

Lagebewertung für Grundstücke im Geschößwohnbau am Beispiel Wien

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Prof. Architekt Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS

Alexander Kirschner

0307177

Wien, 15.01.2014

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ALEXANDER KIRSCHNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "LAGEBEWERTUNG FÜR GRUNDSTÜCKE IM GESCHOSSWOHNBAU AM BEISPIEL WIEN", 76 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 diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.01.2014

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Motivation	1
1.2	Problemdefinition, Beschreibung der zentralen Fragestellung	1
1.3	Ziele und Aufbau der Arbeit.....	2
2	Notwendige Theorie und Definitionen	4
2.1	Statistik.....	4
2.2	Definitionen.....	4
2.2.1	Allgemein.....	4
2.2.2	Kriterien	5
3	Beschreibung der methodischen Vorgehensweise	19
3.1	Beschreibung der Stichprobe und der Erhebung	19
3.2	Arbeitsmethoden	20
3.3	Beschreibung und Diskussion der verwendeten/erhobenen Daten	20
4	Darstellung der Ergebnisse der Arbeit	22
4.1	Ergebnisse hinsichtlich der Wohnung.....	22
4.1.1	Größe der Wunschwohnung.....	22
4.1.2	Ergebnis hinsichtlich der Zimmeranzahl	24
4.1.3	Ergebnis hinsichtlich dem gewünschten Stockwerk.....	27
4.1.4	Wohnungseigenschaften und deren Wichtigkeit.....	29
4.1.5	Einsparungspotenzial	33
4.1.6	Gegenüberstellung Wichtigkeit mit Einsparungspotenzial.....	36
4.1.7	Schlussfolgerung.....	37
4.2	Wohnanlage.....	38

4.2.1	Ergebnis hinsichtlich der Größe des Wohngebäudes.....	38
4.2.2	Eigenschaften der Wohnanlage und deren Wichtigkeit.....	40
4.2.3	Einsparungspotenzial	44
4.2.4	Gegenüberstellung Wichtigkeit mit Einsparungspotenzial.....	47
4.2.5	Schlussfolgerung.....	50
4.3	Wohnumgebung	50
4.3.1	Eigenschaften der Wohnumgebung und deren Wichtigkeit.....	50
4.3.2	Einsparungspotenzial	54
4.3.3	Gegenüberstellung Wichtigkeit mit Einsparungspotenzial.....	58
4.3.4	Schlussfolgerung.....	61
4.4	Vergleich der Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung.....	61
4.4.1	Miete	61
4.4.2	Eigentum	62
4.4.3	Vergleich Eigentum mit Miete.....	62
4.4.4	Schlussfolgerung.....	63
4.5	Bevorzugte Wohnung nach Rechtsform.....	63
5	Conclusio	65

Abkürzungsverzeichnis

BO.....	Bauordnung für Wien
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
ect.	et cetara
KFZ	Kraftfahrzeug
MA.....	Magistratsabteilung
MRG.....	Mietrechtsgesetz
OIB-Richtlinie.....	Österreichisches Institut für Bauwesen-Richtlinie
usw.....	und so weiter
WEG.....	Wohnungseigentumsgesetz
WGarG.....	Wiener Garagengesetz
WNFL.....	Wohnnutzfläche
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

1.1 Motivation

Die Erwartungen an das Wohnen sind stark von den persönlichen Vorstellungen und Erfahrungen geprägt. Dadurch gibt es viele verschiedene Ansätze. Die Vorstellungen unterscheiden sich je nach Lebensphase, wobei Alter, Geschlecht, Familienstand, Sonderzugehörigkeit und Herkunft wichtige Einflusskriterien darstellen. Manche der Unterschiede sind nachvollziehbar und logisch, andere sind wiederum weniger klar.¹ Um ein erfolgreiches Projekt zu gewährleisten, sind daher die Wünsche der zukünftigen Wohnungsnutzer zu eruieren. Die damit gewonnenen Erkenntnisse müssen überprüft und bewertet werden, um sie anschließend bestmöglich in das Projekt einzubinden.

Dieses Thema ist für den Autor sehr wichtig, da dieser seit Jahren als Projektentwickler im Immobilienbereich arbeitet und damit ständig bei der Bewertung unterschiedlichster Liegenschaften und der Optimierung von Bauvorhaben konfrontiert wird.

1.2 Problemdefinition, Beschreibung der zentralen Fragestellung

Welche Faktoren beeinflussen eine (Wohn-) Lage wirklich?

Die grundsätzlichen Wünsche, wie jemand wohnen möchte, haben sich über die Jahre kaum verändert. Die Bewohnerstrukturen, das Wohnverhalten und der Anspruch an Wohnungen und deren Umfeld sind jedoch einem stetigen Wandel unterlegen. Vielgepriesene Lagequalitäten sind nur vage definiert. Welche Faktoren entscheiden nun das Miet- und Kaufverhalten? Sind alleinig monetäre Vorzüge ausschlaggebend oder werden unabdingbare Standards gefordert oder sind Wunsch und Realität gar nicht zu vereinen?

¹ (Ogris 2009: 1)

Derzeit werden Anforderungen an wirtschaftlich erfolgreiche Wohnprojekte häufig mit dem einfachen Kalauer „Lage – Lage – Lage“ umschrieben. Dies stellt auf die Wertsteigerung der Grundstücke ab und gibt keine Auskunft darüber, wie schnell sich einem Investor oder Wohnungseigentumsorganisator Verwertungserfolge einstellen.

Bei Betrachtung dieses Themas erkennt man, dass bei der Entscheidungsfindung hinsichtlich des Ankaufs einer Liegenschaft einerseits objektive Kriterien anzuwenden sind, wie Grundstückswidmung, Bebaubarkeit, technische Aufschließung, andererseits subjektive Einschätzungen (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Vorsorgemodelle, freifinanziert oder gefördert, Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsanlagen, Ausstattungen, etc.) berücksichtigt werden müssen. Deren Abwägung ist von immenser Bedeutung für das Gelingen eines Bauträger-Projektes.

1.3 Ziele und Aufbau der Arbeit

TEIL 1

Der erste Teil dieser Arbeit soll die theoretischen Hintergründe näher beleuchten, welche für ein besseres Verständnis der empirischen Auswertung notwendig ist. Außerdem werden die einzelnen Kriterien, die bei der empirischen Auswertung untersucht wurden, hinsichtlich ihrer Bedeutung für diese Studie definiert. Weiters werden gesetzliche Hintergründe aufgezeigt, um ein besseres Verständnis der einzelnen Kriterien zu schaffen.

TEIL 2

Ziel des zweiten Teiles dieser Arbeit ist es, neues empirisches Zahlenmaterial zu sammeln, um durch eine deskriptive Auswertung einen aktuellen Überblick geben zu können und zu untersuchen, welche Kriterien heute für die Wohnungswahl ausschlaggebend sind. Dabei ergeben sich folgende Forschungsfragen:

- Die Wohnqualitäten sind nicht hauptsächlich von Grundstückspreisen abhängig.

- Die Miet- oder Kaufentscheidungen sind nicht primär von Miete oder Kaufpreis abhängig.
- Das richtige Verwertungsmodell (Miete oder Verkauf) ist von der Qualität des Wohnumfeldes nach feststellbaren Kriterien abhängig.
- Die Wohnqualität ist wichtiger als die Höhe von Mietzins / Kaufpreis.
- Die Grundrisse und die Qualitäten der Wohnungen sind zusammen mit dem Umfeld des Wohnhauses nach feststellbaren Kriterien ausschlaggebend.

Dadurch können die einzelnen Kriterien miteinander verglichen und in weiterer Folge Wertigkeiten und Gruppen geschaffen werden, die das Herbeiführen einer Investitionsgrundlage ermöglichen, wobei subjektive Wohn-Wunsch-Parameter objektiviert werden.

Dazu werden Experten aus dem Bereich der Immobilien- und Bauwirtschaft befragt.

2 Notwendige Theorie und Definitionen

Dieses Kapitel widmet sich den Begriffsdefinitionen, die in der Masterthese verwendet werden. Für ein besseres Verständnis wird dabei auf den gesetzlichen Hintergrund eingegangen. Weiters wird beschrieben auf welche Feinheiten zu achten ist. Dies ist für das Verständnis der Auswertung und der einzelnen Kriterien unabdingbar.

2.1 Statistik

Die deskriptive (beschreibende) Statistik ist Ausgangspunkt jeder Datenanalyse. Hier erfolgt die Darstellung und Beschreibung der Daten. Dazu gehört die Aufbereitung der Daten in Form von Grafiken und Tabellen und die Berechnung einfacher statistischer Kennzahlen.²

2.2 Definitionen

2.2.1 Allgemein

Neubau:

Mietrechtlich gesehen gelten Gebäude als Neubauten, deren Baubewilligung nach dem 30. 6. 1953 erteilt wurde.

Wer sich umgangssprachlich auf den Neubau bezieht, hat meist den Wohnkomfort im Blick: moderne Ausstattung, Energieeffizienz, beste Bausubstanz, gute häusliche Infrastruktur, etwa Abstellräume, usw. Dabei gilt: je jünger der Bau, desto besser.³

Altbauten:

Mietrechtlich gesehen gelten Gebäude als Altbauten, deren Baubewilligung vor dem 30. 6. 1953 erteilt wurde.

² (Feilmayr 2011: 4)

³ (Groier & Rudolf 2013)

Mit dem Begriff „Altbau“ sind umgangssprachlich oft Gründerzeithäuser gemeint oder man bezieht sich auf Eigenheiten wie Flügeltüren und eine Raumhöhe von mindestens drei Metern.⁴

Vorsorgewohnung:

Das sind Ertragswohnungen, die angefangen von der Grundstückswahl, der Planung des Gebäudes und insbesondere der Grundrisse, der Festlegung der Ausstattung etc. für eine überdurchschnittlich gute und nachhaltige Vermietung mit dem Ziel einer besonders attraktiven Mietrendite optimiert worden sind.⁵

Eigennutzerwohnung:

Dies ist eine Wohnung, die für den Eigengebrauch gekauft und genutzt wird.

Geförderte Wohnungen:

Darunter versteht man Wohnungen, die mit Hilfe der Wohnbauförderungsmittel des Landes Wien errichtet werden und der Bereitstellung leistbarer Wohnungen mit hohen ökologischen Standards dienen.⁶

2.2.2 Kriterien

Tageslicht:

Es werden Lichtprismen unter 45° gebildet, welche bis zu 30° verschwenkt werden können. Damit weist man den „freien Lichteinfallswinkel“ nach.

„§106 (1) Aufenthaltsräume müssen über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen, es sei denn, auf Grund des Verwendungszweckes ist eine ausschließlich künstliche Beleuchtung ausreichend. Dabei sind insbesondere die Raumgeometrie und die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen.“

⁴ (Groier & Rudolf 2013)

⁵ (Daumann)

⁶ (Ma 50)

(2) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen.“⁷

„9.1.1 Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche (Nettoglasfläche) der Fenster mindestens 10 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen, es sei denn, die spezielle Nutzung erfordert dies nicht. Dieses Maß vergrößert sich ab einer Raumtiefe von mehr als 5 m um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche des Raumes pro angefangenen Meter zusätzlicher Raumtiefe. (...)“⁸

Somit ist bei einem Neubau die Belichtung der Hauptfenster durch die BO⁹ sichergestellt. Dies bedeutet jedoch nicht immer eine lichtdurchflutete Wohnung. Bei Altbauten ist es oft aufgrund der bestehenden Anordnung der Baukörper schwierig eine vernünftige Belichtung in den unteren Geschoßen zu bekommen.

Sicherheitstüren:

Die Häufigkeit der Einbrüche in Wien steigt stetig. Deshalb kann schon das bloße Vorhandensein einer Sicherheitstür Einbrecher abschrecken in eine Wohnung oder in ein Haus einzudringen.

Qualität der verwendeten Materialien:

Bei dieser Arbeit wurde dieses Kriterium der Wohnung zugeordnet, nicht der Wohnanlage.

Loggia, Balkon oder Terrasse:

Eine Loggia ist ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke zur Gänze begrenzter Raum, der unter diesen Voraussetzungen zur Nutzfläche zählt.¹⁰

⁷ (BO für Wien)

⁸ (OIB-Richtlinie (3) 2011)

⁹ Darunter ist in dieser Arbeit immer die BO für Wien zu verstehen.

¹⁰ (Bammer 2009: 639)

„§2 (7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; (...).“¹¹

„§17 (2) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. (...).“¹²

Balkone werden einem Gebäude vorgesetzt und unterliegen bezüglich der Größe den besonderen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sowie der BO. Balkone erhöhen die gewichtete Gesamtfläche und erhöhen dadurch den Kauf- oder Mietpreis.

„§84 (2) a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Balkone und Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. (...)“¹³

Beim Altbau sind Loggien, Balkone oder Terrassen eine Seltenheit, daher ist zu überlegen, ob man diese nachwirkend herstellt. Allerdings ist es auch im Neubau manchmal nicht möglich Freiflächen ohne einen Verlust von Wohnnutzfläche zu schaffen. Dieses Kriterium klärt daher den Stellenwert von Freiflächen im Bereich der Wohnung.

¹¹ (WEG 2002)

¹² (MRG 1981)

¹³ (BO für Wien)

Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk)¹⁴:

Mit diesem Kriterium wird die Bedeutung des Stockwerkes beurteilt. Damit lassen sich Rückschlüsse auf die Verteilung der verschiedenen Wohnungsgrößen in den einzelnen Stockwerken ziehen (z.B. 4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss).

Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung):

Dies trifft keine Aussage, welche Ausrichtung bevorzugt wird, sondern zeigt nur deren Bedeutung auf. Es ist jedoch immer ein Ziel die Wohnzimmer nach Süden auszurichten. Dies ist oft **nicht einfach**, da der Grundriss und die Ausrichtung des Baukörpers oftmals durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt sind.

Hohe Räume:

„11.2.1 Die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen hat mindestens 2,50 m, bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als zwei Wohnungen und bei Reihenhäusern mindestens 2,40 m zu betragen. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, muss der Luftraum dennoch mindestens dasselbe Ausmaß haben wie bei einer waagrechten Decke. (...).“

11.2.2 Die lichte Raumhöhe von anderen Räumen als Aufenthaltsräumen, in denen sich nur zeitweilig Menschen aufhalten, muss entsprechend dem Verwendungszweck, der Raumfläche sowie der Anzahl der aufzunehmenden Personen so festgelegt werden, dass ein ausreichend großes Luftvolumen gewährleistet ist. Die lichte Raumhöhe darf jedoch keinesfalls 2,10 m unterschreiten. (...)“¹⁵

Durch die BO ist eine Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume und Nebenräume vorgeschrieben. In dieser Masterthese versteht man darunter Räume, die eine Höhe über 2,70 m aufweisen. Dieses Kriterium spielt de facto nur eine Rolle beim Altbau, da es durch die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan angegebenen Gebäudehöhen und Firsthöhen beim Neubau sehr schwierig ist diese Raumhöhen zu schaffen. In den meisten Fällen geht ein Geschoss dadurch verloren und daher

¹⁴ vgl. Pkt. 4.1.3

¹⁵ (OIB-Richtlinie (3) 2011)

Wohnnutzfläche. Dieser Verlust kann nur durch einen höheren Mietzins oder Kaufpreis kompensiert werden. Daher wird die Wichtigkeit von hohen Räumen geklärt.

Größe der Wohnung¹⁶:

Mit diesem Kriterium wird die Bedeutung der richtigen Wohnungsgröße geklärt, aber es zeigt nicht die bevorzugten Wohnungsgrößen.

Getrennt begehbare Zimmer:

Bei heutigen Neubauwohnungen oder sanierten Wohnungen sieht man immer öfters Wohnküchen und auch Zimmer, die über das Wohnzimmer erschlossen sind, also keine „getrennt begehbaren Zimmer“ aufweisen. Ob dies wirklich erwünscht ist, wird mit diesem Kriterium geklärt.

Aussicht:

„9.2 In Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen alle zur Belichtung notwendigen Fenster eine freie Sicht von nicht weniger als 2m aufweisen. Zumindest in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung muss ein für die Belichtung notwendiges Fenster in 120 cm Höhe eine freie waagrechte Sicht nach außen von nicht weniger als 6m, normal zur Fassade gemessen, ermöglichen.“¹⁷

Somit ist die waagrechte Sicht nach außen durch die OIB-Richtlinie geregelt. In dieser Studie ist diese Eigenschaft jedoch weit über die vorgeschriebene Untergrenze zu verstehen.

¹⁶ vgl. Pkt. 4.1.1

¹⁷ (OIB-Richtlinie (3) 2011)

Lärmschutzfenster, alten- bzw. behindertengerechte Bauweise, energiesparende Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm):

„§88 (1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Abs 2 angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. (...).

(2) Bautechnische Anforderungen an Bauwerke sind:

(.....)

4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
5. Schallschutz
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz.“¹⁸

Der Schallschutz ist durch die BO vorgeschrieben. Die Mindestanforderungen hinsichtlich der Fenster sind genormt und hängen davon ab, wie laut es ist. In vielen Fällen sind Lärmschutzfenster daher nicht vorgeschrieben.

Auch die Energieeinsparung und der Wärmeschutz sind bautechnische Anforderungen der BO.

Es ist folgender maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf $HWB_{BGF, WG, max, RK}$ pro m² konditionierter Brutto- Grundfläche in Abhängigkeit der Geometrie (charakteristische Länge l_c) und bezogen auf das Referenzklima (RK) beim Neubau von Wohngebäuden einzuhalten: Ab Inkrafttreten beträgt der $HWB_{BGF, WG, max, RK} = 16 \cdot (1 + 3,0/l_c)$ [kWh/m²a], jedoch höchstens 54,4 [kWh/m²a]).¹⁹

Anforderungen an Niedrigenergiehäuser:²⁰

Referenzlinie für $HWB_{BGF, zul}$	HWB _{BGF, zul} für Mehrfamilienhäuser bei l_c				
	1,25	2	3	4	5
15 x (1 + 2,5/ l_c) – ohne Wohnraumlüftung	45	34	28	24	23
11 x (1 + 2,5/ l_c) – mit Wohnraumlüftung	33	25	20	18	17

¹⁸ (BO für Wien)

¹⁹ (OIB-Richtlinie (6) 2011)

²⁰ (Ma 25 2009: 4)

Als energiesparende Häuser, die deutlich unter der gesetzlichen Norm sind, versteht man in dieser Masterthese Häuser die zumindest Niedrigenergiehausstandard entsprechen.

Wie zuvor ersichtlich ist auch die alten- bzw. behindertengerechte Bauweise durch die BO vorgeschrieben und stellt einen nicht zu unterschätzenden Baukostenfaktor dar. Falls dies nicht sowieso vorhanden ist, kann die Herstellung der alten- bzw. behindertengerechten Bauweise ein Thema sein.

Private Freiräume wie Gärten oder Höfe:

Darunter versteht man in dieser Arbeit Freiflächen, die nur den Hausbewohnern zur Verfügung stehen und nicht öffentlich zugänglich sind. Sie wurden daher der Wohnanlage zugeordnet.

Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum, Waschküche, Gemeinschaftsraum:

„§119 (5) Auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen ist in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Müllräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei, andernfalls mittels eines Aufzuges oder über Rampen beziehungsweise maschinelle Aufstiegshilfen, und gefahrlos für behinderte Menschen zugänglich und benützbar sein. (.....).“²¹

Somit ist ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradraum durch die BO vorgeschrieben.

Im Neubau muss der Fahrradraum vorhanden sein. Dagegen kann im Altbau die Nachrüstung ein Thema sein. Die Größe über der gesetzlichen Mindestanforderung und die Lage im Haus sind variabel, und daher muss die Wertigkeit beurteilt werden. (Fraglich ist, ob der Fahrradraum im Keller oder im Erdgeschoß liegen soll. Wenn er im Erdgeschoss liegt, verliert man jedoch oft Wohnnutzfläche.)

²¹ (BO für Wien)

Der Kinderwagenabstellraum spricht zwar nur eine gewisse Bevölkerungsgruppe an, trotzdem muss die Wertigkeit beurteilt werden, da die Größe nach oben und die Lage im Haus variabel ist. Außerdem kann eine Nachrüstung im Altbau ein Thema sein. (Fraglich ist, ob der Kinderwagenabstellplatz im Keller oder im Erdgeschoß liegen soll. Wenn er im Erdgeschoss liegt, verliert man jedoch oft Wohnnutzfläche.)

Die Schaffung von Waschküchen wird durch die BO nicht mehr zwingend gefordert. Daher wird bei dieser Masterthese die Sinnhaftigkeit geklärt, da besonders bei kleineren Wohnanlagen die zur Verfügung stehende Nutzfläche sinnvoller genutzt werden muss. So können statt Waschküchen die gesetzlich vorgeschriebenen Allgemeinräume vergrößert werden.

Auch Gemeinschaftsräume werden nicht durch die BO gefordert. Daher wird die Sinnhaftigkeit geklärt, um die zur Verfügung stehende Nutzfläche bestmöglich zu nutzen. Jedoch kann der Grundstückbeirat diese verlangen, um die Qualität geförderter Wohnbauprojekte sicherzustellen.

Kinderfreundliches Wohnen (Spielplätze in der Anlage):

„§119 (6) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. (.....) Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben.“²²

Die Mindestgröße und -ausstattung von Spielplätzen sind durch die BO festgelegt, können aber verbessert werden. Im Altbau kann die Nachrüstung, falls nicht vorhanden, ein Thema sein.

²² (BO für Wien)

Hausbetreuung (Hausbesorger):

Wurde das Arbeitsverhältnis vor dem 30. Juni 2000 neu abgeschlossen, kommt das Hausbesorgergesetz zur Anwendung. Solche Arbeitnehmer/innen bezeichnet man als Hausbesorger/innen. Ansonsten kommt allgemeines Arbeitsrecht zur Anwendung. In diesem Fall spricht man von Hausbetreuer/innen.²³

Da durch eine Hausbetreuung bzw. einem Hausbesorger zusätzliche Kosten für den Wohnungsnutzer entstehen, ist die Wichtigkeit dieses Kriterium zu bewerten.

Gemeinschaftliches Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen):

In diesen Wohnprojekten wohnt jeder in seiner Wohnung mit eigener Haushaltsführung, aber unter einem Dach. Solche Wohnprojekte können im sozialen Wohnungsbau genauso entstehen wie in Miet- oder Eigentumswohnungen. Die Kosten entsprechen den üblichen Preisen auf dem Wohnungsmarkt, jedoch müssen gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten zusätzlich von allen Mietern oder Eigentümern finanziert werden.

Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse:

Wohnungsterrassen, die nicht direkt an die Wohnräumlichkeiten angeschlossen, sondern nur über eine Stiege zugänglich sind, werden in der Regel nicht genutzt und sind daher nicht notwendig. Daher können in diesem Bereich Gemeinschaftsterrassen errichtet werden, jedoch ist ein besonderes Augenmerk auf die Erschließung und auf den Wertverlust der darunterliegenden Wohnung zu legen.

Einlagerungsraum:

„§119 (4) Für jede Wohnung ist außerhalb des Wohnungsverbandes ein Einlagerungsraum oder eine eigene Einlagerungsmöglichkeit vorzusehen.“²⁴

Dieser ist durch die BO vorgeschrieben. Jedoch muss die Größe des Einlagerungsraumes auf das jeweilige Projekt abgestimmt werden. Man würde eventuell vermiet- bzw. verkaufbare Parkplätze verlieren, wenn diese im Kellergeschoss angeordnet sind. In den Obergeschossen ist die Anordnung von

²³ (BMAK)

²⁴ (BO für Wien)

Einlagerungsräumen nur dann sinnvoll, wenn dadurch unwirtschaftliche Wohnnutzfläche (wenn die Gesamtbaukosten pro m² höher als die erzielbaren Verkaufspreise pro m² sind) vermieden wird. Dies kann z.B. bei einer Nutzfläche im Erdgeschoß an einer sehr stark befahrenen Straße der Fall sein, in allen anderen Obergeschoßen kommt dies jedoch kaum vor. Im Altbau kann die Nachrüstung ein Thema sein.

Parkplätze/KFZ-Abstellplätze:

Bei Neu- und Zubauten sowie Widmungsänderungen müssen Anlagen zum Einstellen von KFZ geschaffen werden. Die Höhe der zu errichtenden Pflichtstellplätze hängt vom vorgesehenen Verwendungszweck und vom Ausmaß des Bauvorhabens ab.

Diese Stellplatzverpflichtung ist vor allem unabhängig von der Wohnungsgröße und meist unabhängig vom tatsächlichen Bedarf. Diese Stellplätze verteuern die Baukosten deutlich, gerade beim Bau kleinerer Wohnungen. Daher soll es ab 2014 durch eine neue Bauordnungs-Novelle eine Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung geben. Diese sieht im Regelfall vor pro 100 Quadratmeter Nutzfläche einen Stellplatz zu errichten.²⁵

Eine Ausgleichsabgabe, die erheblich ins Gewicht fallen kann, ist fällig, wenn ein Bauvorhaben bewilligt wird, ohne dass die Verpflichtung zur Schaffung einer entsprechenden Anzahl von KFZ-Stellplätzen voll erfüllt wird.²⁶

„§ 50. (1) Für jede Wohnung ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

(9) Keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen besteht für

1. Kleinhäuser mit nur einer Wohneinheit, Kleingartenwohnhäuser und Kleingartenhäuser;

(...).“²⁷

²⁵ (Wien.gv)

²⁶ (Ma 37)

Auch wenn Stellplätze durch das WGarG geregelt sind, ist es sinnvoll deren Bedeutung zu klären, da bei sehr vielen Projekten die gesetzlich vorgeschriebenen **Stellplätze** nur durch ein zweites **Tiefgeschoss hergestellt werden können, was in den meisten Fällen nicht wirtschaftlich ist.** Jedoch gibt es Lagen, wo mehr Stellplätze für den Vertrieb der Wohnungen förderlich sind. Im Altbau kann die Nachrüstung ein Thema sein.

Aufzug:

„§ 111. (1) In Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen mit Ausnahme von Häusern mit nur einer Wohnung, Kleinhäusern und Reihenhäusern müssen alle Geschoße, auch Kellergeschoße und Geschoße, die Garagen enthalten, sowie Dachgeschoße, wenn in ihnen der einzige Zugang zu Wohnungen vorgesehen ist, miteinander durch Personenaufzüge verbunden sein; diese müssen ständig benutzbar und über die notwendigen Verbindungswege auch für Rollstuhlfahrer erreichbar sein. Jeder notwendigen Stiege muss mindestens ein eigener Personenaufzug zugeordnet sein. Die Aufzugsstationen müssen in der Ebene des jeweiligen Geschoßes angeordnet sein. (...).“²⁸

Dieses Kriterium wird **somit** grundsätzlich durch die BO vorgeschrieben, jedoch gibt es Ausnahmen. Im Altbau kann die Nachrüstung ein Thema sein.

Architektur der Wohnanlage:

Mit diesem Kriterium wird der Stellenwert einer ansprechenden Architektur für die Bewohner geklärt.

Nähe zur U-Bahn/S-Bahn:

Darunter versteht man in dieser **Arbeit** eine fußläufige Erreichbarkeit einer Station der U-**Bahn bzw.** S-Bahn.

²⁷ (WGarG 2008)

²⁸ (BO für Wien)

Zentrale Lage:

Eine solche ist jeweils innerhalb des Bezirkes und allgemein auf ganz Wien zu betrachten. Als zentrale Lage auf ganz Wien gesehen, bezeichnet man in dieser Studie eine Lage in der Nähe der inneren Bezirke.

Tempo-30-Zone:

Dadurch ergibt sich eine Reduktion der Feinstaub- und Lärmbelästigung.

Sportanlagen:

Bei diesem Kriterium sind Sportanlagen in der Wohnumgebung zu verstehen, die nicht wegen eines zu geringen Abstandes zur Wohnanlage zu einer Lärmbelästigung führen.

Sicherheit in der Wohnumgebung:

Wien gehört zu den sichersten Großstädten der Welt, jedoch gibt es auch unsichere Standorte, und daher ist die Bedeutung dieses Kriteriums zu beurteilen.

Sauberkeit des Wohnumfeldes:

Dies spiegelt die Einstellung der ansässigen Bewohner wieder.

Ruhige Lage:

In dieser **Arbeit** werden auch Lagen an schwach befahrenen Straßen als ruhige Lagen verstanden.

Restaurants und Cafes:

Bei diesem Kriterium sind Restaurants und Cafes in der Wohnumgebung zu verstehen, die nicht wegen eines zu geringen Abstandes zur Wohnanlage zu einer Lärm- und Geruchsbelästigung führen.

Nähe zur Straßenbahn:

Darunter versteht man in dieser **Masterthese** eine fußläufige Erreichbarkeit einer Station der Straßenbahn, die nicht wegen eines zu geringen Abstandes zu einer Lärmbelästigung führt.

Nähe zur Autobahn:

Es zeigt die Bedeutung der guten Erreichbarkeit einer Autobahnauffahrt. Diese führt jedoch nicht wegen eines zu geringen Abstandes zu Lärm-, Feinstaub- und Geruchsbelästigungen.

Nähe zu Kindergarten und Schule:

Diese Eigenschaft zeigt die Wichtigkeit der fußläufigen Erreichbarkeit dieser Einrichtungen. Diese erzeugen jedoch keine Lärmbelästigungen, durch einen zu geringen Abstand zu der Wohnanlage.

Kinderspielplatz in der Wohnumgebung:

Darunter sind öffentlich zugängliche Spielplätze zu verstehen, die keine Lärmbelästigung durch einen zu geringen Abstand verursachen. Diese sind in den meisten Fällen größer als die der Wohnanlagen.

Hundenauslaufzonen:

Hierbei versteht man in dieser Arbeit eine fußläufige Erreichbarkeit einer Hundenauslaufzone, die jedoch nicht wegen eines zu geringen Abstandes zu einer Lärmbelästigung führt.

Gute Verkehrsanbindung für Individualverkehr:

Damit ist eine gute Anbindung an die Hauptverkehrsadern zu verstehen, ohne dass diese zu einer übermäßigen Lärm-, Geruchs- und Feinstaubbelästigung führen.

Grünanlagen:

Diese beziehen sich in dieser Arbeit auf die Wohnumgebung. (Parks, Wälder, Wiesen etc.)

Einkaufsmöglichkeiten:

Damit sind Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Brot, Zeitung, etc.) und des Such- und Vergleichskaufs (z.B. Kleidung, etc.) zu verstehen. Darunter fallen keine Luxusgüter. Diese dürfen jedoch nicht zu einer Lärmbelästigung führen.

Ausländeranteil in der Wohnungsbau:

Darunter sind Personen zu verstehen, die als fremd wahrgenommen werden, weil sie aufgrund bestimmter Unterschiede (z.B. Muttersprache, Hautfarbe,...) von der regionalen Mehrheit als fremd wahrgenommen werden.²⁹

Ansehen des Wohnviertels:

Mit diesem Kriterium wird geklärt, wieviel Wert auf ein repräsentatives bzw. gutes Viertel gelegt wird.

²⁹ (Help.gv 2013)

3 Beschreibung der methodischen Vorgehensweise

Dieses Kapitel beschreibt die erhobene Stichprobe und über welchen Zeitraum die Erhebung des verwendeten Datenmaterials erfolgte. Außerdem wird die Vorgehensweise hinsichtlich der Auswertung erklärt und welches Statistikprogramm dafür verwendet wurde.

Im Anschluss wird der Fragebogen und die Verteilung der Berufsfelder der befragten Experten beschrieben und diskutiert.

3.1 Beschreibung der Stichprobe und der Erhebung

Um einen aktuellen Überblick über die Anforderungen an eine Wohnung in Wien geben zu können, wurde eine empirische Untersuchung durchgeführt.

Zur Beschaffung des Datenmaterials wurde ein Expertenfragebogen erstellt (siehe Anhang). Dieser Fragebogen orientierte sich an jenem des Projektberichtes „Wohnungsnachfrage in Wien 2009“ und wurde außerdem mit Herrn Dr. Felix Josef (Geschäftsführer der TRICONSLT Wirtschaftsanalytische Forschung Ges.m.b.H) und Herrn Prof. Arch. DI Michael Pech abgestimmt.

Dieser Fragebogen wurde an Experten der Immobilien- und Bauwirtschaft in Wien und Wienumgebung über einen Zeitraum von zwei Monaten, von Anfang Februar bis Ende März 2012, verteilt und ergab eine Rücksendung von 79 Fragebögen, davon wurden 4 Fragebögen wegen Unvollständigkeit und falschen Verständnisses der Fragen ausgeschlossen.

Dies ergab eine Ausschöpfungsquote von ca. 95%, wodurch 75 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung standen.

Im Folgenden wird die Vorgangsweise hinsichtlich der Auswertung beschrieben.

3.2 Arbeitsmethoden

Das Datenmaterial wurde durch eine deskriptive Statistik³⁰ ausgewertet, dies erfolgte mit Hilfe eines Standardprogrammsystems zur statistischen Datenanalyse (SPSS 20.0).

Die Ergebnisse hinsichtlich der Eigenschaften und dem Einsparungspotenzial wurden zur besseren Übersicht in Excel dargestellt und in verschiedene Bereiche gegliedert.

3.3 Beschreibung und Diskussion der verwendeten/erhobenen Daten

Der Expertenfragebogen besteht aus elf Fragen, wobei sich 64% der Fragen mit den Anforderungen an die einzelnen Kriterien in den Bereichen Wohnung, Wohnanlage, und Wohnumgebung, auseinander setzten. Die erhobenen Daten beziehen sich auf Eigennutzerwohnungen und Mietwohnungen.

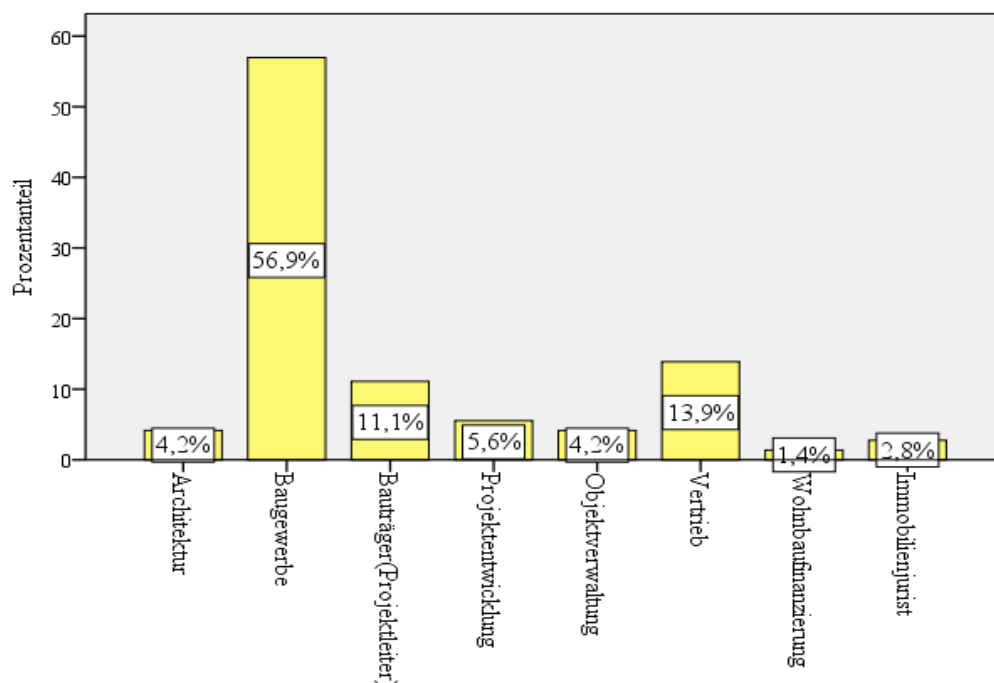


Abbildung 1: Verteilung der Berufsfelder

³⁰ vgl. Pkt. 2.1

Die Abbildung 1 zeigt die Verteilung der befragten Experten hinsichtlich ihrer Berufsfelder. So **wird deutlich**, dass mit knapp 57 % die meisten Befragten aus dem Bereich des Baugewerbes stammen. Die restlichen 43% zählen im weitesten Sinn zur Immobilienbranche. Die befragten Personen des Baugewerbes sind allesamt im Hochbau tätig und ständig mit Bauträgern und deren Wünschen konfrontiert. Diese geben im Endeffekt deren Kundenwünsche weiter.

Im nächsten Kapitel werden die Ergebnisse des erhobenen Datenmaterials dargestellt und interpretiert.

4 Darstellung der Ergebnisse der Arbeit

Dem Kapitel 3 konnte man entnehmen, wie das Datenmaterial erhoben wurde und die Vorgangsweise der empirischen Untersuchung ablief. Nun wird mit Hilfe der Ergebnisse der eigenen empirischen Untersuchung die aktuelle Situation dargestellt. Ein Fragenblock der im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Expertenbefragung beschäftigt sich mit diesem Thema.

