafft eine dynamische und aufgeschlossene Stadtgesellschaft. Weiters wird Segregation vermieden, um solidarische Nachbarschaftskultur zu fördern.[18]
Um eine geförderte Wohnung in Wien zu erhalten, müssen hier bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Bei Einzelpersonen darf ein maximales jährliches

[15] Vgl.: Statistik Austria, Wohnen 2023, Seite 32, online
[16] Förster W., Menking W., 2016, online
[17] Vgl.: Ebd.
[18] Vgl.: Florian Wukovitsch, (2009), Seite 63

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Einkommen von 57.600 Euro netto (2024) nicht überschritten werden. Dieses vergleichsweise hohe Einkommen zielt darauf ab, ein breites Spektrum in der Bevölkerung anzusprechen damit die soziale Durchmischung gefördert wird.[19]

Wien ist seit jeher eine Stadt der Migration und zeichnet sich durch eine vielfältige Bevölkerungsstruktur aus. Aktuell haben 34,3 % der Einwohner nicht die österreichische Staatsbürgerschaft, während 39,3 % nicht in Österreich geboren wurden. Der Anteil mit ausländischer Herkunft liegt bei 44,4 %, was einen deutlichen Anstieg im Vergleich zu früheren Jahren zeigt.[20]

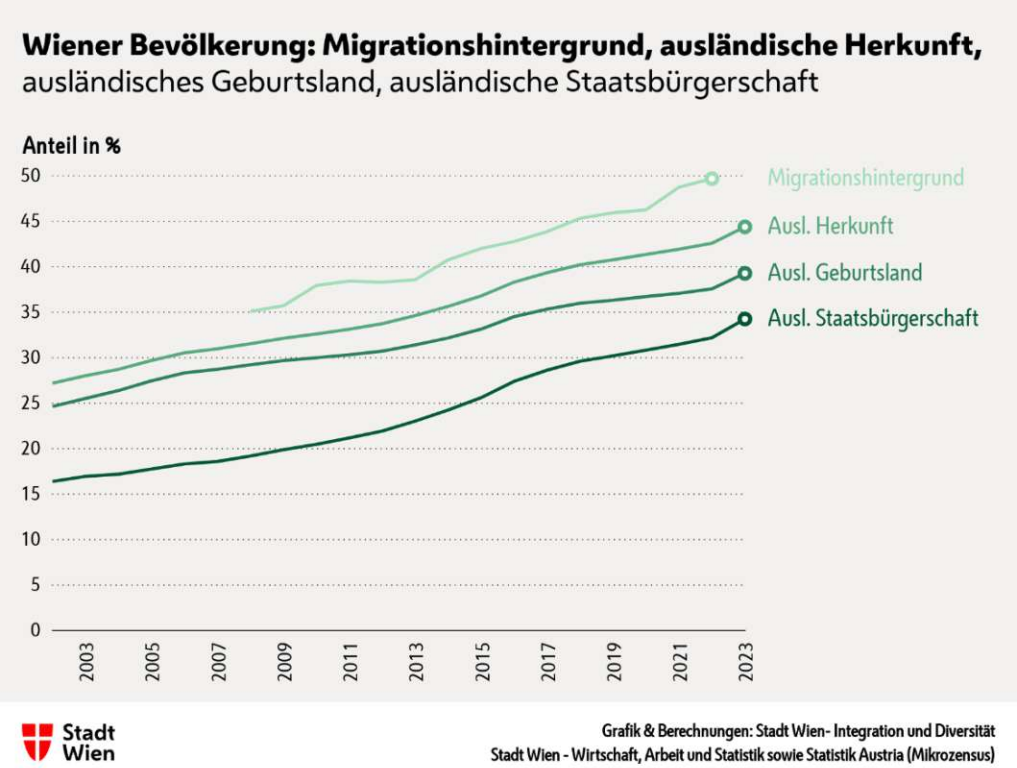

Abbildung 3 Wiener Bevölkerung nach Migrationshintergrund[21]

Im Jahr 2002 betrug der Anteil der Wiener mit ausländischen Wurzeln noch 27,2 %, doch bis Anfang 2023 ist dieser auf 44,4 % gestiegen. Diese Entwicklung unterstreicht die Rolle Wiens als multikulturelle Metropole, die von der Zuwanderung geprägt ist und sich durch eine zunehmende Vielfalt auszeichnet.[22]

[19] Vgl.: Stadt Wien, Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung, online
[20] Vgl.: Stadt Wien, Wiener Bevölkerung 2023, online
[21] Stadt Wien, Integrationsmonitor 2023, online
[22] Vgl.: Stadt Wien, Wiener Bevölkerung 2023, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

2.5 Gemeinnütziger und sozialer Wohnbau in Österreich

Der Gemeinnützige Wohnbau hat in Österreich schon lange Tradition. Dieser entstand während der Industrialisierung als viele Menschen aufgrund von Arbeitslosigkeit vom Land in die Städte zogen. Besonders in Wien führte das zu einer massiven Wohnungsnot. Die Bevölkerung wohnte oft in privaten Mietshäusern ohne fließendes Wasser und schlechter Ausstattung. Um 1900 gab es in Wien rund 300.000 Wiener, die keine Wohnung hatten, das waren ca. 17% der gesamten Bevölkerung. Daher versuchte man gegen diese Not entgegenzuwirken. Das wollte man mit verschiedenen Programmen bewirken um diesen Zustand in den Griff zu bekommen. Diese Programme waren der Werkswohnungsbau, die Genossenschaftliche Versorgung sowie der Kommunale Wohnbau. Diese Formen des sozialen Wohnbaus setzten eine Förderung durch den Staat voraus, wie zum Beispiel durch vergünstigte Darlehen.[23]

Unter dem Werkswohnungsbau würde man heute eine Dienstwohnung bezeichnen. Diese entstanden meist im direkten Umfeld des Betriebes und das war meist außerhalb der Stadt. Diese Art des Wohnbaus fand Anfang des 19 Jahrhundert statt als die Industrialisierung rasch voranschritt und die Betriebe an den Stadtgrenzen eine große Verbreitung fanden. Ein Nachteil an dieser Wohnform war, dass die Beschäftigten sich in eine große Abhängigkeit zu ihren Arbeitgebern begaben, da ein Jobverlust auch zu einem Wohnungsverlust führte, da der Arbeitsvertag mit dem Mietvertag einher ging. Hier lässt sich auch schon der erste Ansatz der Gemeinnützigkeit erkennen, da die Wohnungen nicht errichtet wurden, um einen Gewinn zu erzielen, sondern um ihre Betriebe für die Arbeiter attraktiver zu machen. Diese Wohnungsanlagen stellten einen Teil der Infrastruktur des Betriebes dar.[24]

Der Zweck von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist die Versorgung und das Verwalten von Wohnungen für ihre Mitglieder. Diese haben das Ziel, der Bevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und verfolgen nicht das Ziel der Gewinnmaximierung. Die Gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen sich aber an einige Regeln halten, welche im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geregelt sind. Daher dürfen die GBVs nur begrenzt Gewinne erzielen und sind verpflichtet diese aber auch wieder vollständig in Wohnbauprojekte in Österreich zu reinvestieren. Im

[23] Vgl.: Brunnauer, A., Josef, F. Neuhaus, M., Weber, C. (2019), Seite 10-12
[24] Vgl.: Ebd.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Gegenzug profitieren sie von staatlichen Förderungen und steuerlichen Begünstigungen.[25]

2.6 Gemeinnütziger und sozialer Wohnbau in Europa

Vergleicht man den gemeinnützigen Wohnbau mit anderen europäischen Ländern, sieht man gut, dass Österreich einen der höchsten Anteile an geförderten Mietwohnungen aufweist. Österreich hat einen Anteil von 24% an geförderten Mietwohnungen im Vergleich zum Gesamtwohnungsmarkt. Nur die Niederlande haben mit rund 30% einen höheren Anteil als Österreich.[26]

Es wird durch die Grafik (Abbildung 4 Sozialer Wohnbau im Europavergleich) deutlich, dass die nordischen Länder wie Schweden und Dänemark eine lange Tradition im gemeinnützigen Wohnbau aufweisen. Diese Länder haben früh den sozialen Wohnbau als wichtigen Bestandteil ihrer Wohnungspolitik etabliert und kontinuierlich ausgebaut und gefördert. Dies lässt ein Nord/Süd Gefälle auf der europäischen Landkarte entstehen. Die nordischen Länder zeichnen sich durch einen hohen Lebensstandard und großzügige sozialpolitische Systeme aus. Dies wird durch eine hohe Steuerquote finanziert. Diese Bedingungen beeinflussen somit auch die Wohnungspolitik. Diese ist stark auf eine gerechte Wohnversorgung ausgerichtet. Auch die nordischen Staaten verzeichnen einen hohen Anteil von Mietwohnungen. Davon ausgenommen ist aber Norwegen, da dies nur einen Mietanteil von ca. 23% hat und davon nur ca. 4% Sozialwohnungen sind. Sonst weisen die Nordischen Länder ein Mietangebot am Gesamtmarkt von über 40% auf. Von diesen wiederum, sind mehr als die Hälfte Sozialwohnungen.[27]

[25] Vgl.: Ebd.
[26] Vgl.: The state of Housing in Europe 2021, Seite 53, online
[27] Vgl.: Lugger, K., Amann, W, (2006), Seite 35ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

In den skandinavischen Ländern gibt es ein besonderes Modell von Eigentumswohnungen in Genossenschaftsform. Hierbei bleiben die allgemeinen Teile des Gebäudes im gemeinsamen Eigentum aller Eigentümer, während die Bewohner ihr individuelles Wohnrecht frei am Markt verkaufen können. Dieses Modell wird häufig in städtischen Erneuerungsprojekten und im Neubau eingesetzt. Unter diese Kategorie fallen in Schweden ca. 18% des Gesamtbestandes. Auch in den übrigen nördlichen Ländern wie Dänemark und Finnland wird dieses System immer beliebter. [28]

Abbildung 4 Sozialer Wohnbau im Europavergleich[29]

[28] Vgl.: Ebd.
[29] Lugger, K., Amann, W, (2006), Seite 35

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Vergleichsland Niederlande[30]

In Europa haben die Niederlande mit Abstand am meisten gemeinnützige Wohnungen im Bestand. Die Gesamtzahl der Wohnungen beläuft sich auf 7.891.786, davon fallen 2.294.219 Wohnungen, das sind 29,1%, unter den sozialen Wohnbau.
Diese Zahlen belegen, dass der soziale Wohnungsbau in den Niederlanden nicht nur ein wichtiger Bestandteil des Wohnungsmarktes ist, sondern auch aktiv weiterentwickelt wird. Mit einem Anteil von über 29 % am gesamten Wohnungsbestand wird deutlich, dass die Niederlande großen Wert darauf legen einen bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht bereitzustellen. Mit nur 1.047.799 Wohnungen, das sind 13,3%, ist der private Mietmarkt im Vergleich zu dem Sozialen Wohnungsmarkt sehr klein. Gleichzeitig zeigt die Grafik, dass die Mehrheit der 4.517.921 Wohnungen, das sind 57,2%, im Eigentum von Privatpersonen steht. Dies ist ein Zeichen für eine traditionell hohe Eigentumsquote.

Abbildung 5 Sozialer Wohnbau in den Niederlanden[31]

[30] Vgl.: The state of Housing in Europe 2021, Seite 80, online
[31] The state of Housing in Europe 2021, Seite 80, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Vergleichsland Österreich[32]

Die Grafik zeigt eine Übersicht über den Wohnungsbestand in Österreich und hebt dabei den Anteil an sozialem Wohnraum in Österreich besonders hervor, da dieser nach den Niederlanden der zweithöchste im Europavergleich ist. Der Sozialer Wohnbau ist mit 944.100 Wohnungen, das sind 24 % des gesamten Wohnungsbestands in Österreich, ein bedeutender Teil des Wohnungsmarktes. Dieser Teil basiert stark auf den gemeinnützigen Bauvereinigungen. Diese Vereinigungen spielen zusammen mit den kommunalen Wohnbauten eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung. Die 1.946.700 Eigentumswohnungen und Eigenheime, das sind 49 %, bilden die größte Kategorie. Diese Werte spiegeln die starke Tradition des Eigentums wider. Der Anteil von 732.600 privaten Mietwohnungen, das sind 18 %, ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern gering. Dies unterstreicht die Bedeutung des sozialen Wohnbaus und der öffentlichen Wohnraumversorgung. Erst in den letzten Jahren gewann diese Assetklasse in Österreich immer mehr an Interesse für private und institutionelle Investoren.

Abbildung 6 Wohnungen in Österreich[33]

[32] Vgl.: State of Housing in Europe 2021, Seite 35
[33] State of Housing in Europe 2021, Seite 35

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3 Theoretische Grundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und theoretischen Grundlagen des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich analysiert. Insbesondere das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dessen Novellen, speziell die Reform von 2019, werden erläutert. Zudem wird untersucht, welche Bedingungen für den Bezug und den Erwerb von gemeinnützigen Wohnungen gelten. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist durch regulatorische Vorgaben geprägt, die den Mieterschutz gewährleisten und eine langfristige Sicherung des leistbaren Wohnraums garantieren.

3.1 Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), das am 8. März 1979 in Kraft trat, ist ein zentrales Bundesgesetz. Dieses Gesetz regelt die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in Österreich. Es bildet die rechtliche Grundlage für den gemeinnützigen Wohnbau und legt die Rahmenbedingungen fest. Unter diesen Bedingungen kann dann die gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) tätig sind.[34]

Das WGG ist die zentrale rechtliche Grundlage für gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich und regelt sowohl die inneren als auch die äußeren Rechtsverhältnisse dieser Organisationen. Zu den inneren Rechtsverhältnissen zählen Bestimmungen über die Rechtsform und Organisation der Bauvereinigungen. Die äußeren Rechtsverhältnisse betreffen die vertraglichen Beziehungen zwischen den Bauvereinigungen und den Mietern und der von ihnen errichteten Wohnungen. Der Hauptgedanke der WGG ist, dass Bauvereinigungen von steuerlichen Vorteilen profitieren können. Im Gegenzug verpflichtet sie sich aber sich den gesetzlichen Vorgaben und Beschränkungen des WGG zu unterwerfen.[35]

[34] Vgl.: WGG - Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl. Nr. 139/1979
[35] Vgl.: Schopper A., Walch M., Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Das WGG ist anzuwenden, wenn der Mietgegenstand in einem von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten oder ehemals in ihrem Eigentum stehenden Objekt liegt. Dies bedeutet, dass die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG, sowie die Vorschriften zur Mietzinsbegrenzung, auch dann gelten, wenn erst später das Objekt an einen Dritten weiterverkauft wird. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass der ursprüngliche Zweck des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sowie die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum auch nach einer Eigentumsübertragung erhalten bleibt. Das WGG schützt somit nicht nur Mieter, die in Gebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen wohnen, sondern schafft auch eine rechtliche Beständigkeit, die verhindert, dass durch den Verkauf eines Gebäudes an dritte die Vorteile der Gemeinnützigkeit verloren gehen. Praktisch bedeutet dies, dass die Beschränkungen zur Festlegung der Mietzinshöhe, wie sie im WGG festgelegt sind, weiterhin gelten. Dies stellt ein zentrales Element des Mieterschutzes in Österreich dar und hebt die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für den sozialen Wohnungsmarkt hervor. [36]

Die Regeln des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sind als zwingend einzustufen. Das bedeutet, dass von diesen Vorschriften nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf. Abweichungen zugunsten des Mieters sind allerdings zulässig. Beinhaltet ein Mietvertrag dennoch Klauseln, die den Mieter im Vergleich zu den Bestimmungen des WGG schlechter stellen, so sind diese unwirksam. Darüber hinaus gelten bei Mietverhältnissen mit gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht ausschließlich die Bestimmungen des WGG. Vielmehr finden in vielen Bereichen auch die Regelungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) Anwendung. Diese Kombination stellt sicher, dass umfassende mietrechtliche Schutzmechanismen greifen, insbesondere im Hinblick auf die Mietzinsbegrenzung und den Kündigungsschutz. [37]

[36] Vgl.: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol, (2022), Seite 5, online
[37] Vgl.: Ebd.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3.2 Die WGG-Novelle 2019 und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Am 1. August 2019 trat eine weitreichende Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in Kraft. Mit dieser Reform verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, den Zugang der Bevölkerung zu Wohneigentum erheblich zu erleichtern. Weiters soll die Eigentumsbildung aktiv gefördert werden. Durch die Schaffung dieser Anreize soll die Eigentumsquote im Land nachhaltig gesteigert werden. Es soll mehr Menschen die Möglichkeit bieten, Wohneigentum zu erwerben und langfristig abzusichern.

Einer der wesentlichsten Punkte ist die Übertragung in das Eigentum (Wohnungseigentum). Hier wurde die Zeitspanne verkürzt, in welcher der Nutzungsberechtigte ein Anrecht hat, seine Mietwohnung zu kaufen, wenn er bestimmte Bedingungen erfüllt.[38]

Folgende Punkte müssen von GBVs bei einem nachträglichen Erwerb, sprich von einer Übereignung an den bestehenden Mieter beachtet werden. Es wird hier grundsätzlich unterschieden, ob das Mietverhältnis vor oder nach dem 01.08.2019 abgeschlossen wurde, denn das ist der Stichtag, der regelt ab welchem Jahr man ein Anspruch auf den Kauf einer Genossenschaftswohnung hat. Weiters müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden. Für Mieter wurde im Zuge der Novelle eine erweiterte gesetzliche Kaufoption eingeführt, die den Erwerb der gemieteten Wohnung erleichtert. Gleichzeitig wurden jedoch auch klare Einschränkungen festgelegt, die sowohl die Vermietung als auch den Weiterverkauf der erworbenen Wohnung betreffen. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass die gemeinnützige Zielsetzung des WGG gewahrt bleibt und der spekulative Handel mit solchen Wohnungen vermieden wird.[39]

Es dürfen Wohnungen von GBVs bereits ab Ablauf des 5. Jahres ab Erstbezug der Wohnung gekauft werden.[40] Vor dieser Novelle hatte man nur das einmalige Recht die Wohnung zwischen dem Ablauf des 10. und 15. Jahres zu kaufen. Dies regelt der §15b „Nachträgliche Übertragung in das Eigentum“ (Miteigentum, Wohnungseigentum).[41]

[38] Vgl.: Arbeiterkammer Wien, (2019), Seiten 8 – 11, online
[39] Vgl.: Ebd.
[40] Vgl.: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, online
[41] Vgl.: Ebd.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Seit der WGG-Novelle 2019 gilt die längere Spekulationsfrist von 15 Jahren für Wohnungskäufe. Diese Frist gilt aber nur, wenn der Antrag auf Eigentumsübertragung nach dem 01.08.2019 gestellt wurde. Bei allen Anträgen, die vor diesem Datum gestellt wurden, bleibt die Spekulationsfrist von 10 Jahren unverändert.
Beim Kauf sowie der Antragsstellung muss die Genossenschaft den Verkehrswert der Wohnung dem Käufer nennen. Sollte es dann zu einem Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist kommen, ist die Differenz zwischen dem von der Genossenschaft mitgeteilten Verkehrswert und dem an die Genossenschaft gezahlten Kaufpreis an die Genossenschaft nachzuzahlen. Damit dieser Anspruch gesichert wird, trägt sich die Genossenschaft ein befristetes Vorkaufsrecht im Grundbuch ein. Dieses Vorkaufsrecht kann vor Ablauf der Frist nur mit Zustimmung der Genossenschaft gelöscht werden.[42]

Eine weitere Erneuerung ist, dass laut der WGG-Novelle 2019 Kurzzeitvermietungen zu touristischen Zwecken untersagt sind, da sie Wohnungen dem Wohnungsmarkt dauerhaft entziehen und somit dem Ziel des WGG widersprechen, Wohnraum nachhaltig für Wohnungssuchende bereitzustellen. Dieses Verbot bleibt auch bestehen, wenn die Wohnung an einen nicht gemeinnützigen Erwerber übergeht oder die Bauvereinigung ihren Gemeinnützigkeitsstatus verliert.[43] Angesichts des knappen Angebots an leistbarem Wohnraum in Städten verbietet das WGG ausdrücklich die Kurzzeitvermietung, wie etwa über Plattformen wie „Airbnb“, in gemeinnützigen Wohnungen. Ziel ist es, sicherzustellen, dass Wohnen weiterhin zu angemessenen Preisen möglich bleibt. Auch die Vermietung einzelner Teile der Wohnung ist untersagt und kann einen Kündigungsgrund darstellen, wenn gegen diese Regelung verstoßen wird.[44]

Eine weitere Änderung betrifft die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben die Bildung von Eigentum nun auch als Hauptaufgabe. Jetzt zählt die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung an die derzeitigen Mieter auch zu den Hauptgeschäften einer GBV. Der Verkauf leerstehender Wohnungen fällt hingegen jedoch nicht darunter und bleibt weiterhin eine Nebentätigkeit der GBV.[45]

[42] Vgl.: Weisert A., (2022), Neuerungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), online
[43] Vgl.: WGG, Art. 1 § 8, online
[44] Vgl.: Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, (2019), online)
[45] Vgl.: Weisert A., Weka Wohnrecht, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Spekulation bei nachträglicher Übertragung ins Wohnungseigentum

Beispiel.: Antrag nach dem 01.08.2019[46]

Der Mieter kauft 16 Jahre nach Einzug seine 80m^2 große Mietwohnung um 200.000 Euro. Er hat bei Bezug einen Finanzierungsbeitrag für Grund und Baukosten von 40.000 Euro bezahlt. Dieser Betrag verwohnt sich pro Jahr um 1% und wird daher nach 16 Jahren um 6.400 Euro abgemindert. Daher beträgt der Finanzierungsbetrag, der vom Kaufpreis abgezogen wird, nur mehr 33.600. Weiters übernimmt der Käufer einen offenen Kredit von 60.000 Euro und überweist den Rest von 106.400 an die GBV. Die Gemeinnützige Wohnbauvereinigung benennt den Verkehrswehrt der Wohnung auf 250.0000 Euro. Hier ist ersichtlich, dass die Bauvereinigung die Wohnung um 50.000 Euro unter dem Verkehrswehrt verkauft. Dieser Betrag muss an die Genossenschaft nachgezahlt werden, wenn der Käufer die Wohnung in den nächsten 15 Jahren egal zu welchem Preis an einen dritten, der nicht zu dem begünstigten Personenkreis zählt, wie (Ehegatte oder eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder oder Geschwister), verkauft.

Weiters darf der Käufer seine Wohnung, wenn dieser sie nicht selbst nutzt, nicht zum freien Mietzins am Markt anbieten. Dieser muss in den nächsten 15 Jahren das Mietrechtsgesetz für seine Wohnung zur Gänze anwenden. Als Hauptmietzins ist maximal der Richtwert vom jeweiligen Bundesland, in dem die Wohnung liegt, heranzuziehen. Für Wien beträgt dieser Richtwert im Jahr 2024 6,67 Euro pro Quadratmeter ohne die Betriebskosten. In diesen Fall dürfen dann aber keine weiteren Zuschläge auf den Richtwert angerechnet werden. Wie bei der Vollanwendung MRG muss man dann bei einer befristeten Vermietung auch den Richtwert um 25% vermindern. Hier würde dann in diesem Beispiel der Mietpreis bei 5 Euro pro Quadratmeter liegen. [47]

[46] Vgl.: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption (Mietkauf), online
[47] Vgl.: Mietervereinigung Österreichs, (2024), online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Wäre der Antrag vor dem 01.08.2019 gestellt worden, könnte die Wohnung nach dem Erwerb frei vermietet werden und wäre nicht, wie wenn der Antrag nach dem 01.08.2019 gestellt, für die nächsten 15 Jahre im Richtwert und den MRG verankert. Ebenso ist die Spekulationsfrist von Wohnungen bei dem Antrag vor 01.08.2019 bei 10 Jahren und nicht bei 15 Jahren, wie wenn der Antrag nach dem 01.08.2019 gestellt worden wäre.[48]

Zusammenfassend

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2019 die Spekulationsfrist für gemeinnützige Wohnungen von 10 auf 15 Jahre erhöht. Außerdem wurde eine Mietzinsbindung eingeführt, die vorschreibt, dass diese Wohnungen für mindestens 15 Jahre zum festgesetzten Richtwert vermietet werden müssen, bevor sie auf den freien Mietzins umgestellt werden dürfen. Dies soll helfen, Spekulationen mit diesen Wohnungen zu verhindern.

3.3 Anspruchsvoraussetzungen für den Erhalt von gemeinnützigen Mietwohnungen

Der Art. 1 § 8 WGG regelt an wen die Gemeinnützigen Bauvereinigungen die Wohnungen vergeben dürfen. Eine Bauvereinigung darf Wohnungen nicht ausschließlich spezifischen Personen oder Gruppen vorbehalten. Ausnahmen sind jedoch erlaubt, wenn: [49]

1. Die Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Betriebe oder Berufe beschränkt.
2. Sie sich verpflichtet, Wohnungen für diese Personen gegen angemessene Finanzierungshilfen bereitzustellen.
3. Es sich um eine Genossenschaft handelt, die Wohnungen nur an ihre Mitglieder vergibt.
4. Eine festgelegte Anzahl von Wohnungen an Personen vermietet wird, die von einer Gebietskörperschaft benannt wurden.

[48] Vgl.: Ebd.
[49] Vgl.: WGG, Art. 1 § 8 WGG, Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Weiters werden diese Wohnungen meist mit Wohnbauförderungen der Bundesländer errichtet. An diesen Wohnbauförderungen sind auch meist Bedingungen geknüpft, an denen sich die Genossenschaften und Gemeinnützige Bauträger halten müssen, um in den Genuss der Landesförderung zu kommen. Diese Vorgaben der Förderungen variieren aber in den verschiedenen Bundesländern und müssen jeweils im Detail betrachtet werden.[50]

Um eine geförderte Miet- oder Genossenschaftswohnung zu erhalten, müssen in Wien bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ab einem Alter von 17 Jahren ist eine Anmeldung möglich, der Bezug der Wohnung kann jedoch erst ab 18 Jahren erfolgen. Darüber hinaus gelten Einkommensgrenzen. Diese lagen 2024 bei Einzelpersonen bei einen maximalen Netto-Jahreseinkommen von 57.600 Euro, während für Haushalte mit mehreren Personen höhere Grenzen gelten. Die aktuellen Einkommensgrenzen betragen für 2 Personen 85.830 Euro, 97.130 Euro für drei Personen und 108.420 Euro für vier Personen. Für jede weitere Person erhöht sich die Grenze um 6.330 Euro. Zum Nachweis der Einkommensverhältnisse muss bei Arbeitern und Angestellten der Jahreslohnzettel vorgelegt werden, während bei Selbständigen der Einkommenssteuerbescheid verlangt wird. Hauptvoraussetzung ist ein dringender Wohnbedarf, der auch nachgewiesen werden muss. Der Hauptwohnsitz muss innerhalb von 6 Monaten an die neue Adresse verlegt werden. Zudem ist dem Bauträger mitzuteilen, dass die bisherige Wohnung aufgegeben wurde. Dies kann etwa durch Kündigung des Mietvertrages oder Verkauf der Eigentumswohnung sein.[51]

Eine weitere Anspruchsvoraussetzung für den Erhalt einer Genossenschaftswohnung ist der Nachweis der österreichischen Staatsbürgerschaft. Alternativ können auch EU-Bürger, EWR-Bürger, Drittstaatsangehörige mit einer gültigen Aufenthaltsgenehmigung oder anerkannte Flüchtlinge nach der Genfer Flüchtlingskonvention berechtigt sein.[52]

[50] Vgl.: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol, (2017), Seite 14-15, online
[51] Vgl.: Stadt Wien, Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung, online
[52] Vgl.: Bundeskanzleramt Österreich, Genossenschaftswohnungen, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.4 Anspruchsvoraussetzungen für den Kauf von gemeinnützigen Mietwohnungen

Einen gesetzlichen Anspruch auf den Kauf einer Genossenschaftswohnung hat man nur unter folgenden Voraussetzungen. Mit der Novelle von 2019 wurde die gesetzliche Kaufoption ausgedehnt und erweitert. Es wird hier unterschieden zwischen alten Mietverträgen, die vor dem 01.08.2019 abgeschlossen wurden und neuen Mietverträgen, die danach abgeschlossen wurden und werden.[53]

Bei Mietverträgen ab dem 01.08.2019:[54]

- Das Gebäude darf nicht im Baurecht errichtet worden sein, denn wenn die GBV nicht Eigentümer des Grundstücks ist, kann es nicht zum Verkauf der Wohnung kommen.
- Das Gebäude darf seit dem Erstbezug nicht älter als 30 Jahre sein.
- Die Größe der Wohnung, sprich die Nutzfläche der Einheit, muss mehr als 40m^2 betragen.
- Die Förderung muss zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages aufrecht gewesen sein.
- Der Mieter hat einen Eigenmittelbetrag bei der Anmietung der Wohnung von mehr als 50 Euro pro m^2 Nutzfläche (stand 30.06.2000) bezahlt. Dieser Betrag wird jährlich indexiert. Der Betrag, der geleistet werden muss, ist bei den Erstmietern abhängig von den Grund- und Baukosten. Bei den Folgemietern bezieht sich der Betrag aber nur mehr auf die Grundkosten, wenn die Zusicherung der Fördermittel nach dem 30.06.2000 erfolgte. (§ 15c lit a Z1 WGG)
- Der Mieter muss österreichischer Staatsbürger sein oder gleichgestellt. Dies wird in § 8 Abs 4 und 5 WGG geregelt.

Der Mieter hat, wenn er diesen Anspruchsvorrausetzungen entspricht, gesetzlich 3-mal die Möglichkeit die Eigentumsoption zu fordern und einen Antrag auf Legung eines Kaufanbots zu stellen. Dies kann dieser zu folgenden Fristen bei den GBVs verlangen:[55]

- nach Ende des 5. Jahres bis zum Ende des 10. Jahres.
- nach Ende des 10. Jahres bis zum Ende des 15. Jahres.
- sowie nach Ende des 15. bis Ende des 20. Jahres

[53] Vgl.: Arbeiterkammer Wien, (2019), Seite 8–11, online
[54] Vgl.: Ebd.
[55] Vgl.: Ebd.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Bei Mietverträgen, welche vor dem 01.08.2019 abgeschlossen wurden, gelten die alten Kriterien, um die Eigentumsoption auszuüben. Hier muss der Mieter einen entsprechenden Finanzierungsbeitrag von mind. 50 €/m^2 im Jahr 2000 geleistet haben. Ebenso darf das Gebäude nicht im Baurecht errichtet sein. Weiters muss zum Zeitpunkt der Antragsstellung des Mieters auch noch die Wohnbauförderung aufrecht sein. Nur dann hat man nach Ablauf des 10. Jahres bis zum Ablauf des 15. Jahres Zeit einen Antrag auf Übertragung des Wohnungseigentums zu stellen. Die Mindestgröße einer Wohnung wird hier nicht definiert. Neu eingeführt wurde, dass auch nach Ablauf des 15. Jahres, bis zum Ablauf des 20. Jahres die GBVs verpflichtet sind den Mietern ein Kaufangebot in einer gewissen Frist auszuhändigen, sofern die Förderungen noch aufrecht sind.[56]

Bei diesen zwei Möglichkeiten sind die GBVs verpflichtet, dem Mieter ein Kaufangebot auszuhändigen. Es besteht aber auch weiterhin die Möglichkeit eines freiwilligen Verkaufs, auch wenn die geforderten Themen nicht eingehalten werden. Dies ist dann aber von den jeweiligen GBVs zu entscheiden.[57]

[56] Vgl.: Ebd.
[57] Vgl.: Ebd.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

4 Theoretische Grundlagen und Forschungsansätze

Dieses Kapitel behandelt zentrale Aspekte des Wohnungsmarktes und der sozialen Durchmischung in urbanen Räumen, beispielsweise Wien. Es wird die zunehmende Wohnkostenbelastung thematisiert, die vor allem in wachsenden Städten zu einer „neuen sozialen Frage“ geworden ist. Soziale Segregation entsteht dabei durch wachsende Ungleichheiten. Um dem entgegenzuwirken, setzt Wien gezielt auf Maßnahmen wie geförderten Wohnbau, durchmischte Neubauprojekte und die Sanierung bestehender Gemeindebauten. Weiters wird auch die Rolle der Eigentumsförderung in Österreich untersucht. Diese fördert soziale Stabilität und Vermögensbildung, verstärkt jedoch auch soziale Ungleichheiten besonders in städtischen Gebieten. Regionale Unterschiede zeigen sich in den verschiedenen Fördermodellen der Bundesländer, wie den Zuschüssen in Salzburg oder den zinsgünstigen Darlehen in der Steiermark und im Burgenland. Insgesamt wird aufgezeigt, wie gezielte Wohnbau und Sozialpolitik zur Förderung von sozialer Integration und zur Reduzierung räumlicher Segregation beitragen kann.