4.1 Ergebnisse hinsichtlich der Wohnung

4.1.1 Größe der Wunschwohnung

- **Miete**

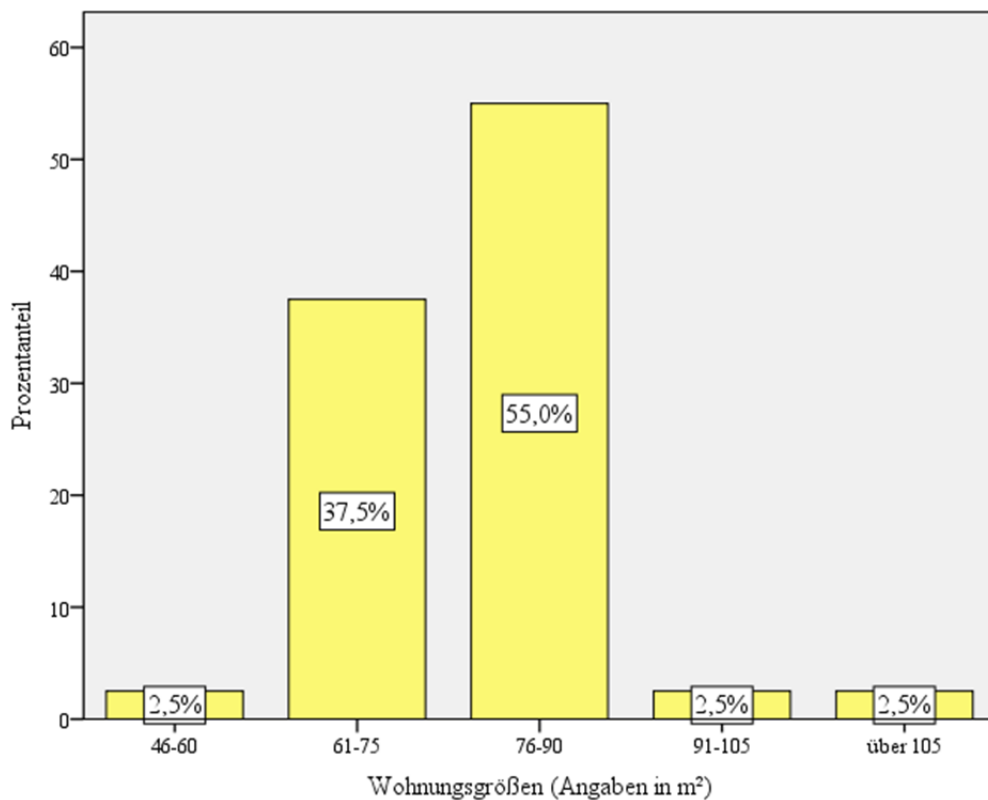


Abbildung 2: Größe der Wunschwohnung bei Miete

In Abbildung 2 ist deutlich zu erkennen, dass im Mietsektor zu einem erheblichen Teil Wohnungsgrößen zwischen 61-90 m² gewünscht sind. Die restlichen Wohnungsgrößen machen gerade einmal 7,5 % aus. Wohnungen unter 45 m² sind praktisch nicht erwünscht. Daraus kann man hinsichtlich eines Vorsorgeobjektes den Schluss ziehen, dass kleinere Wohnungen zwischen 40-55 m², je nach Lage des Objektes zu bevorzugen sind, die man eventuell zu einer 3-Zimmer Wohnung zusammenlegen kann. Diese Wohnungsgrößen sind leichter zu vermieten und bringen einen höheren Mietertrag, da pro Quadratmeter ein höherer Mietzins angesetzt werden kann.

- **Eigentum**

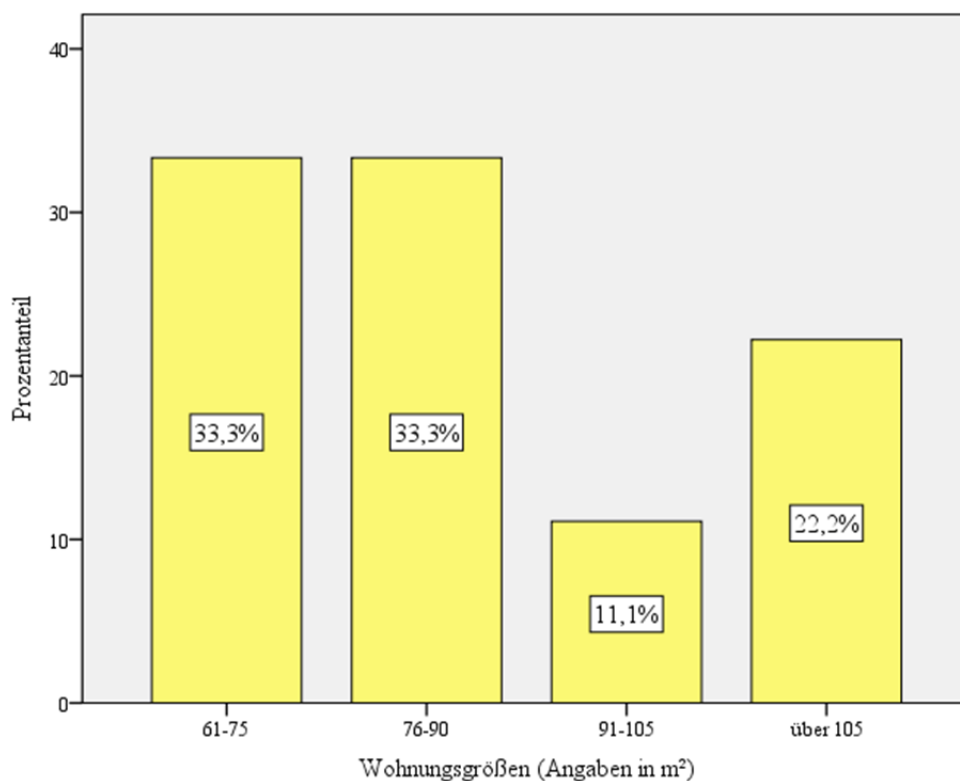


Abbildung 3: Größe der Wunschwohnung bei Eigentum

Es ist zu erkennen, dass zu circa zwei Drittel Wohnungsgrößen zwischen 61-90 m² gewünscht, hingegen Wohnungsgrößen unter 60 m² komplett unerwünscht sind. Erst über 105 m² ist wieder eine erhöhte Nachfrage gegeben. Erfahrungsgemäß sind bei

einem Eigennutzerprojekt die vernünftigsten Wohnungsgrößen zwischen 70 und 95 m², welche eine schöne 3-Zimmer Wohnung ergeben. Wohnungen zwischen 60 und 70 m² sind sehr schwer zu verkaufen, da sie keine vernünftige 3-Zimmer Wohnung ergeben und für eine 2-Zimmer Wohnung zu groß und im Endeffekt zu teuer sind. Der Einbruch zwischen 91 und 105 m² ist auch leicht erklärbar, da sinnvolle 4-Zimmerwohnungen erst ab einer Größe von ca. 105 m² beginnen.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

Wird Miete mit Eigentum verglichen, so **ist ersichtlich**, dass bei beiden grundsätzlich Wohnungen mit 61-90 m² bevorzugt werden. Jedoch **ergibt sich ein großer** Unterschied hinsichtlich der Wohnungsgrößen über 91 m². So sind diese im Mietsektor nur zu einem sehr geringen Anteil nachgefragt, hingegen finden diese Wohnungen bei Eigentum mit einem Anteil von circa einem Drittel durchaus ihre Berechtigung. Wohnungen unter 60 m² sind bei Miete zu einem sehr geringen Teil, bei Eigentum **praktisch nicht** erwünscht.

4.1.2 Ergebnis hinsichtlich der Zimmeranzahl

- **Miete**

Es ist deutlich zu erkennen (siehe Abbildung 4), dass eine sehr hohe Nachfrage bei 2 bzw. 3 Zimmern gegeben ist. Hingegen sind 1- und 5-Zimmer Wohnungen nicht erwünscht, 4-Zimmer Wohnungen nur zu einem sehr geringen Anteil. Dies sollte man als Bauträger hinsichtlich Wohnungsmix berücksichtigen. Wie auch schon bei den Quadratmetern einer Wohnung ersichtlich, sollte dieser Wohnungsmix bei Vorsorgeobjekten zugunsten der 2-Zimmer Wohnungen verschoben werden (**in der Praxis hat sich der folgende Wohnungsmix bewährt:** ca. 70% 2-Zimmer und 30% 3-Zimmer Wohnungen).

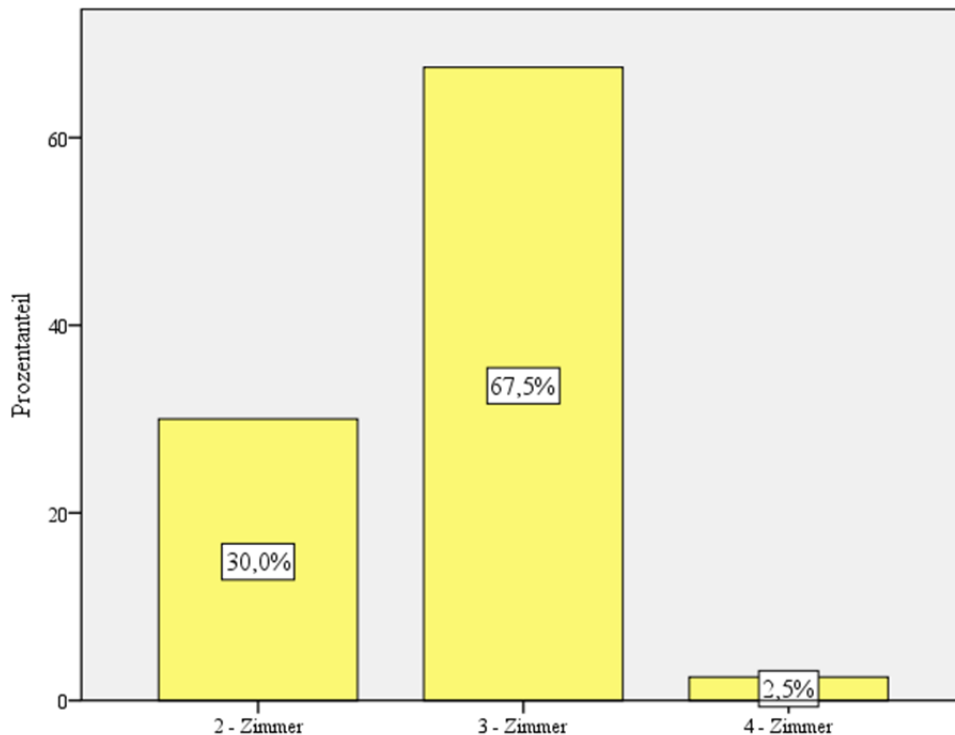


Abbildung 4: Zimmeranzahl der Wunschwohnungen bei Miete

- **Eigentum**

Aus der Abbildung 5 ist deutlich zu erkennen, dass eine sehr hohe Nachfrage bei 2 bzw. 3 Zimmern gegeben ist. Hingegen sind 1- und 5-Zimmer Wohnungen nicht erwünscht, 4-Zimmer Wohnungen liegen mit einem Anteil von circa 17 % an dritter Stelle. Dies sollte man als Bauträger hinsichtlich Wohnungsmix berücksichtigen. Jedoch ist zwischen reinen Eigennutzerobjekten und Mischobjekten (z.B. „Eigennutzer + Vorsorge“) zu unterscheiden. So ist bei einem reinen Eigennutzerobjekt die Prozentzahl der 2-Zimmer Wohnungen zu reduzieren. Ein Wohnungsmix, der sich bewährt hat, wäre ca. 15% 2-Zimmer Wohnungen, 60% 3-Zimmer Wohnungen und der Rest 4-Zimmer Wohnungen. Wenn es möglich ist, sollten die 2-Zimmer Wohnungen neben den 3-Zimmer Wohnungen angeordnet werden. Falls es der Kunde nämlich wünscht, wäre eine Zusammenlegung möglich. Geht man von einem Mischobjekt „Vorsorge + Eigennutzer“ aus, ist ein höherer Anteil von 2-Zimmer Wohnungen von Vorteil.

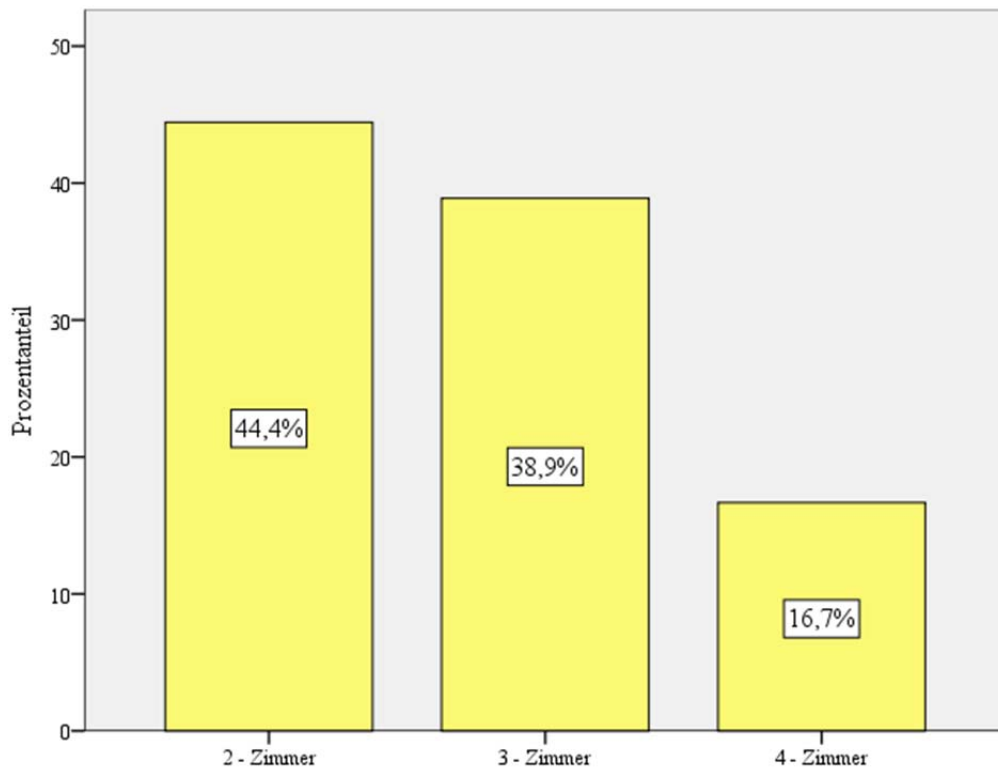


Abbildung 5: Zimmeranzahl der Wunschwohnungen bei Eigentum

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

Vergleicht man Miete mit Eigentum, ist ein deutlicher Unterschied bei den 4-Zimmer Wohnungen ersichtlich. Jedoch auch bei den 2- bzw. 3-Zimmer Wohnungen erkennt man einen gravierenden Unterschied. So sind 2-Zimmer Wohnungen bei der Miete geringer nachgefragt als bei Eigentum. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass bei Eigentum 2-Zimmer Wohnungen gerne als Zweitwohnsitze benutzt werden. Außerdem spielt der Gedanke eine Rolle, diese Wohnungen nach der Eigennutzung schneller und auch zu einem höheren Mietzins vermieten zu können (in gewisser Weise Vorsorgewohnungen).

Im nächsten Punkt wird die Frage nach dem gewünschten Stockwerk genauer betrachtet.

4.1.3 Ergebnis hinsichtlich dem gewünschten Stockwerk

- **Miete**

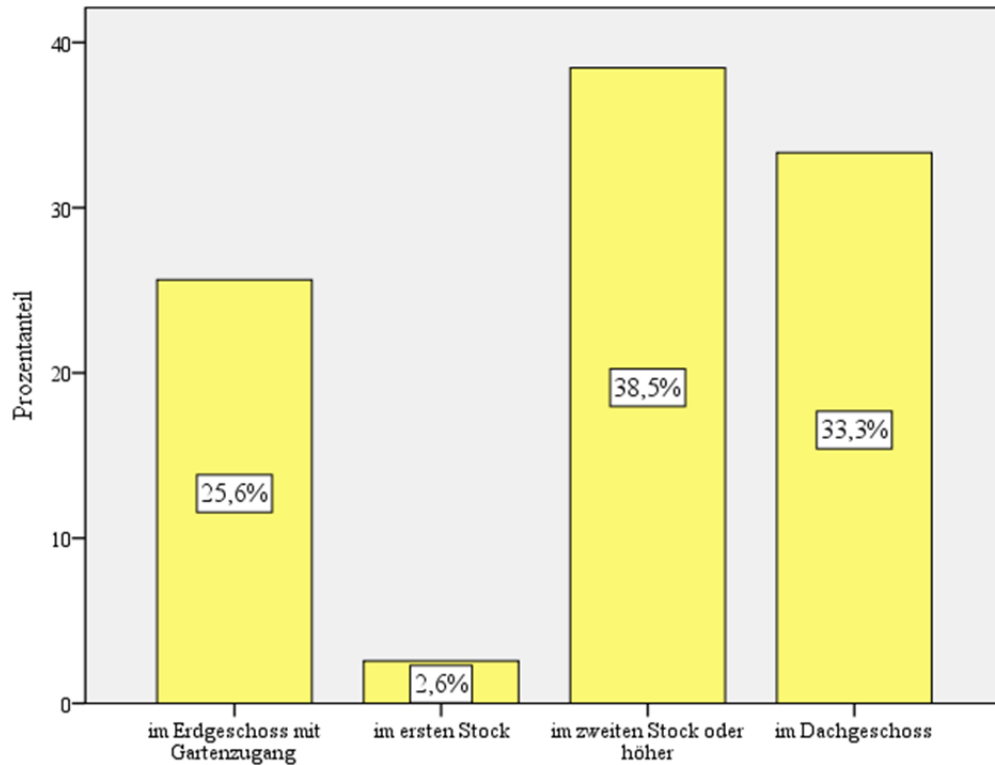


Abbildung 6: gewünschtes Stockwerk bei Miete

Aus der Abbildung 6 ist sehr gut zu erkennen, dass Mietwohnungen im ersten Stock nur zu einem sehr geringen Anteil gewünscht sind. Dies ist leicht zu erklären, da die straßenseitigen Wohnungen im ersten Stock meistens für ihre Bewohner nicht so attraktiv sind. Die meisten Kunden wünschen sich Wohnungen ab dem zweiten Stockwerk, jedoch sind Wohnungen im Erdgeschoß mit Gartenzugang zu einem hohen Prozentsatz gefragt. Unter Gartenzugang ist in diesem Zusammenhang ein Eigengarten anschließend an die Wohnung zu verstehen. Das heißt aber für einen Bauträger, dass straßenseitige Erdgeschosswohnungen zu vermeiden sind. In diesem Bereich ist man gut beraten einen Teil der allgemeinen Flächen zu platzieren (z.B. Müllraum, Fahrradabstellplätze, Kinderwagenabstellraum etc.).