4.1 Wohnungsmarkt und soziale Durchmischung: Definitionen und Konzepte

Die Wohnkostenbelastung hat sich in den letzten Jahren erheblich verschärft, insbesondere in wachstumsstarken Großstädten, wo Mieten und Immobilienpreise stark gestiegen sind. Bezahlbares Wohnen wird daher zunehmend, als die „neue soziale Frage“ unserer Zeit bezeichnet. Das Problem der Wohnraumknappheit ist jedoch keineswegs neu und lässt sich historisch bis zur Entstehung der Städte zurückverfolgen, als erstmals begrenzter Wohnraum zum gesellschaftlichen Thema wurde. Mit der Industrialisierung und der Ausweitung des Welthandels verstärkte sich die Problematik, aber noch mehr lösten großangelegte Urbanisierungsprozesse aus, die bis heute andauern und die Nachfrage nach Wohnraum weiter erhöhen. Wohnraumknappheit, die Frage nach ausreichendem und angemessenem Wohnraum, sowie das Grundbedürfnis nach Wohnen, tauchen immer wieder in unterschiedlichen Zeitabschnitten und Kontexten auf. Sie sind Ausdruck sich wandelnder wirtschaftlicher, gesellschaftlicher

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

und politischer Rahmenbedingungen, die regelmäßig Druck auf den Wohnungsmarkt ausüben.[58]

Soziale Segregation

Segregation beschreibt die räumliche Konzentration bestimmter sozialer Gruppen in einem Stadtgebiet. Sie entsteht durch das Zusammenspiel verschiedener Faktoren wie z.B.: die soziale Ungleichheit innerhalb der Wohnbevölkerung, etwa nach sozialen Schichten, Geschlecht, ethnischer Herkunft, Alter oder Lebensstil. Weiters kann der Unterschied zwischen Stadtteilen hinsichtlich Wohnqualität, Infrastruktur und Anbindung zu bestimmten Segmenten des Wohnungsmarkts führen.[59]

Die Ursachen sozialräumlicher Segregation lassen sich in vier Hauptkategorien einteilen:[60]

1. Wachsende soziale Ungleichheit in der Bevölkerung:

Dazu gehören Unterschiede, die sich durch Merkmale wie Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, Haushaltstypen, soziale Milieus und Lebensstile ergeben. Oftmals wirken diese Ungleichheiten in Kombination und verstärken sich gegenseitig.

2. Ungleichheiten zwischen Stadtgebieten:

Stadtteile unterscheiden sich hinsichtlich der Qualität und Merkmale ihrer Wohnungen, ihrer Lage, Infrastruktur, Erreichbarkeit und ihres sozialen Status. Diese Faktoren beeinflussen die Attraktivität der einzelnen Gebiete und tragen zur räumlichen Trennung bei.

3. Wohnungsmarktmechanismen und Prozesse:

Die Verteilung von Wohnraum wird durch Marktprozesse gesteuert. In diesen Prozessen spielen die Akteure wie Vermieter, Makler oder Eigentümer eine entscheidende Rolle. Diese Prozesse beeinflussen, welche sozialen Gruppen Zugang zu den bestimmten Wohnungsmarktsegmenten haben.

[58] Vgl.: Löhr D., (2021), Soziale Wohnungspolitik: Zeitgemäße Konzepte und Instrumente, online
[59] Vgl.: Alisch M., (2018), Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen, online
[60] Vgl.: Alisch M., (2018), Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

4. Präferenzen für das Zusammenleben ähnlicher Lebensstile:

Manche Menschen bevorzugen lieber das Leben in Gemeinschaften mit ähnlichen Lebensstilen oder kulturellen Hintergründen. Dies kann zu freiwilligen Formen der Segregation führen. Gleichzeitig gibt es aber auch unfreiwillige Segregation. Hier werden Menschen aufgrund externer Zwänge oder Diskriminierung in bestimmte Gebiete gedrängt.

Strategien zur Förderung sozialer Integration in Wien

Um Segregation zu verhindern, muss der Staat mit verschiedenen Mitteln entgegenwirken. Hier gibt es verschiedene Themen bei denen angesetzt werden kann. Eine Möglichkeit bietet die Wohnbaupolitik mit dem geförderten Wohnungsbau.

Geförderter Wohnungsbau

Hier wurde von der Stadt Wien die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ eingeführt. Man will hier ausreichend Flächen für den Bau von gefördertem Wohnraum bereitstellen. Ergänzend dazu werden neue Gemeindewohnungen, sowie neue Genossenschaftswohnungen gebaut. Damit will man die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum weiter erhöhen.[61]

Durchmischte Neubauprojekte

In Wien müssen bei geförderten Neubauprojekten mindestens ein Drittel der Wohnungen über die Wohnberatung Wien vergeben werden. Ein Drittel der geförderten Wohnungen sind sogenannte SMART Wohnungen. Diese Wohnungen sind kompakt dank durchdachter Grundrisse und sind ein Vorzeigebeispiel, da geringe Eigenmittel und günstige Mieten im Mittelpunkt stehen, um bestimmte Bevölkerungsgruppen anzusprechen.[62] Dies gewährleistet eine soziale Durchmischung. Weiters werden geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen von gemeinnützigen und gewerblichen Bauvereinigungen errichtet, die bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen müssen.[63]

[61] Vgl.: Stadt Wien, Leistbare Stadt, Leistbares Wohnen der Zukunft, online
[62] Vgl.: Wohnservice Wien Ges.m.b.H., SMART – Wohnungen, online
[63] Vgl.: Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Geförderte, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Sanierung statt Verdrängung

Die Stadt Wien setzt verstärkt auf die Sanierung bestehender Gemeindebauten, um die Wohnqualität zu verbessern, sowie die Bewohner vor Verdrängung zu schützen. Mit Programmen wie „Gemeindebau(t)“ werden umfassende und nachhaltige Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und damit sowohl soziale als auch ökologische Aspekte berücksichtigt. Diese umfassenden thermischen Sanierungen, wie etwa die Dämmung von Fassaden und Kellerdecken oder der Austausch von Fenstern, tragen unter anderem auch zur Steigerung der Lebensqualität bei. Dadurch ermöglicht man auch eine erhebliche Einsparung von Energie. Diese Initiativen zeigen, wie durch eine gezielte Wohnbaupolitik Segregation reduziert und soziale Durchmischung aktiv gefördert werden kann.[64]

Nutzungsmischung

Die Entwicklung von Nutzungsmischungskonzepten erfolgt stets individuell und passt sich den spezifischen Gegebenheiten des jeweiligen Quartiers an, da keine universellen Strategien dafür existieren. Eine ausgewogene, soziale Durchmischung erfordert eine Vielfalt an Wohnungsangeboten, die auf Quartiersebene besser umsetzbar ist als bei einer objektbasierten Betrachtung. Dabei stellt sich die Frage, welche Wohnformen benötigt werden, damit ansässige Haushalte, die einen Umzug planen, im Quartier verbleiben können. Häufig wird soziale Mischung durch den Bau hochwertiger, teurer Wohnungen angestrebt, die gleichzeitig den Bau von gefördertem Wohnraum mitfinanzieren. Entscheidend ist, dass eine breitere soziale Vielfalt im Quartier entsteht. Die Balance zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, sowie zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen spielt dabei eine zentrale Rolle.[65]

Gestaltung öffentlicher Räume

Öffentliche Räume sind ein zentraler Gegenstand von Diskussionen. Sie erfüllen eine Vielzahl von Funktionen - sie sind sozial, ökologisch, ökonomisch und politisch. Weiters tragen sie maßgeblich zur Bedeutung und Entwicklung von Städten bei. Dem

[64] Vgl.: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wiener Wohnen investiert über 1 Milliarde in Sanierung & Neubau, online

[65] Vgl.: Quartier Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau, Quartiersentwicklung: Soziale Mischung in Wohnanlagen, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

öffentlichen Raum wird eine entscheidende Rolle für das Stadtbild, sowie der Identität der Bewohner zugeschrieben.[66]

Als Orte der Begegnung und konsumfreien Interaktion bieten öffentliche Räume die Möglichkeit, Vielfalt zu erleben und fördern. Ihre Offenheit ermöglicht den Austausch zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen und schafft Gelegenheiten für Interaktion. In der Stadtpolitik und Stadtentwicklung spielen sie daher eine zentrale Rolle, da sie integrative Prozesse und die Identifikation mit der Stadt unterstützen.[67]

Sozialpolitische Maßnahmen

Sozialpolitische Maßnahmen spielen eine zentrale Rolle bei der Förderung der sozialen Durchmischung und Integration. Gezielte Bewohnerzuweisungen wie im geförderten Wohnungsbau können zur sozialen Durchmischung von Wohnquartieren beitragen. Auch der Ausbau der sozialen Infrastruktur wie Bildungs-, Gesundheits- und Gemeinschaftseinrichtungen erhöht die Chancengleichheit und den Austausch zwischen den Bewohnern. Freiwilliges Engagement und Nachbarschaftshilfe stärken den sozialen Zusammenhalt insbesondere für benachteiligte Gruppen. Soziale Arbeit im Wohnquartier trägt zur Konfliktlösung und Stabilisierung bei. Mit der Beteiligung der Bewohner an den Planungsprozessen wird die Akzeptanz und Identifikation mit dem Wohnumfeld erhöht. Zusammen schaffen diese Maßnahmen die Grundlage für integrativere und lebenswertere Quartiere.[68]

4.2 Eigentumsförderung und ihre gesellschaftlichen Implikationen in Österreich

Die Eigentumsförderung in Österreich hat weitreichende gesellschaftliche Auswirkungen. Einerseits unterstützt sie die Vermögensbildung der Haushalte und andererseits stellt sie Herausforderungen in den Bereichen soziale Gerechtigkeit und städtische Wohnkultur dar. Sie beeinflusst die soziale Struktur, wirtschaftliche Stabilität und den Wohnungsmarkt des Landes. Folgende gesellschaftliche Auswirkungen beeinflussen die Eigentumsförderung in Österreich: [69]

[66] Vgl.: Fugmann, F., Karow-Kluge, D. (2019). Öffentliche Räume als Begegnungsorte in stadtgesellschaftlich vielfältigen Quartieren, Seite 285-286)
[67] Vgl.: Ebd.
[68] Vgl.: Bundeszentrale für politische Bildung, (2018), online
[69] Vgl. Amann, W., Mundt, A., (2020), online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Förderung von sozialer Stabilität

Wohneigentum schafft langfristige Sicherheit und ist oft eine zentrale Säule der Altersvorsorge, da diese die Abhängigkeit zu steigenden Mieten reduziert. In Österreich wird auf Eigentumsförderung durch Subjektförderungen (z. B. zinsgünstige Darlehen) gesetzt.

- Soziale Ungleichheit und Zugang

Die Eigentumsförderung richtet sich primär an Haushalte mit mittlerem Einkommen. Einkommensschwache Haushalte sind häufig von dieser Unterstützung ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass bestehende soziale Ungleichheiten weiter verstärkt werden können. Besonders der Erwerb von Eigentum in urbanen Zentren wird durch die stetig steigenden Immobilienpreise für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zunehmend unerreichbar.

- Regionale Unterschiede

Während in ländlichen Regionen die Eigentumsförderung eine hohe Akzeptanz findet und zur Attraktivitätssteigerung beiträgt, ist sie in städtischen Gebieten aufgrund der Mietwohnkultur und der hohen Immobilienpreise oft weniger effektiv. In Wien wird stattdessen auf geförderten Mietwohnraum gesetzt, um soziale Durchmischung zu fördern.

- Gesellschaftliche Folgen und Nachhaltigkeit

Eigentumsförderung beeinflusst auch die Stadtentwicklung und den ökologischen Fußabdruck, da sie den Bau von Einfamilienhäusern in suburbanen Regionen fördert, was Zersiedelung und höhere Infrastrukturkosten nach sich zieht. Nachhaltigere Förderstrategien könnten diesen Effekt abmildern.

Grob betrachtet erhöhen Subjektförderungen zwar die Zahlungsfähigkeit der Haushalte, können jedoch auf einem freien Wohnungsmarkt zu steigender Nachfrage und damit zu höheren Wohnungskosten führen. Dies begünstigt indirekt Immobilienbesitzer durch höhere Renditen. Im Gegensatz dazu bietet die Objektförderung, die an Preisbindungen gekoppelt ist, einen teilweise vom Markt losgelösten Zugang zu Wohnraum und Boden. Dies kann dadurch die soziale Wohnpolitik langfristig stabilisieren.[70]

[70] Vgl.: Jäger J, (2022), Seite 11, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Förderungsdschungel der Bundesländer

In Österreich bieten alle neun Bundesländer unterschiedliche Wohnbauförderungsprogramme an. Hiermit will man die Bewohner beim Erwerb von Wohnraum unterstützen. Es müssen hier aber bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Dabei kommen verschiedene Fördermodelle zum Einsatz:[71]

- Einmalige Zuschüsse: Diese Unterstützung wird gewährt, ohne dass eine Rückzahlung erforderlich ist.
- Zins- oder Annuitätenzuschüsse: Hierbei übernimmt das Land einen Teil der Zinsen oder der Tilgungsraten, um die finanzielle Belastung der Antragsteller zu senken.
- Landes- oder Eigenmittelersatzdarlehen: Diese Förderungen stellen zinsgünstige Darlehen dar, die als Ersatz für Eigenmittel dienen können.
- Übernahme von Bürgschaften: In diesem Fall treten die Länder als Bürge auf, um Antragstellern den Zugang zu Finanzierungen zu erleichtern.

Die Vielfalt dieser Fördermöglichkeiten zeigt, wie individuell die Wohnbauförderung in Österreich auf die regionalen Bedürfnisse abgestimmt ist. Hier ein Ausschnitt der Förderprogramme aus drei Bundesländern.

Beispiel Salzburg

In Salzburg wird der Kauf einer geförderten Mietwohnung unter bestimmten Bedingungen unterstützt. Voraussetzung ist, dass ein gesetzlicher oder vertraglicher Anspruch auf den Erwerb des Eigentums besteht. Zudem muss die Wohnung seit mindestens fünf Jahren ab Beginn der Nutzung zu Wohnzwecken verwendet worden sein. Vor der Förderung werden die Einkommensverhältnisse und der Wohnbedarf der Antragstellenden erneut überprüft. Die Unterstützung erfolgt in Form eines einmaligen Zuschusses, wobei der Grundfördersatz 300 Euro pro Quadratmeter geförderter Wohnnutzfläche beträgt. Die geförderte Wohnung muss für einen Zeitraum von insgesamt 25 Jahren den Förderkriterien entsprechen, andernfalls ist der Zuschuss anteilig zurückzuzahlen. Dabei wird berücksichtigt, wie lange die Wohnung seit der ersten Nutzung bewohnt wurde.[72]

[71] Vgl.: Amann W, Schuller H, Mundt A, (2023), Seite 20, online
[72] Vgl.: Land Salzburg, Kauf einer Mietkaufwohnung, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Beispiel Steiermark

In der Steiermark können Förderungswerber vom Land Steiermark für die Neuerrichtung eines Eigenheimes eine maximale Unterstützung von bis zu 200.000 Euro pro Antrag erhalten. Diese Förderung erfolgt in Form eines gestaffelten Landesdarlehens, welches durch Basisbeträge und zusätzliche Zuschläge ergänzt wird. Zuschläge können beispielsweise gewährt werden, wenn der Bau nachwachsende Rohstoffe nutzt, bestimmte Energieeffizienzwerte unterschreitet oder Qualitätsstandards, wie die Klimaaktiv-Kriterien erfüllt. Das Darlehen ist auf eine Laufzeit von 30 Jahren ausgelegt und wird mit einem Zinssatz von maximal 1,50 % pro Jahr verzinst.[73]

Beispiel Burgenland

Im Burgenland wird der Neubau von Eigenheimen und der Kauf von Wohneigentum durch günstige Darlehenskonditionen mit einem fixen Zinssatz von 0,9% über 30 Jahre unterstützt. Um die Förderung zu erhalten, müssen bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt werden. Um mehr Menschen Zugang zur Wohnbauförderung zu ermöglichen, wurden die Einkommensgrenzen angepasst. Bei Neubauten darf die Förderung maximal 70% der gesamten Baukosten betragen. Hier gibt es aber auch einen Höchstbetrag. Dieser wird mittels verschiedenster Werte und Kennzahlen berechnet.[74] Beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung liegt die maximale Förderhöhe bei 50% des förderfähigen Kaufpreises, wobei ein Höchstbetrag von 45.000 Euro gilt.[75]

[73] Vgl.: Land Steiermark, Eigenheimförderung Förderung des Landes Steiermark für die Neuerrichtung eines Eigenheimes, online
[74] Vgl.: Land Burgenland, Neuerrichtung eines Eigenheimes – Neubau, online
[75],Vgl.: Land Burgenland, Althauskauf, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5 Der Wohnungsmarkt in Wien: Eine Bestandsaufnahme

Der Wohnungsmarkt in Wien ist durch eine klare Aufteilung zwischen Gemeindewohnungen, gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) und dem privaten Sektor geprägt. Diese Struktur ermöglicht einer breiten Bevölkerungsschicht den Zugang zu leistbarem Wohnraum. Besonders in den letzten Jahren ist ein Rückgang bei Neubauten und Baubewilligungen zu beobachten. Dies ist auf die steigenden Baukosten, höheren Zinsen und eine geringere Investitionsbereitschaft in der Bevölkerung zurückzuführen. Gleichzeitig führt das anhaltende Bevölkerungswachstum zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, wodurch der Druck auf die Mietpreise weiter zunimmt. Die Eigentumsquote in Wien ist im Vergleich zu anderen Regionen Österreichs deutlich niedriger, was vor allem an der starken Ausrichtung auf den Mietwohnungsbau liegt. Der soziale Wohnbau spielt dabei eine zentrale Rolle, da ein Großteil der Mietwohnungen von der Stadt oder gemeinnützigen Bauträgern errichtet und verwaltet wird, um leistbaren Wohnraum langfristig sicherzustellen.

Der Wohnungsmarkt in Wien

Der Wohnungsmarkt in Wien zeichnet sich durch eine klare Dreiteilung aus: Gemeindewohnungen, gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) und der private Wohnungsmarkt. Dieses Zusammenspiel ermöglicht es, leistbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen und dient als stabiles Fundament für die städtische Wohnpolitik.[76] Die Mieten in Wien betragen im privaten Sektor im Jahr 2024 zwischen 12–15 Euro/m² [77]. Im sozialen Wohnbau liegen sie deutlich darunter bei durchschnittlich 8 Euro/m² [78]. Diese Preisstruktur gewährleistet, dass auch einkommensschwächere Haushalte Zugang zu leistbarem Wohnraum haben.

[76] Vgl.: Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, (2020), Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht, Seite 17, online
[77] Vgl.: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024, (2024), Wohnungsbestand, Seite 9, online
[78] Vgl.: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wohnbauförderung in Österreich 2023, Seite 11, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

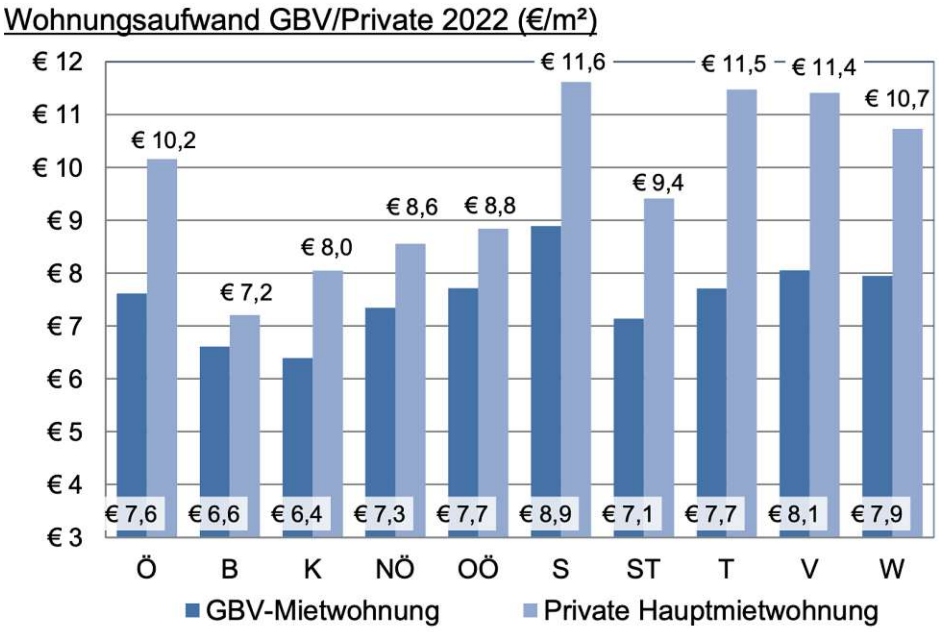

Abbildung 7 Wohnungsaufwand GBV/Private[79]

Im Jahr 2024 wurden in Wien insgesamt rund 13.200 Wohneinheiten fertiggestellt. Besonders auffällig ist der deutliche Rückgang bei den freifinanzierten Mietwohnungen. Laut dem aktuellen Wiener Wohnungsmarktbericht des Wohnbauunternehmens Buwog & Ehl sinkt hier die Zahl auf 2.500 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Rückgang von über 50 % im Vergleich zu den Vorjahren. Dies markiert den niedrigsten Wert seit sieben Jahren. Im Jahr 2023 gab es in Wien einen Einbruch bei den Baubewilligungen für neue Wohnprojekte, denn hier wurden nur 11.500 Einheiten bewilligt. Im Vergleich zum Erfolgsjahr 2019 entspricht dies einem Rückgang von mehr als 46 Prozent.[80]

Dieser massive Einbruch der Baubewilligungen deutet auf eine deutliche Abkühlung des Wohnungsmarktes hin. Ursachen dafür könnten die gestiegenen Baukosten, höhere Zinsen und eine allgemeine Zurückhaltung der Investoren sein. Ein Rückgang der Baugenehmigungen wirkt sich aber zeitverzögert auf den Wohnungsmarkt aus, da in den kommenden Jahren weniger neue Wohnungen fertiggestellt werden. Diese Tatsache wird sich dann ohnehin auf die angespannte Wohnungssituation auswirken und diese weiter verschärfen, da das Angebot an neuen Wohnungen die steigende Nachfrage nicht decken kann. In Kombination mit dem starken Zuzug nach Wien drohen dadurch steigende Mieten und eine weitere Belastung einkommensschwächerer Haushalte.

[79] Amann.W, Mundt A.,Oberhuber A., Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023, Seite 25, online
[80] Vgl.: EHL, (2024), Wohnbauinvestitionen gehen drastisch zurück, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Baubewilligte Wohnungen 2023 in Wien und in Österreich

In ganz Österreich wurden im Jahr 2023 insgesamt 46.565 Wohnungen genehmigt. Dies ist statistisch das niedrigste Ergebnis seit dem Jahr 2010. Wenn man die Zahlen der Baubewilligungen mit dem Vorjahr vergleicht, ergibt dies einen Rückgang um 17.600 Wohnungen. Besonders drastisch sieht man den Rückgang, wenn man die bewilligten Wohnungen mit dem Jahr 2019 vergleicht, denn in diesem Jahr wurden 84.800 Wohnungen genehmigt. Das sind um 45% oder um 38.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2023. Der Großteil dieser Wohnungen wurde im großvolumigen Wohnbau, das sind Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten errichtet. Zwischen den Jahren 2017 und 2019 machten Wohnungen in dieser Kategorie ca. 59 % aus, dies sank 2023 auf ein Niveau von 51 % ab. Die zweitgrößte Gruppe sind die Ein- und Zweifamilienhäuser welche einen Anteil von 23%der Gesamtbewilligungen haben. [81]

Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2023)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich[1]	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien[1]
Wohnungen[1]	**46 565**	**1 408**	**2 904**	**7 611**	**8 291**	**2 365**	**6 002**	**4 835**	**2 604**	**10 545**
in neuen Gebäuden	35 089	1 082	2 020	5 694	5 040	1 644	3 832	3 134	2 098	10 545
neue Wohngebäude	34 881	1 071	2 000	5 684	4 994	1 612	3 820	3 078	2 086	10 536
mit 1 od. 2 Wohnungen	11 133	798	764	3 281	1 946	526	1 526	783	623	886
mit 3 od. mehr Wohnungen	23 748	273	1 236	2 403	3 048	1 086	2 294	2 295	1 463	9 650
neue andere Gebäude[2]	208	11	20	10	46	32	12	56	12	9
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit[1]	11 476	326	884	1 917	3 251	721	2 170	1 701	506	-
Neue Gebäude	**18 278**	**1 042**	**1 295**	**4 945**	**3 799**	**831**	**2 655**	**1 273**	**930**	**1 508**
neue Wohngebäude	12 273	789	863	3 319	2 117	610	1 687	882	718	1 288
mit 1 od. 2 Wohnungen	10 434	752	715	3 111	1 842	476	1 457	661	570	850
mit 3 od. mehr Wohnungen	1 839	37	148	208	275	134	230	221	148	438
neue andere Gebäude[2, 3]	6 005	253	432	1 626	1 682	221	968	391	212	220

Abbildung 8 Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2023[82]

In der Bundeshauptstadt Wien wurden im Jahr ca. 10.545 Wohnungen bewilligt, diese Wohnungen machen 23% der Gesamten Baubewilligungen in Österreich aus.[83]

[81] Vgl.: Statistik Austria, (2024), Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 82ff, online
[82] Statistik Austria, (2024), Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 82, online
[83] Vgl.: Statistik Austria, (2024), Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 82ff, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2018 bis 2023)

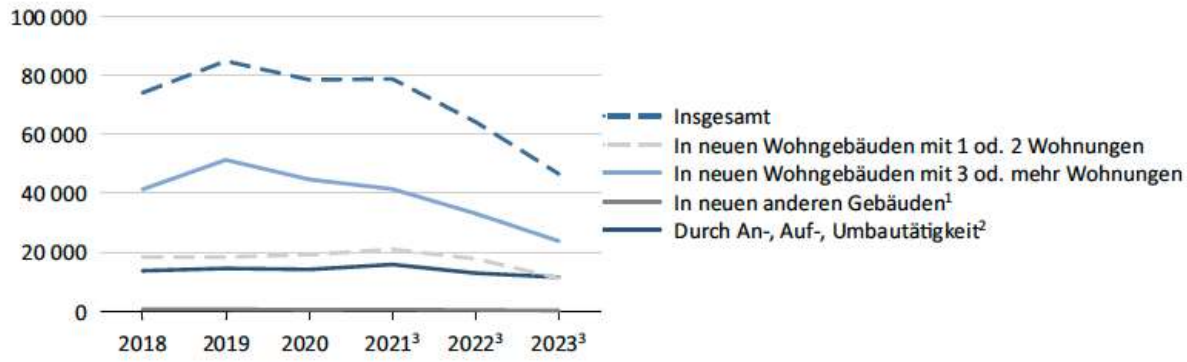

Abbildung 9 Baubewilligte Wohnungen in Österreich 2018-2023[84]

Der Einbruch der Baubewilligungen fand Ende des Jahres 2021 statt. Dies lässt sich auch deutlich am Anstieg des Leitzinses erkennen.[85]

Baufertigstellungen 2022 in Wien und in Österreich

Im Jahr 2022 wurden in Österreich insgesamt 77.346 Wohnungen neu fertiggestellt. Das war mit Abstand der höchste Wert seit den 1980er Jahren. Der Wohnungsbau wurde im Jahr 2022 maßgeblich durch den mehrgeschossigen Wohnbau geprägt, da dieser rund 61 % der fertiggestellten Wohnungen ausgemacht hat.

Baufertiggestellte Wohnungen und baufertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2022)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich¹	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien¹
Wohnungen	**77 346**	**2 602**	**3 912**	**13 030**	**12 426**	**3 715**	**9 544**	**7 162**	**3 875**	**21 078**
In neuen Gebäuden	65 217	2 190	3 172	10 762	9 221	2 722	7 379	5 231	3 459	21 078
neue Wohngebäude	64 798	2 184	3 167	10 700	9 182	2 632	7 330	5 153	3 406	21 042
mit 1 od. 2 Wohnungen	17 309	1 148	1 205	4 613	3 948	819	2 327	1 431	713	1 104
mit 3 od. mehr Wohnungen	47 489	1 036	1 962	6 087	5 234	1 813	5 003	3 722	2 693	19 938
neue andere Gebäude²	419	6	5	62	39	90	49	78	53	36
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12 129	412	740	2 268	3 205	993	2 165	1 931	416	0
Neue Gebäude	**22 546**	**1 353**	**1 475**	**5 756**	**5 452**	**1 030**	**3 108**	**1 649**	**1 013**	**1 705**
neue Wohngebäude	19 326	1 219	1 312	4 834	4 285	938	2 633	1 553	925	1 626
mit 1 od. 2 Wohnungen	16 370	1 121	1 158	4 391	3 764	744	2 236	1 196	670	1 090
mit 3 od. mehr Wohnungen	2 956	98	154	443	521	194	397	357	255	536
neue andere Gebäude²,³	3 220	134	163	922	1 167	92	475	96	88	79

Abbildung 10 Fertiggestellte Wohnungen 2022 in Österreich und in den Bundesländern[86]

[84] Statistik Austria, (2024), Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 83, online
[85] Vgl.: ÖNB, Grafik Leitzinse 2015-2023, online
[86] Statistik Austria, (2024), Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 85, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Eigentumsquote in Wien im Vergleich mit den Bundesländern

Die Grafik (Abbildung 11 Eigentumsquote in Wien im Vergleich mit den Bundesländern) zeigt die Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen in Prozent für Österreich insgesamt, sowie aufgeschlüsselt nach Bundesländern. Dabei wird die Aufteilung in drei Kategorien dargestellt: Eigentum, Miete und sonstige Wohnformen.

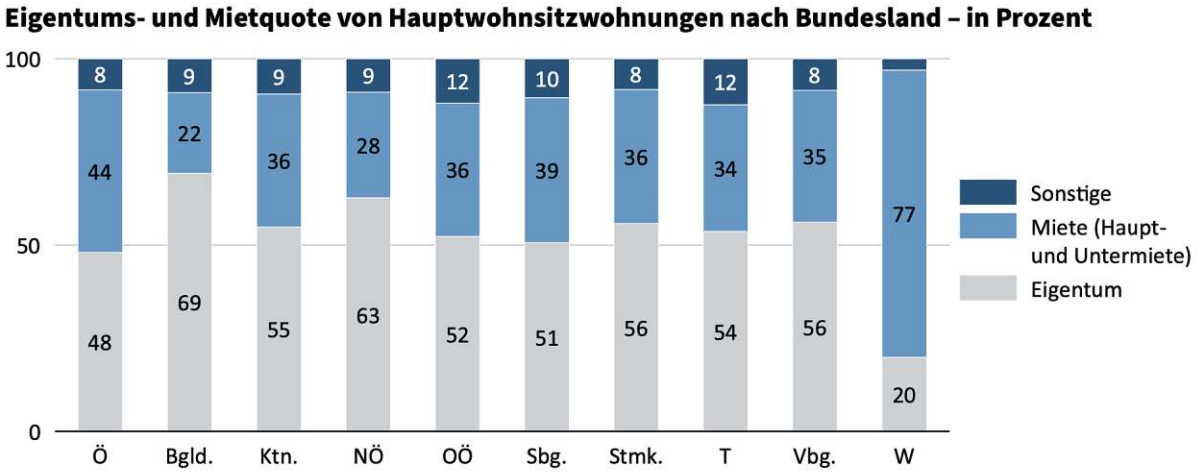

Abbildung 11 Eigentumsquote in Wien im Vergleich mit den Bundesländern[87]

In Wien liegt die Eigentumsquote bei nur 20 %, in allen anderen Bundesländern deutlich höher. Der österreichische Durchschnitt liegt bei 48%. Mit einer Mietquote von 77% hat Wien den mit Abstand höchsten Anteil an Mietwohnungen aller Bundesländer. Vergleicht man Bundesländer wie das Burgenland (22%) oder Niederösterreich (28%) mit Wien, so zeigt sich, dass die Mietquote hier deutlich niedriger ist. Bei der Eigentumsquote zeigt sich ein deutliches Stadt-Land Gefälle. In den ländlicheren Regionen dominiert das Eigentum stärker als in den Städten. Ein wesentlicher Grund hierfür ist der im ländlichen Raum weit verbreitete Bau von Einfamilienhäusern. Diese Häuser werden fast immer im Eigentum der Bewohner errichtet. In städtischen Regionen wie Wien bestehen mehrgeschossige Wohnbauten überwiegend aus Mietwohnungen, oft mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen, was die Eigentumsquote in der Regel deutlich reduziert. Dies zeigt, dass die Wohnpräferenzen und baulichen Gegebenheiten zwischen ländlichen und urbanen Räumen stark variieren.

Eine Sonderstellung in der österreichischen Wohnsituation nimmt Wien ein. Wien zeichnet sich besonders durch eine hohe Miet- und eine sehr niedrige Eigentumsquote

[87] Statistik Austria, (2024) Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 21, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

aus. Dies steht im Gegensatz zu den eher ländlich geprägten Bundesländern, denn in diesen dominiert das Eigentum. Die Wiener Wohnungspolitik, insbesondere der geförderte Wohnbau, spielt dabei eine entscheidende Rolle.

5.1 Entwicklungen des Wiener Wohnungsmarktes

Haushaltsentwicklung in Österreich und in Wien

Wien ist die größte Stadt Österreichs und daher auch wirtschaftlicher Motor des Landes. Dies ist auch der Hauptgrund, warum Wien seit Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum aufweist. Weiters führt dies zu einer kontinuierlichen Zunahme der Haushalte und einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Besonders bei der Prognose der Haushaltszahlen lässt sich erkennen, dass Wien bis 2060 um mehr als 250.000 Haushalte wachsen wird. Diese Prognose stellt die Stadt vor große Herausforderungen. Besonders in den Bereichen Wohnraumversorgung, Nachhaltigkeit und dem Ausbau der sozialen Infrastruktur gibt es hier große Baustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sind umfangreiche Investitionen erforderlich.

WKO STATISTIK

Privathaushalte - Prognose bis 2060

Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, Privathaushalte insgesamt

	2021	2025	2030	2040	2050	2060
Burgenland	130.041	134.412	138.773	145.424	147.925	147.338
Kärnten	257.689	262.671	266.196	269.821	267.361	258.747
Niederösterreich	744.358	767.820	791.930	834.133	865.652	874.963
Oberösterreich	653.407	675.657	697.113	734.031	755.372	757.160
Salzburg	245.600	253.326	260.539	271.679	277.990	277.975
Steiermark	560.897	573.937	585.116	602.851	608.113	598.267
Tirol	334.096	345.805	356.452	372.663	382.514	380.601
Vorarlberg	173.239	180.470	187.759	200.015	209.106	212.506
Wien	930.358	978.657	1.014.582	1.083.621	1.144.437	1.184.612
ÖSTERREICH	4.029.685	4.172.755	4.298.460	4.514.238	4.658.470	4.692.169

Abbildung 12 Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, Prognose bis 2060[88]

In der Prognose lässt sich erkennen, dass Wien bis 2060 mindestens 250.000 neue Wohnungen benötigt, um den Wohnungsbedarf zu stillen. Umgerechnet bedeutet dies, dass pro Jahr mindestens 6.400 Wohnungen geschaffen werden müssen, um diesen Bedarf zu decken.

[88] WKO, Privathaushalte - Prognose bis 2060, Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Diese Neubauleistung wird man nicht in dem heutigen Bestand der Stadt unterbringen können, daher muss die Stadt neue Stadtentwicklungsgebiete schaffen, um den Bevölkerungszuzug bewältigen zu können.

Haushaltsentwicklung von Einpersonenhaushalten in Österreich und in Wien

Die Abbildung 13 verdeutlicht, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Österreich bis 2060 voraussichtlich um etwa 28 % im Vergleich zum Jahr 2021 steigen wird. Konkret bedeutet dies, dass in den kommenden Jahren rund 435.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich sein werden, die jedoch jeweils nur von einer Person bewohnt werden.

davon Einpersonenhaushalte

	2021	2025	2030	2040	2050	2060
Burgenland	43.298	45.690	48.899	53.922	56.109	55.575
Kärnten	101.249	105.308	109.817	116.240	117.694	113.049
Niederösterreich	261.960	274.720	290.724	318.676	339.165	341.428
Oberösterreich	232.859	244.442	257.872	282.478	297.599	296.091
Salzburg	91.198	95.738	100.509	108.111	112.853	112.062
Steiermark	210.387	217.886	226.583	242.009	249.272	243.542
Tirol	121.247	128.358	135.664	147.783	156.520	155.313
Vorarlberg	60.319	64.355	68.923	76.511	82.516	84.241
Wien	422.356	445.827	468.995	513.819	553.902	578.972
ÖSTERREICH	1.544.873	1.622.324	1.707.986	1.859.549	1.965.630	1.980.273

Abbildung 13 Entwicklung der Einpersonenhaushalte im Jahresdurchschnitt in Österreich, Prognose bis 2060[89]

In Wien wird die Anzahl der Einpersonenhaushalte bis zum Jahr 2060 voraussichtlich um 37 % zunehmen. Damit könnten im Jahr 2060 fast 50 % aller Haushalte in Wien von nur einer Person bewohnt werden. Diese Entwicklung dürfte den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöhen und zu einem Anstieg der Wohnkosten beitragen.

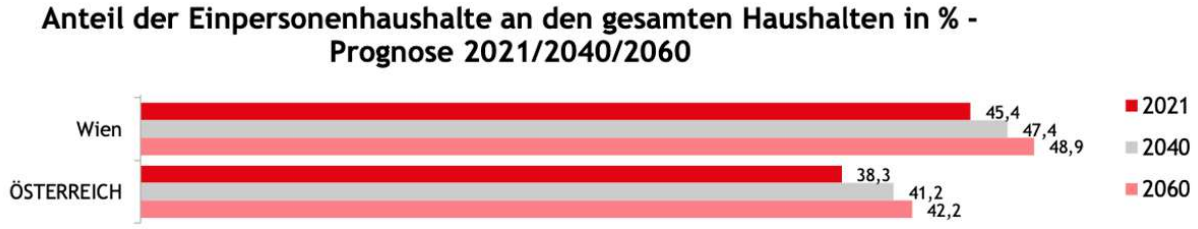

Abbildung 14 Haushaltsprognose, Anteil der Einpersonenhaushalte an den gesamten Haushalten in %[90]

[89] WKO, Privathaushalte - Prognose bis 2060, Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, online

[90] WKO, Privathaushalte - Prognose bis 2060, Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Ein möglicher Grund für den Anstieg von Einpersonenhaushalten ist die Alterung der Bevölkerung, da ältere Menschen nach dem Tod eines Partners häufiger allein leben. Ein weiterer Faktor ist der spätere Zeitpunkt der Familiengründung oder Haushaltszusammenlegung, was dazu führt, dass viele Menschen über einen längeren Zeitraum alleine wohnen. Weiters entscheiden sich Menschen heute auch bewusst dafür allein zu wohnen, was diesen Trend zusätzlich verstärkt.

5.2 Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungswachstum

Wien verzeichnet seit den 1990er-Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum und ist seitdem um rund 500.000 Einwohner gewachsen. Damit hat die Stadt erneut die symbolische Marke von 2 Millionen Einwohnern überschritten, die bereits im Jahr 1910 erstmals erreicht wurde. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Wien wird das Wachstum in den kommenden drei Jahrzehnten anhalten, aber mit einem moderateren Tempo. [91]

Wie in Abbildung 15 dargestellt, rechnet die Stadt Wien, dass bis 2053 die Bevölkerung um ca. 310.000 Menschen wachsen wird.[92] Am 1. Januar 2024 verzeichnete Wien eine Einwohnerzahl von 2.005.760 Personen. Damit ist die Bevölkerung im Jahr 2023 um 23.663 Personen gewachsen. Dieses Wachstum ergibt sich aus zwei wesentlichen Faktoren, der Geburtenbilanz und der Wanderungsbilanz. Die Geburtenbilanz ist aber nur gering positiv gewachsen. Daher ist der Großteil auf die Wanderungsbilanz von +23.158 Personen zurückzuführen. Dies bedeutet, dass das natürliche Bevölkerungswachstum (Geburten minus Sterbefälle) nur einen kleinen Beitrag zur Gesamtentwicklung leistet, während die Zuwanderung der entscheidende Faktor für den Anstieg der Einwohnerzahl ist. Wien bleibt somit stark von Migration geprägt, was die Rolle der Stadt als internationaler Zuwanderungsort unterstreicht.[93]

[91] Vgl.: Stadt Wien, Bevölkerungsprognose – Statistiken, online
[92] Vgl.: Ebd.
[93] Vgl.: Stadt Wien, Bevölkerungsentwicklung 2023, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

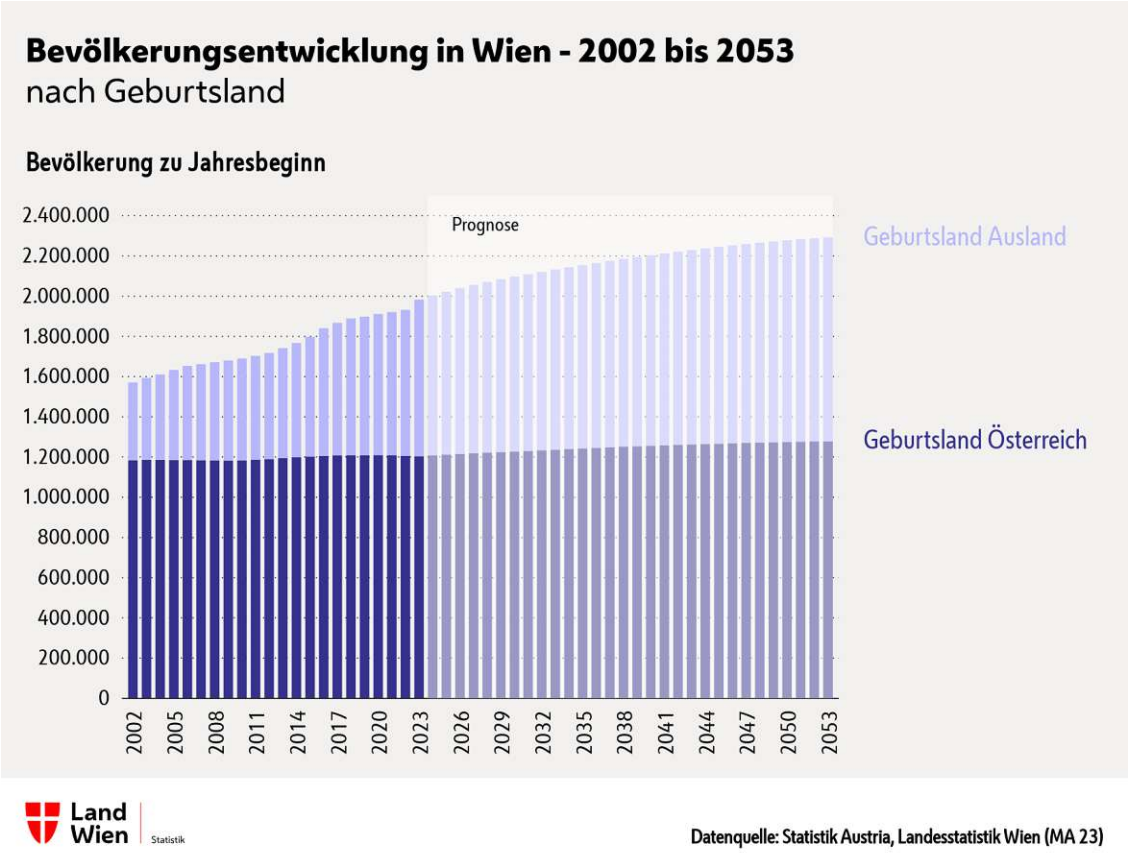

Abbildung 15 Bevölkerungsprognose Wien 2002 bis 2053[94]

Anzahl der in Wien bewohnten Hauptwohnsitze sowie deren Belegung

Die Abbildung 16 zeigt die Entwicklung der bewohnten Hauptwohnsitze in Wien von 1991 bis 2022. In diesem Zeitraum ist die Gesamtzahl der Hauptwohnsitzwohnungen deutlich gestiegen. Dabei fällt auf, dass der Anteil der Ein-Personen-Haushalte kontinuierlich zunimmt, was auf eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hindeutet.

Bewohnte Hauptwohnsitzwohnungen in Wien seit 1991 (1) Tabelle 2.2.5

Jahr	Insgesamt (2)	Bewohnte Hauptwohnsitzwohnungen – davon mit ... Personen							Durchschnitt je Wohnung	
		1	2	3	4	5	6 und mehr		Nutzfläche in m²	Anzahl der Bewohnenden
							Nw (3)	Np (4)		
1991	**738.962**	307.215	232.950	111.789	62.891	16.082	8.035	58.160	**66**	2,03
2001	**770.955**	343.670	233.220	101.903	63.529	19.664	8.969	60.950	**69**	1,98
2011	**837.617**	379.767	244.336	105.820	68.790	25.175	13.729	90.667	**72**	2,05
2021	**926.780**	420.200	262.462	115.631	80.378	30.711	17.398	114.513	**73**	2,08
2022	**942.611**	428.384	264.703	116.712	82.459	31.560	18.793	124.658	**73**	2,09

Quelle: Statistik Austria – Gebäude- bzw. Häuser- und Wohnungszählungen.

(1) Stichtage: 1991 und 2001: 15. 5., ab 2011: 31. 10.
(2) Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Datenerhebung ist der Wohnungsbestand in Wien leicht untererfasst.
(3) Nw = Anzahl der Wohnungen mit sechs und mehr gemeldeten Personen.
(4) Np = Gesamtzahl der Personen in Wohnungen mit sechs und mehr gemeldeten Personen.

Abbildung 16 Bewohnte Hauptwohnsitze in Wien[95]

[94] Stadt Wien, Bevölkerungsentwicklung 2023, online
[95] Stadt Wien, (2024), Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024, Seite 37

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Das Jahr 2022 zeigt eine klare Dominanz von Ein-Personen-Haushalten, was auf gesellschaftliche Veränderungen wie Individualisierung und kleinere Familienstrukturen hinweist. Gleichzeitig ist der Wohnraum mit durchschnittlich 73 m² Nutzfläche pro Wohnung nach wie vor großzügig bemessen. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,09 Personen unterstreicht die Zunahme kleinerer Haushalte in Wien. Die steigende Zahl kleinerer Haushalte erhöht die Nachfrage nach Wohnungen mit geringerer Wohnfläche. Diese Dominanz der Einpersonenhaushalte stellt den sozialen Wohnbau und den Markt vor neue Herausforderungen, um allen ein leistbares Wohnen gewährleisten zu können. Diese Entwicklung deutet auf große gesellschaftliche Veränderungen hin, insbesondere in Städten wie Wien. Da Städte zunehmend mehr Singles anziehen und dadurch viele kleinere Haushalte entstehen, denn das Wohnen in der Stadt bietet viele Vorteile, wie eine gute Infrastruktur, kurze Arbeitswege, kulturelle Angebote und ein vielfältiges Freizeitangebot. Gleichzeitig spiegelt sich darin der Trend zur Individualisierung wider, bei dem die Menschen mehr Wert auf Selbstbestimmung und Unabhängigkeit legen.[96]

Anzahl der Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitze

In Österreich gibt es insgesamt über 4,9 Millionen Wohnungen. Davon befindet sich in über 4 Millionen Wohnungen mindestens ein Hauptwohnsitz. Es gibt in Österreich auch mehr als 240.000 Nebenwohnsitze, aber besonders hoch sind die Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung. Dies bedeutet, dass 13,3% aller Wohnungen leer stehen oder in weiterer Folge niemand als Haupt oder Nebenwohnsitz gemeldet ist.[97]

In der Hauptstadt Wien gibt es die meisten Wohnungen in ganz Österreich. Es sind über 1 Million, davon sind über 926.780 Hauptwohnsitzmeldungen, das bedeutet, dass über 86% der Bevölkerung Wien als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt definieren. Der hohe Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung könnte auf leerstehenden Wohnungen oder auf Spekulationsobjekte hinweisen. Es gibt auch 43.458 Wohnungen in Wien, die lediglich eine Nebenwohnsitzmeldung aufweisen, das sind etwa 4,0 % der Gesamtwohnungen. Diese Wohnungen werden möglicherweise von Pendlern oder

[96] Vgl.: Stadt Wien, (2024), Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024, Seite 37
[97] Vgl.: Statistik Austria, Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 21, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Studierenden genutzt, welche unter der Woche in der Bundeshauptstadt ihrer Tätigkeit nachgehen und am Wochenende den Hauptwohnsitz im Umland haben.[98]

Wohnungen nach Wohnsitzmeldung und Bundesland bzw. Landeshauptstadt 2021

Bundesland, Landeshauptstadt	Wohnungen insgesamt	Wohnungen mit Hauptwohnsitz-meldungen	Wohnungen mit nur Nebenwohnsitz-meldungen	Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung
Österreich	**4 909 410**	**4 015 886**	**240 496**	**653 028**
Burgenland	165 613	129 573	12 763	23 277
Kärnten	325 800	256 783	15 913	53 104
Niederösterreich	939 784	742 473	63 344	133 967
Oberösterreich	771 028	651 375	26 924	92 729
Salzburg	309 810	244 541	18 815	46 454
Steiermark	690 896	559 205	30 193	101 498
Tirol	423 796	332 376	23 029	68 391
Vorarlberg	207 716	172 780	6 057	28 879
Wien	1 074 967	926 780	43 458	104 729
Eisenstadt (Stadt)	8 869	7 127	426	1 316
Klagenfurt Stadt	63 207	52 643	2 286	8 278
Sankt Pölten (Stadt)	32 117	26 080	1 312	4 725
Stadt Linz	120 040	104 768	4 535	10 737
Salzburg (Stadt)	89 685	75 979	4 702	9 004
Graz (Stadt)	179 422	145 785	10 116	23 521
Innsbruck-Stadt	78 085	64 781	5 112	8 192
Bregenz	16 230	14 099	468	1 663

Abbildung 17 Anzahl der Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitze[99]

Es lässt sich erkennen, dass es hier Spielraum bei der Mobilisierung von leeren Wohnungen gibt. Dies könnte möglicherweise durch eine Leerstandsabgabe minimiert werden. Auch andere Bundesländer planen solche Abgaben einzuführen. Die rechtliche Grundlage dafür, dass Länder diese Abgabe einheben dürfen, wurde schon durch den Bundesrat bestätigt.[100]

[98] Vgl.: Statistik Austria, Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 21, online
[99] Statistik Austria, Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Seite 21, online
[100] Vgl.: Parlamentskorrespondenz Nr. 406 vom 24.04.2024, Leerstandsabgabe, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.3 Eigentumswohnungen

Eigentumsquote in Österreich und Wien nach Wohnungsbestand 2023

In Wien zeigt sich deutlich, dass rund 75,5 % der Hauptwohnsitze Mietwohnungen sind. Bemerkenswert ist dabei die Verteilung des Besitzes dieser Mietwohnungen. Mehr als 56% der Hauptwohnsitzwohnungen befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Wien oder in jenem gemeinnütziger Bauvereinigungen. Dies zeigt die starke Tradition des sozialen Wohnbaus in der Stadt Wien. Die restlichen 43 % der Mietwohnungen werden von privaten Vermietern angeboten. Die Eigentumsquote bei Hauptwohnsitzen ist mit etwa 20% vergleichsweise gering, was typisch für das soziale Wien als urbanes Zentrum ist, in dem Mietwohnungen dominieren. Zusätzlich entfallen rund 5% der Hauptwohnsitze auf sonstige Eigentümerstrukturen. Dieses Gefüge unterstreicht Wiens einzigartiges Modell einer durchmischten und sozialen Wohnraumversorgung.[101]

Wohnungsbestand 2023	Österreich	Wien
	Absolute Zahlen	Absolute Zahlen
Unterkünfte als Hauptwohnsitz insgesamt	**4.067.500**	**969.229**
Hauseigentum	1.490.739	51.369
Wohnungseigentum	467.763	136.661
Miete	1.716.485	731.768
Gemeindewohnung	276.590	202.569
Genossenschaftswohnung	681.306	210.323
Andere Miete	758.589	318.876
Sonstige	392.514	49.431

Abbildung 18 Eigentümerstruktur Wohnungsmarktbericht Wien[102]

[101] Vgl.: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024, Wohnungsbestand, Seite 9, online
[102] Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024, Wohnungsbestand, Seite 9, online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6 Methodik

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde ein qualitativer Forschungsansatz gewählt. Mittels Experteninterviews mit Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft wurden fundierte Einblicke in die sozialen und ökonomischen Auswirkungen des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen gewonnen. Die Auswertung erfolgte anhand der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring, um zentrale Themen und Muster systematisch zu identifizieren und zu interpretieren.

6.1 Forschungsdesign

Diese Arbeit verfolgt einen empirisch-qualitativen Forschungsansatz. Hier werden die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen in Wien analysiert. Besonders Wahrnehmungen und Einschätzungen von Experten aus dem Wohnbausektor stehen hier im Mittelpunkt. Daher wurde hier ein qualitatives Forschungsdesign gewählt, um das Ziel der Gewinnung neuer Erkenntnisse in den Vordergrund zu stellen.[103]

Die qualitative Sozialforschung bietet die Möglichkeit, komplexe gesellschaftliche Phänomene genau zu untersuchen, indem die Sichtweisen der beteiligten Protagonisten berücksichtigt werden. Für diese Arbeit wurden Experteninterviews als Methode gewählt, um Einschätzungen von Fachpersonen aus Bereichen des gemeinnützigen Wohnbaus zu bekommen.[104]

Die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring wurde für die Auswertung der Experteninterviews gewählt, weil diese die beste Möglichkeit darstellt, um die Aussagen der Experten genau zu analysieren und gezielt zur Klärung der Forschungsfrage einzusetzen.[105]

[103] Vgl.: Wintzer, J. (2016), *Qualitative Methoden in der Sozialforschung,* Seite 4f
[104] Vgl.: Ebd.
[105] Vgl.: Ebd.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.2 Problemstellung

Bei der Masterarbeit stellte sich die Frage wie die Forschungsfrage beantwortet werden kann und wie man hier die wichtigen Themenbereiche, die zur Beantwortung der Forschungsfrage dienen kategorisieren kann. Die Hauptaufgabe ist ja in dieser Arbeit folgende Forschungsfrage zu beantworten: „**Welche sozialen und ökonomischen Auswirkungen hat der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen auf die Wohnversorgung und soziale Durchmischung in Wien?“** Zusätzlich zum theoretischen Teil, soll diese Frage auch durch die Experteninterviews beantwortet werden.

6.3 Auswahl der Experten

Die Auswahl der befragten Personen erfolgte auf Grundlage ihrer Position innerhalb gemeinnütziger Bauvereinigungen, sowie ihrer fachlichen Expertise. Diese Expertise ermöglicht es, wertvolle Einblicke in das Forschungsthema zu geben.
Für diese Studie wurden Experten aus unterschiedlichen Bereichen des gemeinnützigen Wohnbaus in Wien befragt. Ein Experte wird in der Wissenschaftssoziologie nicht mehr ausschließlich durch wissenschaftliche Qualifikationen definiert, sondern in allen gesellschaftlichen Bereichen, als jemand der durch seine Expertise herausragende Fachkenntnisse besitzt. Die Auswahl basierte auf folgenden Kriterien. [106]

- Fachliche Expertise im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus
- Berufliche Position wie Geschäftsführer einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft oder deren Leiter des Vertriebs
- Gemeinnützige Bauträger die Erfahrung mit dem Verkauf gemeinnütziger Wohnungen haben, sowie Kenntnis der politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen und sich mit dieser Thematik täglich beschäftigen und dadurch einen besonderen Einblick in diese Materie haben.

[106] Vgl.: Bogner, A., Littig, B., & Menz, W. (2014), Interviews mit Experten, Seite 9-12

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

	Geschlecht	Position	Dauer
Experte 1	Weiblich	Geschäftsführerin Gemeinnütziger Bauträger	29:00
Experte 2	Männlich	Geschäftsführer Gemeinnütziger Bauträger	35:00
Experte 3	Weiblich	Leiterin Wohnungsverkauf Gemeinnütziger Bauträger	39:06

Abbildung 19 Auflistung Experten (eigene Darstellung)

Insgesamt wurden 3 Experten befragt, die Vertreter von Wohnbaugesellschaften sind.

6.4 Interviewleitfaden und Durchführung

Für die Interviews wurden ca. 30 Minuten geplant. Dies wurde als Richtwert betrachtet und es kam hier auch zu Über- und Unterschreitungen bei den verschiedenen Personen.

Vor Beginn des Interviews wurde das Einverständnis eingeholt, das Interview aufzuzeichnen. Dies wurde mittels Mobiltelefon durchgeführt, um die Gespräche im Anschluss transkribieren zu können und sich im Interview vollkommen dem Gegenüber widmen zu können und nicht durch das Durchführen von Notizen abgelenkt zu sein. Weiters wurde darauf hingewiesen, dass die Daten anonymisiert werden.

Vor dem Interview wurde jedem Experten der Interviewleitfaden zugesandt, um eine strukturierte Gesprächsführung zu gewährleisten. Dies ermöglichte den Experten sich auf die Themen vorzubereiten und relevante Informationen gezielt zu reflektieren.
Die Bereitstellung des Leitfadens dient auch dazu, die Qualität der Antworten zu verbessern.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Fragebögen beinhalteten folgende Themenblöcke mit jeweils mehreren Unterfragen.

1.) Einführung und Kontext

2.) Wahrnehmung des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen

3.) Auswirkungen des Verkaufs (ökonomisch)

4.) Auswirkungen des Verkaufs (sozial)

5.) Perspektiven und Strategien

6.) Abschluss - Persönliche Einschätzungen und Erfahrungen

Die Interviews wurden telefonisch oder per E-Mail vereinbart und im Zeitraum vom 02.01.2025 bis 07.02.2025 durchgeführt. Dabei wurde auf ein angenehmes Gesprächsklima geachtet, um eine offene Gesprächsführung zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde der rote Faden des Gesprächs anhand des Interviewleitfadens beibehalten. Dadurch konnten die zentralen Schwerpunkte systematisch bearbeitet werden, um die wissenschaftlichen Anforderungen zu erfüllen.

6.5 Transkription und Auswertung

Hier wurde eine qualitative Inhaltsanalyse angewendet, also ein Verfahren, das gezielt das verfügbare Material zusammenfasst und durch Zuordnung mittels Kategorien die Kernaspekte definiert. Die Kernaspekte werden durch die gewählte Forschungsfrage definiert und dadurch auch beeinflusst.[107]

1. Schritt
Bestimmung der Analyseeinheiten
2. Schritt
Paraphrasierung der inhaltstragenden Textstellen
3. Schritt
Bestimmung des angestrebten Abstraktionsniveaus Generalisierung der Paraphrasen unter diesem Abstraktionsniveau
4. Schritt
Erste Reduktion durch Selektion, Streichen bedeutungsgleicher Paraphrasen
5. Schritt
Zweite Reduktion durch Bündelung, Konstruktion, Integration von Paraphrasen auf dem angestrebten Abstraktionsniveau
6. Schritt
Zusammenstellung der neuen Aussagen als Kategoriensystem
7. Schritt
Rücküberprüfung des zusammenfassenden Kategoriensystems am Ausgangsmaterial

Abbildung 20 Ablaufmodell Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (eigene Darstellung) [108]

[107] Vgl.: Dresing, T., Pehl, T., (2018), Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse. Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende, Seite 34

[108] Vgl.: Mayring, P., (2022), Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken, Seite 69

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Der Ablauf der qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring verläuft nach einem klaren und strukturierten Schema, das Texte schrittweise zusammenfasst und ordnet.
Als erster Schritt wurde aus dem vorhandenen Material die Analyseeinheit herausgefiltert, das bedeutet es wurde bestimmt welcher Textteil analysiert werden soll. Im nächsten Schritt folgte die Paraphrasierung. Hier werden die signifikanten Textstellen vereinfacht und mit eigenen Worten zusammengefasst. Danach erfolgt die Generalisierung indem hier die umformulierten Aussagen abstrakter dargestellt werden. Mit der folgenden „ersten Reduktion“ wird die generalisierte Phrase auf die Kernaussage verdichtet, um das Wesentliche hervorzuheben. Im nächsten Schritt folgt die „zweite Reduktion“ mit einer weiteren Bündelung sowie Verdichtung, um die Bedeutung der Aussage weiter hervorzuheben. Im letzten Schritt werden die neu herausgearbeiteten reduzierten Aussagen nach Kategorien zusammengefasst damit eine strukturierte Auswertung möglich ist. Dieses Vorgehen nach den genannten Schritten sichert, dass die qualitativen Daten geordnet und nachvollziehbar ausgewertet werden können.[109]

6.6 Forschungsergebnisse

Die Experteninterviews geben wichtige Einblicke in die Rolle gemeinnütziger Bauträger auf dem Wiener Wohnungsmarkt. Mithilfe der Methode von Mayring wurden die zentralen Themen herausgearbeitet und in passende Kategorien eingeordnet. Die wichtigsten Erkenntnisse werden nun zusammengefasst und mit bestehenden Forschungsergebnissen verglichen.

6.6.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen

Dieses Kapitel beleuchtet die Rolle gemeinnütziger Bauvereinigungen in Wien, ihr Beitrag zum leistbaren Wohnraum, ihren Einfluss auf die Wohnungsnot und die unterschiedlichen Strategien der Bauvereinigungen in punkto Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen.

[109] Vgl.: Mayring, P., (2022), Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken, Seite 70

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Die Wohnbauförderung spielt in Wien eine entscheidende Rolle für die Stabilisierung des Wiener Wohnungsmarktes. In den Interviews wurde mehrfach betont, dass nicht nur gemeinnützige Bauträger, sondern auch gewerbliche Bauträger von diesen Förderungen profitieren können. Experte E1 betont:

„In Wien ist es so, dass prinzipiell um Förderung nicht nur ein Gemeinnütziger ansuchen kann, sondern auch ein Gewerblicher.“[110])

Dies zeigt, dass sowohl gemeinnützige als auch gewerbliche Bauträger Zugang zu Förderungen haben. Dennoch wurde die Bedeutung der Förderungen für den leistbaren Wohnraum besonders hervorgehoben. Experte E1 meint:

„Die Wiener Wohnbauförderung hilft dabei, die Mieten unter das Niveau des gewerblichen Marktes zu senken.“[111]

Daraus lässt sich ableiten, dass die Wohnbauförderung nicht nur die Errichtung leistbarer Wohnungen unterstützt, sondern dadurch auch eine mietpreisdämpfende Wirkung hat. Mehrere Experten äußerten auch die Sorge, dass eine zunehmende Wohnraumknappheit in Wien bevorsteht, insbesondere aufgrund sinkender Baubewilligungen in den vergangenen Jahren. Experte E1 sagt dazu:

„Ich glaube schon, dass wir in Wien in naher Zukunft in einen ziemlich großen Wohnungsengpass reinschlittern und da glaube ich, hat jeder Bauträger und eben die Gemeinnützigen sicher eine große und wichtige Rolle zu spielen.“[112]

Die steigende Wohnraumnachfrage wird in der Literatur als eine der größten Herausforderungen europäischer Städte beschrieben[113]. In diesem Kontext gewinnen gemeinnützige Bauträger an Bedeutung, da sie nicht nur günstige Wohnungen bereitstellen, sondern durch ihre Langfristigkeit und Gemeinwohlorientierung auch die soziale Stabilität sicherstellen.

Ein weiteres zentrales Thema der Interviews war die politische Ausrichtung der Wiener Wohnbaupolitik. Experte E2 hebt hervor, dass der Fokus stärker auf Mietwohnungen als auf Eigentum liegt:

[110] *E1, Z20-Z22*
[111] *E1, Z23-Z27*
[112] *E1, Z35-Z40*
[113] Vgl.: Deschermeier, P., (2023)., Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit: Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Seite 5

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

„In Wien liegt der Fokus aufgrund der politischen Situation stärker auf Mietwohnungen als auf Eigentum, was sich in der Gestaltung der Wohnbauförderung widerspiegelt.“[114] Diese politische Ausrichtung unterscheidet sich deutlich von anderen Bundesländern in Österreich, da in den anderen Bundesländern die Eigentumsförderung eine große und zentrale Rolle spielt. Die Fokussierung von Mietwohnungen führt aber dazu, dass der Anteil an leistbarem, reguliertem Wohnraum besonders hoch bleibt.