- **Eigentum**

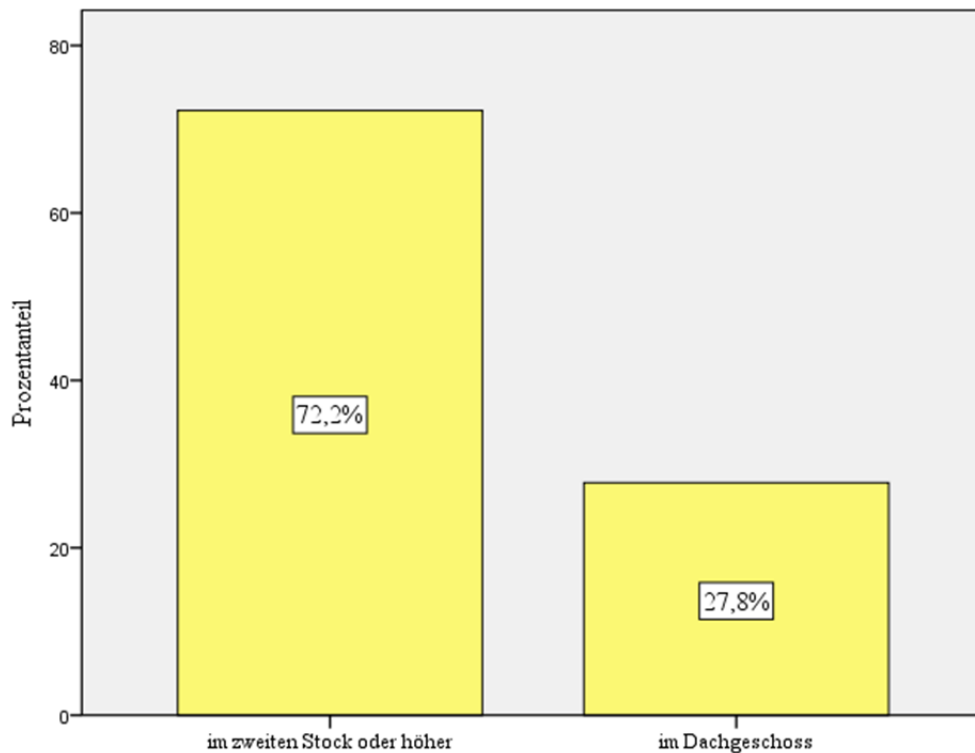


Abbildung 7: gewünschtes Stockwerk bei Eigentum

Aus der Abbildung 7 ist sehr gut zu erkennen, dass bei Eigentum erst Wohnungen ab dem zweiten Stockwerk gewünscht sind. Hingegen werden Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Stockwerk nicht nachgefragt. Dies **stimmt in der Praxis** nur bedingt. Innerstädtisch ist es sicher richtig, jedoch kommt es immer darauf an, wie groß und wie einsehbar der Eigengarten ist. Wohnungen im Erdgeschoß und im ersten Stock sind allerdings nicht zu vermeiden, wenn man keine Nutzfläche verlieren möchte. Diese müssen aber auch dementsprechend eingepreist werden. **Eine Alternative wäre Gewerbeflächen in diesem Bereich zu schaffen, welche aber in den meisten Fällen weniger profitabel als Wohnungen sind.**

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

Wird Miete mit Eigentum verglichen, erkennt man einen deutlichen Unterschied hinsichtlich der Erdgeschosswohnungen. So gibt es beim Eigentum überhaupt keine

Nachfrage, bei Miete jedoch eine Nachfrage mit knapp 26%. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass bei Mietwohnungen die schlechtere Lage eher angenommen wird, wenn der Mietzins stimmt. Deshalb müssen auch bei Eigennutzer im vornherein diese Wohnungen richtig eingepreist werden. Wohnungen im ersten Stockwerk sind bei beiden unerwünscht.

Der folgende Punkt wird nun die einzelnen Ausstattungsmerkmale im Detail betrachten.

4.1.4 Wohnungseigenschaften und deren Wichtigkeit

Besonders als Bauträger fragt man sich immer, welche Merkmale bzw. Eigenschaften eine Wohnung haben soll. Dies ist ein Versuch diese aufzuzählen und nach ihren Wertigkeiten zu beurteilen. Die Kriterien werden in die drei Kategorien „ist unverzichtbar“³¹, „ist wesentlich“³² und „eine tolle Zusatzleistung/Zusatzangebot“³³ unterteilt.

- **Miete**

Als unverzichtbares Kriterium wird mit über 40% die Loggia, der Balkon oder die Terrasse eingestuft. Dies bestätigt auch die hohe Nachfrage nach Freiräumen in der Praxis.

³¹ Erklärung: Unverzichtbare Kriterien können für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt ausschlaggebend sein.

³² Erklärung: Wesentliche Kriterien sind für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt vorauszusetzen.

³³ Erklärung: Kriterien die als tolle Zusatzleistungen/Zusatzangebote deklariert werden, können das Projekt noch attraktiver für den Endnutzer gestalten.

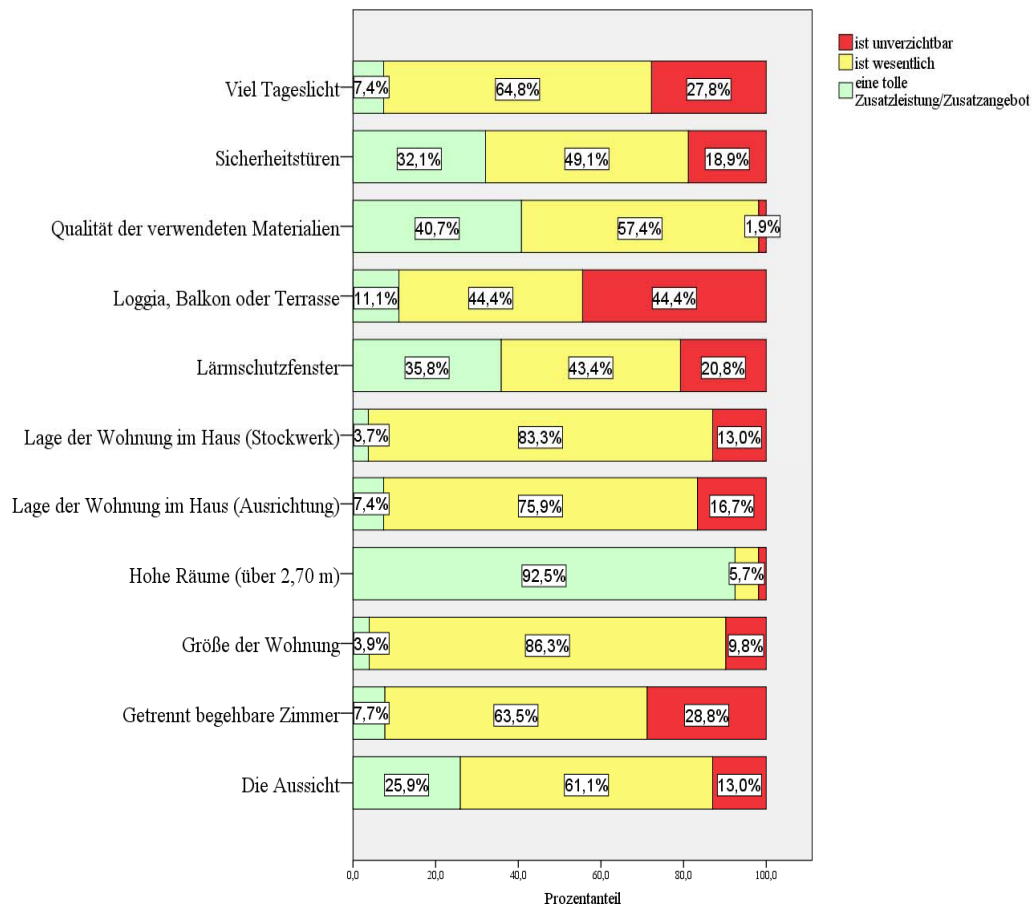


Abbildung 8: Eigenschaften der Wohnung bei Miete

Die nächsten acht Eigenschaften gelten als essentiell. So halten die meisten der befragten Experten getrennt begehbare Zimmer als wichtigstes wesentliches Kriterium, gefolgt von viel Tageslicht, der Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung), der Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk), der Größe der Wohnung, der Aussicht, den Sicherheitstüren und zuletzt das Vorhandensein von Lärmschutzfenstern. Dies zeigt, dass eine gute Wohnung auch bei Miete eine Vielzahl von Eigenschaften aufweisen muss. Manche davon können sehr leicht hergestellt werden, wie z.B. der Einbau von Lärmschutzfenstern und die Größe der Wohnung, andere hingegen wie z.B. viel Tageslicht können nicht immer geschaffen werden.

Eine untergeordnete Rolle spielen die Qualität der verwendeten Materialien mit knapp 40% und die hohen Räume (über 2,70 m), die sogar von über 90% der Befragten nur als tolle Zusatzleistung bzw. Zusatzangebot gehalten werden.

- **Eigentum**

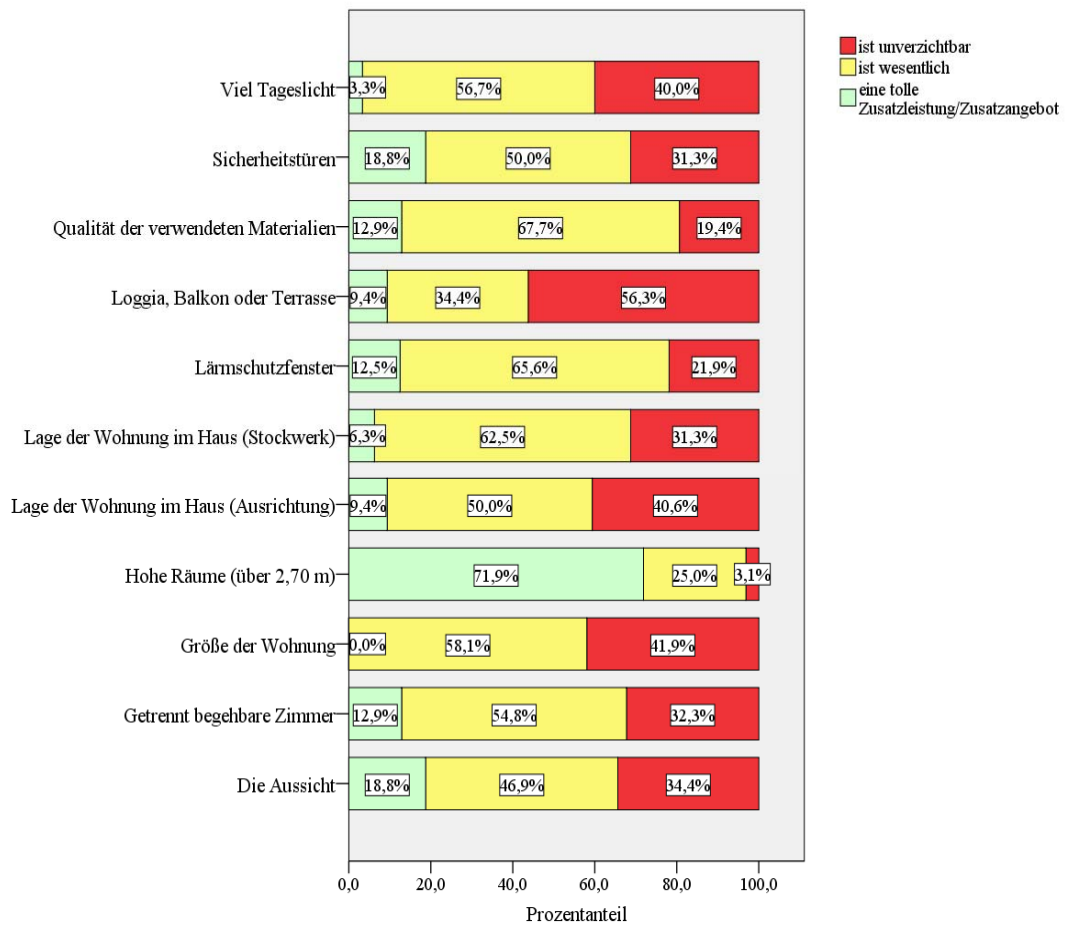


Abbildung 9: Eigenschaften der Wohnung im Eigentum

Wie auch beim Punkt zuvor zeigt sich, dass die Loggia, der Balkon oder die Terrasse mit knapp 56% als unverzichtbar gehalten wird, gefolgt von der Größe der Wohnung, viel Tageslicht und der Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung).³⁴

Als wesentliche Kriterien werden von den Befragten die Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk), getrennt begehbare Zimmer, die Aussicht, Sicherheitstüren, Lärmschutzfenster und die Qualität der verwendeten Materialien behandelt.³⁵

³⁴ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

³⁵ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

Mit knapp 72% werden hohe Räume (über 2,70 m) als tolle Zusatzleistung bzw. Zusatzangebot bewertet.

Zusammenfassend zeigt sich, dass hohe Räume als einziges Kriterium eine untergeordnete Rolle spielt und daher zu vernachlässigen ist. Jedoch kann die richtige Wohnungsgröße mit entsprechenden Freiflächen und einer sehr guten Belichtung für ein erfolgreiches Bauträgerprojekt ausschlaggebend sein.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

	Miete			Eigentum		
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar
Viel Tageslicht:		X				X
Sicherheitstüren:		X			X	
Qualität der verwendeten Materialien:	X				X	
Loggia, Balkon oder Terrasse:			X			X
Lärmschutzfenster:		X			X	
Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk):		X			X	
Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung):		X				X
Hohe Räume (über 2,70 m):	X			X		
Größe der Wohnung:		X				X
Getrennt begehbare Zimmer:		X			X	
Die Aussicht:		X			X	

Tabelle 1: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich der Eigenschaften der Wohnung

Betrachtet man die Tabelle 1 und vergleicht Miete mit Eigentum, so ist zu erkennen, dass die Freiflächen bei beiden die wichtigste Rolle einnehmen und unbedingt hergestellt werden sollten. Weiters zeigt sich durch die höhere Anzahl der unverzichtbaren Kriterien der eindeutig höhere Stellenwert des Eigentums.

Im nächsten Punkt werden die einzelnen Kriterien auf deren Einsparungspotenzial untersucht.

4.1.5 Einsparungspotenzial

Nicht immer kann die tatsächlich verfügbare oder leistbare Wohnung allen Wünschen entsprechen, welche Wohnungssuchende an die zukünftige Wohnung stellen.

Es werden daher die einzelnen Kriterien der Wohnung nach ihrer Entbehrlichkeit, „gar nicht“ bis „sehr leicht“, bei einer 15%-Reduzierung des Mietzinses bzw. Kaufpreises beurteilt.

- **Miete**

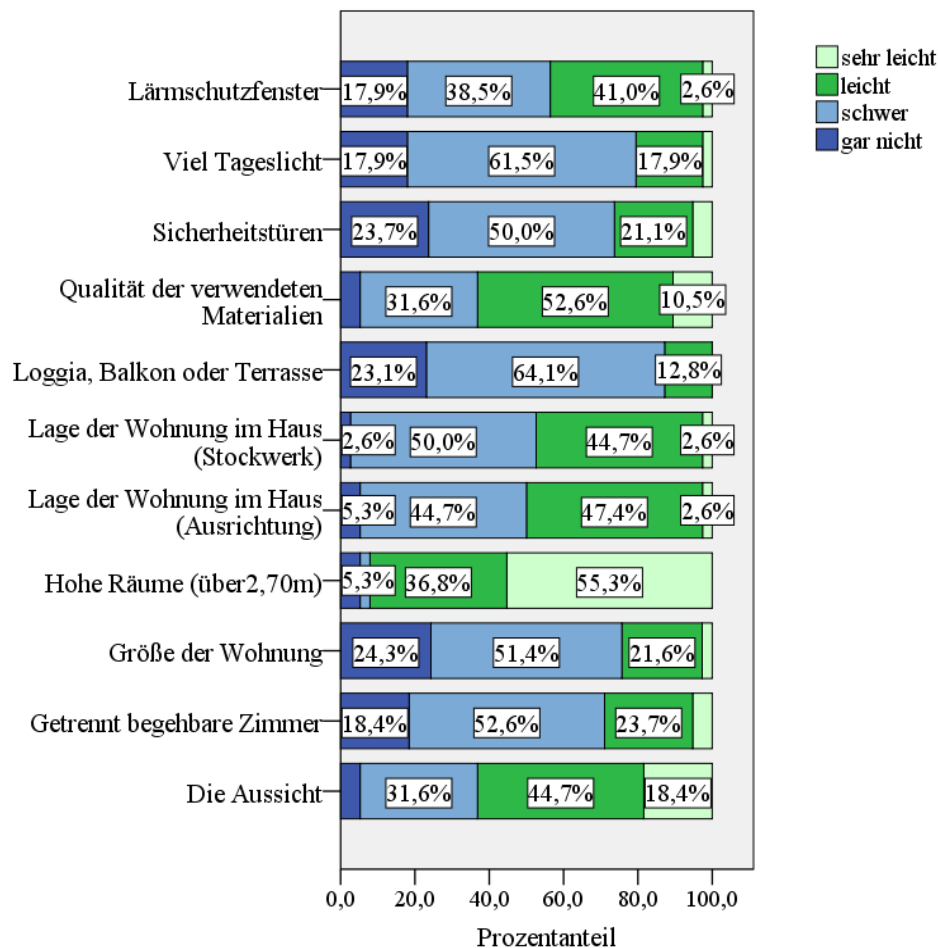


Abbildung 10: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnung bei Miete

Es ist deutlich zu erkennen, dass die Loggia, der Balkon oder die Terrasse bei einer 15% - Reduzierung des Mietzinses auf keinen Fall eingespart werden darf, gefolgt

von der Größe der Wohnung, viel Tageslicht, den Sicherheitstüren, den getrennt begehbaren Zimmern, den Lärmschutzfenstern, der Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk) und zuletzt der Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung).³⁶

Auf die nächsten drei Eigenschaften, nämlich die Qualität der verwendeten Materialien, die Aussicht und die hohen Räume (über 2,70 m) kann bei der Planung der Wohnungen ohne weiteres verzichtet werden.³⁷ Hohe Räume sind de facto nur bei Altbauten anzutreffen.

- **Eigentum**

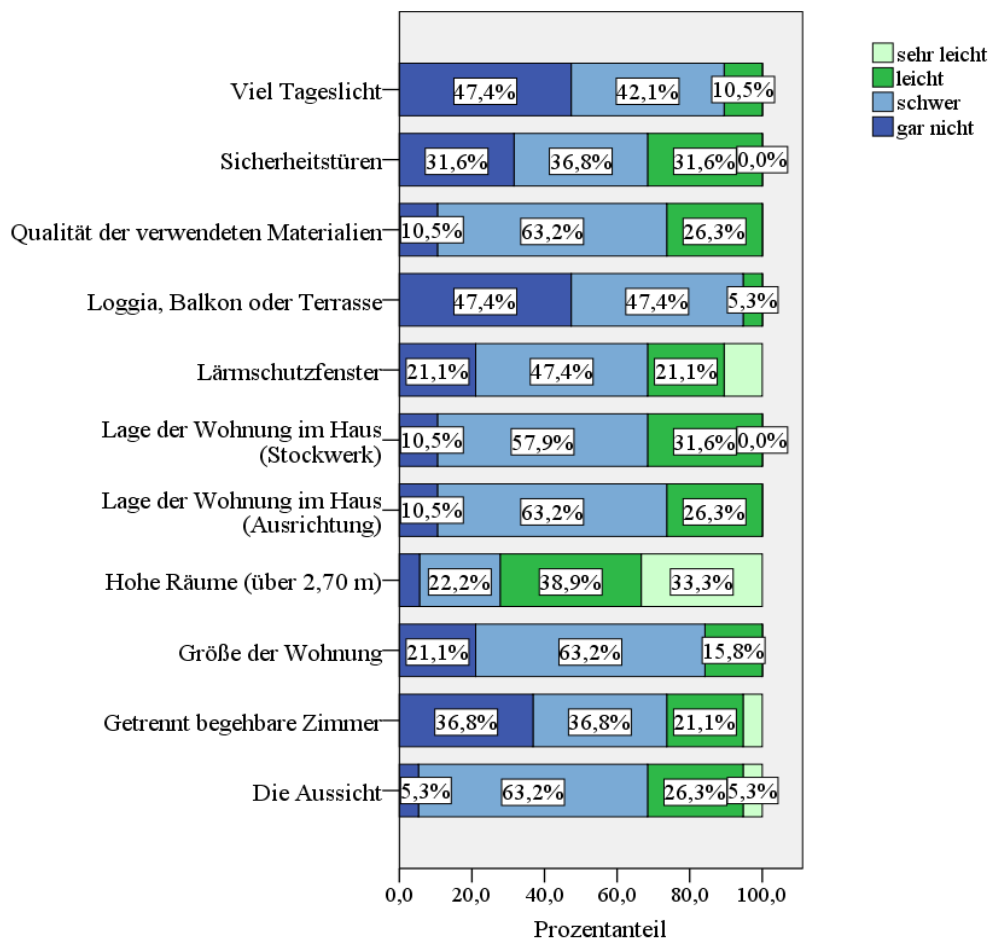


Abbildung 11: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnung im Eigentum

³⁶ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „gar nicht“ bis „schwer“.