Mehrere Experten betonen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen im Bereich kostengünstigen Wohnraums eine dominierende und wichtige Rolle in Wien spielen.
„Gemeinnützige Bauvereinigungen haben im Vergleich zu privaten Anbietern eine zentrale Bedeutung für kostengünstigen Wohnraum in Wien.“[115]
Besonders hervorgehoben wird, dass gemeinnützige Bauträger nicht nur Mietwohnungen, sondern auch Modelle mit Kaufoption anbieten müssen, wenn der Finanzierungsbeitrag eine bestimmte Summe übersteigt. Dies erweitert die Zielgruppe und sorgt für eine größere soziale Durchmischung in der Wohnhausanlage. Die Experten bestätigen auch, dass der gemeinnützige Wohnbauträger eine dominante Rolle am Markt für leistbaren Wohnraum einnimmt. Die Sicherstellung eines starken gemeinnützigen Wohnsektors ist also ein entscheidender Faktor für die langfristige Leistbarkeit des Wohnens in Wien.

Die Experten thematisierten auch die wichtige Rolle für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Wien.
„Ja, aus meiner Sicht ist die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wichtiger denn je. Ich glaube, gerade in diesen Zeiten sieht man, dass Stabilität sehr gefragt ist.“[116]
Besonders attraktiv sind diese für Kunden sowie auch für Mitarbeiter der gemeinnützigen Bauträger, da diese stabile Wohnkosten und langfristige Sicherheit gewährleisten. Darüber hinaus spielen sie eine wesentliche wirtschaftliche Rolle, indem sie zur Beschäftigungssicherung und Stabilität der Bauwirtschaft beitragen.

[114] *E2, Z19-Z21*
[115] *E2, Z45-Z47*
[116] E3, Z15-Z19

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kaufoptionen für Mieter

Die Analyse zeigt deutliche Einflüsse durch politische, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf Bauvolumen, Mietpreisentwicklung und Eigentumsübergänge. Ein weiteres Schwerpunktthema im Interview war die Möglichkeit für Mieter, ihre Wohnung nach einer bestimmten Frist zu erwerben. Experte E1 beschreibt einen starken Rückgang der Kaufoptionen in den letzten Jahren.

„Vor drei Jahren waren es deutlich mehr, als es noch keine KIM Verordnung gegeben hat und die Zinsen so niedrig waren. Dann ist es durch die Zinserhöhungen massiv nach unten gerattert.“[117]

Die Einführung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung) sowie die steigenden Zinssätze haben dazu geführt, dass das Recht der Kaufoptionen deutlich zurückgegangen ist. Während vor einigen Jahren noch viele Mieter ihre Wohnungen gekauft haben ist inzwischen die Zahl der Kaufanbotanfragen und der daraus folgenden Verkäufe deutlich gesunken. Diese restriktive Kreditvergabe der Banken, sowie die steigenden Finanzierungskosten bewirken, dass die Mieter die Kaufoption nicht ausüben und daher weiter in der Miete verbleiben. Dies verstärkt die Segmentierung des Wohnungsmarktes, da einkommensschwächere Haushalte zunehmend auf Mietwohnungen angewiesen sind, da sie die Finanzierungskosten sowie die Vorgaben der Banken durch die KIM-Verordnung nicht erfüllen können.

Im Vergleich zu anderen großen Metropolen wie in Punkt 2.6 beschrieben wird in Wien im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Städten kein stark eigentumsorientiertes Modell verfolgt, sondern gezielt auf das geförderte Mietsegment gesetzt. Die erwähnte Kaufoption ist in Österreich ein Bundesgesetz und entzieht sich dadurch den Wirkungsbereich der Wiener Landesregierung. Daher muss diese Möglichkeit, die das Gesetz anbietet, auch in Wien umgesetzt werden. Auch die Wiener Stadtregierung muss diese Wohnungsmarktstrategie umsetzen, selbst wenn diese nicht ihren eigenen Werten entspricht.

Einen interessanten Einblick gibt der Ansatz, dass Personen, die in Eigentum investieren, für einen schlankeren Sozialstaat sind, da diese durch Kredite Wohnungen finanzieren und zu Beginn hohe Ausgaben dafür haben und daher höhere Steuern

[117] E1, Z60-Z65

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ablehnen und politisch eher konservative und marktwirtschaftlich orientierte Parteien unterstützen, die für einen schlanken Sozialstaat sind.
Gleichzeitig kann der Aufbau von Eigentum als politisches Instrument genutzt werden, um Sozialstaatsabbau zu rechtfertigen, da private Vermögen die Auswirkungen staatlicher Kürzungen verringern könnten.[118]

Weiters gibt es neben finanziellen Hürden beim Kauf einer geförderten Mietwohnung auch gesetzliche Einschränkungen, die nicht allen Mietern automatisch ein Kaufangebot ermöglicht. Experte E1 beschreibt die Situation so:
„Man kann das nicht auf den gesamten Bestand beziehen, weil wenn es ein Baurechtsgrund ist, darf man keine Option geben.“[119].
Daher wird klar, dass nicht alle geförderten Mietwohnungen automatisch in Eigentum überführt werden können. Speziell wenn die Wohnungen sich auf Baurechtsgründen befinden oder jünger als fünf Jahre sind oder wenn die Wohnbauförderung schon frühzeitig zurückbezahlt wurde, entfällt die Pflicht vom Bauträger diese den Mieter anbieten zu müssen. Die gesetzlichen Einschränkungen führen dazu, dass ein großer Teil der Mietwohnungen dauerhaft dem Mietmarkt erhalten bleibt und dies stabilisiert die Mietpreisentwicklung von Wien, da weniger Wohnungen aus dem gemeinnützigen Bestand in private Eigentumswohnungen übergehen.

Ein weiteres Thema ist die Preisgestaltung und der Einfluss der Herstellungskosten auf den Verkaufspreis. Experte 2 erklärt dazu:
„Die Preisgestaltung erfolgt innerhalb der gesetzlichen Schranken zwischen Buchwert und Verkehrswert.“[120]
Weiters erwähnt dieser, dass der Preis der Kaufanbote der Wohnungen bei ihnen ca. 20% unter dem Verkehrswert liegt, jedoch über den Buchwert. Dies basiert jedoch auf den Herstellungskosten, da die gemeinnützigen Bauträger nach den Kostendeckungsprinzip arbeiten müssen.
Eines der wesentlichen Kriterien ob eine Wohnung gekauft wird sind die Baukosten die bei der Errichtung des Gebäudes angefallen sind. Bei den Wohnungen, die jetzt angeboten werden bezieht sich der Preis auf die Herstellungskosten vor 5 Jahren.

[118] Vgl.: Lennartz, C., & Ronald, R., (2017), Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?, Seite 206
[119] *E1, Z71-Z74*
[120] E2, Z100-Z102

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Berücksichtigen muss man, dass die Baupreise zu dieser Zeit noch wesentlich geringer waren, da es noch keine Corona Krise und keinen Ukraine Krieg gab, der die Baupreise und die Verfügbarkeit der Materialien und der Arbeitskräfte massiv eingeschränkt hat und dadurch zu großen Preissteigerungen geführt hat. Wenn man sich den Baukostenindex zwischen 2021 und 2024 ansieht, erkennt man die massive Steigerung. Der Baukostenindex zeigt an, inwieweit sich die Kosten für Material und Arbeit im Baugewerbe verändern. Im Zeitraum von 4 Jahren gab es hier eine Steigerung von 101,7 im Jänner 2021 auf 128,0 im Dezember 2024. Dies sind 26,3% in 4 Jahren.[121] Diese massive Baupreissteigerung um mehr als ein Viertel der Kosten wird sich dann in Zukunft bei den derzeitig in Bau befindlichen geförderten Wohnungen widerspiegeln und diese Preise massiv erhöhen. Dadurch werden dann wahrscheinlich noch weniger Mieter die Wohnungen kaufen und somit die Kaufoption ausüben. Daher wird von den Experten angenommen, dass sich die auch in den nächsten Jahren so fortsetzen wird.

„Es ist schon in den letzten zwei Jahren schwächer geworden. Im letzten Jahr war es signifikant weniger, weil natürlich aufgrund der aktuellen Kreditzinsen, der Zinshöhe und der Vergaberichtlinien, generell die Gesamtsituation die Nachfrage gesunken ist.“[122]

Es lässt sich erkennen, dass in Phasen mit hohen Zinssätzen und strengerer Kreditvergabe es zu einem massiven Rückgang bei der Immobiliennachfrage kommt. Weiters tragen die gestiegenen Baukosten daher auch zu einem erhöhten Verkehrswert der Immobilien bei.

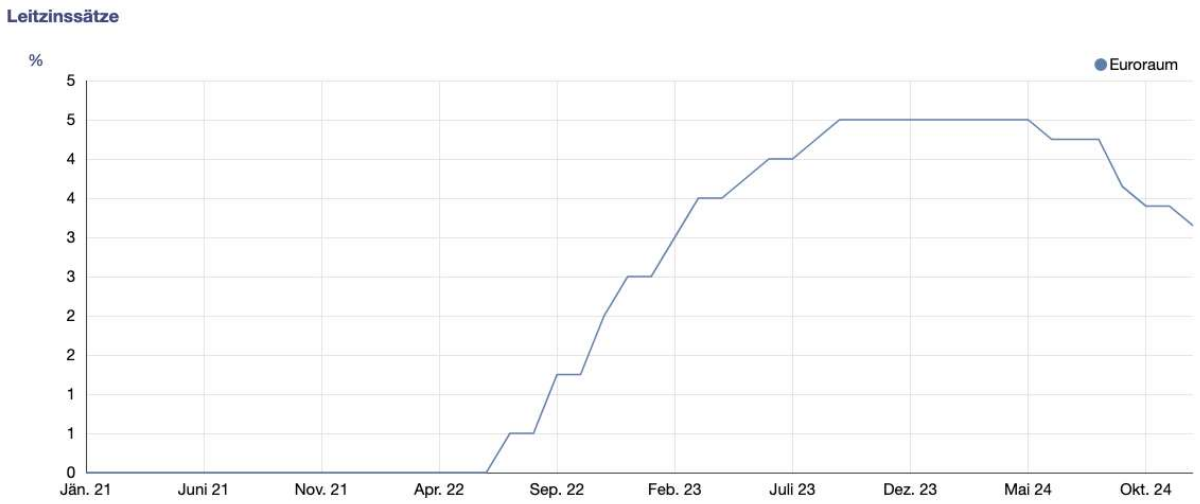

Abbildung 21 Leitzinsentwicklung Europa [123]

[121] Vgl.: Statistik Austria, Baukostenindex, 15.01.2025.
[122] *E3, Z70-Z73*
[123] Oesterreichische Nationalbank, Leitzinsentwicklung Europa, 19.01.2025.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

In der Grafik lässt sich erkenne, dass der Leitzins seit Mitte 2022 kontinuierlich angestiegen ist. Erst seit Mai 2024 sinkt der Leitzins wieder.

Bei den Bauvereinigungen wird grundsätzlich unterschieden zwischen Bauvereinigungen, die aktiv die Wohnungen anbieten auf der Basis der gesetzlichen Grundlagen. Aber es gibt auch Bauvereinigungen, die dies nicht so sehen. Diese vertreten die Haltung, dass diese Wohnungen immer als Mietwohnungen geführt werden sollten da sie sonst den Mietmarkt entzogen werden und nicht am bezahlbaren oder leistbaren Wohnungsmarkt angeboten werden können.

Fazit & Schlussfolgerung für diese Kategorie

Die Experteninterviews zeigen, dass gemeinnützige Bauträger ein essenzieller Bestandteil der Wiener Wohnraumstrategie sind. Der Wohnungsmarkt zeigt, dass restriktive Finanzierungsbedingungen und wirtschaftliche Unsicherheiten einen erheblichen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum haben. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen:
- Förderungen halten Mieten niedrig.
- Gemeinnützige sichern Wohnraumversorgung.
- Wiener Politik fördert vorrangig Mietwohnungen.
- Gemeinnützige Bauträger sichern erschwinglichen Wohnraum.
- Stabilität und wirtschaftliche Relevanz durch den gemeinnützigen Wohnbau.
- WGG reguliert Erträge und stabilisiert den Wohnungsmarkt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kaufoptionen für Mieter:

- Gemeinnützige sichern kontinuierlichen Wohnbau.
- Niedrige Nutzung der Kaufoptionen.
- Kaufoptionen sind durch rechtliche Vorgaben limitiert.
-Gemeinnützige bieten günstigeren Wohnraum durch Regulierungen.
- Preise basieren auf Buchwert und Herstellungskosten.
- Herstellungskosten beeinflussen Übereignungsquoten.
- Rückgang der Nachfrage durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen.
- Erträge werden zweckgebunden reinvestiert.
- Förderung von Eigentum durch gezielte Angebote an Mieter.

6.6.2 Verkauf gemeinnütziger Wohnungen

Gründe und Motive

Die befragten Experten benennen verschiedene Motive für den Verkauf gemeinnütziger Wohnungen. Dabei werden unterschiedliche Herangehensweisen sichtbar. Diese sind sowohl gesetzliche Rahmenbedingungen sowie auch wirtschaftliche und gesellschaftliche Einflussfaktoren.

„Ich glaube, das ist eine Frage der Grundhaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung, ob man sagt, man will eher Bestand halten oder ob man Eigentum für den Kunden schon als wichtige Säule der Gesellschaft sieht.“[124]

Ein wesentlicher Faktor für die Verkaufsstrategie ist die Grundhaltung der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung. Während einige Bauvereinigungen den Bestandserhalt bevorzugen, sehen andere den Verkauf als Möglichkeit, Wohneigentum für Mieter zu schaffen.

Keiner der Bauträger betrachtet den Wohnungsverkauf als wirtschaftliche Notwendigkeit. Vielmehr wird er als Möglichkeit gesehen, Menschen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, um im Sinne der politischen Vorgaben eine weitere Säule der Altersvorsorge zu schaffen und dadurch der Altersarmut entgegenzuwirken.

Alle Experten sind sich bei dieser Frage, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen nicht primär aus wirtschaftlichen Motiven erfolgt, sondern stark von gesetzlichen

[124] *E1, Z97-Z100*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Vorgaben und strategischen Überlegungen der Führungskräfte beeinflusst wird einig. Besonders wird dies vom Expert 3 erwähnt, der die Förderung von Eigentum als stabilisierendes Element für die Gesellschaft und als langfristige Absicherung gegen Altersarmut betrachtet.

„Ich glaube, dass die Thematik Altersarmut in den nächsten 20 Jahren noch intensiver wird und unsere Systeme, auch wirklich die Menschen wirtschaftlich absichern, die sich Eigentum schaffen. Dies sehen wir wirklich als notwendige Säule, um auch Stabilität in der Gesellschaft zu halten."[125]

Chancen und Risiken des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen

Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen bietet sowohl Potenziale als auch Herausforderungen für den Wiener Wohnungsmarkt. Während einige Experten Chancen in der Eigentumsbildung und Kapitalgewinnung für neue Projekte sehen, warnen andere vor den negativen Auswirkungen und auf die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum.

Experte 2 sieht die Eigentumsbegründung durch den Mieter aber auch kritisch, da die Wohnungen nach der Spekulationsfrist von 15 Jahren keine Mietzinsbildung mehr haben und somit den Bedingungen der geförderten Miete nicht mehr unterliegen.

„Na ja, Chance ist natürlich die Eigentumsbegründung für die Mieter. Ein Risiko für den Wohnungsmarkt ist natürlich, durch den Verkauf entziehe ich sie mitunter dem Zugang, und kann nicht wiedervermittelt werden. Möglicherweise wird sie dann von dem Eigentümer wiedervermittelt, aber natürlich nicht zu den günstigen Preisen, wie wenn sie noch dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen würden."[126]

Die Einnahmen aus dem Wohnungsverkauf müssen dann aber wieder zweckgebunden reinvestiert werden. Das kann in den Erwerb neuer Grundstücke fliesen um den gemeinnützigen Wohnbau langfristig abzusichern, indem man eine Grundstücksreserve hat für zukünftige Projekte und Generationen. Dies stellt sicher, dass der gemeinnützige Wohnbau weitergeführt werden kann. Auch Experte 3 bestätigt diese Aussage.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt eine gesunde Mischung aus gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern, da diese unterschiedliche

[125] *E3, Z168-Z171*
[126] E2, Z166-Z168

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Marktsegmente abdecken. Durch den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen an die Mieter können somit auch andere Marktsegmente abgedeckt werden.

„Ich glaube, der Wohnungsmarkt verträgt alles und braucht auch alles. Der Wohnungsmarkt braucht gemeinnützige Anbieter, genauso wie gewerbliche Anbieter oder Institutionelle. Und ich sage, Chancen sehe ich darin, indem man sich gut differenzieren und auf seinen Kern fokussieren kann."[127]

Ein weiteres Risiko beschreibt Experte 2, der darauf hinweist, dass die Eigentümer die gekauften Wohnungen nach den 15 Jahren an einen Dritten weiterverkaufen und sie somit nicht mehr der eigenen Versorgung dient, sondern als Renditeobjekt und dadurch dem leistbaren oder bezahlbaren Wohnraum entzogen wird was den ursprünglichen Zielsetzungen des gemeinnützigen Wohnbaus widerspricht.

Während die Förderung von Eigentum finanzielle Vorteile für den Mieter und Kapital für neue Bauprojekte bietet, besteht gleichzeitig die Gefahr, dass der Bestand leistbarer Mietwohnungen sinkt. Zudem stehen gemeinnützige Bauträger vor der Herausforderung, wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben, während sie soziale und ökologische Anforderungen erfüllen müssen.

Trends und Entwicklungen

Die Expertenmeinungen zeigen, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen in Zukunft stark von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Zinsentwicklungen, regulatorische Vorgaben der Preisgestaltung spielen eine zentrale Rolle. Während einige Experten eine Stabilisierung erwarten, sehen andere die Herausforderung durch hohe qualitative Ansprüche sowie steigende Bau- und Grundstückskosten.

Eine oft diskutierte Forderung bringt Experte 2 zur Diskussion, dieser fordert wieder eine Zweckbindung der Wohnbauförderung, den diese Zweckwidmung wurde 2008 abgeschafft. Somit kann diese Abgabe in der Höhe von 1% des Gehalts von unselbstständig Beschäftigten frei verwendet werden und muss nicht mehr dem Wohnbau zugutekommen, sondern fliest ins allgemeine Steueraufkommen des Staates. Damit verliert der „Wohnbauförderungsbeitrag" seinen ursprünglichen Zweck und bleibt

[127] E3, Z178-Z181)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

nur dem Namen nach bestehen, ohne weiterhin zur Förderung leistbaren Wohnraums beizutragen. [128]

„Aber das liegt an der politischen Ausrichtung. Es wird natürlich sehr stark auch über die Landesförderung gesteuert. Was für mich ein Thema wäre, dass man die Wohnbauförderungsmittel wieder zweckbindet, die man ja vom Gehalt zahlen muss.“[129]

Die politische Steuerung durch Landesförderungen beeinflusst den Wohnungsmarkt erheblich, da die Wohnbauförderung eine Landesförderung ist und dadurch die Zuständigkeit bei den Ländern liegt. [130]

Den Rückgang der Verkaufszahlen von den gemeinnützigen Wohnungen haben die Bauvereinigungen massiv gespürt. Dies ist auf die Zinserhöhungen und die KIM-Verordnung zurückzuführen teilte Experte 1 mit. Da viele Käufer einer geförderten Wohnung auf eine Finanzierung angewiesen sind, stellt das derzeit hohe Zinsniveau eine Hürde dar. Viele potenzielle Eigentümer ziehen es vor, mit der Investition zu warten, bis sich der Markt stabilisiert und die Zinsen wieder gesunken sind. Daher zögern viele Mieter mit dem Kauf, da sie gesetzlich mehrfach die Möglichkeit haben, ein Kaufanbot zu stellen und daher auf günstigere Marktbedingungen zu warten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre die Grundstückspreise erheblich ansteigen ließen. In Kombination mit den steigenden Baukosten führte dies zu einer Überhitzung des Marktes.

„Die Dynamik der Baukosten und der Grundstückspreise sind so dahin geritten in den letzten Jahren und beides zusammen ist halt dann einfach in einer Sphäre, wo der Markt teilweise gar nicht nachgekommen ist.“[131]

Dadurch weist Experte 3 hin, dass dies zu schwer kontrollierbaren Preisentwicklungen geführt hat und dies hat dann den Kostendruck auf den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen weiter erschwert. Dadurch ist auch der Kaufpreis der Wohnungen gestiegen ist.

[128] Vgl.: Wohnbauförderung und Finanzausgleich, 2025.01.29
[129] E2, Z244-Z253
[130] Vgl.: Bundesministerium für Finanzen, 2025.01.24
[131] *E3, Z307-Z309*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Regulierungen und Rahmenbedingungen

Die Meinung der befragten Gruppe zeigt, dass die Rahmenbedingungen den Verkauf gemeinnütziger Wohnungen stark beeinflussen. Während gesetzliche Vorgaben grundsätzlich als notwendig erachtet werden, führen spezifische Restriktionen zu Herausforderungen. Besonders Einschränkungen durch Verbände, Marktbedingungen in ländlichen Gebieten und Preisregulierungen stellen Hindernisse dar. Die Zweckbindung von Fördermitteln und Erträgen wird als wichtiger Faktor für die Nachhaltigkeit des Systems gesehen.

Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen gestaltet sich im ländlichen Raum häufig schwieriger als in der Stadt, da der Buchwert nach fünf Jahren oft unter dem Verkehrswert liegt. Dadurch wird der Erwerb für Mieter wirtschaftlich unattraktiv oder sogar unmöglich.

„Aber es gibt natürlich andere Lagen, nicht zentrale Lagen, ländliche Regionen, wo nach fünf Jahren mein Buchwert noch immer über dem Verkehrswert liegt. Da wird natürlich ein Gemeinnütziger nicht verkaufen, weil da vernichtet er Geld.“[132]

Die derzeit hohen Baukosten machen diese Verkäufe in diesen Gebieten daher unattraktiv.

Experte 2 meint auch, dass die gesetzlichen Begrenzungen von Spekulation zur Stabilität des Wohnungsmarktes beitragen. Daher wird dieses geschaffene Gesetz, als sinnvolle Maßnahme begrüßt.

„Ja, ich glaube, ich finde es gut, dass diese Spekulationsparagraphen eingeführt wurden und nicht nur für die nachträgliche Übereignung, sondern auch für das Soforteigentum.“[133]

Fazit & Schlussfolgerung für diese Kategorie

Während die Förderung von Eigentum finanzielle Vorteile für Mieter und Kapital für neue Bauprojekte bietet, besteht gleichzeitig die Gefahr, dass der Bestand leistbarer Mietwohnungen sinkt, wenn die Bauleistung zurückgeht und es zu einem Anstieg bei der Ziehung der Kaufoption gibt. Weiters stehen gemeinnützige Bauträger vor der

[132] E1, Z180-Z183
[133] E2, Z230-Z232

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Herausforderung, wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben, da diese auch soziale und ökologische Anforderungen erfüllen müssen.

Gründe und Motive:
-Verkaufsstrategie beeinflusst Einnahmen.
-Gesetzliche Vorgaben treiben den Verkauf.
-Eigentum wird langfristig günstiger als Miete.
-Förderung von Eigentum dient zur Bekämpfung von Altersarmut und zur Sicherung der gesellschaftlichen Stabilität.

Chancen und Risiken des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen:
-Eigentum ist langfristig finanziell vorteilhaft.
-Verkauf verringert leistbare Mietwohnungen.
-Vielfalt und Differenzierung als Schlüssel für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.
-Nachhaltigkeit und Leistbarkeit stehen in einem Spannungsverhältnis.
-Verkaufserlöse sichern zukünftige Investitionen im Wohnbau.

Trends und Entwicklungen:
-Geförderte Wohnungen benötigen eine Finanzierungsfähigkeit.
-Regulierungen hemmen den Wohnungsverkauf
-Spekulationsschutz wird befürwortet.
-Zweckbindung von Fördermitteln.
-Verkaufszahlen könnten steigen, aber nicht auf frühere Höchstwerte.
-Gesetzliche Vorgaben sichern faire Preisgestaltung unter Marktwert.
-Kostensteigerungen erschweren eine stabile Marktentwicklung.

Regulierungen und Rahmenbedingungen:
- Einschränkungen erschweren den Verkauf.
- Verkäufe sind in ländlichen Regionen unwirtschaftlich.
- Spekulationsschutz wird befürwortet.
- Zweckbindung von Fördermitteln.
- Zweckbindung als Modell für andere Branchen denkbar.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.6.3 Auswirkungen des Verkaufs

Ökonomische Auswirkungen des Verkaufs

Insgesamt zeigen die Expertenmeinungen, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen zwar wirtschaftliche Effekte hat, jedoch keine unmittelbare Destabilisierung des Marktes befürchtet wird. Gleichzeitig betonen die Befragten die preisdämpfende Funktion geförderter Wohnungen sowie die Herausforderungen im Hinblick auf die Kostendeckung.

„Aber ich sehe da jetzt keine großen Auswirkungen auf dem Markt, dass es auf einmal keine geförderten Wohnungen mehr gibt, oder in der Miete mehr gibt, das könnte ich eigentlich nicht bestätigen.“[134]

Außerdem beeinflussen die strengen Regulierungen die Nutzung und Weitervermietung von gefördertem Wohnraum. Weiters ist die Herausforderung der Finanzierungsbeiträge bei einkommensschwachen Haushalten ein großes Problem. Dies löst die Stadt Wien so, dass sie den Finanzierungsbeitrag bei bestimmten Wohnungen, den sogenannten Smart, auf 60 Euro/m^2 senkt.

„Wo mit 7,50 Euro eigentlich die Mieten gedeckelt sind und wir dies in Wahrheit nicht einmal kostendeckend darstellen können.“[135]

Diese Förderprogramme für einkommensschwache Haushalte führen bei den gemeinnützigen Bauträgern oft zu finanziellen Herausforderungen, da diese günstigen Mieten oft nicht kostendeckend sind und durch andere Projekte querfinanziert werden.

Markteinflüsse auf Miet- und Kaufpreise

Die Experteneinschätzungen zeigen, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen nur einen geringen Einfluss auf die Miet- und Kaufpreise in Wien haben. Viel entscheidender für die Preisentwicklung ist die Neubautätigkeit sowie die Anzahl der Baubewilligungen. Gemeinnützige Bauträger setzen nicht auf kurzfristige Verkaufsstrategien, sondern verfolgen eine langfristige Stabilitätsstrategie.

Ein Problem, das viele Experten angesprochen haben, ist die Wohnraumknappheit aufgrund sinkender Baugenehmigungen.

[134] E1, Z215-Z217
[135] E2, Z294-Z300

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

„Ich glaube, dass Wien jetzt auch eine hochspezielle Situation hat. In Wien wird eindeutig zu wenig gebaut. Wir sind ungefähr unter die Hälfte der Baubewilligungen, wie sie im 2020er-2021er-Jahr waren.“[136]

Weiters ist Experte 2 der Meinung, dass die Übereignungen in Wien keinen Einfluss hat, da die Neubauleistung um ein Vielfaches höher ist, als Abverkäufe.

„Auch auf die Eigentumsquote in Wien wird es nicht allzu viel Einfluss haben, weil die Bauleistungen im Vergleich zu den Übereignungen in Wien ja doch um ein Vielfaches höher sind.“[137]

Weiters können nicht alle Wohnungen ins Eigentum übertragen werden, da die Erfordernisse nicht erfüllt werden. Dies ist bei den Smartwohnungen so, dass diese gezielt nicht abverkauft werden können und somit dem leistbaren Mietwohnraum erhalten bleiben. Experte 3 weist auch darauf hin, dass gemeinnützige Bauträger breit aufgestellt sein müssen, daher s*etzen diese nicht nur auf Neubau, sondern verstärken auch ihre Immobilienverwaltung als wirtschaftliches Standbein. Die langfristige Sicherung von leistbarem Wohnraum bleibt aber weiter das primäre Ziel.*

„Es ist wichtig, dass man breit und stabil aufgestellt ist. Ertragsmöglichkeiten sind in der Gemeinnützigkeit ja auch reguliert und minimiert und da muss man eben den Fokus auch darauf halten.“[138]

Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum

Da die Mehrheit der Wiener Bevölkerung das Mieten gegenüber dem Erwerb von Wohneigentum bevorzugt, werden die Kaufoptionen nur selten in Anspruch genommen. Der Einfluss der Kaufoptionen auf das gesamte Wohnungsangebot bleibt daher minimal.

„Gemeinnützige Bauträger verfolgen eine langfristig ausgerichtete Strategie, die nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf Qualität und Stabilität über Generationen hinweg ausgerichtet ist. Der gesetzlich verankerte Generationenausgleich sichert dieses Modell.“[139] Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen hat keine wesentlichen Auswirkung auf die Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums in Wien. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die langfristige Strategie der gemeinnützigen Bauträger garantieren daher eine stabile Wohnraumversorgung

[136] *E1, Z243-Z245*
[137] *E2, Z313-Z315*
[138] *E3, Z466-Z477*
[139] *E3, Z486-Z492*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Fazit & Schlussfolgerung für diese Kategorie

Ökonomische Auswirkungen:

- Keine signifikanten Auswirkungen durch Verkäufe.
- Verkauf reduziert Bilanzsummen.
- Wohnraum wird dem Markt entzogen.
- Geförderte Wohnungen dämpfen Preise.
- Geförderte Mieten sind oft nicht kostendeckend.

Markteinflüsse auf Miet- und Kaufpreise:

- Mangel an Baubewilligungen belastet den Markt.
- Wiener bevorzugen Miete vor Eigentum.
- Verkäufe beeinflussen Markt kaum.
- Eigentumsquote bleibt stabil.

Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum:

- Der Wohnungsbestand bleibt stabil.
- Eigentum wird langfristig günstiger.
- Nachhaltige Wohnraumversorgung wird durch Generationenausgleich gewährleistet.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.6.4 Soziale Auswirkungen des Verkaufs

Soziale Durchmischung beeinflusst den Verkauf

Experte 3 findet, dass durch die Einhaltung der Vergaberichtlinien es zu einer ausgewogenen sozialen Durchmischung in Wohnprojekten kommt. Dies bedeutet, dass dadurch verschiedene Einkommensgruppen und soziale Schichten Zugang zu gefördertem Wohnraum erhalten und somit Tür an Tür leben können.

Besonders wichtig ist dabei die Kombination aus gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum. Diese Mischung sorgt nicht nur für eine vielfältige soziale Struktur, sondern unterstützt auch den kulturellen Austausch und das generationsübergreifende Zusammenleben. In der Praxis bedeutet dies, dass Menschen unterschiedlicher sozialer und wirtschaftlicher Hintergründe in denselben Wohnprojekten leben, was zur Schaffung stabiler, lebendiger Nachbarschaften beiträgt.

Weiters fügt Experte 1 hinzu, dass die soziale Mischung stärker durch Objektförderung und Vergaberichtlinien beeinflusst wird als durch die Verkäufe.

„Ich glaube, dass man generell vom System her auch in den Miethäusern eine gute soziale Durchmischung hat, denn es werden ja diese Einkommen, ob sie dem Fördergrenzen jetzt entsprechen oder nicht, nicht mehr nachkontrolliert. Das ist wie im Gemeindebau.“[140]

Dies bedeutet, dass die vorgegebenen Einkommensgrenzen, die relativ hoch sind nur beim Einzug überprüft werden. Danach erfolgt keine erneute Kontrolle. Dieses Prinzip ermöglicht eine stabile soziale Durchmischung, da Mieter auch bei steigenden Einkommen in ihrer Wohnung bleiben können und die Vorzüge einer gedeckelten Miete genießen können Dadurch wird verhindert, dass Menschen aus ihren gewohnten sozialen Strukturen verdrängt werden, was zur langfristigen sozialen Stabilität und Integration in den Wohnanlagen beiträgt.

[140] E1, Z331-Z334

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Verdrängungseffekte durch den Verkauf gemeinnützigen Wohnraums

Meist wird der geförderte Wohnbau auf die Entwicklungsgebiete am Stadtrand beschränkt. Finanzielle Rahmenbedingungen erfordern oft Kooperationen mit gewerblichen Partnern. Zudem verhindert das gesetzliche Kaufoptionsmodell eine plötzliche Verdrängung, da die Mieter bereits vor dem Ankauf der Wohnungen in diesen leben. Strikte gesetzliche Regulierungen schränken auch die Großverkäufe ein und sichern die soziale Stabilität am Wiener Wohnungsmarkt.

„Die Frage ist, also wenn wir jetzt vom Neubau reden, wo kann man überhaupt noch gefördert bauen in Wien? Das geht nur in den großen Entwicklungsgebieten 22. 10. und 23. Bezirk.“[141]

Im geförderten Wohnbau gibt es eine Obergrenze für den Grundstücksankauf, der maximal bezahlt werden kann. Laut dem Wiener Wohnbaugesetz beträgt dieser maximal 188 Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche (BGF).[142] Daher findet der geförderte Wohnbau meist in den Entwicklungsgebieten statt. Weiters erschweren die hohen Grundkosten die eigenständige Entwicklung der gemeinnützigen Bauträger. Hier müssen Kooperationen mit gewerblichen Partnern eingegangen werden, um die Projekte überhaupt realisieren zu können. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Kaufoptionsmodell bestehende Mieter absichert und verhindert, dass sie durch Verkäufe verdrängt werden.

Langfristige soziale Folgen

Experten weisen darauf hin, dass die neue Regulierung Stabilität im gemeinnützigen Wohnbau geschaffen und die Zweckbindung gestärkt hat. Als Grund für die niedrigeren Übereignungsraten in Städten wird die Flexibilität von Mietern genannt. Die vorgeschriebene 15-jährige Mietzinsbildung laut Mietrechtsgesetz (MRG) wird als ausreichend betrachtet, um soziale Stabilität zu gewährleisten.

„Der Mieter ist natürlich flexibler, keine Frage. Das ist vielleicht auch ein Grund, warum die Übereignungen mitunter gerade in den großen Städten vielleicht nicht so hoch sind wie auf dem Land.“[143]

Besonders lässt sich das in den Städten beobachten, da Mieter in Städten eine höhere Flexibilität zeigen als auf dem Land, was sich bei der Übernahme von Eigentum

[141] E1, Z382-Z384
[142] Vgl.: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, § 5 Grundsätze für die Gewährung einer Förderung und Eigentumsbeschränkung
[143] Experte E2, Z387-395

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

auswirkt. Dadurch bleiben die Übereignungsraten in urbanen Gebieten tendenziell niedriger.

Fazit & Schlussfolgerung für diese Kategorie

Soziale Durchmischen beeinflusst durch den Verkauf:
- Soziale Mischung bleibt stabil.
- Fördersystem verhindert Ghettobildung.
- Sozialer Wohnbau stärkt Sicherheit.
- Gesetzliche Begrenzung schützt vor Spekulation und fördert sozialen Wohnraum.

Verdrängungseffekte durch den Verkauf gemeinnützigen Wohnraums:
- Wohnbau ist auf Entwicklungsgebiete limitiert.
- Gewerbliche Partner sind oft für Projekte notwendig.
- Förderung der Stadtteilentwicklung.
- Regulierungen verhindern spekulativen Großverkauf und sichern soziale Strukturen.

Langfristige soziale Folgen:
- Geringere Übereignungen in Städten.
- Langfristige Fristen minimieren soziale Auswirkungen des Verkaufs.
- Gesetzliche Anpassung sichert langfristige Stabilität im Wohnbau.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.6.5 Perspektiven und Strategien

Die Rolle der GBV bei der Sicherstellung leistbaren Wohnraums in Wien

Im Interview sagte Experte 2 aus, dass gemeinnützige Bauvereinigungen massiv zur sozialen Stabilität und zum gesellschaftlichen Frieden beitragen.

„Also ich glaube, dass natürlich die Rolle der GBV sehr wichtig ist. Das ist natürlich schon ein Thema, ich glaube, dass wir einen kostengünstigen Wohnraum als gemeinnützige Bauvereinigung zur Verfügung stellen können. Und dass das natürlich auch eine wesentliche Rolle für den sozialen Frieden."[144]

Leistbarer Wohnraum bildet die Grundlage für soziale Integration, da er unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein stabiles und sicheres Wohnumfeld ermöglicht. Eine weitere Herausforderung für die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum in Wien sind auch die fehlenden bebaubaren Grundstücke.

„Unser Problem aktuell ist ja eher, wir wollen, aber wir können nicht… es fehlt an gewidmeten Grundstücken, hohe Baukosten, hohe Materialkosten… aber man darf ja nicht vergessen, wie sich die Löhne entwickelt haben in den letzten Jahren."[145]

Hier wird dann auch verwiesen, dass durch die hohen Preissteigerungen die Umsetzung neuer leistbarer Wohnbauprojekte erschwert wird.

Experte 3 weist auch darauf hin, dass gemeinnützige Bauvereinigungen geschützt und ausgebaut werden müssen.

„Eine wesentliche Rolle ist die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum. Dieses Modell gehört eigentlich noch mehr verstärkt und erweitert."[146]

Österreich hat im internationalen Vergleich eine Vorzeigerolle für gemeinnützigen Wohnbau. Auch in Deutschland wird wieder auf gemeinnützigen Wohnbau gesetzt, da man jetzt wieder beginnt erneut ähnliche Modelle zu implementieren.

Der langfristige Nutzen der gemeinnützigen Wohnbauten zeigt sich aber erst Jahrzehnte später.

[144] E2, Z427-Z430
[145] E2, Z430-Z433
[146] E3, Z592-Z595

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Beibehaltung des Mietdeckels:

Die Beibehaltung eines Mietdeckels sowie eine immerwährende Anwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) werden skeptisch betrachtet. Kritisiert wird insbesondere der Eingriff ins Eigentumsrecht durch dauerhafte Regulierungen. Gleichzeitig wird betont, dass der langfristige Erhalt gemeinnütziger Wohnungen strategische Planung und finanzielle Absicherung erfordert. Viele übersehen, dass Sanierungen und Erhaltungsmaßnahmen finanziert werden müssen, um die Wohnraumversorgung nachhaltig zu sichern.

Die immerwährende Bindung an das MRG sowie die Beibehaltung des Richtwertes wird vom Experten 2 sehr kritisch gesehen und er wertet dies als massiven Eingriff in das Eigentumsrecht. Die 15-jährige Preisbindung an den Richtwert findet dieser aber als angemessen.

„Finde ich nicht so gut, weil das meines Erachtens genauso wie diese Abgabe für Leerstände ein massiver Eingriff ins Eigentumsrecht ist.“[147]

Experte 3 betont, dass die langfristige Erhaltung von Wohnraum gesichert und finanziert werden muss. Er sieht die Anwendung des Richtwertes über die 15 Jahre hinaus kritisch. Grund dafür ist, dass Gebäude kontinuierlich instandgehalten und saniert werden müssen, damit dies wirtschaftlich tragfähig bleibt. Ebenso muss eine nachhaltige Bewirtschaftung gewährleistet werden. Weiters müssen auch die finanziellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst werden.

Fazit & Schlussfolgerung für diese Kategorie

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) spielen eine zentrale Rolle in der Sicherstellung leistbaren Wohnraums in Wien. Das Fördersystem ermöglicht niedrige Mieten, wodurch leistbares Wohnen gewährleistet wird. Der Verkauf von Wohnungen an die Mieter hat laut Experten keinen besonderen Einfluss auf den Markt. Allerdings gibt es andere Herausforderungen, wie steigende Bau- und Materialkosten sowie einen Mangel an gewidmeten Grundstücken. Das System der GBVs wird als essenziell für den sozialen Frieden betrachtet und sollte politisch weiter gefördert werden. Im internationalen Vergleich gilt Österreich als Vorzeigeland im gemeinnützigen Wohnbau, während Länder wie Deutschland beginnen, ähnliche Modelle wieder einzuführen.

[147] E2, Z456-Z460

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Experten fordern eine ausgewogene Strategie für den Wohnungsmarkt. Während dauerhafte Regulierungen kritisch gesehen werden, betonen sie die Notwendigkeit langfristiger Finanzierungsstrategien zur Erhaltung des Wohnraums. Einseitige Eingriffe ins Eigentumsrecht könnten kontraproduktiv sein, wenn sie nicht mit nachhaltigen Lösungen für leistbaren Wohnraum kombiniert werden.

Die Rolle der GBVs bei der Sicherstellung von leistbaren Wohnraum in Wien:
-Gemeinnützige fördern leistbaren Wohnraum.
-Verkäufe beeinflussen den Markt kaum.
-GBVs sichern sozialen Frieden.
-Wohnbau durch Kosten gehemmt.
-Langfristige Stabilität durch gemeinnützigen Wohnbau bewährt sich.

Beibehaltung des Mietdeckels:
-Begrenzte Akzeptanz für Mietdeckel und Förderdauer.
-Kritik an Eingriffen ins Eigentum.
-Langfristige Wohnraumerhaltung muss gesichert finanziert werden.

6.6.6 Abschluss: Persönliche Einschätzungen und Erfahrungen

Die abschließenden Einschätzungen der Experten zeigen, dass aus politischer und rechtlicher Sicht keine wesentlichen Aspekte übersehen wurden. Allerdings gibt es Forderungen nach einer Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung, um leistbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Zudem wird kritisiert, dass der Verkaufsprozess gemeinnütziger Wohnungen für Kunden zu komplex ist, was zu einem Informationsdefizit führt. Eine Vereinfachung der Abläufe wäre notwendig, um den Zugang zu diesem Wohnsegment zu erleichtern.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

7 Fazit

Basierend auf der Literaturrecherche sowie der Ergebnisse der Expertenbefragung lassen sich die Forschungsfrage und die Hypothesen wie folgt beantworten:

Die durchgeführte Literaturrecherche und die Experteninterviews zeigen, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen in Wien ein kontroverses Thema ist, das sowohl soziale als auch wirtschaftliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung hat. Da die österreichische Wohnungswirtschaft eng mit staatlichen Regulierungen und Förderprogrammen verknüpft ist, haben insbesondere Gesetzesänderungen des WGG eine große Tragweite. Dies wurde schon 2004[148] sichtbar als es zur Einführung der Kaufoption für die Mieter und dadurch zu einem markanten Anstieg von Wohnungsverkäufen kam, wie in der Abbildung 22 ersichtlich wird. Ob die WGG-Novelle 2019 ähnliche Auswirkungen mit sich bringen, wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

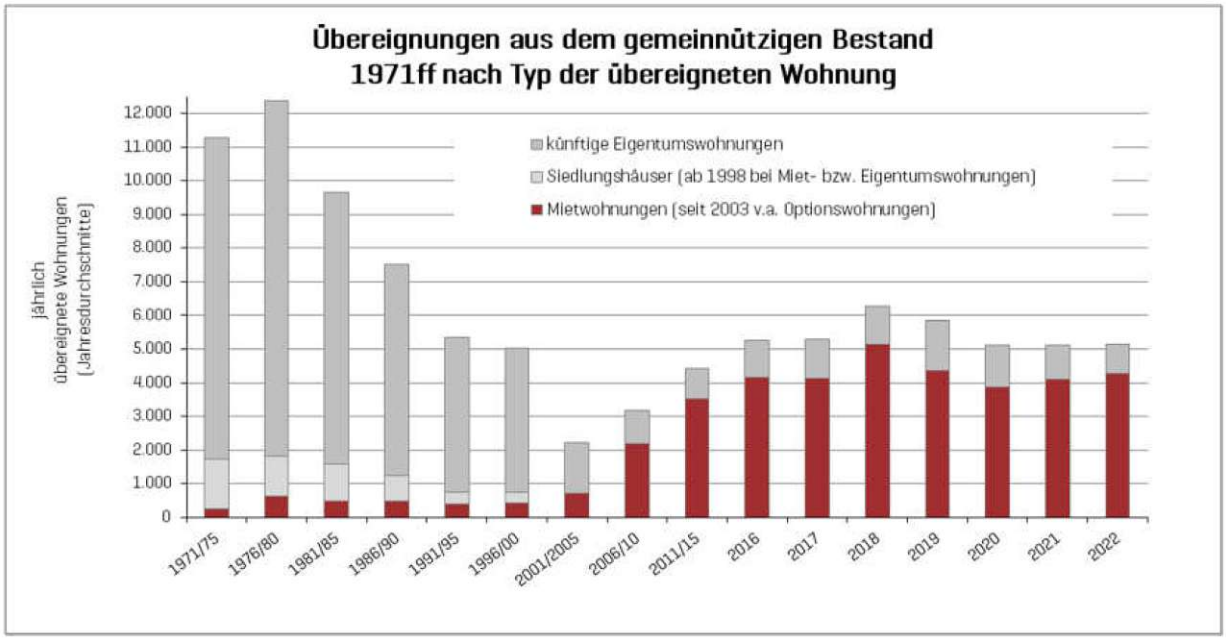

Abbildung 22 Übereignung aus dem gemeinnützigen Bestand 1971-2022[149]

Erkennen lässt sich jedoch, dass es Übereignungen von Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger schon immer gegeben hat. Erfahrungen aus Deutschland und den Niederlanden zeigen, dass die Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen oft den leistbaren Mietwohnungsbestand dezimiert hat und die Mieten dadurch deutlich

[148] Vgl.: Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Verbandsstatistik 2023, Seite 13
[149] Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Verbandsstatistik 2023, Seite 13

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

gestiegen sind. Weiters wurde in der Arbeit festgestellt, dass gemeinnütziger Wohnraum für die soziale Durchmischung sowie für die langfristige Stabilisierung der Wohnkosten eine zentrale Rolle spielt. Kritiker warnen, dass ein verstärkter Abverkauf zu einem Verfall des leistbaren Wohnraums führen könnte. Dadurch sind insbesondere innerstädtischen Lagen betroffen. Obwohl bereits zahlreiche Studien die Auswirkungen von Privatisierungen im Wohnbereich untersucht haben, fehlen hier aber noch umfassende Analysen zu den langfristigen Folgen für die Wiener Wohnversorgung.

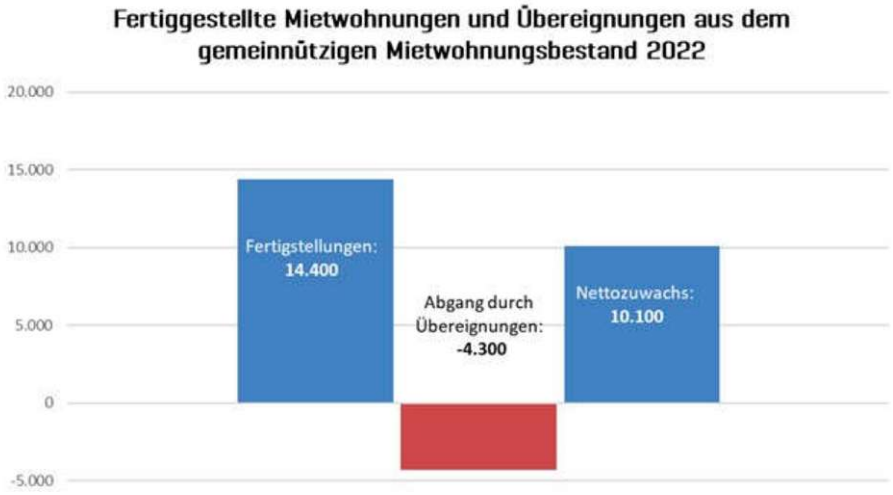

Abbildung 23 Fertigstellungen versus Übereignungen von gemeinnützigen Mietwohnungen 2022[150]

Die Grafik verdeutlicht nochmals, dass im Jahr 2022 österreichweit 14.400 neue geförderte Wohnungen fertiggestellt wurden, wodurch der Bestand an geförderten Wohnungen weiter anwuchs. Gleichzeitig wurden im selben Zeitraum 4.300 Wohnungen abverkauft. Dies führte zu einem Nettozuwachs von 10.100 Wohnungen.
Daraus lässt sich ableiten, dass aktuell keine unmittelbare Gefahr besteht, dass der gesamte geförderte Wohnungsbestand durch Verkäufe deutlich dezimiert wird. Problematisch könnte es jedoch werden, wenn die Neubautätigkeit deutlich zurückgeht und die Zahl der Übereignungen das Niveau des Neubauvolumen erreicht. Solange jedoch das Verhältnis von Fertigstellungen zu Übereignungen bei 3:1 bleibt, besteht derzeit kein Anlass zur Besorgnis.

[150] *Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Verbandsstatistik 2023, Seite 14*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Beantwortung der Forschungsfrage:

"Welche sozialen und ökonomischen Auswirkungen hat der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen auf die Wohnversorgung und soziale Durchmischung in Wien?"

Ökonomische Auswirkungen:

- **Stabilisierung des Marktes:** Die gemeinnützigen Bauträger spielen hier eine zentrale Rolle bei der Sicherstellung von leistbarem Wohnraum, da dieses Modell für Wien preisdämpfend wirkt.
- **Langfristige Auswirkungen auf das Angebot:** Die Verkaufszahlen gemeinnütziger Wohnungen sind aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen begrenzt. Die Verkäufe erfolgen unter dem Verkehrswert, was zu günstigem Wohnraum für die Käufer führt. Der Markt wird durch gesetzliche Vorschriften reguliert, damit kein massenhafter Übergang in den freien Markt erwartet wird.
- **Reduktion des Mietbestandes:** Der Verkauf von Wohnungen führt nicht zwangsläufig zu einer signifikanten Reduktion von Mietwohnungen, da die gemeinnützige Bauträger weiterhin Mietwohnungen im Bestand behalten. Es besteht jedoch ein gewisses Risiko, dass langfristig weniger günstige Mietwohnungen verfügbar sind. Die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum könnte durch den Verkauf reduziert werden, allerdings hängt dies von der Gesamtstrategie der gemeinnützigen Bauvereinigungen ab.
- **Kapital für Neubauprojekte:** Einnahmen aus Verkäufen fließen größtenteils zurück in den Bau neuer gemeinnütziger Wohnungen oder in Grundstücksankäufe, da diese den Verkaufserlös reinvestieren müssen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Soziale Auswirkungen:

- **Erhalt der sozialen Durchmischung:** Durch die durchdachten gesetzlichen Regulierungen bleibt die soziale Durchmischung weitgehend erhalten. Eine verstärkte Durchmischung findet nicht nur auf sozialer, sondern auch auf kultureller und generationenübergreifender Ebene statt. Die soziale Durchmischung wird weniger durch den Verkauf als durch das Fördersystem und die Vergabekriterien beeinflusst.
- **Begrenzung von Spekulation:** Der Verkauf an Spekulanten oder Investoren ist gesetzlich ausgeschlossen, wodurch die langfristige soziale Nutzung durch verschiedene gesetzliche Maßnahmen gesichert wird.
- **Kein massiver Verdrängungseffekt:** Da Mietwohnungen weiterhin einen bedeutenden Anteil ausmachen und geförderte Wohnungen häufig in Quartiersentwicklungen eingebunden sind, lassen sich kaum Anzeichen für eine Verdrängung wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungsschichten erkennen. Dies setzt aber voraus, dass die politischen Zielsetzungen und Maßnahmen in der Stadtentwicklung in Wien unverändert weitergeführt werden.
- Die Gefahr einer langfristigen sozialen Entmischung wird als begrenzt gesehen, da weiterhin eine hohe Mieterquote in Wien besteht.

Fazit:

Der Kauf gemeinnütziger Wohnungen hat begrenzte soziale Auswirkungen, da das Fördersystem und die Mietstruktur weiterhin für eine Durchmischung sorgen. Die ökonomischen Auswirkungen sind zweischneidig. Einerseits können durch Reinvestitionen neue Wohnungen entstehen, andererseits sinkt kurzfristig das Angebot an leistbaren Mietwohnungen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Überprüfung der Hypothesen

Hypothese 1:

"Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen führt zu einer langfristigen Verringerung des Angebots an leistbarem Wohnraum in Wien, was die Wohnversorgung für einkommensschwache Haushalte verschlechtert."

Ergebnis: Teilweise bestätigt

- Einige Experten sehen eine Reduktion des Angebots an geförderten Mietwohnungen als möglich, da verkaufte Wohnungen dem regulierten Mietmarkt entzogen werden und daher weniger leistbare Mietwohnungen verfügbar sind.
- Allerdings gibt es gesetzliche Vorgaben, die die Weiterverwertung verhindern. Das sind z.B. Vorkaufsrecht, Mietzinsbeschränkung, Aufzahlung auf Verkehrswert.
- Der Rückgang von Baugenehmigungen gefährdet den Markt mehr als der Abverkauf von geförderten Wohnungen an die Mieter.
- Spezifische Förderprogramme, wie beispielsweise „Smart Wohnen“, tragen maßgeblich dazu bei, leistbaren Wohnraum zu sichern und langfristig zu erhalten.
- Die Wiener Wohnbauförderung hilft weiterhin, Mieten unter das Niveau des freien Marktes zu drücken.
- Da viele Mieter ihre Kaufoption nicht wahrnehmen, bleibt der Bestand an Mietwohnungen teilweise erhalten.

Fazit:

Der Verkauf allein führt nicht zwangsläufig zu einer Verknappung, sondern hängt von der Politik der Gemeinnützigen Bauträger sowie den gesetzlichen Vorgaben zusammen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Hypothese 2:

"Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen steigert die Wohneigentumsquote in Wien, trägt jedoch nicht wesentlich zur Entlastung des Mietmarktes bei."

Ergebnis: Bestätigt

- Verkäufe führen dazu, dass Mieter Wohneigentum erwerben, jedoch hat dies keinen massiven Einfluss auf den Gesamtmarkt.
- Eigentum wird durch den Verkauf gefördert, allerdings bleibt Wien eine Stadt mit einem starken Mietwohnungsmarkt.
- Die Eigentumsquote könnte steigen, aber die Verkaufszahlen sind begrenzt, da viele Mieter die Kaufoption nicht nutzen.
- Der Mietmarkt wird durch Verkäufe nicht entlastet, da der Neubau gleichzeitig zurückgeht und verkaufte Wohnungen nicht mehr für günstige Mieten verfügbar sind.

Fazit: Während Verkäufe die Eigentumsquote leicht erhöhen, bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen unverändert hoch.

Hypothese 3:

"Gemeinnützige Wohnungen, die verkauft werden, verlieren langfristig ihre soziale Bindung und werden Teil des spekulativen Immobilienmarktes."

Ergebnis: Teilweise bestätigt

- Durch gesetzliche Regulierungen ist der Verkauf an Spekulanten oder Investoren ausgeschlossen, daher sind Paketverkäufe gesetzlich verboten und die Anzahl der verkaufbaren Einheiten ist begrenzt.
- Einige Experten sehen jedoch die Gefahr, dass nach der gesetzlichen Frist Wohnungen auf dem freien Markt weiterverkauft, werden können.
- Das Hauptproblem ist weniger die Spekulation als der allgemeine Anstieg der Immobilienpreise in Wien.

Fazit: Verkaufte gemeinnützige Wohnungen bleiben größtenteils außerhalb des spekulativen Immobilienmarktes.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Literaturverzeichnis

Bücher

Amann, S., (2022), Österreichisches Wohnhandbuch, Linde Verlag, 10. Auflage, Wien

Arbeiterkammer Wien, Team Kommunalpolitik, (2019), Neue Bestimmungen für Mieter von Genossenschaftswohnungen, AK Wien, Wien

Bogner, A., Littig, B., & Menz, W. (2014), Interviews mit Experten: Eine praxisorientierte Einführung, Springer VS, Wiesbaden

Brunnauer, A., Josef, F. Neuhaus, M., Weber, C. (2019), Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich, Gemeindebau, Gemeinnützigkeit, Wohnraumförderung, FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien

Dresing, T., Pehl, T., (2018), Praxisbuch Interview, Transkription & Analyse. Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende, Eigenverlag, 8. Auflage, Marburg

Lugger, K., Amann, W, (2006), Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild, Wien, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien

Mayring, P., (2022), Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken, Beltz Verlag, 13. Aufl., Weinheim Basel

Wintzer, J., (2016), Qualitative Methoden in der Sozialforschung: Forschungsbeispiele von Studierende für Studierende, Springer Spektrum, Berlin/Heidelberg

Wukovitsch F., (2009), Neujustierung des lokalen Sozialstaats, Umbrüche der Wohnungspolitik in Berlin und Wien, Beigewum, Wien

Gesetzestexte

WGG, Art. 1 § 8 WGG, Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Internetartikel

Alisch M., (2018), Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen, Springer, abgefragt am 2024.12.19, https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-19077-4_22

Amann W, Schuller H, Mundt A, (2023) IIBW, Hebel zur Forcierung der Eigenheimsanierung, abgefragt am 2024.12.17 https://iibw.at/de/forschungs-datenbank/download/file?fid=48.72

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Amann.W, Mundt A.,Oberhuber A., Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023, abgefragt am 2024.12.02, https://iibw.at/de/forschungs-datenbank/download/file?fid=48.415

Amann, W., Mundt, A., (2020), Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz, Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitätsvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen, abgefragt am 06.02.2025 https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:ce2ac908-2530-407c-9843-30e3f3ceb8a6/IIBW%20(2019)%20BMASGK%20Sozialbericht_Wohnen%20(20190930)%20format%20bf%20final%20korr_.pdf

Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, (2020), Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht, abgefragt am 2024.12.01, https://www.bid.info/wp-content/uploads/2020/01/Bericht_Wien_2019050_endbericht-rev.pdf

Bundeskanzleramt Österreich, Genossenschaftswohnungen, abgerufen am 2024.12.08 https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/Seite.210250.html#Voraussetzungen

Bundesministerium für Finanzen, abgefragt am 2025.01.24, https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/zweckzuschuesse-wohn-und-baupaket.html

Deschermeier, P., (2023), Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit: Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Institut der deutschen Wirtschaft, abgerufen am 2024.12.19 https://www.researchgate.net/publication/381669199_Mehr_Wohnungsmangel_durch_steigende_Bedarfe_und_sinkende_Bautatigket_Aktuelle_Ergebnisse_des_IW-Wohnungsbedarfsmodells

EHL, (2024), Wohnbauinvestitionen gehen drastisch zurück, abgefragt 2024.12.01, https://www.ehl.at/blog/pressekonferenz-wohnungsmarkt-wien-2024

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024, Wohnungsbestand, abgerufen am 2024.12.17 https://publikationen.ehl.at/view/878423290/8-9/#zoom=true

Förster W., Menking W., (2016), Das Wiener Modell : Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts : The Vienna model : housing for the twenty-first-century city, abgerufen am 2024.10.05 https://issuu.com/detail-magazine/docs/das_wiener_modell

Fugmann, F., Karow-Kluge, D. (2019). Öffentliche Räume als Begegnungsorte in stadtgesellschaftlich vielfältigen Quartieren. In: Altrock, U., Kurth, D., Kunze, R., Schmidt, H., Schmitt, G. (eds) Programmatik der Stadterneuerung. Jahrbuch Stadterneuerung, Springer VS, abgefragt am 2024.12.14 https://doi.org/10.1007/978-3-658-26765-0_15

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wohnbauförderung in Österreich 2023, abgefragt 2024.12.02, https://www.baustoffindustrie.at/app/uploads/2024-IIBW-FV-Steine-Wohnbaufoerderung-2023.pdf

Jäger J, (2022) Fachhochschule des BFI Wien, Akkumulation, Regulation und Wohnungspolitik, abgefragt am 2024.12.17 https://fhpub.fh-vie.ac.at/obvbfioa/download/pdf/8278042

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol, (2017), Wohnrecht für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, abgerufen am 2024.12.12, https://aktirol-ftp.arbeiterkammer.at/Beratung/Konsument/Wohnen/GemeinnuetzigeBauvereinigungen/files/assets/common/downloads/publication.pdf

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol, (2022), Wohnrecht für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, Ein Überblick über Rechte und Pflichten, abgerufen am 2024.11.09 https://tirol.arbeiterkammer.at/service/broschuerenundratgeber/Konsument/Wohnen/Wohnrecht_fuer_Mieter_von_GB_2022.pdf

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption (Mietkauf), abgerufern am 2024.12.12 https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html

Land Burgenland, Althauskauf, abgefragt am 2024.12.11, https://www.burgenland.at/themen/bauen-/-wohnen-neu/althausankauf/#c22985

Land Burgenland, Neuerrichtung eines Eigenheimes, abgefragt am 2024.12.11, https://www.burgenland.at/themen/bauen-/-wohnen-neu/neubau/

Land Salzburg, Kauf einer Mietkaufwohnung, abgefragt am 2024.12.14, https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/kauffoerderung-mietkaufwohnung

Land Steiermark, Eigenheimförderung Förderung des Landes Steiermark für die Neuerrichtung eines Eigenheimes, abgefragt am 2024.12.14, https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/164947055/DE/

Lennartz, C., & Ronald, R., (2017), Asset-based Welfare and Social Investment: Competing, Compatible, or Complementary Social Policy Strategies for the New Welfare State?, Housing, Theory and Society, abgefragt am 2024.12.19 https://www.researchgate.net/publication/306979504_Asset-based_Welfare_and_Social_Investment_Competing_Compatible_or_Complementary_Social_Policy_Strategies_for_the_New_Welfare_State

Löhr D., (2021), Soziale Wohnungspolitik: Zeitgemäße Konzepte und Instrumente, Hans-Böckler-Stiftung, abgerufen am 2024.11.19, https://www.econstor.eu/handle/10419/248420

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Magistrat der Stadt Wien, Technische Stadterneuerung, abgerufen am 2024.11.03 https://www.gbstern.at/was-wir-tun/stadterneuerung/milestones-der-sanften-stadterneuerung/

Mietervereinigung Österreichs, 2024, Richt & Richtwertmiete, abgerufen am 2024.12.12 https://mietervereinigung.at/4894/Richtwert

Oesterreichische Nationalbank, Leitzinsentwicklung Europa, abgefragt am 2025.01.28 https://www.oenb.at/isawebstat/createChart?lang=DE&chart=10.4.1

Oesterreichische Nationalbank, Trendwende am Immobilienmarkt in Österreich, abgerufen am 2024.12.11, https://www.oenb.at/Presse/thema-im-fokus/2023/trendwende-am-immobilienmarkt-in-oesterreich.html

ÖNB, Grafik Leitzinse 2015-2023, abgefragt am 2024.12.21, https://www.oenb.at/isawebstat/createChart?lang=DE&chart=10.4.1

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (a), abgerufen am 2024.12.06, https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze_Ziele/

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (b), Verbandsstatistik 2024, Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen, abgerufen am 2024.10.20, https://cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/Verbandsstatistik/GBV%20Verbandsstatistik24%2epdf?exp=74414&fps=d4571b537c748db233c38cd5f2a1bcd01b0a1112

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (c), Wer sind die Gemeinnützigen?, abgerufen am 2024.12.08 https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Definition/

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (d), Verbandsstatistik 2023, abgerufen am 2024.12.09 https://cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/Intranet%5fdata/Statistik/STAT23%20Publikation%2epdf?exp=63019&fps=084b731e9b049287f9a4ce4f8a7bb90459c024cc

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, WGG-Novelle: Wer kann wann eine WGG-Wohnung kaufen?, abgefragt am 2024.12.11 https://gbv-aktuell.at/news/450-wgg-novelle-wer-kann-wann-eine-wgg-wohnung-kaufen

Parlamentskorrespondenz Nr. 406 vom 24.04.2024, Leerstandsabgabe, abgerufen am 2024.12.29 https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0406

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Quartier Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau, Quartiersentwicklung: Soziale Mischung in Wohnanlagen, abgerufen am 2024.12.13
www.magazin-quartier.de/article/quartiersentwicklung-soziale-mischung-in-wohnanlagen/

Schopper A., Walch M. , Gesellschaftsrechtliche Fragen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, ZRB 2017, abgefragt am 2024.11.09
https://www.uibk.ac.at/unternehmensrecht/unternehmensrecht/mitarbeiter/lebenslaufe/schopper_walch_zrb_03_2017.pdf

SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 2019, WGG-Novelle: Verbot von AirBnB-Wohnungsvermietung beschlossen, abgefragt am 2024.12.10
https://www.sozialbau.at/aktuelles/kundenmagazin-hauspost/alle-ausgaben/hauspost-ansicht?tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews%5D=374&cHash=73bb747d4a4abafa9009ab036ffd28c4

Stadt Wien - Social Housing, Das Wiener Modell, abgerufen am 2024.10.05
https://socialhousing.wien/de/politik/das-wiener-modell