³⁷ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „leicht“ bis „sehr leicht“.

Auch bei Eigentum ist sehr gut zu erkennen, dass die Loggia, der Balkon oder die Terrasse auf keinen Fall bei einer 15%-Reduzierung des Kaufpreises eingespart werden darf, gefolgt von viel Tageslicht, den getrennt begehbaren Zimmern, der Größe der Wohnung, den Sicherheitstüren, der Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung), der Qualität der verwendeten Materialien, den Lärmschutzfenstern, der Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk) und der Aussicht.³⁸

Für die Planung von Wohnungen ist das Einsparungspotenzial zu vernachlässigen, da als einziges Kriterium die hohen Räume (über 2,70 m), die de facto nur in Altbauten anzutreffen sind, verzichtbar sind.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

In der Tabelle 2 erkennt man das größere Einsparungspotenzial hinsichtlich der Miete und zeigt damit den höheren Stellenwert des Eigentums im Bereich der Wohnung.

	Miete		Eigentum	
	Einsparungspotenzial	Kein Einsparungspotenzial	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Loggia, Balkon oder Terrasse		X		X
Lärmschutzfenster		X		X
Getrennt begehbare Zimmer		X		X
Viel Tageslicht		X		X
Hohe Räume (über 2,70 m)	X		X	
Sicherheitstüren		X		X
Größe der Wohnung		X		X
Qualität der verwendeten Materialien	X			X
Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk)		X		X
Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung)		X		X
Die Aussicht	X			X

Tabelle 2: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich dem Einsparungspotenzial der Wohnung

³⁸ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „gar nicht“ bis „schwer“.

4.1.6 Gegenüberstellung Wichtigkeit mit Einsparungspotenzial

Bei diesem Punkt werden die einzelnen Kriterien der Wohnung hinsichtlich ihrer Wichtigkeit „ist unverzichtbar“ bis „eine tolle Zusatzleistung“ mit ihren Einsparungspotenzial (bei einer 15%igen Kauf- bzw. Mietpreisreduktion) gegenübergestellt und beurteilt.

- **Miete**

Aus der Tabelle 3 ist ersichtlich, dass als einziges wesentliches Kriterium die Aussicht eingespart werden kann. Dieses geringe Einsparungspotenzial zeigt den hohen Stellenwert der Wohnung für die Befragten.

	Wichtigkeit			Einsparungspotenzial	
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Loggia, Balkon oder Terrasse			X		X
Lärmschutzfenster		X			X
Getrennt begehbare Zimmer		X			X
Viel Tageslicht		X			X
Hohe Räume (über 2,70 m)	X			X	
Sicherheitstüren		X			X
Größe der Wohnung		X			X
Qualität der verwendeten Materialien	X			X	
Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk)		X			X
Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung)		X			X
Die Aussicht		X		X	

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnung bei Miete

- **Eigentum**

Betrachtet man die Tabelle 4, so sieht man, dass als einziges Kriterium die hohen Räume eingespart werden können. Durch die Einstufung dieser Eigenschaft als tolle Zusatzleistung gibt es im Eigentum im Bereich der Wohnung kein Einsparungspotenzial.

	Wichtigkeit		Einsparungspotenzial	
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	kein Einsparungspotenzial
Loggia, Balkon oder Terrasse			X	X
Lärmschutzfenster		X		X
Getrennt begehbare Zimmer		X		X
Viel Tageslicht			X	X
Hohe Räume (über 2,70 m)	X			X
Sicherheitstüren		X		X
Größe der Wohnung			X	X
Qualität der verwendeten Materialien		X		X
Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk)		X		X
Lage der Wohnung im Haus (Ausrichtung)			X	X
Die Aussicht		X		X

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnung bei Eigentum

4.1.7 Schlussfolgerung

Bei der Miete werden alle tollen Zusatzleistungen und nur eine wesentliche Eigenschaft bei einer 15%-Reduzierung des Mietzinses eingespart. Diese Kriterien spielen für die Wohnqualität eine untergeordnete Rolle. Daher ist der Mietzins für die Wohnqualität im Bereich des Wohnumfeldes nicht ausschlaggebend.

Bei Eigentum zeigt sich, dass nur tolle Zusatzleistungen eingespart werden, wenn der Kaufpreis der Wohnung um 15% reduziert wird. Daher hat die Wohnqualität im Bereich der Wohnung einen viel höheren Stellenwert als der Kaufpreis.

Im nächsten Punkt werden die Ergebnisse der Wohnanlage hinsichtlich der Größe und deren einzelnen Eigenschaften behandelt.

4.2 Wohnanlage

4.2.1 Ergebnis hinsichtlich der Größe des Wohngebäudes

- **Miete**

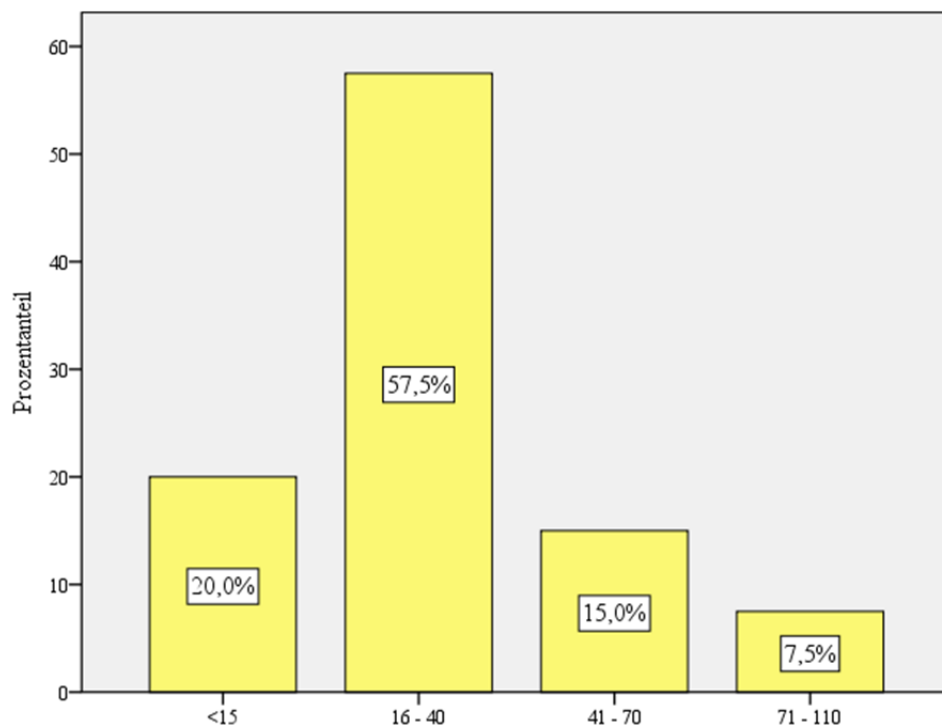


Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen im Gebäude bei Miete

In der Abbildung 12 zeigt sich sehr deutlich die Verteilung der Größe der Wohnanlage. So sind die meisten Experten mit über 57% der Ansicht, dass ihre Kunden Wohnanlagen mit 16 bis 40 Wohnungen bevorzugen. Mit 20% an zweiter Stelle liegen Wohnanlagen mit weniger als 15 Wohnungen. Dies bedeutet, dass eine

Wohnanlage nicht mehr als ca. 70 Wohnungen beinhalten sollte, besser wäre jedoch eine Wohnanlage mit weniger als ca. 40 Wohneinheiten.

- **Eigentum**

In der Abbildung 13 erkennt man deutlich die Verteilung der Größe der Wohnanlage. So sind die meisten Experten mit über 83% der Ansicht, dass ihre Kunden Wohnanlagen mit 16 bis 40 Wohnungen bevorzugen. Mit 11% an zweiter Stelle liegen Wohnanlagen mit weniger als 15 Wohnungen. **Daraus kann man den Schluss ziehen**, dass eine Wohnanlage nicht mehr als ca. 40 Wohnungen beinhalten sollte. Ebenso sind Anlagen unter 15 Wohneinheiten zu vermeiden.

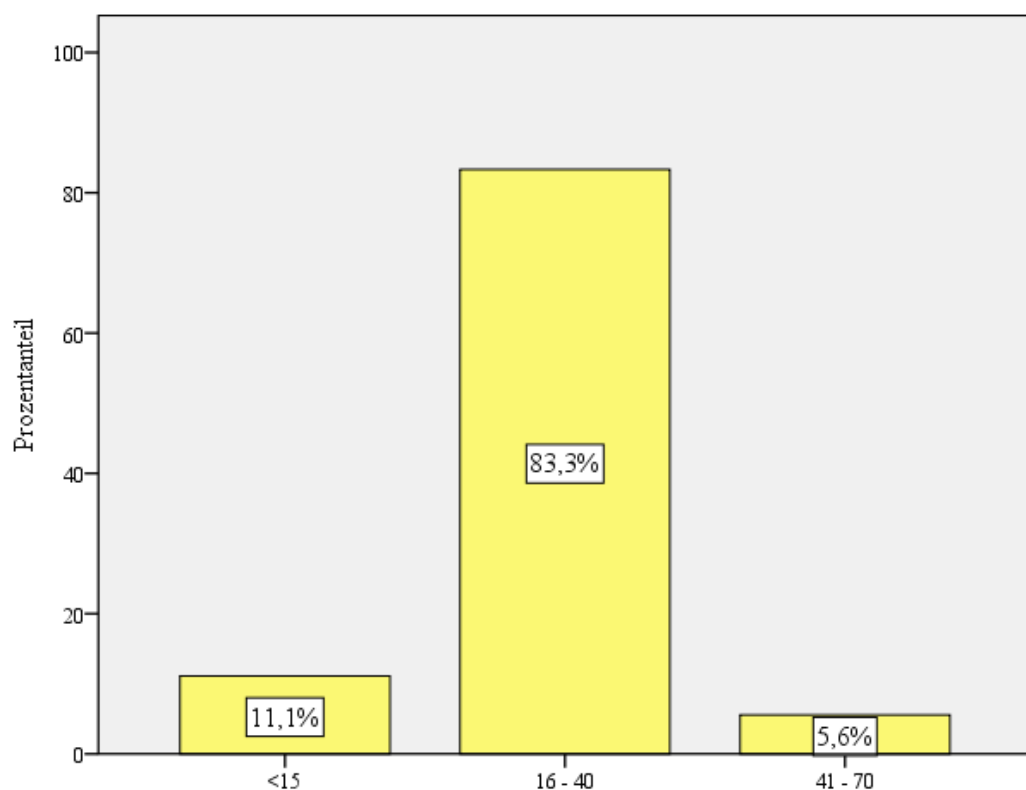


Abbildung 13: Anzahl der Wohnungen im Gebäude bei Eigentum

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

Der Vergleich Miete mit Eigentum zeigt, dass Wohnanlagen zwischen 16 und 40 Wohneinheiten zu bevorzugen sind. Bei Miete ist jedoch die Spanne höher. So sind Wohnanlagen unter 15 Wohneinheiten und über 70 Wohneinheiten zwar nicht bevorzugt, aber trotzdem nachgefragt. Bei Eigentum sind diese zu vernachlässigen. Im nächsten Punkt wird auf die einzelnen Ausstattungsmerkmale im Detail eingegangen.

4.2.2 Eigenschaften der Wohnanlage und deren Wichtigkeit

Besonders als Bauträger fragt man sich immer, welche Merkmale bzw. Eigenschaften eine Wohnanlage haben soll. Dies ist ein Versuch diese aufzuzählen und nach ihren Wertigkeiten zu beurteilen. Die Kriterien werden in die drei Kategorien „ist unverzichtbar“³⁹, „ist wesentlich“⁴⁰ und „eine tolle Zusatzleistung/Zusatzangebot“⁴¹ unterteilt.

- **Miete**

Wenn man die Eigenschaften der Wohnanlage nach deren Wichtigkeit beurteilt, zeigt sich folgendes Bild: So werden als unverzichtbare Kriterien⁴² das eigene Kellerabteil, die eigenen Parkplätze bzw. Abstellplätze für Hausbewohner und der Aufzug im Haus bewertet.

Als wichtigstes wesentliches Kriterium⁴³ wird der Kinderwagenabstellraum **empfunden**, gefolgt vom Fahrradraum, dem kinderfreundlichen Wohnen (Spielplätze in der Anlage), der alten- bzw. behindertengerechten Bauweise, der Hausbetreuung

³⁹ Erklärung: Unverzichtbare Kriterien können für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt ausschlaggebend sein.

⁴⁰ Erklärung: Wesentliche Kriterien sind für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt vorauszusetzen.

⁴¹ Erklärung: Kriterien, die als tolle Zusatzleistungen/Zusatzangebote deklariert werden, können das Projekt noch attraktiver für den Endnutzer gestalten.

⁴² Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

⁴³ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

(Hausbesorger), den energiesparenden Häusern (deutlich unter gesetzlicher Norm) und den privaten Freiräumen wie Gärten oder Höfen.

Allerdings sollte das Kriterium Hausbetreuung (Hausbesorger) nur in großen Wohnanlagen als wesentlich angenommen werden, ansonsten ist es eher eine tolle Zusatzleistung.

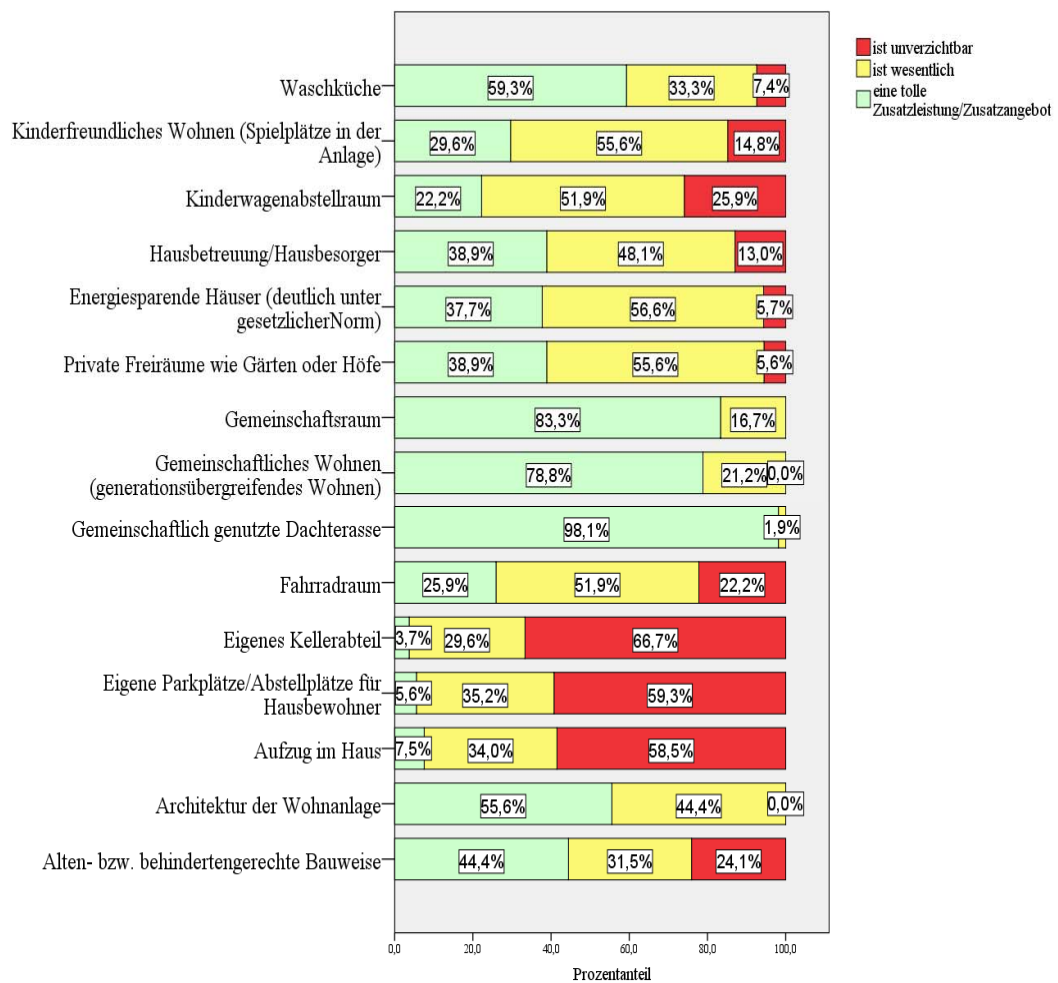


Abbildung 14: Eigenschaften der Wohnanlage bei Miete

Zu vernachlässigen bei der Miete sind die Waschküche, die Architektur der Wohnanlage, das gemeinschaftliche Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen), der Gemeinschaftsraum und eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse, die nur als tolle Zusatzleistungen bzw. Zusatzangebote⁴⁴ bewertet werden.

⁴⁴ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

- **Eigentum**

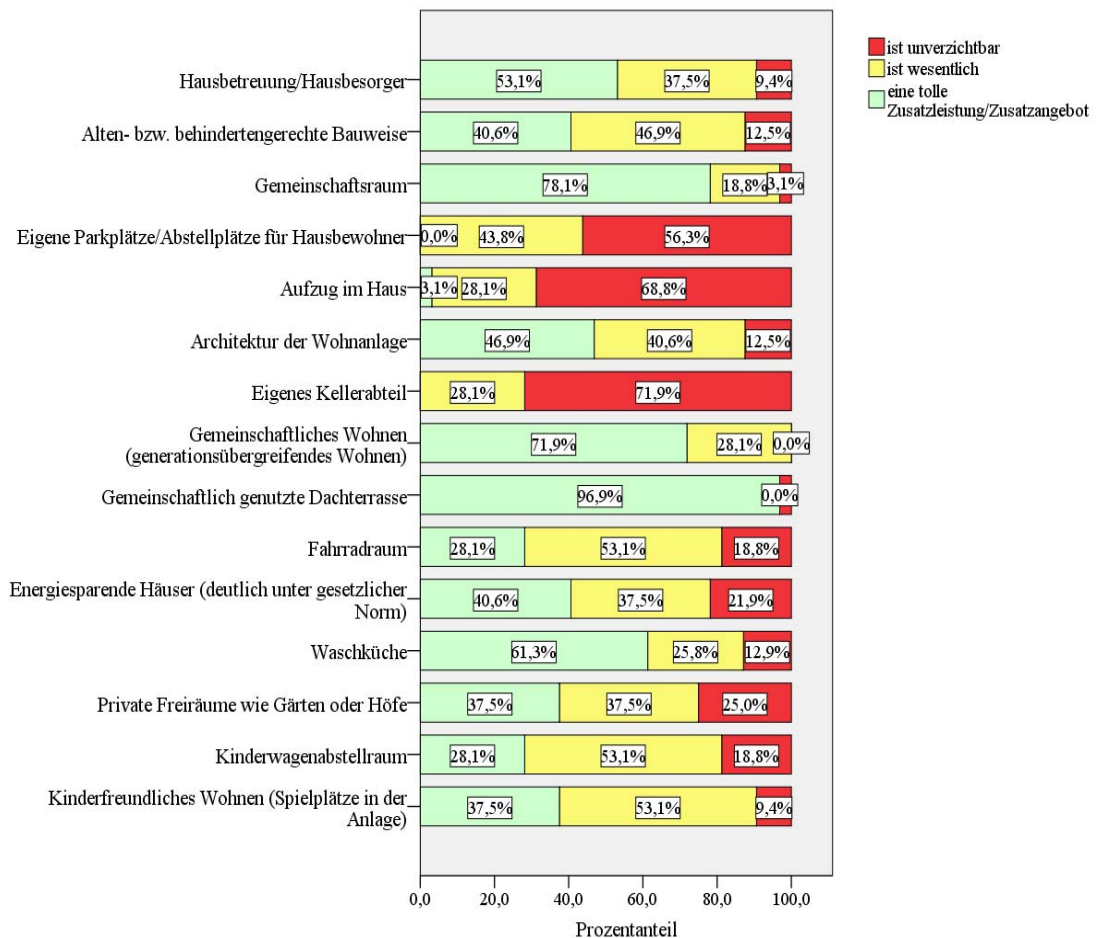


Abbildung 15: Eigenschaften der Wohnanlage bei Eigentum

Wie auch schon bei der Miete zuvor muss auf Eigenschaften wie eigenes Kellerabteil, Aufzug im Haus und eigene Parkplätze/Abstellplätze für Hausbewohner ein hohes Augenmerk gelegt werden, da sie als unverzichtbare Kriterien⁴⁵ empfunden werden.

Die nächsten Eigenschaften sind essentiell: So halten die meisten der befragten Experten den Kinderwagenabstellraum als wichtigstes wesentliches Kriterium, gefolgt von dem Fahrradraum, den privaten Freiräumen wie Gärten oder Höfen, den energiesparenden Häusern (deutlich unter gesetzlicher Norm), dem kinderfreundlichen Wohnen (Spielplätze in der Anlage) und zuletzt der alten- bzw. behindertengerechten Bauweise. Man sieht auch bei der Wohnanlage, dass Freiräume keine untergeordnete Rolle spielen.

⁴⁵ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

Betrachtet man die Architektur der Wohnanlage, so gaben knapp 46% der Befragten an, diese als tolle Zusatzleistung bzw. Zusatzangebot⁴⁶ zu empfinden, gefolgt von der Hausbetreuung (Hausbesorger), der Waschküche, dem gemeinschaftlichen Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen), dem Gemeinschaftsraum und der gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse.

Demzufolge sind gemeinschaftlich genutzte Räume, die nicht ohnedies durch die BO vorgegeben sind, bei der Planung von Wohnanlagen zu vermeiden sind.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

	Miete			Eigentum		
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar
Private Freiräume wie Gärten oder Höfe:		X			X	
Waschküche:	X			X		
Kinderwagenabstellraum:		X			X	
Kinderfreundliches Wohnen (Spielplätze in der Anlage):		X			X	
Hausbetreuung (Hausbesorger):		X		X		
Gemeinschaftsraum:	X			X		
Gemeinschaftliches Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen):	X			X		
Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse:	X			X		
Fahrradraum:		X			X	
Energiesparende Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm):		X			X	
Eigenes Kellerabteil:			X			X
Eigene Parkplätze/Abstellplätze für Hausbewohner:			X			X
Aufzug im Haus:			X			X
Architektur der Wohnanlage	X			X		
Alten bzw. behindertengerechte Bauweise:		X			X	

Tabelle 5: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich der Eigenschaften der Wohnanlage

⁴⁶ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

In der Tabelle 5 erkennt man eine sehr ähnliche Verteilung zwischen Miete und Eigentum und es zeigt sich, dass über einem Drittel der Ausstattungskriterien im Bereich der Wohnanlage als tolle Zusatzleistungen bewertet werden.

Im nächsten Punkt werden die einzelnen Kriterien auf deren Einsparungspotenzial untersucht.

4.2.3 Einsparungspotenzial

Es werden die einzelnen Kriterien der Wohnanlage nach ihrer Entbehrlichkeit, „gar nicht“ bis „sehr leicht“, bei einer 15%-Reduzierung des Mietzinses bzw. Kaufpreises beurteilt.

- **Miete**

Befragt nach der Verzichtbarkeit einzelner Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage lassen sich vier Eigenschaften ausmachen, die kein Einsparungspotenzial bieten. Das sind die eigenen Parkplätze bzw. Abstellplätze für Hausbewohner, der Aufzug im Haus, das eigene Kellerabteil und das kinderfreundliche Wohnen (Spielplätze in der Anlage).⁴⁷

Als verzichtbare Eigenschaften werden die energiesparenden Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm), die privaten Freiräume wie Gärten oder Höfe, der Kinderwagenabstellraum, der Fahrradraum, die alten- bzw. behindertengerechte Bauweise, die Hausbetreuung (Hausbesorger), die Waschküche, die Architektur der Wohnanlage, das gemeinschaftliche Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen), die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse und der Gemeinschaftsraum gesehen.⁴⁸

Generell scheint die Verzichtbarkeit der Ausstattung der Wohnanlagen bei Miete bei einer 15%-Reduzierung des Mietzinses hoch zu sein, vor allem bei gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen. Es sollte daher bei der Planung darauf geachtet werden, nur die gesetzlich vorgeschriebenen Allgemeinräume zu schaffen. Diese sollten aber außer bei dem Kellerabteil so gering wie möglich gehalten werden.

⁴⁷ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „gar nicht“ bis „schwer“.

⁴⁸ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „leicht“ bis „sehr leicht“.

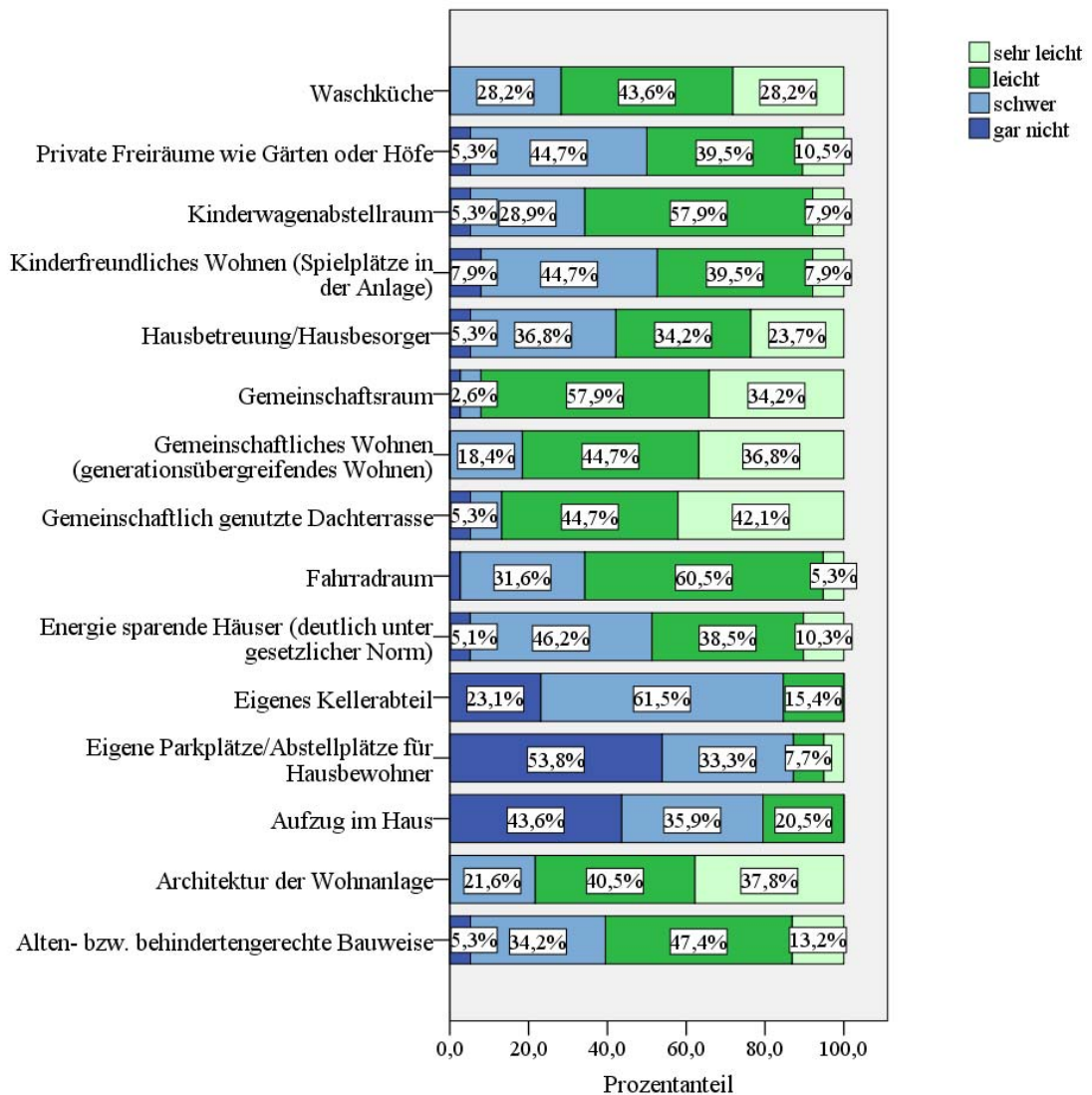


Abbildung 16: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnanlage mit Miete

- **Eigentum**

Die Ergebnisse zur Ausstattung der Wohnhausanlage bei Eigentum zeigen, dass der Aufzug im Haus, die eigenen Parkplätze bzw. Abstellplätze für Hausbewohner, das eigene Kellerabteil, die energiesparenden Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm) und die privaten Freiräume wie Gärten oder Höfe kein Einsparungspotenzial bieten.⁴⁹ Dagegen **erkennt man** ein Einsparungspotenzial bei dem Kinderwagenabstellraum, dem kinderfreundlichen Wohnen (Spielplätze in der Anlage), der alten- bzw.

⁴⁹ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „gar nicht“ bis „schwer“.

behindertengerechten Bauweise, dem Fahrradraum, der Architektur der Wohnanlage, der Hausbetreuung (Hausbesorger), dem Gemeinschaftsraum, dem gemeinschaftlichen Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen), der gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse und der Waschküche.⁵⁰

Wie auch schon beim Punkt zuvor, sollte darauf geachtet werden, nur die gesetzlich vorgeschriebenen Allgemeinräume zu schaffen.

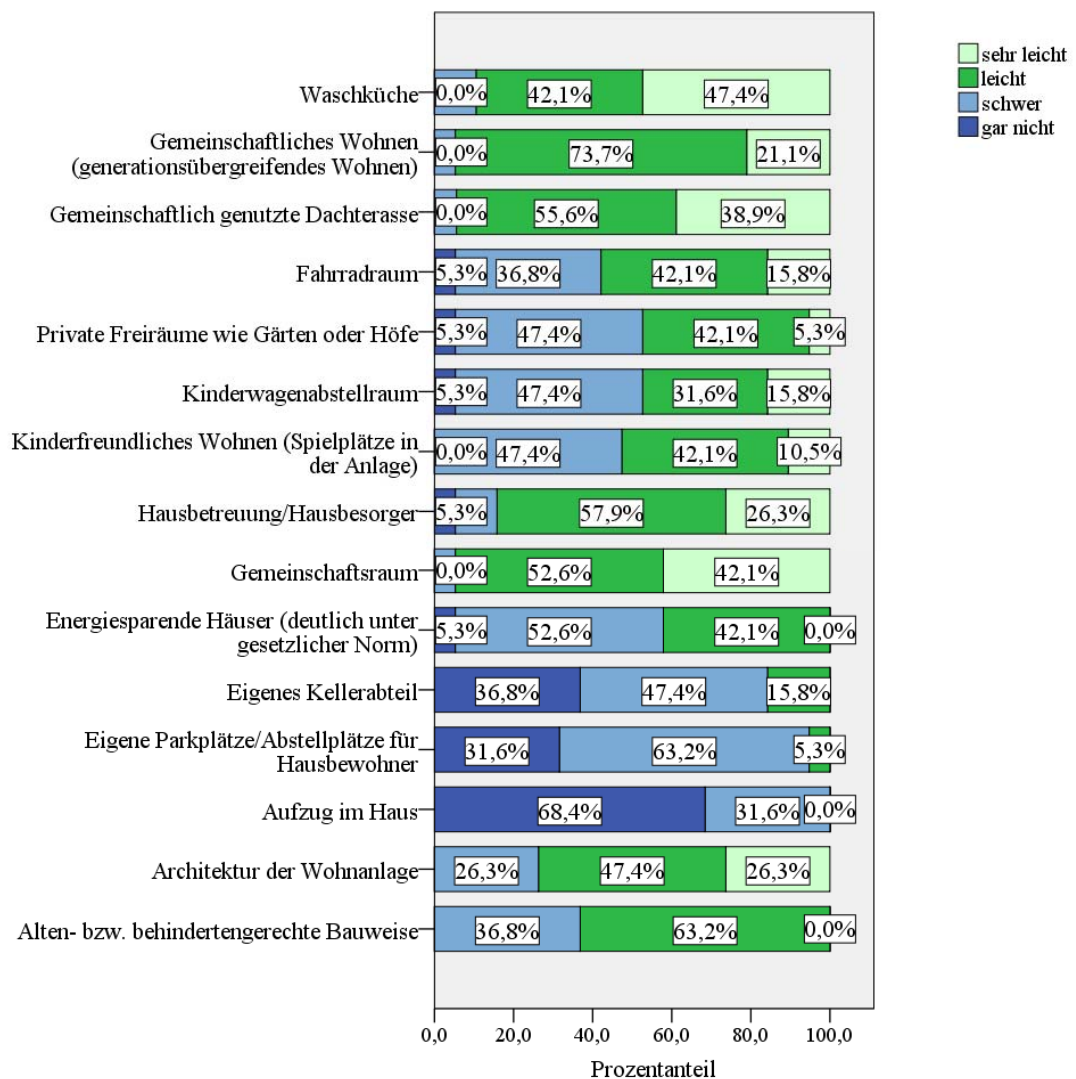


Abbildung 17: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnanlage im Eigentum

⁵⁰ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „leicht“ bis „sehr leicht“.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

	Miete		Eigentum	
	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Aufzug im Haus		X		X
Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse	X		X	
Eigenes Kellerabteil		X		X
Eigene Parkplätze/Abstellplätze für Hausbewohner		X		X
Fahrradraum			X	
Kinderwagenabstellraum	X		X	
Waschküche	X		X	
Alten- bzw. behindertengerechte Bauweise	X		X	
Private Freiräume wie Gärten oder Höfe	X			X
Gemeinschaftsraum	X		X	
Architektur der Wohnanlage	X		X	
Hausbetreuung (Hausbesorger)	X		X	
Energiesparende Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm)	X			X
Kinderfreundliches Wohnen (Spielplätze in der Anlage)		X	X	
Gemeinschaftliches Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen)	X		X	

Tabelle 6: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich dem Einsparungspotenzial der Wohnanlage

Laut der Tabelle 6 liegt der Unterschied zwischen Miete und Eigentum (im Bereich der Wohnanlage) bei den Kriterien „energiesparende Häuser“ und „private Freiräume“. Diese wurden nur bei der Miete als Einsparungspotenzial bewertet.

4.2.4 Gegenüberstellung Wichtigkeit mit Einsparungspotenzial

Bei diesem Punkt werden die einzelnen Kriterien der Wohnanlage hinsichtlich ihrer Wichtigkeit „ist unverzichtbar“ bis „eine tolle Zusatzleistung“ mit ihrem

Einsparungspotenzial (bei einer 15%igen Kauf- bzw. Mietpreisreduktion) gegenübergestellt und beurteilt.

- **Miete**

	Wichtigkeit			Einsparungspotenzial	
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Aufzug im Haus			X		X
Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse	X			X	
Eigenes Kellerabteil			X		X
Eigene Parkplätze/Abstellplätze für Hausbewohner			X		X
Fahrradraum		X		X	
Kinderwagenabstellraum				X	
Waschküche	X			X	
Alten- bzw. behindertengerechte Bauweise		X		X	
Private Freiräume wie Gärten oder Höfe		X		X	
Gemeinschaftsraum	X			X	
Architektur der Wohnanlage	X			X	
Hausbetreuung (Hausbesorger)		X		X	
Energiesparende Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm)		X		X	
Kinderfreundliches Wohnen (Spielplätze in der Anlage)		X			X
Gemeinschaftliches Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen)	X			X	

Tabelle 7: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnanlage bei Miete

Wenn man die Tabelle 7 betrachtet, erkennt man das hohe Einsparungspotenzial hinsichtlich der „wesentlichen“ Kriterien.

- **Eigentum**

	Wichtigkeit			Einsparungspotenzial	
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Aufzug im Haus			X		X
Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse	X			X	
Eigenes Kellerabteil			X		X
Eigene Parkplätze/Abstellplätze für Hausbewohner			X		X
Fahrradraum		X		X	
Kinderwagenabstellraum		X		X	
Waschküche	X			X	
Alten- bzw. behindertengerechte Bauweise		X		X	
Private Freiräume wie Gärten oder Höfe		X			X
Gemeinschaftsraum	X			X	
Architektur der Wohnanlage	X			X	
Hausbetreuung (Hausbesorger)	X			X	
Energiesparende Häuser (deutlich unter gesetzlicher Norm)		X			X
Kinderfreundliches Wohnen (Spielplätze in der Anlage)		X		X	
Gemeinschaftliches Wohnen (generationsübergreifendes Wohnen)	X			X	

Tabelle 8: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnanlage bei Eigentum

Aus der Tabelle 8 lässt sich wie bei der Miete ein hohes Einsparungspotenzial der „wesentlichen“ Kriterien erkennen.

4.2.5 Schlussfolgerung

Bei der Miete werden nicht nur alle tollen Zusatzleistungen eingespart, sondern auch alle wesentlichen Kriterien bis auf eins. Besonders die wesentlichen Kriterien spielen für die Wohnqualität eine wichtige Rolle. Daher ist der Mietzins und nicht die Wohnqualität im Bereich der Wohnanlage ausschlaggebend.