Stadt Wien - Social Housing, Gemeinnütziger Wohnungsbau. Qualitatives Wohnen zu fairen Preisen, abgerufen am 2024.10.24
https://socialhousing.wien/de/instrumente/gemeinnuetziger-wohnbau

Stadt Wien - Wiener Wohnen, Über Wiener Wohnen, abgerufen am 2024.11.05
https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html

Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wiener Wohnen investiert über 1 Milliarde in Sanierung & Neubau, abgerufen am 2024.11.19
https://www.wienerwohnen.at/Neues-aus-dem-Gemeindebau2/2024_gemeindebaumilliarde

Stadt Wien, (2024), Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024, abgefragt am 2024.10.13
https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html

Stadt Wien, Bevölkerungsentwicklung 2023, abgefragt am 2024.12.01
https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/

Stadt Wien, Bevölkerungsprognose – Statistiken, abgefragt am 2024.10.19,
https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/index.html

Stadt Wien, Integrationsmonitor 2023, abgerufen am 2024.12.06,
https://www.wien.gv.at/spezial/integrationsmonitor/demografie-and-einwanderungsrecht/entwicklung-der-wiener-bevolkerung-seit-2002-im-detail/

Stadt Wien, Leistbare Stadt, Leistbares Wohnen der Zukunft, abgerufen am 2024.12.13
https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/leistbare-stadt/leistbares-wohnen-der-zukunft/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Stadt Wien, Markenstrategie, abgerufen am 2024.12.05
https://www.wien.gv.at/spezial/cd-manual/markenstrategie/slogan/

Stadt Wien, Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung, abgerufen am 2024.12.12
https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html

Stadt Wien, Wiener Bevölkerung 2023, abgerufen am 2024.12.06,
https://www.wien.gv.at/menschen/integration/daten-fakten/bevoelkerung-migration.html

State of Housing in Europe 2021, abgerufen am 2024.11.06
https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf

Statistik Austria, (2024), Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, abgefragt am 2024.12.01,
https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf

Statistik Austria, Baukostenindex, Abgerufen am 15.01.2025.
https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baukostenindex

Statistik Austria, Wohnen 2023, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, abgefragt am 2024.12.03,
https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf

The Economist, (2024), The Global Liveability Index 2024, abgerufen am 2024.10.19
https://www.eiu.com/n/campaigns/global-liveability-index-2024/

The state of Housing in Europe 2021, Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing Brussels, abgerufen am 2024.11.23
https://www.housingeurope.eu/file/860/download

WGG, Art. 1 § 8 abgefragt am 2024.12.12
https://360.lexisnexis.at/d/L-10011509-A1_P8?origin=lk

Weisert A., (2022), Neuerungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), abgerufen am 2024.12.12
https://www.weka.at/news/Recht-Steuern/Wohnrecht/Neuerungen-im-Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz-WGG

Weisert A., Weka Wohnrecht, Die WGG- Novelle 2019 – Wichtige Neuerungen im Überblick, abgerufen am 2024.12.12
https://www.weka.at/wohnrecht/News/Die-WGG-Novelle-2019-Wichtige-Neuerungen-im-Ueberblick

WKO, Privathaushalte - Prognose bis 2060, Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, abgerfragt am 2024.10.14,
https://wko.at/statistik/bundesland/PrivathaushPrognose.pdf

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Wohnbauförderung und Finanzausgleich, abgefragt am 2025.01.28, https://www.awblog.at/Soziales/wohnbaufoerderung-und-finanzausgleich

Wohnservice Wien Ges.m.b.H., Geförderter Wohnbau, abgerufen am 2024.11.05 https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/gefoerderter-wohnbau

Wohnservice Wien Ges.m.b.H., SMART – Wohnungen, abgerufen am 2024.09.03, https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, § 5 Grundsätze für die Gewährung einer Förderung und Eigentumsbeschränkung, abgerufen am 2024.09.03, https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Facts Gemeinnütziger Wohnbau in Wien
Quelle: Stadt Wien 7
Abbildung 2 Säulen des sozialen Wohnbaus in Wien
Quelle: Stadt Wien 8
Abbildung 3 Wiener Bevölkerung nach Migrationshintergrund
Quelle: Stadt Wien 11
Abbildung 4 Sozialer Wohnbau im Europavergleich
Quelle: Lugger, K., Amann, W. (2006) 14
Abbildung 5 Sozialer Wohnbau in den Niederlanden
Quelle: The state of Housing in Europe 2021 15
Abbildung 6 Wohnungen in Österreich
Quelle: The state of Housing in Europe 2021 16
Abbildung 7 Wohnungsaufwand GBV/Private
Quelle: Amann.W, Mundt A.,Oberhuber A (2023) 35
Abbildung 8 Baubewilligungen in Österreich und den Bundesländern 2023
Quelle: Statistik Austria (2024) 36
Abbildung 9 Baubewilligte Wohnungen in Österreich 2018-2023
Quelle: Statistik Austria (2024) 37
Abbildung 10 Fertiggestellte Wohnungen 2022 in Österreich und in den Bundesländern – Quelle: Statistik Austria (2024) 37
Abbildung 11 Eigentumsquote in Wien im Vergleich mit den Bundesländern
Quelle: Statistik Austria (2024) 38
Abbildung 12 Entwicklung der Haushaltszahlen im Jahresdurchschnitt, Prognose bis 2060 – Quelle: WKO 39
Abbildung 13 Entwicklung der Einpersonenhaushalte im Jahresdurchschnitt in Österreich, Prognose bis 2060 – Quelle: WKO 40
Abbildung 14 Haushaltsprognose, Anteil der Einpersonenhaushalte an den gesamten Haushalten in % - Quelle: WKO 40
Abbildung 15 Bevölkerungsprognose Wien 2002 bis 2053
Quelle: Stadt Wien (2023) 42
Abbildung 16 Bewohnte Hauptwohnsitze in Wien
Quelle: Stadt Wien (2024) 42
Abbildung 17 Anzahl der Wohnungen mit und ohne Hauptwohnsitze
Quelle: Statistik Austria (2023) 44
Abbildung 18 Eigentümerstruktur Wohnungsmarktbericht Wien
Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024 45
Abbildung 19 Auflistung Experten (eigene Darstellung) 48
Abbildung 20 Ablaufmodell Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (eigene Darstellung) 49
Abbildung 21 Leitzinsentwicklung Europa
Quelle: Oesterreichische Nationalbank (2024) 55
Abbildung 22 Übereignung aus dem gemeinnützigen Bestand 1971-2022
Quelle: Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2023) 72
Abbildung 23 Fertigstellungen versus Übereignungen von gemeinnützigen Mietwohnungen 2022
Quelle: Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2023) 73

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bezeichnung
AK	Arbeiterkammer
BGF	Bruttogeschossfläche
DE	Deutschland
DI	Diplomingenieur
E1	Experte 1
E2	Experte 2
E3	Experte 3
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
FGW	Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen:
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
IW	Institut der deutschen Wirtschaft
KIM	Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen
MRG	Mietrechtsgesetz
ÖNB	Oesterreichische Nationalbank.
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anhang

Anhang 1) Interviewleitfaden Experteninterview

Anhang 2) Zusammenfassende Inhaltsanalyse
(Auswertung Matrix Experteninterview)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anhang 1) Interviewleitfaden Experteninterview

Fragenkatalog

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit für dieses Interview nehmen.
Im Rahmen meiner Masterarbeit mit dem Titel: **„Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen in Wien – Chance oder Risiko für den Wohnungsmarkt?“** möchte ich Ihre Einschätzungen und Erfahrungen als Vertreter einer gemeinnützigen Bauvereinigung einholen. Ziel ist es, die sozialen und ökonomischen Auswirkungen des Verkaufs von gemeinnützigen Wohnungen auf die Wohnversorgung und soziale Durchmischung in Wien zu analysieren.

1. Einführung und Kontext

a. Wie würden Sie die aktuelle Rolle Ihrer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) im Wiener Wohnungsmarkt beschreiben und welche Bedeutung messen Sie gemeinnützigem Wohnraum im Vergleich zu privatem Wohnraum bei?

b. Könnten Sie kurz die Fakten Ihrer GBV vorstellen?
-Bestand an Wohnungen in Wien
-Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr
-Anzahl Kaufanbots Anfragen pro Jahr
-Wie viele Mieter nutzen dann die „gesetzliche Kaufoption“ pro Jahr?

2. Wahrnehmung des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen

a. Gründe und Motive: Welche Gründe sehen Sie für den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen? Sind diese eher interner Natur z. B. wirtschaftliche Notwendigkeiten oder durch externe Faktoren bedingt?

b. Chancen und Risiken: Inwieweit sehen Sie den Verkauf von gemeinnützigem Wohnraum als Chance oder Risiko für den Wiener Wohnungsmarkt?

c. Trends und Entwicklungen: Glauben Sie, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen in den kommenden Jahren zunehmen wird? Wenn ja, warum?

d. Regulierung und Rahmenbedingungen: Wie bewerten Sie die aktuellen politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3. **Auswirkungen des Verkaufs (ökonomisch)**

   a. Auswirkungen: Wie beurteilen Sie die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen solcher Verkäufe auf Ihre Bauvereinigung und den Wiener Wohnungsmarkt sowie auf einkommensschwache Haushalte?

   b. Markteinflüsse: Wie sehen sie den Einfluss auf Miet- und Kaufpreise durch den Verkauf dieser Wohnungen bzw. wie sind die Auswirkungen auf die Eigentumsquote in Wien? Trägt der Verkauf zu einer Entlastung des Mietmarkts bei?

   c. Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum: Glauben Sie, dass der Verkauf von gemeinnützigem Wohnraum langfristig die Verfügbarkeit von leistbaren Wohnungen in Wien reduziert? Warum oder warum nicht?

4. **Auswirkungen des Verkaufs (Sozial)**

   a. Soziale Durchmischung: Wie beeinflusst der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen die soziale Durchmischung in Wien?

   b. Verdrängungseffekte: Sehen Sie eine Gefahr der Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen durch den Verkauf gemeinnützigen Wohnraums? Wenn ja, in welchen Stadtteilen könnte dies besonders kritisch werden?

   c. Langfristige soziale Folgen: Welche langfristigen sozialen Auswirkungen erwarten Sie durch eine mögliche Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen?

5. **Perspektiven und Strategien**

   a. Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen: Welche Rolle sehen Sie für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Sicherstellung leistbaren Wohnraums in Wien, insbesondere angesichts des Verkaufs von Wohnungen?

   b. Beibehaltung Mietdeckel: Was halten Sie von einer immerwährenden Anwendung des MRG und Richtwerts für diese verkauften Wohnungen?

6. **Abschluss Persönliche Einschätzungen und Erfahrungen**

   a. Gibt es aus Ihrer Sicht einen Aspekt, der im Zusammenhang mit dem Verkauf gemeinnütziger Wohnungen oft übersehen wird?

   b. Möchten Sie abschließend noch etwas hinzufügen oder betonen?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anhang 2) Zusammenfassende Inhaltsanalyse (Auswertung Matrix Experteninterview)

Auswertung Fragebogen:
„Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen in Wien – Chance oder Risiko für den Wohnungsmarkt?"

Einführung und Kontext
Wie würden Sie die aktuelle Rolle Ihrer gemeinnützigen Bauvereinigung am Wiener Wohnungsmarkt beschreiben und welche Bedeutung messen Sie gemeinnützigem Wohnraum im Vergleich zu privatem Wohnraum bei?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z20-Z22	In Wien ist es so, dass prinzipiell um Förderung nicht nur ein gemeinnütziger Ansuchen kann, sondern ja auch ein Gewerblicher.	In Wien können sowohl gemeinnützige als auch gewerbliche Bauträger Förderungen beantragen.	Gemeinnützige und gewerbliche Bauträger haben Zugang zu Förderungen.	Die Förderung in Wien steht allen Bauträgernoffen.	
E1	Z23-Z27	in Wien trägt der geförderte Teil sehr viel und einen sehr wichtigen Beitrag bei zum Wohnungsmarkt, nämlich zur Versorgung der Bevölkerung mit leistbaren Wohnraum. Auch deshalb, weil die Wiener Wohnbauförderung wirklich dazu dient, mieten auf ein Niveau unter dem gewerblichen Markt zu drücken.	Der geförderte Wohnbau leistet einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum. Die Wiener Wohnbauförderung hilft dabei, die Mieten unter das Niveau des gewerblichen Marktes zu senken.	Geförderter Wohnbau ist zentral für leistbaren Wohnraum und marktdämpfende Mieten.	Wohnbauförderung stabilisiert den Markt und senkt Mieten.	Förderungen halten Mieten niedrig.
E1	Z35-Z40	Gerade wenn man jetzt das sieht, wie schwierig der Markt in Wien ist, nämlich um eine Wohnung zu finden, da die Baubewilligungen runter gegangen sind, das wirkt sich dann zeitlich verzögert mit 1,5 - 2 Jahren dann natürlich die Fertigstellungszahlen aus. Also ich glaube schon, dass wir in Wien in naher Zukunft in einen ziemlich großen Wohnungsenpass reinschlittern und da glaube ich, hat jeder Bauträger und eben die Gemeinnützigen sicher eine große und wichtige Rolle zu spielen.	Aufgrund der sinkenden Baubewilligungen verschärft sich der Wohnungsmarkt in Wien, und ein Engpass ist absehbar. Gemeinnützige und andere Bauträger spielen eine wichtige Rolle bei der Bewältigung dieser Herausforderung.	Gemeinnützige Bauträger sind essenziell zur Abmilderung der Wohnraumknappheit.	Gemeinnützige leisten einen zentralen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes.	Gemeinnützige sichern Wohnraumversorgung.
E2	Z19-Z21	Es ist natürlich in Wien aufgrund der politischen Situation, das kommt ja immer drauf an. Es ist natürlich die Miete mehr im Fokus als das Eigentum, was man ja auch an der Ausgestaltung der Wiener Wohnbauförderung sehen kann.	In Wien liegt der Fokus aufgrund der politischen Situation stärker auf Mietwohnungen als auf Eigentum, was sich in der Gestaltung der Wohnbauförderung widerspiegelt.	Die politische Ausrichtung in Wien priorisiert Mietwohnungen vor Eigentum.	Mietwohnungen stehen im Zentrum der Wiener Wohnpolitik.	Wiener Politik fördert vorrangig Mietwohnungen.
E2	Z45-Z47	Ja, also ich glaube, dass die Gemeinnützigen sicherlich im Vergleich zu den Privaten sehr eine hohe Bedeutung haben, gerade im kostengünstigen Wohnraum in Wien. Vorwiegend mit Mitwohnungen oder Mietewohnungen mit Kaufoption.	Gemeinnützige Bauvereinigungen haben im Vergleich zu privaten Anbietern eine zentrale Bedeutung für kostengünstigen Wohnraum in Wien, insbesondere durch Mietwohnungen und Mietwohnungen mit Kaufoptionen.	Gemeinnützige Bauvereinigungen sind Hauptakteure im Bereich leistbarer Wohnraum in Wien.	Gemeinnützige dominieren den kostengünstigen Wohnungsmarkt.	Gemeinnützige sichern erschwinglichen Wohnraum.
E3	Z15-Z19	Ja, aus meiner Sicht ist die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wichtiger denn je. Ich glaube, gerade in diesen Zeiten sieht man, dass Stabilität sehr gefragt ist. Stabilität, was die Wohnkosten betrifft und Stabilität auch was die Sicherheit betrifft, weil am ganzen Wohnungssektor hängt ja auch ein großer Wirtschaftsmotor dran und sehr viele Arbeitsplätze.	Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird als besonders wichtig erachtet. In Krisenzeiten zeigt sich die hohe Nachfrage nach Stabilität, sowohl in Bezug auf Wohnkosten als auch auf Sicherheit. Zudem ist der Wohnungssektor ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und sichert viele Arbeitsplätze.	Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft gewinnt in Krisenzeiten an Bedeutung. - Sie gewährleistet stabile Wohnkosten und bietet Sicherheit. - Der Wohnungssektor hat eine starke wirtschaftliche Relevanz durch Arbeitsplätze.	Gemeinnütziger Wohnbau sorgt für stabile Mieten und Sicherheit. - Er hat eine hohe wirtschaftliche Bedeutung.	Stabilität und wirtschaftliche Relevanz durch den gemeinnützigen Wohnbau.
E3	Z19-Z24	Durch das WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gibt es bestimmte Regulative, die ganz wesentlich sind und uns natürlich ganz stark Ertrags minimieren. Auf der einen Seite auch ganz stark den Fokus setzen lassen auf Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und das Ganze im Rahmen der Kostendeckung. Und das ganze kommt dem Konsumenten zu Gute, indem wir schon preisdämpfend am Wohnungsmarkt sind.	Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) enthält wichtige Regulierungen, die den Ertrag gemeinnütziger Wohnbauträger begrenzen. Gleichzeitig wird dadurch der Fokus auf Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Kostendeckung gelegt. Dies wirkt sich positiv auf die Konsumenten aus, da gemeinnützige Bauträger preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt wirken.	Das WGG begrenzt die Ertragsmöglichkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger. - Es fördert Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit innerhalb der Kostendeckung. - Gemeinnütziger Wohnbau hat eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt.	Das WGG reguliert Gewinne und fördert wirtschaftliche Effizienz. - Es trägt zur Preisdämpfung auf dem Wohnungsmarkt bei.	WGG reguliert Erträge und stabilisiert den Wohnungsmarkt.
E3	Z27-Z30	Einer nach den anderen gewerblichen Bauträgern hat wirtschaftlicher Problem. Das heißt natürlich auch, dass sich da im Markt gerade eine große Bereinigung vollzieht und die Gemeinnützigen haben diese Stabilität aber aufgrund ihrer Besonderheiten..	Viele gewerbliche Bauträger stehen vor wirtschaftlichen Schwierigkeiten, was zu einer Marktbereinigung führt. Im Gegensatz dazu bleiben gemeinnützige Bauträger aufgrund ihrer speziellen Strukturen stabil.	Gewerbliche Bauträger sind wirtschaftlich unter Druck, was zu Marktbereinigungen führt. Gemeinnützige Bauträger bieten Stabilität durch ihre besonderen Rahmenbedingungen.	Der Markt bereinigt sich, weil gewerbliche Bauträger wirtschaftliche Probleme haben, während gemeinnützige Bauträger stabil bleiben.	Stabilität der Gemeinnützigen im Gegensatz zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten gewerblicher Bauträger.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr/Kaufoptionen pro Jahr						
Experte	**Quelle**	**Interview**	**Paraphrase**	**Generalisierung**	**Reduktion I**	**Reduktion II**
E1	Z55-Z58	Da gibt es natürlich Aufschläge nach unten oder nach oben, nachdem wir in die Projekte teilweise relativ groß sind, kann es sein, dass man mit einer Fertigstellung auf einmal 400 Wohnungen hat. Aber das ist so in etwa, also im Schnitt werden sie in Wien so um die 300 Wohnungen sein pro Jahr sein.	Unser Gemeinnützige Bauträger leisten einen stabilen Beitrag mit etwa 300 Wohnungen jährlich.	Die jährliche Fertigstellung von Wohnungen in Wien ist projektabhängig und schwankt.	Fertigstellungen in Wien bleiben stabil bei 300 Wohnungen/Jahr.	Gemeinnützige sichern kontinuierlichen Wohnbau.
E1	Z60-Z65	Die Anzahl der Kaufanbote pro Jahr, bzw. wie viele Mietern nutzen die gesetzliche Kaufoption, das ist komplett unterschiedlich, also in unterschiedlichem Hinblick auf, vor drei Jahren waren es deutlich mehr, als es noch keine KIM Verordnung gegeben hat, und die Zinsen so niedrig waren. Dann ist es durch die Zinserhöhungen massiv nach unten gerattert. Wir sind jetzt auf einem Niveau von, na ja, ich würde mal sagen, ca. 20.	Die Nutzung der gesetzlichen Kaufoption ist stark zurückgegangen. Vor einigen Jahren wurden mehr Kaufoptionen genutzt, bevor die KIM-Verordnung und Zinserhöhungen sie deutlich reduzierten. Aktuell liegt die Zahl bei etwa 20 pro Jahr.	Kaufoptionen werden aufgrund von Zinserhöhungen und Regulierungen seltener genutzt.	Kaufoptionen sind durch hohe Zinsen stark begrenzt.	Niedrige Nutzung der Kaufoptionen.
E1	Z71-Z74	Das hängt natürlich auch damit zusammen. Man kann das nicht auf den gesamten Bestand beziehen, weil wenn es ein Baurechtsgrund ist, darf man keine Option geben, beziehungsweise wenn die Häuser nun nicht fünf Jahre sind, brauchen wir es nicht geben, also das reduziert dann natürlich die Grundmenge ein bisschen.	Kaufoptionen können nicht auf den gesamten Bestand angewendet werden, da Baurechtsgründe und Häuser unter fünf Jahren ausgenommen sind.	Die Kaufoption kann nicht für den gesamten Bestand gelten, z. B. bei Baurechtsgründen oder bei Häusern, die jünger als fünf Jahre sind.	Baurechtsgründe und Neubauten begrenzen die Möglichkeit der Kaufoption.	Kaufoptionen sind durch rechtliche Vorgaben limitiert.
E2	Z49-Z55	Ja, das spielt aber hauptsächlich hier am Mieten Sektor ab, im Wohnungseigentum sind wir natürlich als GBV auch günstiger als wenn man frei finanziert bau, weil wir ja aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen gewissen Regeln unterliegen, sprich mit den Gewinnen ist es halt so, mit 3 plus 2 Prozent bist du beschränkt, das hat der Freifinanzierte nicht. Dafür haben wir halt keine Körperschaftssteuer.	Gemeinnützige Bauvereinigungen sind sowohl im Mietsektor als auch im Wohnungseigentum günstiger als private Anbieter. Dies liegt an gesetzlichen Regelungen wie der Gewinnbeschränkung und dem Vorteil, keine Körperschaftssteuer zahlen zu müssen.	Gemeinnützige Anbieter sind durch gesetzliche Regelungen günstiger als privat finanzierte Anbieter.	Gesetzliche Beschränkungen senken Kosten im gemeinnützigen Wohnbau.	Gemeinnützige bieten günstigeren Wohnraum durch Regulierungen.
E2	Z76-Z78	Wir senden jeden Mieter automatisch wenn diese gesetzliche Zeit um ist, ein Kaufangebot. Also das geht von uns automatisch aus, ohne dass es eine Anfrage bedarf. Das ist bei den erstmaligen Angeboten so.	Nach Ablauf der gesetzlichen Frist erhalten Mieter automatisch ein Kaufangebot, ohne dass eine Anfrage erforderlich ist.	Gemeinnützige Bauvereinigungen bieten nach gesetzlicher Frist aktiv Kaufoptionen an.	Kaufangebote erfolgen automatisch nach gesetzlicher Frist.	Automatische Kaufangebote nach Ablauf der Frist.
E2	Z81-Z85	Also im Normalfall geht das automatisch und das ist für uns auch ein Vorteil. Das heißt, der Mieter weis schon ungefähr beim Einzug, was die Wohnung kostet, weil wir stellen das Kaufanbot auf die Herstellungskosten ab.	Kaufangebote erfolgen automatisch, basierend auf den Herstellungskosten. Mieter kennen bereits beim Einzug den ungefähren Kaufpreis.	Automatisierte Kaufangebote basieren auf den Herstellungskosten und bieten Transparenz für Mieter.	Mieter kennen den Kaufpreis vorab dank transparenter Berechnung.	Transparenz durch automatische Angebote.
E2	Z100-Z102	Die Schranken, die gesetzlichen sind sind der Buchwert und der Verkehrswert. Also wir liegen circa 20 Prozent unter dem Verkehrswert, aber schon über den Buchwert klarerweise. Weil wir eben auf diese Endabrechnung, auf die Herstellungskosten einfach abstellen.	Die Preisgestaltung erfolgt innerhalb der gesetzlichen Schranken zwischen Buchwert und Verkehrswert. Die Preise liegen bei uns etwa 20 % unter dem Verkehrswert, jedoch über dem Buchwert, basierend auf den Herstellungskosten.	Die Preisgestaltung bei Verkäufen orientiert sich an gesetzlichen Grenzen und Herstellungskosten.	Verkaufspreise liegen zwischen Buchwert und Verkehrswert, basierend auf Herstellungskosten.	Preise basieren auf Buchwert und Herstellungskosten.
E2	Z110-Z114	Man kann man sagen, kommen wir auf eine Übereignungsquote von 25 bis 30 Prozent in Wien. Wir haben ein Projekt in Wien, da sind wir fast bei 50 Prozent, weil wir da wirklich so günstig sind, weil die Herstellungskosten so weit unten waren vor 10 Jahren.	In Wien beträgt die Übereignungsquote im Durchschnitt 25-30 %. Bei einem Projekt in Wien lag sie aufgrund niedriger Herstellungskosten vor 10 Jahren sogar bei fast 50 %.	Die Übereignungsquote variiert je nach Projekt und hängt von früheren Herstellungskosten ab.	Niedrige Herstellungskosten ermöglichen höhere Übereignungsquoten.	Herstellungskosten beeinflussen Übereignungsquoten.
E2	Z114-Z117	Und wir machen ja natürlich die Verkehrswerte sowiso, weil wir diese auch für die Eintragung des Differenzbetrags brauchen. Und da sieht man schon, in Wien, da sind wir in einigen Objekt glaube ich, 30-35% unter dem Verkehrswert. Da haben wir dann auch eine Übereignungsquoten von 50%. Das hilft natürlich schon.	Verkehrswerte werden erstellt, da sie für die Eintragung des Differenzbetrags erforderlich sind. In Wien liegen einige Objekte 30-35 % unter dem Verkehrswert, was zu einer Übereignungsquote von 50 % führt.	Niedrigere Verkaufspreise im Vergleich zum Verkehrswert fördern höhere Übereignungsquoten.	Verkehrswerte unter Marktpreis begünstigen Übereignungsquoten.	Niedrige Verkaufspreise erhöhen Übereignungen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E3	Z62-Z64	Das schwankt natürlich etwas, aber im Schnitt kommt man dann auf die 400 Einheiten im Jahr, die übergeben werden und im Schnitt übereignen wir an die 150 Einheiten jährlich.	Die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen variiert, liegt aber im Durchschnitt bei 400 übergebenen Einheiten pro Jahr. Davon werden rund 150 Einheiten pro Jahr verkauft oder übereignet.	Pro Jahr werden etwa 400 Wohnungen übergeben. Davon werden durchschnittlich 150 Einheiten an Käufer übertragen.	Durchschnittlich werden jährlich 400 Wohnungen fertiggestellt und 150 verkauft.	Jährlich 400 neue Wohnungen, davon 150 übereignet.
E3	Z70-Z73	Es ist schon in den letzten zwei Jahren, schwächer geworden. Im letzten Jahr war es signifikant weniger, weil natürlich aufgrund der aktuellen Kreditzinsen, der Zinshöhe und der Vergabelrichtlinien, generell die Gesamtsituation die Nachfrage gesunden ist.	In den letzten zwei Jahren hat die Nachfrage spürbar nachgelassen. Besonders im letzten Jahr ging sie deutlich zurück, was auf höhere Kreditzinsen, Zinssätze und strengere Vergaberichtlinien zurückzuführen ist. Die Gesamtwirtschaftliche Lage hat ebenfalls zur geringeren Nachfrage beigetragen.	Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den letzten Jahren gesunken, insbesondere aufgrund steigender Kreditzinsen und verschärfter Vergaberichtlinien und der allgemeinen wirtschaftliche Situation.	Die Nachfrage ist durch steigende Zinsen und strengere Vergaben gesunken.	Rückgang der Nachfrage durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen.
E3	Z80-Z82	Das Tolle bei unserem Modell an der Gemeinnützigkeit ist aber, dass wir diese Erträge, die wir aus diesen Verkäuften wiederum ziehen, in den wohnungswirtschaftlichen Kreisen auf investieren müssen	Ein besonderer Aspekt des gemeinnützigen Modells ist, dass Erträge aus Verkäufen nicht frei verwendet, sondern zwingend in den Wohnungsmarkt reinvestiert werden müssen.	m gemeinnützigen Wohnbau müssen Gewinne aus Verkäufen wieder in den Wohnungssektor investiert werden, wodurch eine nachhaltige Finanzierung gesichert wird.	Gewinne aus Verkäufen fließen verpflichtend zurück in den Wohnungsmarkt.	Erträge werden zweckgebunden reinvestiert.
E3	Z88-Z91	Das heißt, wir sind ja auch Gewinn reguliert und diese Erträge, die wir aus diesen Übertragungen schaffen, investieren wir auch wieder in das System. Und das, glaube ich, unterscheidet uns am meisten von den gewerblichen Bauträgern, der im Grunde ganz ein anderes Interesse hat.	Gewinne gemeinnütziger Bauträger unterliegen einer Regulierung und müssen wieder in das System reinvestiert werden. Dies stellt einen zentralen Unterschied zu gewerblichen Bauträgern dar, die ein anderes wirtschaftliches Interesse verfolgen.	Im gemeinnützigen Wohnbau ist die Erwirtschaftung von Gewinnen durch gesetzliche Regelungen eingeschränkt. Die erzielten Erträge müssen reinvestiert werden, was gemeinnützige von gewerblichen Bauträgern unterscheidet.	Gemeinnützige Bauträger sind gewinnreguliert und müssen ihre Erträge reinvestieren, während gewerbliche Bauträger andere wirtschaftliche Interessen haben.	Reinvestitionspflicht und Gewinnbeschränkung als Hauptunterschied zum gewerblichen Wohnbau.
E3	Z109	Wir legen mal so um die 250 kaufanbote und 150 werden dann wirklich realisiert.	Jährlich werden etwa 250 Kaufangebote erstellt, von denen rund 150 tatsächlich umgesetzt werden.	Nicht alle Kaufangebote führen zu einer Realisierung, etwa 60 % der geplanten Transaktionen werden tatsächlich abgeschlossen.	Ein Teil der Kaufangebote wird nicht realisiert, nur ein bestimmter Anteil führt zu einer tatsächlichen Übertragung.	Rund 150 von 250 Kaufangeboten werden umgesetzt.
E3	Z119-Z124	Von unserer Angebotspolitik her, wir sind sehr offensiv, also wir legen, also unser Credo ist das Eigentum zu unterstützen, da hat jeder gemeinnützige Wohnbauträger auch ein bisschen eine andere Grundphilosophie, aber bei uns ist es wichtig, soviel Mitte wie notwendig, soviel Eigentum wie möglich, das ist bei uns in der DNA verankert und darum gehen wir auch sehr aktiv auf unsere Mieter zu und bieten ihnen freiwillig die Möglichkeit an, die Wohnung ins Eigentum zu übertragen.	Unser Unternehmen verfolgt eine aktive Angebotspolitik, die das Ziel hat, Mieter zum Erwerb von Wohneigentum zu ermutigen. Während sich gemeinnützige Wohnbauträger in ihrer Philosophie unterscheiden, ist es für unser Unternehmen zentral, nur so viel Mietwohnungen anzubieten wie nötig und möglichst viele Eigentumswohnungen zu ermöglichen.	Der Fokus liegt auf der Förderung von Wohneigentum durch aktive Ansprache der Mieter. Gemeinnützige Wohnbauträger haben unterschiedliche Ansätze, wobei hier eine Strategie verfolgt wird, die Eigentum vor Miete priorisiert.	Die Angebotspolitik zielt darauf ab, Mieter aktiv zum Eigentumserwerb zu ermutigen.	Förderung von Eigentum durch gezielte Angebote an Mieter.
E3	Z135-Z140	Und wir haben auch unsere Beratung ganz stark in die Richtung intensiviert, weil das WGG natürlich sehr komplex und fordernd ist. Wir haben uns auch bemüht, unsere ganzen Kundeninformationen und Unterlagen sehr verständlich und einfach aufzubauen für eine doch sehr schwierige Rechtsthematik, um da auch Transparenz hineinzubringen und Sicherheit für den Konsumenten. Das war uns ganz wichtig.	Aufgrund der Komplexität des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wurde die Beratung verstärkt. Ziel war es, Kundeninformationen und Unterlagen so verständlich und einfach wie möglich zu gestalten, um Transparenz und Sicherheit für die Konsumenten zu gewährleisten.	Die Beratung wurde intensiviert, um die komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen verständlicher zu machen. Dabei wurden Informationsmaterialien vereinfacht, um Transparenz und Sicherheit für Konsumenten zu erhöhen.	Verstärkte Beratung und verständliche Informationen zur Transparenzsteigerung.	Mehr Transparenz und Sicherheit durch bessere Beratung.
Wahrnehmung des Verkaufs gemeinnütziger Wohnungen **Gründe und Motive: Welche Gründe sehen Sie für den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen?**						
Experte	**Quelle**	**Interview**	**Paraphrase**	**Generalisierung**	**Reduktion I**	**Reduktion II**
E1	Z97-Z100	Ich glaube, das ist eine Frage der Grundhaltung der gemeinnützigen Bauvereinigung, ob man sagt, man will eher Bestand halten oder ob man Eigentum für den Kunden schon als wichtige Säule der Gesellschaft sieht. Da gibt es ja die unterschiedlichsten physisch-philosophischen Meinungen,	Die Entscheidung für den Verkauf hängt von der Grundhaltung der Bauvereinigung ab – Bestandserhalt versus Eigentum als gesellschaftliche Säule.	Die Grundhaltung der Bauvereinigung ist ausschlaggebend für Verkaufsentscheidungen.	Philosophien bestimmen Verkaufsentscheidu	Haltung beeinflusst Verkaufsstrategie.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E1	Z102-Z105	ja also wir bieten schon sehr aktiv an, wenn sie es kaufen wollen, ja, haben aber dann natürlich in der Regel weniger Auslaufannuitäten wie andere, die eher sagen, wir wollen keine Kaufoptionen	Die Bauvereinigung bietet aktiv Kaufoptionen an, hat aber daher weniger Auslaufannuitäten im Vergleich zu anderen die keine Kaufoptionen anbieten wollen.	Aktive Verkaufsstrategien variieren je nach Philosophie der Bauvereinigung.	Einige Bauvereinigungen fördern den Verkauf stärker als andere.	Verkaufsstrategie beeinflusst Einnahmen.
E2	Z136-Z138	Also wirtschaftliche Notwendigkeit sehe ich nicht so, weil da kann ich ja gleich frei finanziertes Eigentum auch bauen, ja. In erster Linie beruht der Verkauf auf den gesetzlichen Bestimmungen,	Wirtschaftliche Notwendigkeit für den Verkauf wird nicht gesehen, da auch frei finanziertes Eigentum gebaut werden könnte. Der Verkauf erfolgt hauptsächlich aufgrund gesetzlicher Vorgaben.	Der Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen geschieht nicht aus wirtschaftlicher Notwendigkeit, sondern aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen.	Gesetzliche Bestimmungen steuern den Verkauf, wirtschaftliche Gründe sind nicht ausschlaggebend.	Gesetzliche Vorgaben treiben den Verkauf.
E2	Z143-Z150	Die Wirtschaftliche Notwendigkeit sehe ich weniger als Thema bei einer GBV. Man muss immer unterscheiden, es gibt ja zwei Lager, wie Sie wissen, die einen sind die eher Mieten orientierten, die anderen sind eher die Eigentumsorientierten, wir gehören eher zu den Eigentumsorientierten, das heißt, für uns ist es Sinn und Zweck, oder wir wollen dass die Leute Eigentum an der Wohnung gründen können. Im Endeffekt, muss man ja sagen, wenn die Darlen und alles ausbezahlt sind, ja, ist natürlich diese Wohnung günstiger später einmal als die Mitwohnungen	Wirtschaftliche Notwendigkeit spielt bei GBV eine geringere Rolle. Es gibt zwei Gruppen. Mietenorientierte und eigentumsorientierte. Der Befragte zählt sich zur zweiten Gruppe und sieht es als Ziel, Wohnungseigentum zu ermöglichen. Nach Rückzahlung der Darlehen wird Eigentum günstiger als Miete.	Innerhalb gemeinnütziger Bauträger gibt es unterschiedliche Prioritäten – Mieten- versus Eigentumsorientierung. Eigentum wird langfristig als günstiger betrachtet.	Eigentumsförderung ist eine strategische Entscheidung innerhalb gemeinnütziger Bauträger.	Eigentum wird langfristig günstiger als Miete.
E3	Z149-Z153	Also vor allem bedingt durch die vertragliche Notwendigkeit, also durch die gesetzliche Notwendigkeit, weil es auch wieder im Gesetz geregelt ist. Also im WGG ist ganz stark diese fristen Setzung geregelt. Auch die Preisbildung ist geregelt und somit sind wir auch verpflichtet. Man muss aber dazu sagen, wir werden nicht verpflichtet, proaktiv auf den Kunden zu zu gehen.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen ergibt sich aus gesetzlichen Vorgaben, insbesondere aus dem WGG. Dieses regelt Fristen sowie die Preisbildung und verpflichtet gemeinnützige Bauträger in bestimmten Fällen zum Verkauf. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, aktiv Kunden anzusprechen.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen ist durch gesetzliche und vertragliche Rahmenbedingungen geregelt, insbesondere durch das WGG. Während Preisbildung und Fristen verbindlich sind, besteht keine Verpflichtung zur aktiven Verkaufsförderung.	Der Verkauf folgt gesetzlichen Vorgaben des WGG, insbesondere zur Preisbildung und Fristensetzung.	Gesetzlich geregelter Verkaufsprozess ohne aktive Verpflichtung zur Kundenansprache.
E3	Z157-Z161	Unsere Gründe, warum wir das Ganze proaktiv betreiben, liegen darin, dass wir Eigentum als wichtig Ansehen, als wichtige altersvorsorge für die Menschen, als gesellschaftliche Notwendigkeit und darum forcieren wir ganz stark Eigentum.	Der proaktive Verkauf von Wohnungen basiert auf der Überzeugung, dass Eigentum eine bedeutende Rolle für die Altersvorsorge und für die Gesellschaft spielt. Daher wird Eigentum gezielt gefördert.	Eigentum wird als gesellschaftlich notwendig und als wichtige Form der Altersvorsorge betrachtet. Deshalb wird der Verkauf von Wohnungen aktiv vorangetrieben.	Eigentum dient der Altersvorsorge und wird aus gesellschaftlichen Gründen gefördert.	Förderung von Eigentum aus sozial- und wirtschaftspolitischen Gründen.
E3	Z168-Z171	Ich glaube, dass die Thematik Altersarmut in den nächsten 20 Jahren noch intensiver wird und unsere Systeme, auch wirklich die Menschen wirtschaftlich abzusichern, die sich Eigentum schaffen. Dies sehen wir wirklich als notwendige Säule, um auch Stabilität in der Gesellschaft zu halten.	Die Altersarmut wird in den kommenden Jahrzehnten weiter zunehmen. Der Erwerb von Eigentum wird als ein wichtiges Mittel zur wirtschaftlichen Absicherung betrachtet. Die Förderung von Wohneigentum gilt als essenzielle Maßnahme zur gesellschaftlichen Stabilität.	Der Anstieg der Altersarmut wird erwartet, weshalb Eigentum als wirtschaftliche Absicherung gefördert wird. Dies dient auch der Stabilität der Gesellschaft.	Eigentum als Schutz vor Altersarmut und als gesellschaftsstabilisierende Maßnahme.	Förderung von Eigentum zur Bekämpfung von Altersarmut und zur Sicherung gesellschaftlicher Stabilität.