Bei Eigentum zeigt sich, dass nicht nur alle tollen Zusatzleistungen eingespart werden, sondern auch ein Großteil der wesentlichen Kriterien, wenn der Kaufpreis der Wohnung um 15% reduziert wird. Daher ist der Kaufpreis höher zu bewerten als die Wohnqualität.

Der nächste Abschnitt behandelt die Wohnumgebung. Es wird speziell auf deren Ausstattungsmerkmale eingegangen.

4.3 Wohnumgebung

4.3.1 Eigenschaften der Wohnumgebung und deren Wichtigkeit

Besonders als Bauträger fragt man sich immer, welche Merkmale bzw. Eigenschaften die Wohnumgebung haben soll. Dies ist ein Versuch diese aufzuzählen und nach ihren Wertigkeiten zu beurteilen. Die Kriterien werden in die drei Kategorien „ist unverzichtbar“⁵¹, „ist wesentlich“⁵² und „eine tolle Zusatzleistung/Zusatzangebot“⁵³ unterteilt.

- **Miete**

Als wesentliche Kriterien bei der Wohnumgebung gelten die Sicherheit in der Wohnumgebung, die Nähe zur U-Bahn bzw. S-Bahn, die Nähe zu Kindergärten und Schulen, die Nähe zur Straßenbahn, die gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, die ruhige Lage, die Sauberkeit des Wohnumfeldes, der

⁵¹ Erklärung: Unverzichtbare Kriterien können für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt ausschlaggebend sein.

⁵² Erklärung: Wesentliche Kriterien sind für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt vorauszusetzen.

⁵³ Erklärung: Kriterien, die als tolle Zusatzleistungen/Zusatzangebote deklariert werden, können das Projekt noch attraktiver für den Endnutzer gestalten.

Kinderspielplatz in der Wohnumgebung, die Einkaufsmöglichkeiten, das Ansehen des Wohnviertels, die Grünanlagen, der niedrige Ausländeranteil in der Wohnumgebung und zuletzt die zentrale Lage.⁵⁴

Eine untergeordnete Rolle spielt die Nähe zur Autobahn, gefolgt von den Restaurants und den Cafes, den Sportanlagen, der Tempo-30-Zone und den Hunderauslaufzonen.⁵⁵ Diese werden allesamt nur als tolle Zusatzleistung bzw. Zusatzangebot bewertet.

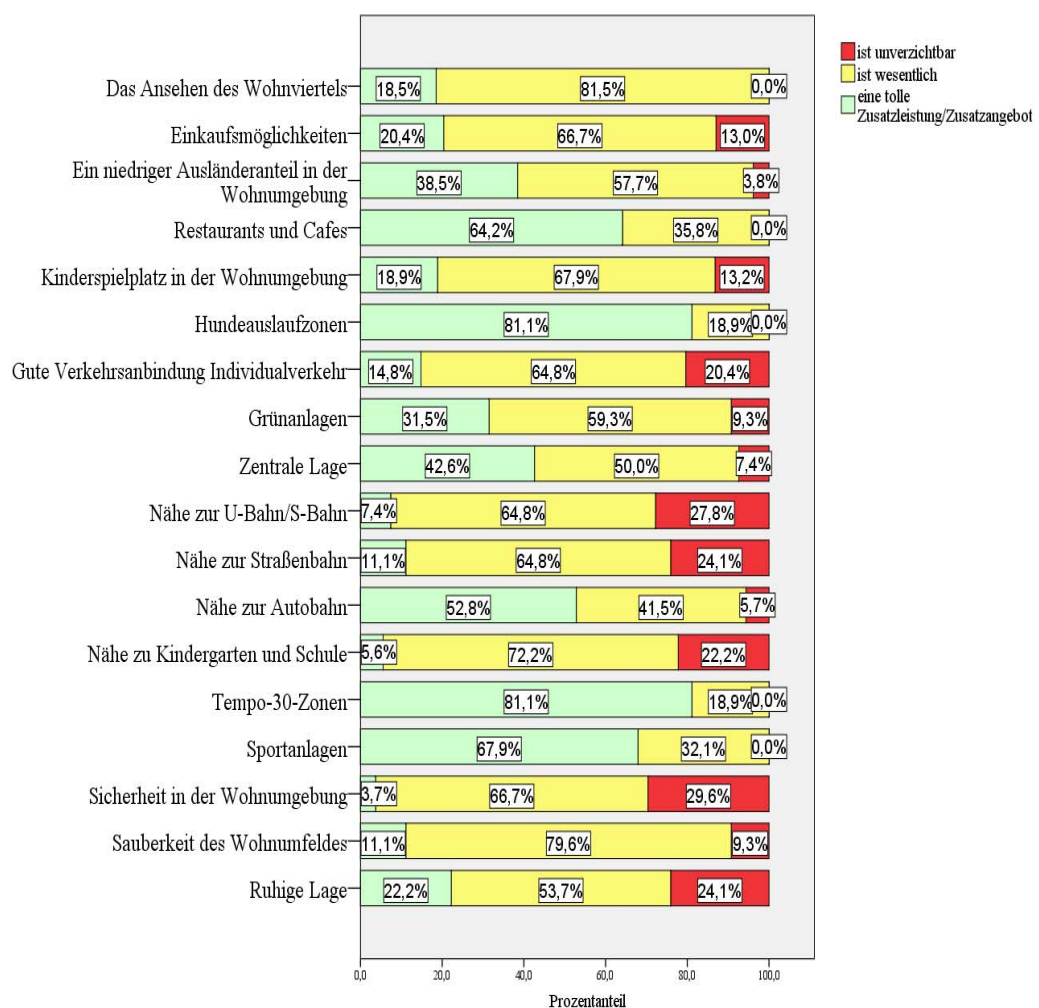


Abbildung 18: Eigenschaften bei der Wohnumgebung bei Miete

⁵⁴ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

⁵⁵ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auch hier die elementaren Bedürfnisse nach Ruhe und Sicherheit gefragt sind. **Abgesehen davon zeigt sich**, dass keine einzige Eigenschaft als unverzichtbar eingestuft wurde.

- **Eigentum**

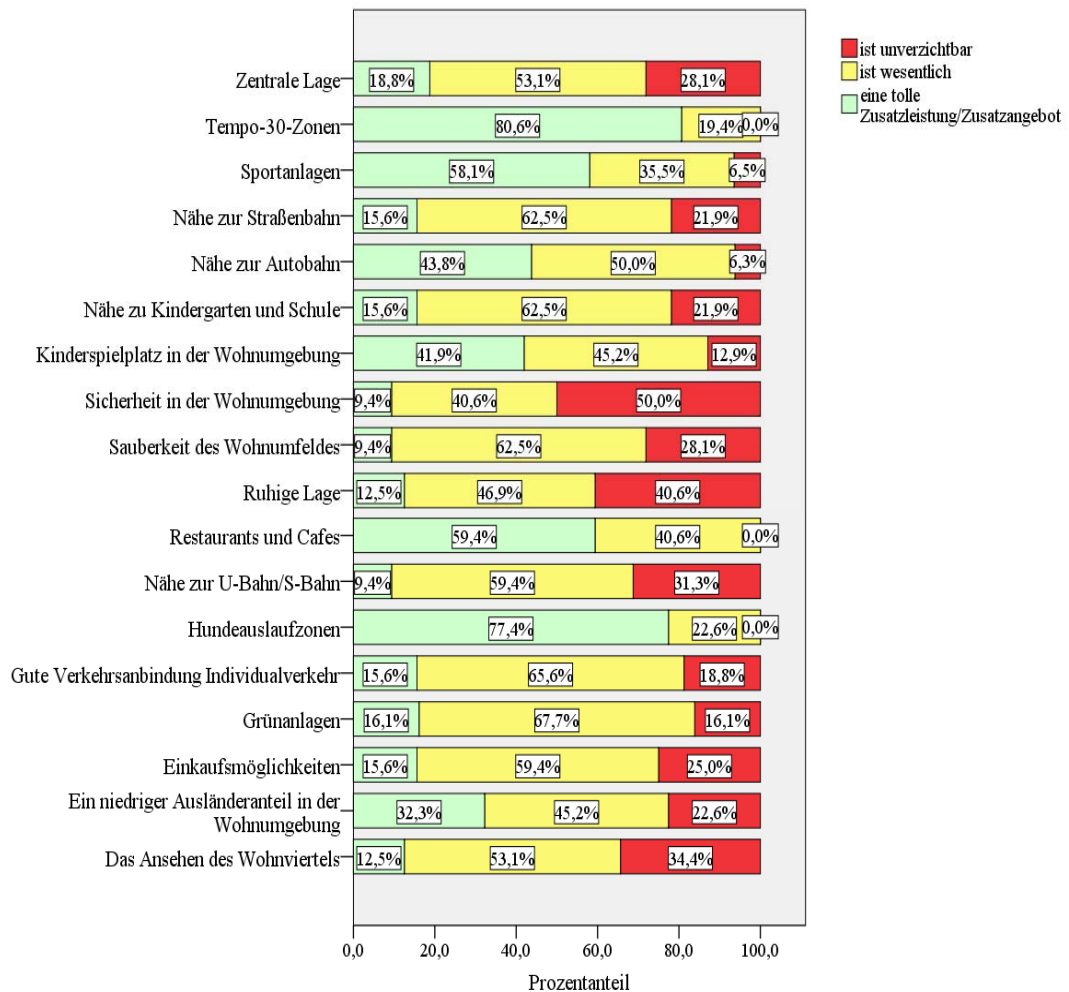


Abbildung 19: Eigenschaften bei der Wohnungsumgebung bei Eigentum

Als einziges unverzichtbares Kriterium wird die Sicherheit in der Wohnungsumgebung mit knapp 50% gehandelt.

Als wesentliche Kriterien gelten hingegen die ruhige Lage, die Nähe zur U-Bahn bzw. S-Bahn, das Ansehen des Wohnviertels, die Sauberkeit des Wohnumfeldes, die

Einkaufsmöglichkeiten, die zentrale Lage, die Nähe zur Straßenbahn, die Nähe zu Kindergärten und Schulen, die gute Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, die Grünanlagen, der niedrige Ausländeranteil in der Wohnumgebung und der Kinderspielfeld in der Wohnumgebung.⁵⁶

Dagegen halten die Befragten die Nähe zur Autobahn, Sportanlagen, Restaurants und Cafés, Hundelaufzonen und zuletzt das Vorhandensein von Tempo-30-Zonen für verzichtbar.⁵⁷ Diese sind nur als tolle Zusatzleistung bzw. Zusatzangebot bewertet worden.

Zusammenfassend lässt sich wie auch beim Punkt zuvor festhalten, dass die elementaren Bedürfnisse nach Ruhe und besonders nach Sicherheit ihren Ausdruck finden.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

Die Tabelle 9 zeigt, dass die Verteilung der Eigenschaften der Kriterien fast ident ist, außer bei der „Sicherheit der Wohnumgebung“ ist die Wichtigkeit bei Eigentum höher als bei der Miete.

Im nächsten Punkt werden die einzelnen Kriterien auf deren Einsparungspotenzial untersucht.

⁵⁶ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

⁵⁷ Abgestuft nach ihrer Wichtigkeit, beginnend mit dem Wichtigsten.

	Miete			Eigentum		
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar
Kinderspielplatz in der Wohnumgebung:		X			X	
Zentrale Lage:		X			X	
Tempo-30-Zone:	X			X		
Sportanlagen:	X			X		
Sicherheit in der Wohnumgebung:		X				X
Sauberkeit des Wohnumfeldes:		X			X	
Ruhige Lage:		X			X	
Restaurants und Cafes:	X			X		
Nähe zur U-Bahn/S-Bahn:		X			X	
Nähe zur Straßenbahn:		X			X	
Nähe zur Autobahn:	X			X		
Nähe zu Kindergarten und Schule:		X			X	
Hundeauslaufzonen:	X			X		
Gute Verkehrsanbindung Individualverkehr:		X			X	
Grünanlagen:		X			X	
Einkaufsmöglichkeiten:		X			X	
Ein niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung:		X			X	
Das Ansehen des Wohnviertels:		X			X	

Tabelle 9: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich der Eigenschaften der Wohnumgebung

4.3.2 Einsparungspotenzial

Bei der Frage, in welchem Bereich der Wohnumgebung die Befragten bereit wären Abstriche zu machen, wurden die einzelnen Kriterien nach ihrer Entbehrlichkeit, „gar nicht“ bis „sehr leicht“, bei einer 15%-Reduzierung des Mietzinses bzw. Kaufpreises beurteilt.

- **Miete**

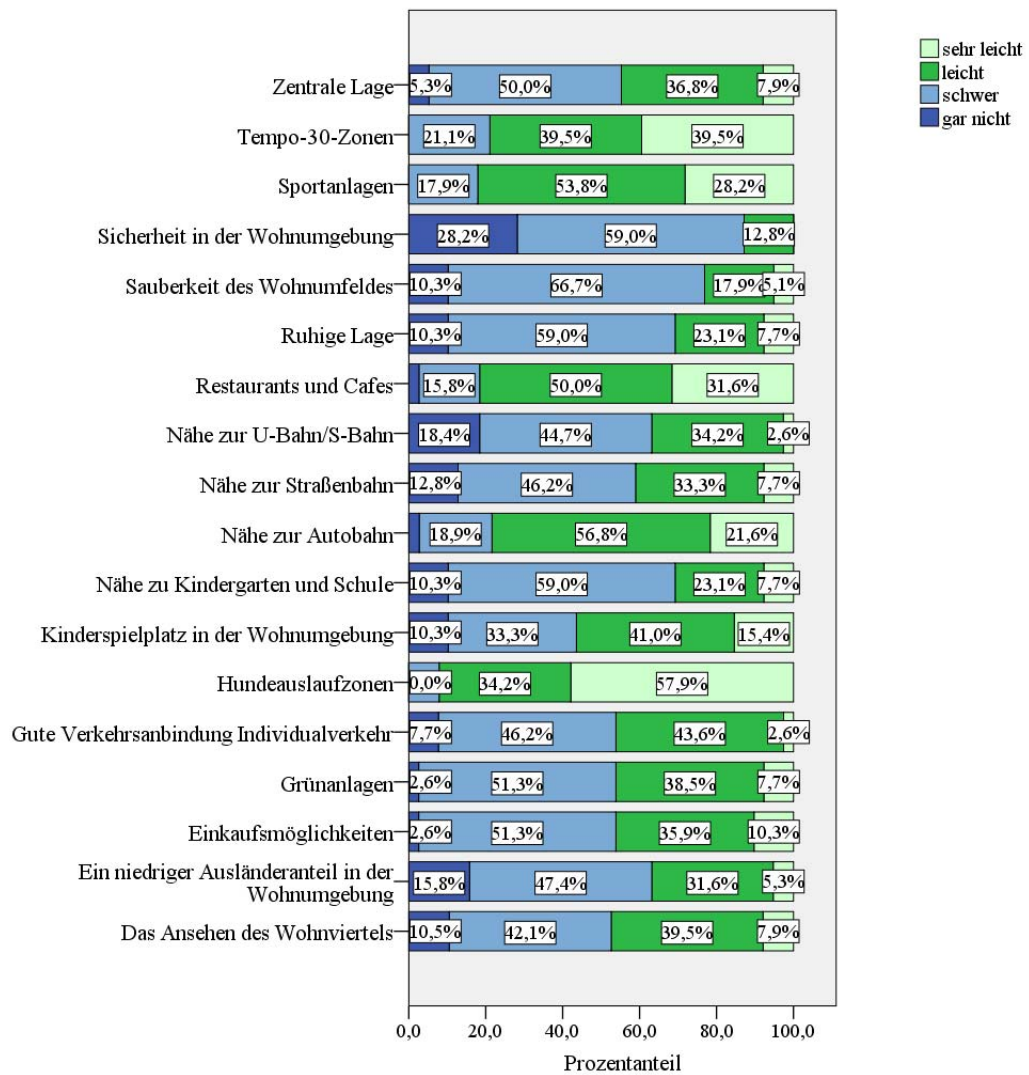


Abbildung 20: Einsparungspotenzial (15%) Wohnumgebung Miete

Betrachtet man die Kriterien, angefangen mit der Sicherheit in der Wohnumgebung, der Sauberkeit des Wohnumfeldes, die Nähe zur U-Bahn bzw. S-Bahn, dem niedrigen Ausländeranteil in der Wohnumgebung, der Nähe zu den Kindergärten und Schulen, der ruhigen Lage, der Nähe zur Straßenbahn, der guten Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, dem Ansehen des Wohnviertels und der zentralen Lage, so erkennt man, dass kein Einsparungspotenzial vorhanden ist.⁵⁸

⁵⁸ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „gar nicht“ bis „schwer“.

Als Eigenschaften mit Einsparungspotenzial werden hingegen die Grünanlagen, die Einkaufsmöglichkeiten, der Kinderspielplatz in der Wohnumgebung, die Nähe zur Autobahn, Sportanlagen, Restaurants und Cafes, der Tempo-30-Zone und den Hundeauslaufzonen gehandelt.⁵⁹

Man erkennt sehr deutlich, dass auch bei einer Reduzierung von 15% des Mietzinses nicht bei der Sicherheit und der Ruhe gespart werden darf.

- **Eigentum**

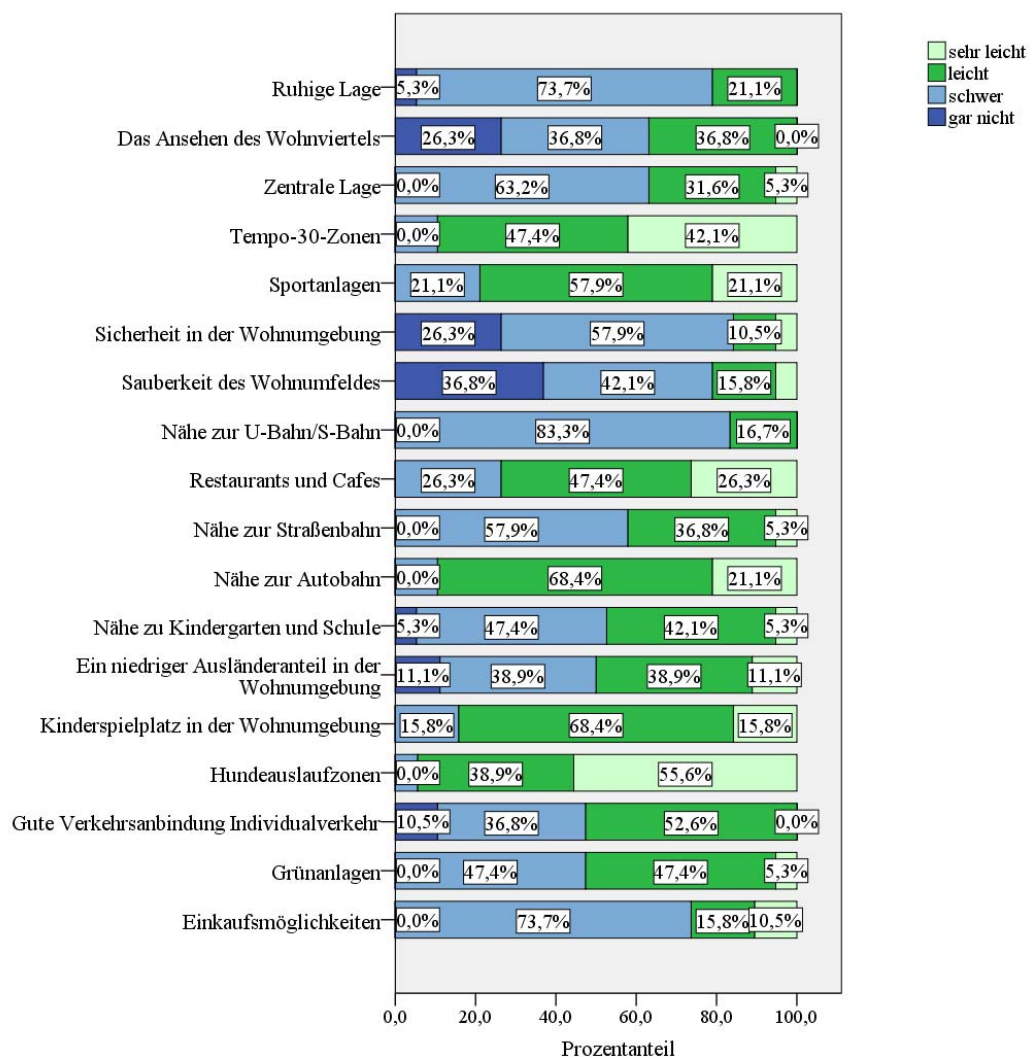


Abbildung 21: Einsparungspotenzial (15%) Wohnumgebung Eigentum

⁵⁹ Abgestuft nach ihren Einsparungspotenzial, beginnend mit „leicht“ bis „sehr leicht“.