Chancen und Risiken: Inwieweit sehen Sie den Verkauf von gemeinnützigem Wohnraum als Chance oder Risiko für den Wiener Wohnungsmarkt?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z118-Z122	Weil wennst Eigentum hast und wennst das finanzieren kannst, dann hast du die belastende Laufzeit der Finanzierung und dann ist es aus, dann hast du nur die Betriebskosten und so weiter, während die Miete natürlich ewig läuft. Aus der Wertsteigerung kannst du dann natürlich auch partizipieren bzw. profitieren.	Eigentum bietet Vorteile wie eine begrenzte Finanzierungsdauer, während Mieten dauerhaft Kosten verursachen. Wertsteigerungen können zusätzlich Vorteile bringen.	Eigentum bietet langfristige finanzielle Vorteile und ermöglicht Wertsteigerungsgewinne.	Eigentum reduziert Kosten und ermöglicht Wertzuwachs.	Eigentum ist langfristig finanziell vorteilhaft.
E1	Z123-Z126	Ich glaube es ist ganz gut, dass wir beide Säulen haben, dass wir genug geförderte Mitwohnungen haben, aber auch die Mieter die die Möglichkeit haben dass sie das Objekt, das sie erkennen und wo sie für drinnen leben, auch durchaus kaufen können.	Es ist wichtig, sowohl geförderte Mietwohnungen anzubieten als auch Mietern die Möglichkeit zu geben, die von ihnen genutzten Objekte zu kaufen.	Es ist wichtig, sowohl geförderte Mietwohnungen als auch die Möglichkeit zum Kauf für Mieter bereitzustellen.	Beide Modelle – Miete und Kauf – tragen zur Wohnraumversorgung bei.	Miete und Kauf stärken den Wohnungsmarkt.
E2	Z166-Z168	Na ja, Chance ist natürlich die Eigentumsbegründung für die Mieter. Ein Risiko für den Wohnungsmarkt ist natürlich, durch den Verkauf entziehe ich sie mitunter dem Zugang, und kann nicht wiedervermittelt werden. Möglicherweise wird sie dann von dem Eigentümer wiedervermittelt, aber natürlich nicht zu den günstigen Preisen, wie wenn sie noch dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen würden.	Der Verkauf ermöglicht Mietern Eigentum, führt aber dazu, dass Wohnungen nicht mehr unter gemeinnützige Regelungen fallen. Dadurch wird der Zugang eingeschränkt, und spätere Weitervermietung erfolgt zu höheren Preisen.	Der Verkauf schafft Eigentumsoptionen für Mieter, verringert aber den Bestand an leistbaren Mietwohnungen.	Verkauf reduziert leistbare Mietwohnungen und erhöht Wiedervermietungspreise.	Verkauf verringert leistbare Mietwohnungen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E3	Z178-Z181	Ich glaube, der Wohnungsmarkt verträgt alles und braucht auch alles. Der Wohnungsmarkt braucht gemeinnützige Anbieter, genauso wie gewerbliche Anbieter oder Institutionelle. Und ich sage, Chancen sehe ich darin, indem man sich gut differenzieren kann und auf seinen Kern fokussieren kann.	Der Wohnungsmarkt ist vielfältig und benötigt sowohl gemeinnützige als auch gewerbliche Anbieter. Die Chance beim Verkauf gemeinnützigen Wohnraums liegt in der Möglichkeit zur Differenzierung und der Konzentration auf die eigenen Stärken.	Eine ausgewogene Mischung aus gemeinnützigen und gewerblichen Anbietern ist für den Wohnungsmarkt notwendig. Die Differenzierung der Akteure und eine klare strategische Ausrichtung bieten Chancen.	Der Wohnungsmarkt profitiert von Vielfalt. Eine gezielte Differenzierung schafft Chancen.	Vielfalt und Differenzierung als Schlüssel für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.
E3	Z188.Z192	Risiko am Wohnungsmarkt, Risiko ist natürlich immer, es muss wir wirtschaftlich dann doch irgendwo rechnen, weil wir haben natürlich auch im Gesetz verankert die Sparsamkeit und die Wirtschaftlichkeit. Für uns ist sicherlich die größte Herausforderung als gemeinnütziger Bauträger, das Produkt gleichwertig anzubieten und halten zu können im Vergleich zu einem gewerblichen	Risiken bestehen im Wohnungsmarkt immer. Gemeinnützige Bauträger müssen wirtschaftlich handeln, da Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gesetzlich vorgeschrieben sind. Die größte Herausforderung besteht darin, ein gleichwertiges Produkt im Vergleich zu gewerblichen Bauträgern anzubieten.	Der Wohnungsmarkt birgt immer wirtschaftliche Risiken. Gemeinnützige Bauträger stehen vor der Herausforderung, trotz gesetzlicher Vorgaben in Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit konkurrenzfähige Angebote zu machen.	Wirtschaftliche Vorgaben erschweren den Wettbewerb mit gewerblichen Bauträgern.	Gemeinnützige Bauträger müssen trotz Sparsamkeitsprinzip konkurrenzfähig bleiben.
E3	Z194-Z200	In den letzten Jahren sehr viel passiert bei den Gemeinnützigen, die sind auch in der Qualität sehr stark nachgezogen. Also die Projekte haben einen architektonischen Anspruch, sind in der Ausführung sehr hochwertig, die Qualität liegen mittlerweile auch sehr viel Wert auf Gartengestaltung, auf Begegnungszonen für die Menschen, auf das Miteinander, also es wird jetzt nicht mehr nur ein Haus gebaut, sondern es wird eigentlich auf das ganze Lebensumfeld ach gegeben und das sind Dinge natürlich, die müssen bezahlt werden	Gemeinnützige Wohnbauträger haben in den letzten Jahren ihre Qualität deutlich verbessert. Neben hochwertiger Architektur und Ausführung wird verstärkt auf das Lebensumfeld geachtet, etwa durch Gartengestaltung und Begegnungszonen. Diese Maßnahmen erhöhen die Baukosten.	Gemeinnützige Wohnbauträger setzen verstärkt auf architektonische Qualität und ein verbessertes Wohnumfeld. Diese Entwicklung steigert den finanziellen Aufwand.	Höhere Qualitätsstandards und Lebensraumgestaltung führen zu steigenden Kosten.	Qualitätssteigerung als Chance, aber mit erhöhten Baukosten verbunden.
E3	Z201-Z205	Wir haben auch immer die Vorgabe leistbares Wohnen zu bieten, also bezahlbares Wohnen und das ist halt die größte Herausforderung in Kombination mit den Zukunftsthemen mit den ganzen ökologischen Maßnahmen, die jetzt auch zusätzlich dazu kommen. Also da ist natürlich Risiko, dass man ein bisschen das leistbare, bezahlbare Wohnen aus dem Auge verliert	Gemeinnützige Bauträger haben die Aufgabe, leistbaren Wohnraum bereitzustellen. Gleichzeitig müssen sie ökologische Maßnahmen umsetzen, was eine große Herausforderung darstellt. Es besteht das Risiko, dass durch zusätzliche Anforderungen die Leistbarkeit des Wohnens gefährdet wird.	Der Druck auf gemeinnützige Bauträger steigt durch ökologische Anforderungen, die mit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Konflikt geraten können. Das Gleichgewicht zwischen Nachhaltigkeit und Leistbarkeit ist schwer zu halten.	Ökologische Anforderungen erschweren die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum.	Nachhaltigkeit und Leistbarkeit stehen in einem Spannungsverhältnis.
E3	224-228	Also die Auflagen sind enorm und ich glaube dazu braucht es natürlich auch, um eben wieder auf die Frage mit durchzukommen, schon auch dem Verkauf von Wohnungen, weil mit dem Verkauf schafft man sich und wieder Kapital großartige Projekte zu lukrieren und tolle Projekte auch wieder zu realisieren. Also wir investieren ja die Erträge aus den Verkäufen, dann Großteiles ein Grundstücks Ankäufe	Aufgrund hoher regulatorischer Anforderungen ist der Verkauf von Wohnungen notwendig, um Kapital zu generieren. Dieses Kapital ermöglicht es, neue Projekte zu finanzieren und Grundstücke zu erwerben.	Der Wohnungsverkauf wird als Möglichkeit gesehen, finanzielle Mittel für die Realisierung neuer Bauprojekte und den Ankauf von Grundstücken zu sichern.	Der Verkauf dient der Kapitalbeschaffung für neue Bauprojekte und Grundstückskäufe.	Verkaufserlöse sichern zukünftige Investitionen im Wohnbau.

Trends und Entwicklungen: Glauben Sie, dass der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen in den kommenden Jahren zunehmen wird? Wenn ja, warum?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z133-Z137	Ich glaube nicht, dass es zunehmend wird, weil die Gemeinnützigen sagen, wir wollen jetzt mehr verkaufen. Ich glaube, dass die Anzahl wieder steigen wird, weil die Mieter die Kaufoption wieder ziehen, weil die Finanzierungen wieder abschätzbar werden. Wo wir heute durch die Zinssteigerungen und durch die KIM Verordnung einen kompletten Abbruch hatten.	„Die Gemeinnützigen planen keinen Anstieg der Verkäufe. Verkäufe könnten jedoch wieder steigen, wenn Finanzierungen stabiler werden.“	Ein ausgewogenes Angebot aus Miet- und Kaufoptionen fördert die Marktvielfalt.	Verkäufe nehmen zu, wenn Zinsmarkt stabiler ist.	Verkaufszahlen sind von Rahmenbedingungen abhängig.
E1	Z143-Z144	Unsere Klientel, ist schon in der Regel der das finanziert, weil sonst braucht er im Wirklichkeit keine geförderte Wohnung.	Die Zielgruppe für geförderte Wohnungen besteht hauptsächlich aus Personen, die in der Lage sind, diese zu finanzieren.	Geförderte Wohnungen richten sich an finanziell stabile Haushalte.	Nur finanzierungsfähige Haushalte nutzen geförderte Wohnungen.	Geförderte Wohnungen benötigen Finanzierungsfähigkeit.
E1	Z152-Z154	Und da ist natürlich schon so, also drum glaube ich haben wir als Gemeinnützige im Abverkauf dieser Wohnungen diese Zinserhöhungen und die KIM Verordnung massiv gespürt haben.	Die Gemeinnützigen spüren Zinserhöhungen und die KIM-Verordnung massiv im Abverkauf von Wohnungen.	Zinserhöhungen und Regulierungen bremsen den Verkauf gemeinnütziger Wohnungen.	Zinserhöhungen reduzieren Verkaufszahlen	Regulierungen hemmen den Wohnungsverkauf
E2	Z230-Z232	Ja, ich glaube, ich finde es gut, dass diese Spekulationsparagraphen eingeführt wurden und nicht nur für die nachträgliche Übereigung, sondern auch eingeführt wurden für das Soforteigentum.	Die Einführung der Spekulationsparagraphen wird positiv bewertet, da sie nicht nur für nachträgliche Übereignung, sondern auch für Soforteigentum gelten.	Gesetzliche Maßnahmen zur Begrenzung von Spekulation werden begrüßt.	Spekulationsschutz wird als sinnvoll erachtet.	Spekulationsschutz wird befürwortet.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E2	Z233-Z234	Ich würde zum Beispiel den Betrag der die Kaufoption auslöst höher ansetzen als jetzt.	Die Kosten, die die Kaufoption auslösen, sollten höher angesetzt werden als aktuell.	Eine Erhöhung der Beträge für die Kaufoption wird als sinnvoll erachtet.	Höhere Kosten für das Optionsrecht der Kaufoption.	
E2	Z244-Z53	Aber das liegt an der politischen Ausrichtung. Es wird natürlich sehr stark auch über die Landesförderung gesteuert. Was für mich ein Thema wäre das man die Wohnbauförderungsmittel wieder zweckbindet, die man ja vom Gehalt zahlen muss.	Die Wohnbauförderung wird stark über die Landespolitik gesteuert. Eine Zweckbindung der Fördermittel der Wohnbauförderung wäre wünschenswert, sodass sie gezielt eingesetzt werden.	Wohnbauförderungsmittel sollten zweckgebunden verwendet werden.	Zweckbindung der Fördermittel empfohlen.	Zweckbindung von Fördermitteln.
E3	Z241-Z247	Ich glaube, dass es wieder stabilisiert, die Zinsen wieder niedriger werden, Verordnungen KIM auslaufen, Aber ich glaube schon, dass sich in der zweiten Jahreshälfte die Verkäufe wieder ein bisschen besser gestalten, aber nicht in diese Höhen kommen, wie wir es in den letzten Jahren haben.	Eine Stabilisierung des Marktes wird erwartet, da Zinsen sinken und regulatorische Maßnahmen auslaufen. In der zweiten Jahreshälfte könnte es zu einer leichten Verbesserung der Verkäufe kommen, allerdings nicht auf das hohe Niveau der vergangenen Jahre.	Eine Marktstabilisierung durch sinkende Zinsen und auslaufende Regulierungen könnte den Verkauf gemeinnütziger Wohnungen moderat beleben, jedoch ohne ein vollständiges Erreichen früherer Spitzenwerte.	Erwartete leichte Erholung des Verkaufs aufgrund besserer Rahmenbedingungen.	Verkaufszahlen könnten steigen, aber nicht auf frühere Höchstwerte.
E3	265-269	Es ist so bei uns, also wir müssen natürlich kostendeckend sein und im Gesetz ist das regulativ ganz gut dargestellt, also wir dürfen nicht unterm Buchwert verkaufen, es muss kostendeckend sein, wir bewerten auch jede Wohnung bei Angebotslegung und setzen dem Verkehrswert und in der Regel werden bei uns die Wohnungen schon unter dem Verkehrswert eingepreist	Gemeinnützige Wohnbauträger müssen Wohnungen kostendeckend verkaufen. Das Gesetz schreibt vor, dass Verkäufe nicht unter Buchwert erfolgen dürfen. Vor dem Verkauf wird jede Wohnung bewertet und in der Regel unter Verkehrswert angeboten.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen ist durch gesetzliche Vorgaben reguliert, insbesondere in Bezug auf die Preisgestaltung. Wohnungen werden oft unter dem Verkehrswert angeboten.	Gemeinnützige Wohnungen dürfen nicht unter Buchwert verkauft werden, liegen aber meist unter dem Verkehrswert.	Gesetzliche Vorgaben sichern faire Preisgestaltung unter Marktwert.
E3	Z277-Z280	Der obere Deckel ist der Verkehrswert, wir haben bis jetzt jetzt kein einziges Preisverprüfungsverfahren gehabt. Also der Kunde hat den Preis immer gut akzeptiert, das waren aber auch immer faire Preise, weil wir in den seltensten Fällen den Verkehrswert gleich den Kaufpreis war.	Der Verkaufspreis darf maximal dem Verkehrswert entsprechen. Bisher gab es keine Preisüberprüfungsverfahren, da die Preise von den Kunden akzeptiert wurden. Die Kaufpreise lagen meist unter dem Verkehrswert und wurden als fair empfunden.	Die Preisgestaltung ist an den Verkehrswert gebunden, überschreitet diesen jedoch nicht. Aufgrund fairer Preise gab es keine Beschwerden oder Überprüfungen.	Gemeinnützige Wohnungsverkäufe bleiben unter dem Verkehrswert und sind werden akzeptiert.	Preise sind reguliert und liegen meist unter Marktwert.
E3	Z307-Z309	Ja, also ich glaube, die Dynamik der Baukosten und der Grundstückspreise sind so dahin geritten in den letzten Jahren und beides zusammen ist halt dann einfach in einer Sphäre, wo da Markt teilweise gar nicht nachgekommen ist	Die Baukosten und Grundstückspreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Dadurch hat sich der Markt in eine Situation entwickelt, in der er mit dieser Preisentwicklung nicht mithalten konnte.	Die steigenden Bau- und Grundstückskosten haben den Wohnungsmarkt überfordert und eine schwer kontrollierbare Preisentwicklung verursacht.	Hohe Bau- und Grundstückskosten überfordern den Markt.	Kostensteigerungen erschweren eine stabile Marktentwicklung.

Regulierung und Rahmenbedingungen: Wie bewerten Sie die aktuellen politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z162-Z166	Ja, ich glaube prinzipiell, dass das aus dem Gesetz heraus das schon okay ist, was interessant ist, ist manchmal dann die Auslegung des Gesetzes. Zum Beispiel durch den Verband oder so, wo es ja dann Restriktionen gibt, dass man so ein Paketverkauf nicht mehr stattfinden soll. Es soll auch nicht mehr verkauft werden mit ausgewiesener Umsatzsteuer, sprich an einen Vorsorgekunden.	Das Gesetz ist grundsätzlich in Ordnung, aber die Auslegung durch den Verband führt zu Einschränkungen, wie etwa das Verbot von Paketverkäufen und Verkäufen an Vorsorgekunden.	Die gesetzliche Auslegung schränkt Verkaufspraktiken ein.	Restriktionen durch Verbände begrenzen Verkaufsoptionen.	Einschränkungen behindern Verkäufe.
E1	Z166-Z171	Da glaube ich, dass das über das Ziel hinaus schießt und dass das nicht wahnsinnig sinnvoll ist, weil auf der anderen Seite wurde das jahrelang prolongiert. Aus der Politik weiß man, man sollte sich eine dritte Pensions Säule aufbauen und auf der anderen Seite dürfen wir nicht an diese Kunden verkaufen, also ich glaube, da schießt man über das Ziel hinaus, aber prinzipiell aus dem Gesetz, das ist schon okay, wie es ist.	Die gesetzlichen Regelungen zum Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen sind grundsätzlich in Ordnung, jedoch schießen spezifische Einschränkungen, wie das Verbot des Verkaufs an bestimmte Kunden, über das Ziel hinaus.	Einschränkungen im Gesetz sind teilweise nicht sinnvoll, obwohl das Gesetz im Kern akzeptabel ist.	Einige Vorschriften sind überzogen und behindern den Verkauf.	Einschränkungen erschweren den Verkauf.
E1	Z180-183	Aber es gibt natürlich andere Lagen, nicht zentrale Lagen, ländliche Regionen, wo nach fünf Jahren mein Buchwert noch immer über dem Verkehrswert liegt. Da wird natürlich ein Gemeinnütziger nicht verkaufen, weil da vernichtet er Geld.	In ländlichen Regionen liegt der Buchwert nach fünf Jahren oft über dem Verkehrswert, weshalb gemeinnützige Bauträger dort nicht verkaufen, um Verluste zu vermeiden.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in ländlichen Regionen verhindern Verkäufe.	Hohe Baukosten und dadurch Buchwerte machen Verkäufe in ländlichen Gebieten unattraktiv.	Verkäufe sind in ländlichen Regionen unwirtschaftlich.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E1	Z197-Z202	Aber da ist natürlich auch das Thema, da müsstest du quasi über den Verkehrswert verkaufen und dann wird's mal keiner abkaufen, außer Liebhaber und so weiter und so fort, was du in der Regel ja nicht findest. Das sind aber jetzt weniger rechtliche oder politische Rahmenbedingungen, sondern das ist einfach der Markt.	Der Verkauf über den Verkehrswert ist schwierig und rechtlich nicht möglich , da es kaum Käufer gibt, außer vielleicht Liebhaber. Dies hängt weniger von rechtlichen Vorgaben ab, sondern vom Markt.	Marktbedingungen in ländlichen Gebieten erschweren Verkäufe	Der Markt/Gesetz verhindert Verkäufe über dem Verkehrswert.	Verkäufe über Verkehrswert sind unrealistisch.
E2	Z230-Z232	Ja, ich glaube, ich finde es gut, dass diese Spekulationsparagraphen eingeführt wurden und nicht nur für die nachträgliche Übereigung, sondern auch für das Soforteigentum.	Die Einführung der Spekulationsparagraphen wird positiv bewertet, da sie nicht nur für nachträgliche Übereignung, sondern auch für Soforteigentum gelten.	Gesetzliche Maßnahmen zur Begrenzung von Spekulation werden begrüßt.	Spekulationsschutz wird als sinnvoll erachtet.	Spekulationsschutz wird befürwortet.
E2	Z233-Z234	Ich würde zum Beispiel den Betrag der die Kaufoption auslöst höher ansetzen als jetzt.	Die Kosten, die die Kaufoption auslösen, sollten höher angesetzt werden als aktuell.	Eine Erhöhung der Beträge für die Kaufoption wird als sinnvoll erachtet.	Höhere Kosten für das Optionsrecht der Kaufoption.	
E2	Z244-Z53	Aber das liegt an der politischen Ausrichtung. Es wird natürlich sehr stark auch über die Landesförderung gesteuert. Was für mich ein Thema wäre das man die Wohnbauförderungsmittel wieder zweckbindet, den man ja vom Gehalt zahlen muss.	Die Wohnbauförderung wird stark über die Landespolitik gesteuert. Eine Zweckbindung der Fördermittel der Wohnbauförderung wäre wünschenswert, sodass sie gezielt eingesetzt werden.	Wohnbauförderungsmittel sollten zweckgebunden verwendet werden.	Zweckbindung der Fördermittel empfohlen.	Zweckbindung von Fördermitteln.
E3	Z342-Z344	Ich glaube, mittlerweile sind wir da schon sehr stark reguliert und ich glaube, die Spanne ist ausgereizt. Also es muss schon immer noch eine Möglichkeit geben, für den Bauträger auch in seinen Gegebenheiten agieren zu können.	Die gesetzlichen Vorgaben für gemeinnützige Bauträger sind bereits sehr streng und bieten kaum Spielraum. Dennoch sollte es weiterhin Möglichkeiten geben, damit Bauträger flexibel auf ihre spezifischen Rahmenbedingungen reagieren können.	Die Regulierung im gemeinnützigen Wohnbau hat ihre Grenzen erreicht. Es wird betont, dass weiterhin Handlungsspielräume bestehen müssen, um wirtschaftlich agieren zu können.	Strenge Regulierungen lassen kaum Spielraum für Bauträger.	Notwendigkeit flexibler Rahmenbedingungen trotz strikter Regulierung.
E3	Z350-Z357	ich glaube, das ist auch mittlerweile so wenig bekannt, dass die Erträge wieder zweckgebunden sind. Und ich glaube, diese Zweckbindung von Erträgen würde generell anderen Sparten auch gut tun. Wie zum Beispiel bei der Energiebranche oder die erneute Zweckbindung bei der Wohnbauförderung.	Die zweckgebundene Verwendung von Erträgen im gemeinnützigen Wohnbau ist wenig bekannt. Der Interviewpartner hält eine solche Zweckbindung auch in anderen Bereichen wie der Energiebranche oder der Wohnbauförderung für sinnvoll.	Die Verpflichtung, Erträge zweckgebunden zu reinvestieren, ist ein wichtiges Prinzip im gemeinnützigen Wohnbau. Eine ähnliche Regelung könnte auch in anderen Branchen vorteilhaft sein.	Zweckbindung von Erträgen als zentraler Aspekt im gemeinnützigen Wohnbau.	Zweckbindung als Modell für andere Branchen denkbar.

<u>Auswirkungen des Verkaufs (ökonomisch)</u>
Auswirkungen: Wie beurteilen Sie die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen solcher Verkäufe auf Ihre Bauvereinigung und den Wiener Wohnungsmarkt sowie auf einkommensschwache Haushalte?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z215-Z217	Aber ich sehe da jetzt keine großen Auswirkungen auf dem Markt, dass es auf einmal keine geförderten Wohnungen mehr gibt, oder in der Miete mehr gibt, das könnte ich eigentlich nicht bestätigen.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen hat keine größeren Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von gefördertem Wohnraum im Markt.	Der Markt bleibt trotz Verkäufen gemeinnütziger Wohnungen stat	Verkäufe beeinträchtigen die Marktstabilität nicht.	Keine signifikanten Auswirkungen durch Verkäufe.
E2	Z276-Z278	also auf unser Unternehmen hat es natürlich zufolge, dass wir sinkende Bilanzummen haben, weil wir weniger Bauvolumen haben und mehr verkaufen.	Der Verkauf führt zu sinkenden Bilanzsummen, da weniger Bauvolumen umgesetzt wird.	Der Rückgang des Bauvolumens verringert die Bilanzsumme.	Weniger Neubau senkt Bilanzsummen.	Verkauf reduziert Bilanzsummen.
E2	Z279-Z284	Auf Wiener Wohnungsmarkt, im Prinzip es ist ein günstiger Wohnraum geschaffen worden. ... ob das ein Eigentum oder Miete ist ist egal. ....Wenn das eine langfristige Miete ist ist es wie eine Eigentumswohnung, es ist den Wohnungsmarkt entzogen.	Durch den Verkauf oder die langfristige Vermietung wird günstiger Wohnraum geschaffen, jedoch dem Wohnungsmarkt entzogen.	Langfristige Mietverhältnisse oder Eigentum reduzieren verfügbaren Wohnraum.	Langfristige Mietverträge wirken wie Eigentum und verringern das Wohnungsangebot.	Wohnraum wird dem Markt entzogen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E2	Z288-Z290	Also ich glaube auf den Wiener Wohnungsmarkt selbst ist natürlich schon so, dass eine geförderte Wohnung sicherlich preisdämpfend auf den Markt wirkt.	Geförderte Wohnungen haben einen preisdämpfenden Effekt auf den Wiener Wohnungsmarkt.	Förderwohnungen tragen zur Stabilisierung der Mietpreise bei.	Förderwohnungen senken Marktmieten.	Geförderte Wohnungen dämpfen Preise.
E2	Z294 -Z300	Und das hat auch das Thema bei den Einkommen schwachen Haushalten natürlich durch die in Wien speziellen Förderungen gibt "smart Wohnen" ... Wo mit 7,50 Euro eigentlich die Mitten geteckelt sind und wir in Wahrheit das nicht einmal kostendeckend darstellen können, das ist schon ein bisschen schwieriger im Hinblick auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	Günstige Mieten im Rahmen der Wiener Förderprogramme („Smart Wohnen") decken die Kosten nicht, was problematisch im Kontext des Wohnungsgem	Förderprogramme für einkommensschwache Haushalte führen zu finanziellen Herausforderungen für Bauträger.	Mietpreisdeckelung erschwert Kostendeckung.	Geförderte Mieten sind oft nicht kostendeckend.
E3	Z378-Z381	Ich glaube, jede Bauvereinigung selbst bewertet ihr Portfolio und entscheidet, wieviel Verkäufe für das Unternehmen tragbar sind. Ich glaube, diese bewusste Handhabung hält jeder gemeinnützige Bauträger, weil, ich glaube schon, auch ein gewisser Mietbestand ist notwendig.	Jede gemeinnützige Bauvereinigung entscheidet individuell, wie viele Verkäufe wirtschaftlich tragbar sind. Gleichzeitig wird darauf geachtet, einen ausreichenden Mietbestand zu erhalten.	Die Verkaufsstrategie gemeinnütziger Bauträger basiert auf einer wirtschaftlichen Abwägung, wobei gleichzeitig ein Mindestbestand an Mietwohnungen gesichert wird.	Verkauf und Mietbestand werden strategisch ausbalanciert.	Verkaufsstrategie berücksichtigt wirtschaftliche Tragfähigkeit und Mietbestand.
E3	Z391-Z394	Sie sind sowieso erst einmal reguliert, geförderte Objekte dürfen auch nicht weitervermietet werden. Das sind wir wieder bei dem Thema Eigenbedarf von Wohnraum. Und sobald das Objekt ausfinanziert wird und weitervermietet wird, gibt es ja auch da das Regulativ der Mietzinsbildung.	Geförderte Wohnungen unterliegen strengen Regulierungen und dürfen nicht weitervermietet werden. Nach der Ausfinanzierung unterliegt eine mögliche Weitervermietung ebenfalls gesetzlichen Vorgaben zur Mietzinsbildung.	Der Verkauf und die Vermietung geförderter Wohnungen sind durch gesetzliche Vorschriften reguliert, insbesondere in Bezug auf Eigenbedarf und Mietzinsgestaltung.	Gesetzliche Vorgaben bestimmen die Nutzung und Mietzinsbildung geförderter Objekte.	Regulierungen begrenzen die Nutzung und Mietzinsgestaltung geförderter Wohnungen.

Markteinflüsse: Wie sehen sie den Einfluss auf Miet- und Kaufpreise durch den Verkauf dieser Wohnungen

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z243-Z245	Ich glaube, dass Wien jetzt auch eine hochspezielle Situation hat. In Wien wird eindeutig zu wenig gebaut. Wir sind ungefähr unter die Hälfte der Baubewilligungen, wie sie im 2020er-2021er-Jahr waren.	In Wien werden viel zu wenige Wohnungen gebaut. Die Zahl der Baubewilligungen liegt nur bei der Hälfte des Niveaus von 2020-2021.	Ein Rückgang der Baubewilligungen verschärft die Wohnraumsituation in Wien.	Zu wenige Baubewilligungen führen zu Wohnungsengpässen.	Mangel an Baubewilligungen belastet den Markt.
E1	Z245-Z248	Wir haben ja die Möglichkeit, dass wir zwischen Buchwert und Verkehrswert verkaufen. Das kommt dann natürlich auf die Gemeinnützige darauf an, welchen Preis sie definiert. Ich glaube, was man gesehen hat, und die Wiener sind doch eher ein Volk der Mieter.	Gemeinnützige können zwischen Buchwert und Verkehrswert verkaufen. Der Preis hängt von der jeweiligen Bauvereinigung ab, wobei die Wiener eher ein Volk der Mieter sind.	Verkaufsstrategien der Gemeinnützigen beeinflussen den Markt, aber die Mehrheit der Wiener bleibt beim Mieten.	Preise variieren zwischen Buchwert und Verkehrswert.	Wiener bevorzugen Miete über Eigentum.
E1	Z256-Z259	Ich glaube, dass in Wien es keinen grossen Einfluss hat auf die Eigentumsquote. Ich glaube, dass da Rahmenbedingungen wie Zinsniveau etc. viel größere Auswirkungen haben. Und ich glaube auch nicht, dass es zur Entlastung des Mietmarkts beiträgt.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen hat keinen großen Einfluss auf die Eigentumsquote. Rahmenbedingungen wie das Zinsniveau haben größere Auswirkungen. Der Mietmarkt wird durch Verkäufe nicht entlastet.	Rahmenbedingungen wie Zinsniveau beeinflussen den Markt stärker als Verkäufe.	Verkäufe haben keinen signifikanten Einfluss auf Eigentum oder Mieten.	Verkäufe beeinflussen Markt kaum.
E2	Z313-315	Auch auf die Eigentumsquote in Wien wird es nicht allzu viel Einfluss haben, weil die Bauleistungen im Vergleich zu den Überreignungen in Wien ja doch um ein Vielfaches höher sind.	Die Eigentumsquote in Wien wird durch Verkäufe nicht stark beeinflusst, da die Bauleistungen im Vergleich zu den Übertragungen deutlich höher sind.	Die hohe Neubautätigkeit relativiert den Einfluss von Übertragungen auf die Eigentumsquote.	Neubau übersteigt Übertragungen deutlich.	Eigentumsquote bleibt stabil.
E2	Z319-321	Aber es ist halt durch die Förderung, muss man so viel Smartwohnungen machen. Man muss, ja. Es wird ein gewisser Anteil sicherlich nicht übereigenbar sein. Und daher glaube ich nicht, dass das einen wesentlichen Einfluss hat den Gesamtmarkt hat.	Aufgrund der Förderung müssen viele Smartwohnungen gebaut werden, von denen ein gewisser Anteil nicht übereignet werden kann. Dies hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtmarkt.	Der Bau von Smartwohnungen beeinflusst den Gesamtmarkt nur geringfügig.	Smartwohnungen haben begrenzten Markteinfluss.	Kein wesentlicher Markteinfluss.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E3	Z436-Z440	Diese Ausgewogenheit, dieses Verhältnis muss man auch ein bisschen im Blick haben. Und man muss auch dazusagen, ein gemeinnütziger Bauträger, seine Ertragsfelder liegen in der Errichtung, im Neubau, aber ein weiteres Ertragsfeld ist die Immobilienverwaltung. Und das ist mittlerweile auch ein sehr stabiles und dokratives Ertragsfeld.	Gemeinnützige Bauträger müssen die Balance zwischen Neubau und Immobilienverwaltung beachten. Neben der Errichtung neuer Gebäude ist die Immobilienverwaltung ein zunehmend stabiles und gewinnbringendes Geschäftsfeld.	Der gemeinnützige Wohnbausektor wird nicht nur durch Neubau, sondern auch durch Immobilienverwaltung wirtschaftlich beeinflusst. Diese beiden Bereiche müssen strategisch ausbalanciert werden.	Immobilienverwaltung gewinnt für gemeinnützige Bauträger wirtschaftlich an Bedeutung.	Wirtschaftliche Stabilität durch Kombination von Neubau und Verwaltung.
E3	Z466-Z477	Es ist wichtig, dass man breit aufgestellt ist und stabil aufgestellt ist. Ertragsmöglichkeiten sind in der Gemeinnützigkeit ja auch reguliert und minimiert und da muss man eben den Fokus auch drauf halten. Darum schauen auch die vielen anderen Bauträgern drauf, nicht zu viele Abverkäufe zu tätigen und das unterscheidet uns auch ganz massiv vom gewerblichen Bauträgern	Gemeinnützige Bauträger müssen wirtschaftlich stabil und breit aufgestellt sein, da ihre Ertragsmöglichkeiten gesetzlich reguliert sind. Deshalb achten sie darauf, nicht zu viele Immobilien zu verkaufen, um langfristig wirtschaftlich handlungsfähig zu bleiben. Dies unterscheidet sie wesentlich von gewerblichen Bauträgern.	Die wirtschaftliche Strategie gemeinnütziger Bauträger basiert auf langfristiger Stabilität, weshalb sie Abverkäufe begrenzen können. Dies steht im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern, die stärker auf kurzfristige Gewinne setzen.	Gemeinnützige Bauträger begrenzen Verkäufe zur Sicherung langfristiger Stabilität.	Verkaufspolitik unterscheidet sich fundamental von gewerblichen Akteuren.
Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum: Glauben Sie, dass der Verkauf von gemeinnützigem Wohnraum langfristig die Verfügbarkeit von leistbaren Wohnungen in Wien reduziert?						
Experte	**Quelle**	**Interview**	**Paraphrase**	**Generalisierung**	**Reduktion I**	**Reduktion II**
E1	Z310-Z312	Ich glaube eigentlich auch nicht, weil die Mieter dadurch, dass die Wiener eher ein Volk der Mieter sind, ziehen gar nicht so für die Kaufoption. Also ich könnte jetzt nicht sagen, dass auf einmal ganze Objekte weg sind aus unserem Bestand	Die Wiener Mieter nutzen die Kaufoption kaum, weshalb der Verkauf keine signifikante Reduktion des Wohnungsbestands zur Folge hat.	Die geringe Nutzung von Kaufoptionen destabilisiert den Wohnungsbestand nicht.	Kaufoptionen haben nur minimalen Einfluss auf den Bestand.	Der Wohnungsbestand bleibt stabil.
E2	Z339-Z341	Naja, die Verfügbarkeit, das ist jetzt eher eine Frage, weil wir vorher erwähnt, wenn die Wohnungen alle ausbezahlt sind, die gekauft wurden haben die dann wirklich einen günstigen Wohnraum, wahrscheinlich günstiger als die Mitte	Sobald die Wohnungen vollständig bezahlt sind, bieten sie günstigen Wohnraum, günstiger als Mieten.	Eigentum kann langfristig günstiger sein als Miete.	Ausbezahltes Eigentum senkt langfristig Wohnkosten.	Eigentum wird langfristig günstiger.
E3	Z486-Z492	Also davor hätte ich gesagt, ja, aber danach nein, und ich sage, das hält sich die Waage. Also ich glaube, das Erfolgsmodell in der Gemeinschaft ist ja wirklich dieses Bewusste mit Augenmaß und dieses Waage erhalten und dadurch, dass die Unternehmen nicht drauf getrillt sind, nur Gewinnmaximierung zu betreiben, sondern sehr stark auf dem Fokus haben auf Qualität und auf Stabilität über Generationen hinaus. Dieser Generationenausgleich ist im Gesetz verankert bei uns. Also somit ist das auch, glaube ich, nicht die Gefahr in dem Bereich.	Gemeinnützige Bauträger verfolgen eine langfristig ausgerichtete Strategie, die nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf Qualität und Stabilität über Generationen hinweg ausgerichtet ist. Der gesetzlich verankerte Generationenausgleich sichert dieses Modell. Dadurch sieht der Interviewpartner keine unmittelbare Gefahr für die Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums.	Der gesetzliche Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus sichert eine nachhaltige Wohnraumversorgung, indem er eine langfristige, nicht gewinnmaximierende Strategie vorschreibt. Das trägt zur Stabilität im Wohnungsmarkt bei.	Langfristige Stabilität durch gesetzliche Vorgaben sichert leistbaren Wohnraum.	Nachhaltige Wohnraumversorgung durch Generationenausgleich gewährleistet.
<u>Auswirkungen des Verkaufs (Sozial)</u> **Soziale Durchmischung: Wie beeinflusst der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen die soziale Durchmischung in Wien?**						
Experte	**Quelle**	**Interview**	**Paraphrase**	**Generalisierung**	**Reduktion I**	**Reduktion II**
E1	Z331-Z334	Ich glaube, dass man generell vom System her auch in den Miethäusern ein gutes oder soziales Durchmischung hat, denn es werden ja diese Einkommen, ob sie dem Fördergrenzen jetzt entsprechen oder nicht nicht mehr nachkontrolliert. Das ist wie im Gemeindebau.	Das System sorgt für soziale Durchmischung in Miethäusern, da Einkommen nicht mehr überprüft werden, ähnlich wie im Gemeindebau.	Soziale Durchmischung wird durch fehlende Einkommenskontrollen unterstützt.	Keine Einkommenskontrollen fördern soziale Vielfalt.	Soziale Mischung bleibt stabil.
E1	Z336-Z340	Darum glaube ich, dass weniger der Verkauf, die soziale Durchmischung beeinflusst, sondern eher das Fördersystem an sich, nämlich das Fördersystem der Objektförderung. Und das hier quasi einmal kontrolliert wird. Das hat natürlich auch den Sinn, dass ich in wirklichkeit keine Gettos habe wo ich sage, dort traue ich mich jetzt nicht hin.	Die soziale Durchmischung wird weniger durch den Verkauf beeinflusst, sondern stärker durch das Fördersystem, insbesondere die Objektförderung. Diese verhindert soziale Ghettos.	Das Fördersystem spielt eine zentrale Rolle bei der Erhaltung sozialer Vielfalt.	Objektförderung sichert soziale Durchmischu	Fördersystem verhindert Ghettobildung.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E1	Z341-Z344	Das ist glaube ich auch einer der Gründe, warum man sie in Wien eigentlich sehr sicher fühlt. Man hat eigentlich in jedem Bezirk die soziale Durchmischung. Und dort trägt sicher der gemeinnützige Wohnbau dazu bei.	Der gemeinnützige Wohnbau fördert die soziale Durchmischung, was zu einem hohen Sicherheitsgefühl in allen Wiener Bezirken beiträgt.	Gemeinnütziger Wohnbau sichert soziale Vielfalt und stärkt das Sicherheitsgefühl.	Gemeinnütziger Wohnbau sichert soziale Vielfalt und stärkt das Sicherheitsgefühl.	Sozialer Wohnbau stärkt Sicherheit.
E2	Z351-363	Würde ich sagen, eigentlich auch nicht besonders, weil ja, wieder die Mieter sind ja von Anfang an drinnen. Du hast ja von dieser sozialen Durchmischung von Anfang an drinnen… ich glaube, auf die soziale Durchmischung hat das jetzt ein Verkauf, nicht unbedingt ein Einfluss.	Der Verkauf hat keinen großen Einfluss auf die soziale Durchmischung, da die Mieter von Anfang an in den Wohnungen leben.	Der Verkauf ändert die bestehende soziale Durchmischung nicht wesentlich.	Verkauf beeinflusst soziale Durchmischung kaum.	Keine wesentliche Veränderung.
E3	Z519-Z524	Somit sind wir eh in diesem ganzen Vergaberechtlinien drinnen und somit ist auch da eine gute Durchmischung gewährleistet oder auch gemischte Projekte, wo man schon auch geförderte und nicht geförderte Anteile drinnen hält, dann merken wir schon auch dann eine gute Durchmischung und mittlerweile nicht nur soziale Durchmischung, sondern auch eine kulturelle Durchmischung oder auch eine Durchmischung von Generationen, also es ist sehr komplex mittlerweile geworden.	Durch die Einhaltung der Vergaberichtlinien wird eine gute soziale Durchmischung in Wohnprojekten sichergestellt. Insbesondere durch die Kombination von gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum entstehen gemischte Projekte, die nicht nur soziale, sondern auch kulturelle und generationenübergreifende Vielfalt fördern.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen trägt zur sozialen, kulturellen und generationenübergreifenden Durchmischung bei. Vergaberichtlinien gewährleisten eine ausgewogene Verteilung verschiedener Wohnformen.	Durchmischung wird durch gezielte Wohnraumvergabe und gemischte Projekte gefördert.	Vielfältige soziale Strukturen durch regulierte Vergabeprozesse.
E3	Z509-Z512	Mit einem Verkauf wird man auch keinen Spekulanten oder Investor bekommen, weil auch das gesetzlich nicht möglich ist. Somit glaube ich, hat der Gemeinnitziger einen ganz einen anderen Hebel zu einem ganz anderen Zeitpunkt, dass der Verkauf gar nicht mehr ist	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen an Spekulanten oder Investoren ist gesetzlich ausgeschlossen. Dadurch behalten gemeinnützige Bauträger eine gewisse Kontrolle über den Zeitpunkt und die Bedingungen des Verkaufs.	Gesetzliche Regelungen verhindern den Verkauf an Spekulanten und sichern die langfristige soziale Nutzung der Wohnungen.	Kein Verkauf an Investoren ermöglicht langfristige soziale Wohnraumnutzung.	Gesetzliche Begrenzung schützt vor Spekulation und fördert sozialen Wohnraum.

Verdrängungseffekte: Sehen Sie eine Gefahr der Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen durch den Verkauf gemeinnützigen Wohnraums?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z382-Z384	Die Frage ist, also wenn wir jetzt vom Neubau reden, wo kann man überhaupt noch gefördert bauen in Wien? Das geht nur in den großen Entwicklungsgebieten 22. 10. und 23. Bezirk.	förderter Neubau in Wien ist fast ausschließlich in großen Entwicklungsgebieten wie den Bezirken 22, 10 und 23 möglich.	Geförderter Wohnbau ist meist auf Entwicklungsgebiete beschränkt.	Geförderter Neubau konzentriert sich auf Randgebiete.	Wohnbau ist auf Entwicklungsgebiete limitiert.
E1	Z386-Z388	Weil dadurch, dass ich in Wien so eingeschränkt bin mit den Grundkostenanteilen, muss ich in Wirklichkeit in die Projektentwicklung gehen und muss in Wirklichkeit einen gewerblichen Partnern haben, der mich Huckepack mitnimmt.	Wegen Einschränkungen bei den Grundkostenanteilen in Wien ist es notwendig, Projekte mit gewerblichen Partnern zu entwickeln.	Finanzielle Einschränkungen zwingen zu Kooperationen mit gewerblichen Partnern.	Einschränkungen erfordern gewerbliche Kooperationen.	Gewerbliche Partner sind oft für Projekte notwendig.
E2	Z372-Z380	Nein jetzt auch nicht, dadurch, dass wir dieses Kaufoptionsmodell haben, ist ja der Mieter schon von vorher drinnen. Gemeinützige Wohnungen und die einhergehende Quatiersentwicklung tragen sich aber positiv auf die Eintwicklung des Stadtteils bei.	Durch das Kaufoptionsmodell bleiben die Mieter bestehen. Gemeinnützige Wohnungen und Quartiersentwicklung fördern die Stadtteilentwicklung.	Gemeinnütziger Wohnbau und Quartiersentwicklung haben positive Effekte auf Stadtteile.	Gemeinnützige Wohnungen stabilisieren Quartiere.	Förderung der Stadtteilentwicklung.
E3	Z532-Z535	Das sehe ich nicht. Weil ja auch der Verkauf selbst also nicht in einen großen Stil gehandhabt wird. Auch der Paketverkauf, ist verboten, es ist ja gesetzlich geregelt. Die Anzahl der Objekte, die jemand kaufen kann, also somit ist auch da gesetzlich das Regulativ wieder drinnen.	Der Verkauf gemeinnütziger Wohnungen erfolgt nicht in großem Umfang. Paketverkäufe sind gesetzlich untersagt, und es gibt Begrenzungen für die Anzahl der Wohnungen, die eine Person erwerben kann.	Gesetzliche Regulierungen verhindern großflächige Verkäufe und sichern so die soziale Stabilität im Wohnungsmarkt.	Verkauf bleibt gesetzlich begrenzt, um soziale Durchmischung zu erhalten.	Regulierungen verhindern spekulativen Großverkauf und sichern soziale Strukturen.

Langfristige soziale Folgen: Welche langfristigen sozialen Auswirkungen erwarten Sie durch eine mögliche Privatisierung gemeinnütziger Wohnungen?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z416-Z419	Das heißt, beim Neuberprojekt kennen wir jetzt auch nicht, was Gott für niedrig verkaufen, weil das geht sich mit unserem Buchwert nicht aus. Das heißt, da spießt schon. Ich glaube, dass die Kostenstruktur eine sehr ähnliche ist und damit eigentlich auch die Verkaufspreise jetzt gar nicht mehr so unterschiedlich sind.	Buchwerte und Kostenstrukturen schränken die Flexibilität bei der Preisgestaltung für Neubauten ein. Unterschiede gibt es vor allem bei den Grundkosten.	Buchwerte und Grundkosten beeinflussen die Preisgestaltung maßgeblich.	Preisgestaltung wird durch Buchwerte eingeschränkt.	Buchwerte begrenzen Verkaufspreise.
E2	Z387-395	Der Mieter ist natürlich flexibler, keine Frage. Das ist vielleicht auch ein Grund, warum auch die Übereignungen mitunter gerade in den großen Städten vielleicht nicht so hoch sind wie auf dem Land.	Mieter sind flexibler, was dazu führen könnte, dass die Übereignungsraten in großen Städten niedriger sind als auf dem Land.	Höhere Mieter-Flexibilität in Städten reduziert die Übereignungsquote.	Mieterflexibilität senkt Übereignungen in Städten.	Geringere Übereignungen in Städten.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

E3	Z572-Z573	Ich glaube, diese 15 Jahre MRG sind schon eine angemessene Frist. Oftmals ist das eine lange Zeit. Also ich glaube nicht, dass das Auswirkungen oder soziale Folgen hat.	Die 15-jährige Frist gemäß Mietrechtsgesetz (MRG) wird als ausreichend betrachtet. Es wird angenommen, dass sie keine relevanten sozialen Auswirkungen hat.	Die gesetzliche Frist für den Verkauf von gemeinnützigen Wohnungen wird als angemessen eingeschätzt und soll keine negativen sozialen Folgen haben.	Die 15-jährige Frist wird als ausreichend betrachtet, um soziale Stabilität zu gewährleisten.	Langfristige Fristen minimieren soziale Auswirkungen des Verkaufs.
E3	Z581-Z583	Vor dem Regulativ/Novelle war das schon sehr ausgereizt, aber ich glaube, da ist jetzt wirklich Stabilität und Ruhe mit diesem Regulativ hineingekommen und das ist auch wieder so diese Zweckmäßigkeit mehr unterstrichen worden damit.	Vor der gesetzlichen Anpassung war die Situation angespannt. Durch die neue Regulierung wurde mehr Stabilität geschaffen und der gemeinnützige Zweck deutlicher betont.	Gesetzliche Anpassungen haben die Stabilität des gemeinnützig	Regulierung brachte mehr Stabilität und stärkte den gemeinnützigen Zweck.	Gesetzliche Anpassung sichert langfristige Stabilität im Wohnbau.

Perspektiven und Strategien:
Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen: Welche Rolle sehen Sie für gemeinnützige Bauvereinigungen in der Sicherstellung leistbaren Wohnraums in Wien, insbesondere angesichts des Verkaufs von Wohnungen?

Experte	Quelle	Interview	Paraphrase	Generalisierung	Reduktion I	Reduktion II
E1	Z434-Z436	Die Bereitstellung von Leistbaren-Wohnraum anbelangt, die Rolle in Wien eine sehr große ist, weil das Fördersystem so aufgestellt ist, dass die Mieten- untergefördert sind.	Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben eine große Bedeutung für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, da das Fördersystem niedrige Mieten ermöglicht.	Gemeinnützige Bauvereinigungen sind zentral für leistbaren Wohnraum in Wien.	Fördersystem sichert niedrige Mieten und sozialen Wohnbau.	Gemeinnützige fördern leistbaren Wohnraum.
E1	Z438-z440	Angesichts des Verkaufs von Wohnungen, ich glaube, der Verkauf von Wohnungen in Wien an den Mietern ist jetzt nicht wirklich so umfangreich, dass man sagt, das würde jetzt wirklich massive Auswirkungen auf den Markt haben.	Der Verkauf von Wohnungen an Mieter in Wien ist nicht so umfangreich, dass er große Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat.	Verkäufe an Mieter haben nur geringe Auswirkungen auf den Markt.	Begrenzter Verkauf minimiert Markteinfluss.	Verkäufe beeinflussen den Markt kaum.
E2	Z427-Z430	Also ich glaube, dass natürlich die Rolle der GPV sehr wichtig ist. Das ist natürlich schon ein Thema, ich glaube, dass wir einen kostengünstigen Wohnraum als Gemeinnützige Bauvereinigung zur Verfügung stellen könne. Und dass das natürlich auch eine wesentliche Rolle für den sozialen Frieden.	Die Rolle der GBV ist essenziell, da sie kostengünstigen Wohnraum bereitstellen und so zum sozialen Frieden beitragen.	Gemeinnützige Bauvereinigungen tragen zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums und zum sozialen Frieden bei.	GBV bieten günstigen Wohnraum und fördern sozialen Frieden.	GBV sichern sozialen Frieden.
E2	Z430-Z433	Unser Problem aktuell ist ja eher, wir wollen, aber wir können nicht…es fehlt an gewidmeten Grundstücke, hohe Baukosten, hohe Materialkosten ..aber man darf ja nicht vergessen, wie sich die Löhne entwickelt haben in den letzten Jahren	Der Wohnbau wird durch fehlende gewidmete Grundstücke, hohe Bau- und Materialkosten sowie Lohnentwicklungen erschwert.	Steigende Kosten und fehlende Flächen beeinträchtigen den Wohnbau.	Hohe Kosten und Grundstücksmangel bremsen Bauaktivität.	Wohnbau durch Kosten gehemmt.
E2	Z435-Z437	Aber ich glaube trotzdem, dass wir eben aufgrund unserer Kostendeckungsprinzip schauen, dass Geld, das in der GPV drinnen bleibt. Es bleibt in den Rücklagen und können neue Grundstücke dadurch ankaufen	Durch das Kostendeckungsprinzip und Verkäufe bleibt das Geld in der GPV und wird für Rücklagen genutzt, um neue Grundstücke zu kaufen.	Rücklagen aus dem Kostendeckungsprinzip und Verkäufe ermöglichen Grundstücksankäufe.	Finanzielle Rücklagen sichern Grundstückskä	Rücklagen finanzieren Grundstücke.
E3	Z592-Z595	Eine wesentliche Rolle ist die Sicherstellung von leistbaren Wohnraum.Dieses Modell gehört eigentlich noch mehr verstärkt und erweitert. Wäre schön, wenn auch der politische Wille danach wäre, das Modell zu erweitern und nicht noch mehr einzuschwenken.	Gemeinnützige Bauvereinigungen spielen eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung leistbaren Wohnraums. Dieses Modell sollte geschützt, ausgebaut und nicht eingeschränkt werden. Eine politische Unterstützung für die Erweiterung wäre wünschenswert.	Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind essenziell für leistbaren Wohnraum. Eine Stärkung und politische Förderung des Modells wäre notwendig, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.	Gemeinnütziger Wohnbau muss geschützt und weiter ausgebaut werden.	Politische Unterstützung für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus erforderlich.
E3	Z601-Z604	Also europaweit verglichen, ist Österreich mit diesem Gemeinnützigkeitsmodell im Vorzeigeland. Deutschland hat jetzt wieder auch in die Kerbe der Gemeinnützigkeit geschlagen und begonnen. Also ich glaube, die Auswirkungen sieht man erst Jahrzehnte später, wenn man so ein Vehikel nicht hat.	Österreich gilt als führend im gemeinnützigen Wohnbau. Deutschland beginnt, ein ähnliches Modell wieder einzuführen. Die langfristigen Auswirkungen des Fehlens eines solchen Systems werden erst über Jahrzehnte sichtbar.	Das österreichische Modell des gemeinnützigen Wohnbaus wird als europaweit vorbildlich angesehen. Der langfristige Nutzen eines solchen Systems zeigt sich erst über viele Jahre.	Österreichs Gemeinnützigkeitsmodell gilt als vorbildlich mit langfristigen Vorteilen.	Langfristige Stabilität durch gemeinnützigen Wohnbau bewährt sich.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Beibehaltung Mietdeckel: Was halten Sie von einer immerwährenden Anwendung des MRG und Richtwerts für diese verkauften Wohnungen?						
Experte	**Quelle**	**Interview**	**Paraphrase**	**Generalisierung**	**Reduktion I**	**Reduktion II**
E1	Z448	Die Ausweiten auf die Förderdauer würde ich jetzt nicht sehen und auch keinen Mietdeckel.	Eine weitere Ausweitung der Förderdauer wird skeptisch gesehen, ebenso wie die Einführung eines dauerhaften Mietdeckels.	Sowohl Förderdauer als auch Mietdeckel werden als nicht sinnvoll angesehen.	Skepsis gegenüber längerer Förderdauer und Mietdeckel.	Begrenzte Akzeptanz für Mietdeckel und Förderdauer.
E2	Z456-Z460	Finde ich nicht so gut, weil das meines Erachtens genauso wie diese Abgabe für Leerstände massive Eingriff ins Eigentumsrecht ist. Ich glaube mit den 15 Jahren, das ist erst schon lange genug Zeit, weil man dafür eines nicht vergessen. Wir brauchen die Wohnen für die Leute, die einen Wohnbedarf haben. Und wenn es es Vermietet hat er natürlich keinen Wohnbedarf. Also ich glaube nicht, dass er das immerwährende Anwendung des MRG ans hin macht.	Die Abgabe für Leerstände sowie eine permanente Anwendung des MRG werden als Eingriff ins Eigentumsrecht gesehen.	Regelungen zur Leerstandsabgabe und dauerhafte MRG-Anwendung sind umstritten.	Eingriffe ins Eigentumsrecht durch MRG und Leerstandsabgabe.	Kritik an Eingriffen ins Eigentum.
E3	Z630-Z632	Ich glaub einfach, das müsste man sich wirklich in Ruhe mehr durch denken, alle vergessen auch, dass der Bestand erhalten werden muss. Und irgendjemand muss das bezahlen.	Es wird betont, dass eine langfristige Strategie zur Erhaltung des Wohnungsbestands notwendig ist. Oft wird übersehen, dass Sanierungen und Erhaltungsmaßnahmen finanziert werden müssen.	Der nachhaltige Erhalt gemeinnütziger Wohnungen erfordert langfristige Planung und finanzielle Absicherung.	Bestandserhaltung im gemeinnützigen Wohnbau erfordert strategische und finanzielle Planung.	Langfristige Wohnraumerhaltung muss gesichert finanziert werden.
Abschluss, Persönliche Einschätzungen und Erfahrungen **Gibt es aus Ihrer Sicht einen Aspekt, der im Zusammenhang mit dem Verkauf gemeinnütziger Wohnungen oft übersehen wird?** **Möchten Sie abschließend noch etwas hinzufügen oder betonen?**						
Experte	**Quelle**	**Interview**	**Paraphrase**	**Generalisierung**	**Reduktion I**	**Reduktion II**
E1	Z465-Z466	Ich glaube, sonst, jetzt von politischer rechtlicher Sicht, wird nicht wirklich was übersehen.	Aus politischer und rechtlicher Perspektive wird nichts Wesentliches übersehen.	Politische und rechtliche Aspekte werden umfassend berücksich	Keine wesentlichen politischen oder rechtlichen Versäumnisse.	Politische und rechtliche Rahmenbedingungen sind angemessen.
E2	Z493-Z494	Das sollte die Zweckbindung der Wohnbaufförderung wiedereinführen. Das wär ein ganz wichtiges politisches Instrument.	Die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung wird als wichtiges politisches Instrument angesehen.	Die Zweckbindung der Wohnbauförderung sollte wieder eingeführt werden, da sie eine bedeutende politische Maßnahme darstellt.	Forderung nach Wiedereinführung der Zweckbindung.	Zweckbindung sollte zurückkommen.
E3	E660-E663	Der Verkauf der gemeinnützigen Wohnungen ist aus Kundenperspektive zu komplex und oft zu schwierig, um es nachvollziehen zu können. Und ich glaube, was daran übersehen wird, ist, wenn es zu schwierig und komplex ist, kommt es beim Konsumenten nicht	Der Verkaufsprozess gemeinnütziger Wohnungen ist für Kunden oft schwer verständlich und zu komplex. Dadurch kann es passieren, dass wichtige Informationen die Zielgruppe nicht erreichen.	Die Komplexität des Verkaufsprozesses stellt eine Hürde für Kunden dar, da sie ihn oft nicht nachvollziehen können. Dies kann zu einem Informationsdefizit führen.	Hohe Komplexität erschwert den Verkaufsprozess für Kunden.	Vereinfachung der Verkaufsprozesse zur besseren Verständlichkeit nötig.