Die Ergebnisse zur Verzichtbereitschaft im Bereich der Wohnumgebung zeigen, dass kein Einsparungspotenzial bei der Sauberkeit des Wohnumfeldes vorhanden ist, gefolgt von der Sicherheit in der Wohnumgebung, dem Ansehen des Wohnviertels, der ruhigen Lage, der Nähe zur U-Bahn bzw. S-Bahn, den Einkaufsmöglichkeiten, der guten Verkehrsanbindung für den Individualverkehr, der zentralen Lage, der Nähe zur Straßenbahn, der Nähe zu den Kindergärten und den Schulen und zuletzt dem niedrigen Ausländeranteil in der Wohnumgebung.⁶⁰

Dagegen sehen die Befragten ein Einsparungspotenzial hinsichtlich der Grünanlagen, dem Kinderspielplatz in der Wohnumgebung, den Restaurants und Cafes, den Sportanlagen, der Nähe zur Autobahn, den Tempo-30-Zone und den Hundenauslaufzonen.⁶¹

Wie auch beim Punkt zuvor darf auf keinen Fall bei der Ruhe und der Sicherheit eingespart werden.

- **Vergleich Miete mit Eigentum**

Wie aus der Tabelle 10 zu entnehmen ist, weist nur das Kriterium „Einkaufsmöglichkeiten“ einen Unterschied auf und stellt damit beim Eigentum kein Einsparungspotenzial dar.

⁶⁰ Abgestuft nach ihrem Einsparungspotenzial, beginnend mit „gar nicht“ bis „schwer“.

⁶¹ Abgestuft nach ihrem Einsparungspotenzial, beginnend mit „leicht“ bis „sehr leicht“.

	Miete		Eigentum	
	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Nähe zur U-Bahn/S-Bahn		X		X
Nähe zur Straßenbahn		X		X
Nähe zur Autobahn	X		X	
Gute Verkehrsanbindung Individualverkehr		X		X
Nähe zu Kindergarten und Schule		X		X
Restaurants und Cafes	X		X	
Einkaufsmöglichkeiten	X			X
Hundeauslaufzonen	X		X	
Kinderspielplatz in der Wohnumgebung	X		X	
Grünanlagen	X		X	
Sportanlagen	X		X	
Zentrale Lage		X		X
Ruhige Lage		X		X
Tempo-30-Zonen	X		X	
Das Ansehen des Wohnviertels		X		X
Sauberkeit des Wohnumfeldes		X		X
Sicherheit in der Wohnumgebung		X		X
Ein niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung		X		X

Tabelle 10: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich dem Einsparungspotenzial der Wohnumgebung

4.3.3 Gegenüberstellung Wichtigkeit mit Einsparungspotenzial

Bei diesem Punkt werden die einzelnen Kriterien der Wohnumgebung hinsichtlich ihrer Wichtigkeit „ist unverzichtbar“ bis „eine tolle Zusatzleistung“ mit ihren Einsparungspotenzial (bei einer 15%igen Kauf- bzw. Mietpreisreduktion) gegenübergestellt und beurteilt.

- **Miete**

	Wichtigkeit			Einsparungspotenzial	
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Nähe zur U-Bahn/S-Bahn		X			X
Nähe zur Straßenbahn		X			X
Nähe zur Autobahn	X			X	
Gute Verkehrsanbindung Individualverkehr		X			X
Nähe zu Kindergarten und Schule		X			X
Restaurants und Cafes	X			X	
Einkaufsmöglichkeiten		X		X	
Hunderauslaufzonen	X			X	
Kinderspielplatz in der Wohnumgebung		X		X	
Grünanlagen		X		X	
Sportanlagen	X			X	
Zentrale Lage		X			X
Ruhige Lage		X			X
Tempo-30-Zonen	X			X	
Das Ansehen des Wohnviertels		X			X
Sauberkeit des Wohnumfeldes		X			X
Sicherheit in der Wohnumgebung		X			X
Ein niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung		X			X

Tabelle 11: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnumgebung bei Miete

Das Einsparungspotenzial, wie aus der Tabelle 11 ersichtlich, ist hauptsächlich bei den „tollen Zusatzleistungen“ zu finden. „wesentliche Kriterien“ werden nur zu einem geringen Anteil eingespart.

- **Eigentum**

	Wichtigkeit			Einsparungspotenzial	
	tolle Zusatzleistung	ist wesentlich	ist unverzichtbar	Einsparungspotenzial	kein Einsparungspotenzial
Nähe zur U-Bahn/S-Bahn		X			X
Nähe zur Straßenbahn		X			X
Nähe zur Autobahn	X			X	
Gute Verkehrsanbindung Individualverkehr		X			X
Nähe zu Kindergarten und Schule		X			X
Restaurants und Cafes	X			X	
Einkaufsmöglichkeiten		X			X
Hundauslaufzonen	X			X	
Kinderspielplatz in der Wohnumgebung		X		X	
Grünanlagen		X		X	
Sportanlagen	X			X	
Zentrale Lage		X			X
Ruhige Lage		X			X
Tempo-30-Zonen	X			X	
Das Ansehen des Wohnviertels		X			X
Sauberkeit des Wohnumfeldes		X			X
Sicherheit in der Wohnumgebung			X		X
Ein niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung		X			X

Tabelle 12: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnumgebung bei Eigentum

Die Tabelle 12 zeigt, dass nur **der** Kinderspielplatz in der Wohnumgebung und **die** Grünanlagen als wesentliche Kriterien eingespart werden.

4.3.4 Schlussfolgerung

Bei der Miete werden hauptsächlich die tollen Zusatzleistungen eingespart. Diese sind für die Wohnqualität nicht relevant. Daher ist der Mietzins für die Wohnqualität im Bereich des Wohnumfeldes nicht ausschlaggebend.

Auch beim Eigentum zeigt sich, dass hauptsächlich die tollen Zusatzleistungen eingespart werden, wenn der Kaufpreis der Wohnung um 15% reduziert wird. Daher ist die Wohnqualität höher zu bewerten als der Kaufpreis.

Im nächsten Punkt werden die einzelnen Bereiche Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung gegenübergestellt und miteinander verglichen.

4.4 Vergleich der Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung

In diesem Punkt werden die Ergebnisse zur Ausstattung der Wohnung, der Wohnanlage und der Wohnumgebung zusammengefasst, und deren Mittelwerte miteinander verglichen.

4.4.1 Miete

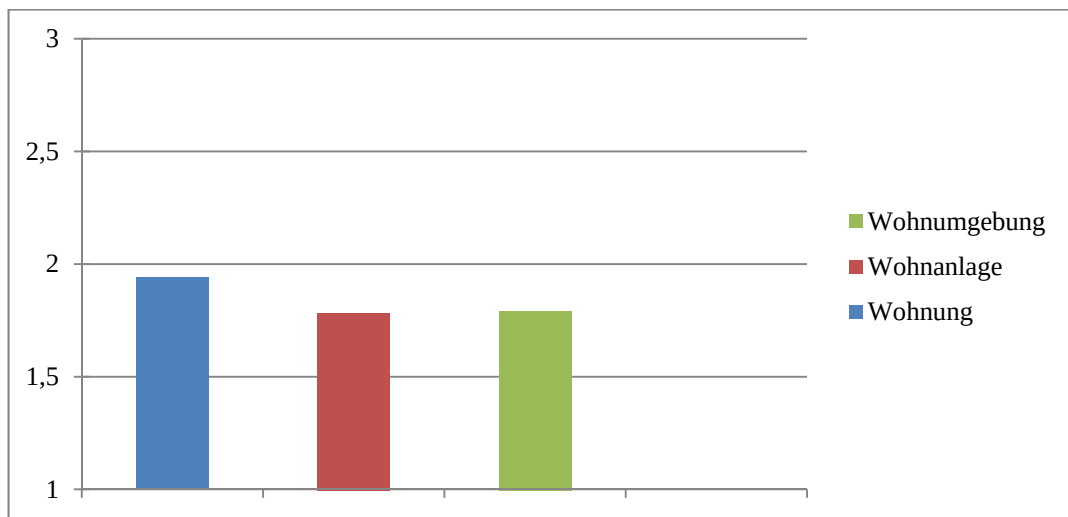


Abbildung 22: Vergleich von Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung bei Miete

Die Abbildung 22 zeigt die Bedeutung der Wohnanlage, Wohnumgebung und der Wohnumgebung. Dabei ist gut zu erkennen, dass die Wohnung die größte Rolle spielt, Wohnanlage und Wohnumgebung sind gleichzusetzen.

4.4.2 Eigentum

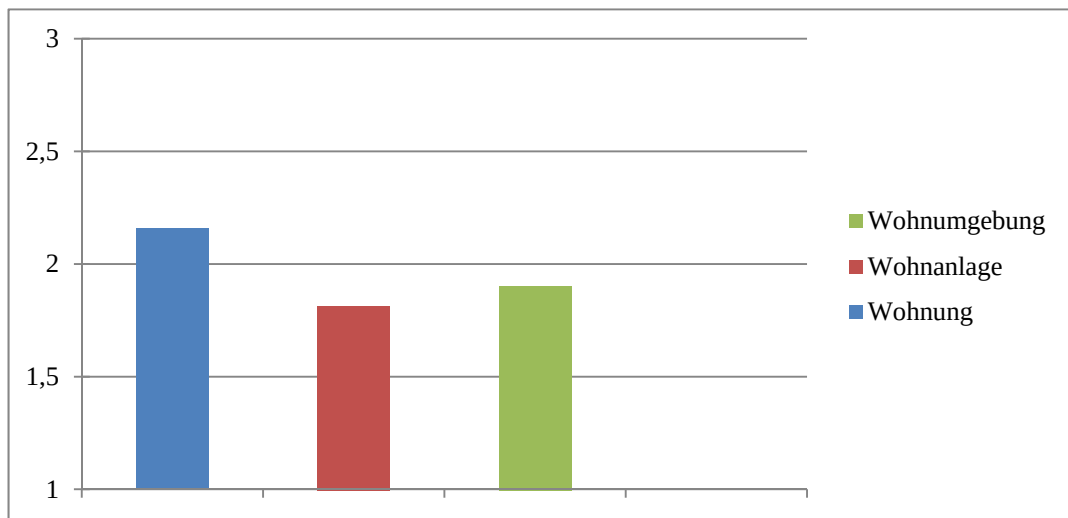


Abbildung 23: Vergleich von Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung bei Eigentum

Die Abbildung 23 zeigt die große Bedeutung der Wohnung. Ebenso stellt das Wohnumfeld einen hohen Stellenwert dar.

4.4.3 Vergleich Eigentum mit Miete

Die Abbildung 22 und die Abbildung 23 zeigen eindeutig, dass die Qualität der Wohnung im Eigentum und in der Miete wichtiger ist als die Wohnumgebung und die Wohnanlage. Außerdem ist gut zu erkennen, dass die Wohnung, sowie die Wohnumgebung im Eigentum einen höheren Stellenwert als in der Miete genießt.

4.4.4 Schlussfolgerung

Wenn man die Abbildung 22 und die Abbildung 23 vergleicht, sieht man, dass die Wohnumgebung im Eigentum eine größere Rolle als bei der Miete spielt. Das heißt, je besser das Wohnumfeld ist, desto besser ist der Standort für ein Eigentumsprojekt geeignet.

Besonders im Eigentum ist gut zu erkennen, dass die Grundrisse und die Qualitäten der Wohnungen, zusammen mit dem Umfeld des Wohnhauses ausschlaggebend sind. Bei der Miete stimmt dies nur bedingt, da die Wohnanlage und die Wohnumgebung gleichzusetzen sind.

Darüber hinaus ist sehr gut ersichtlich, dass die Qualität der Wohnung bei Miete und bei Eigentum am wichtigsten bewertet wurde. Daher kann gesagt werden, dass die Wohnqualitäten nicht hauptsächlich von den Grundstückspreisen abhängig sind. Der Grundstückspreis pro m²/WNFL hängt von der Lage ab. Um jedoch die Qualität der Wohnung herzustellen, ist die Lage beim Großteil der Ausstattungsmerkmale zweitrangig. Besonders ausschlaggebend dafür ist die Größe, Form und Ausrichtung des Grundstückes. Zu berücksichtigen ist jedoch das Wohnumfeld, das besonders im Eigentum keinen unwesentlichen Anteil an der Wohnqualität darstellt. Ein besseres Wohnumfeld kann in den meisten Fällen nur durch eine bessere Lage und in weiterer Folge durch einen höheren Grundstückspreis erreicht werden.

4.5 Bevorzugte Wohnung nach Rechtsform

Aus der Abbildung 24 ist zu entnehmen, dass zu einem Großteil **mit knapp 57 %** geförderte Miete bevorzugt wird. Gefördertes Eigentum liegt mit 25% an zweiter Stelle. Der Rest bevorzugt freifinanziertes Eigentum. Dies zeigt die große Nachfrage und den hohen Stellenwert von gefördertem Wohnraum, der vielen Wohnungssuchenden leistbares Wohnen ermöglicht.

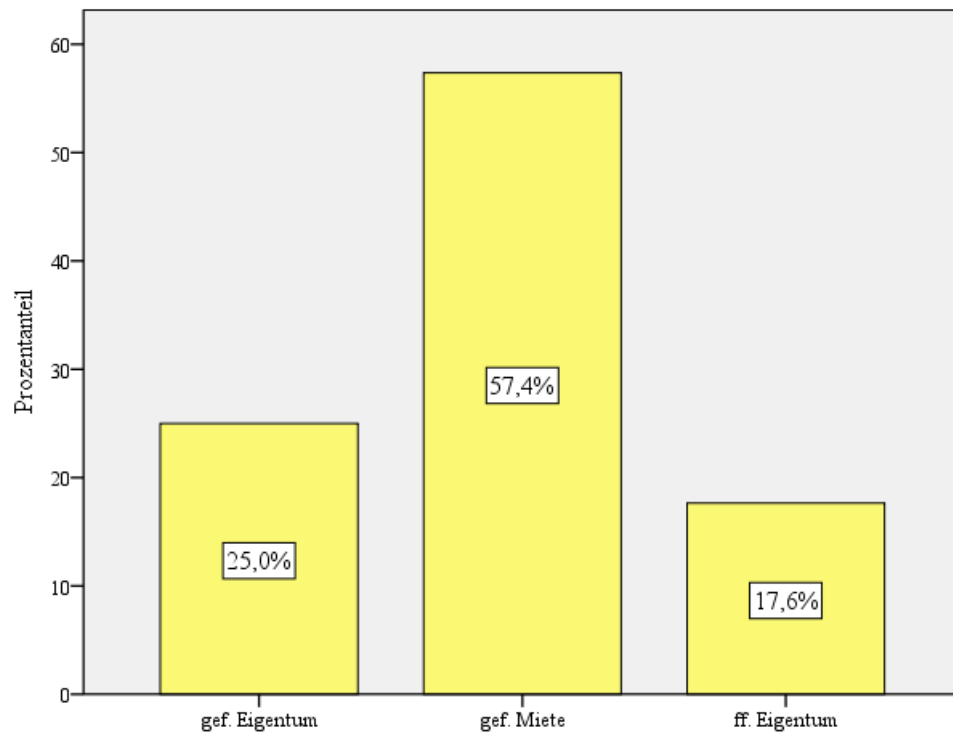


Abbildung 24: Verteilung der bevorzugten Wohnung nach Rechtsform

5 Conclusio

Zu Beginn dieser Masterthese wurde die Forschungsfrage gestellt, ob die Wohnqualität wichtiger als die Höhe von Mietzins bzw. Kaufpreis ist. Aus diesem Grund wurden zuerst die einzelnen Bereiche, nämlich Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung auf deren Wichtigkeit und Einsparungspotenzial untersucht, um diese danach miteinander vergleichen zu können.

Aufgrund der Schlussfolgerungen der einzelnen Bereiche⁶² wird deutlich, dass bei der Miete die meisten wesentlichen Kriterien bei der Wohnanlage bei einer 15%-Reduzierung des Mietzinses eingespart werden. Hinsichtlich der Wohnung und der Wohnumgebung gibt es jedoch nur ein zu vernachlässigendes Einsparungspotenzial bei den wesentlichen Kriterien. Da die Wohnanlage im Bereich der Miete gleichbedeutend mit der Wohnumgebung ist, kann die Aussage getroffen werden, dass die Wohnqualität zwar im Bereich der Wohnanlage vom Mietzins beeinflusst wird, jedoch generell gesehen wichtiger als der Mietzins ist.

Bei Eigentum zeigt sich, dass die größten Einsparungen bei einer 15%igen Kaufpreisreduzierung im Bereich der Wohnanlage zu finden sind. Hinsichtlich der Wohnqualität spielt die Wohnanlage gegenüber der Wohnung und der Wohnumgebung die geringste Rolle, und da in den Bereichen Wohnung und Wohnumgebung nur ein sehr geringer Anteil der wesentlichen Kriterien eingespart wurden, kann der Schluss gezogen werden, dass die Wohnqualität wichtiger ist als der Kaufpreis.

Weiterführend wird deutlich, dass Miet- und Eigentumsprojekte unterschiedliche Standorte benötigen. Das heißt, das richtige Verwertungsmodell (Miete oder Verkauf) ist von der Qualität des Wohnumfeldes nach feststellbaren Kriterien abhängig. Diese Kriterien wurden im Bereich der Wohnumgebung erhoben und bewertet und zeigen den eindeutig höheren Stellenwert der Wohnumgebung bei Eigentumsobjekten. Dies ist in den meisten Fällen nur durch einen besseren Standort zu gewährleisten.

⁶² vgl. Pkt. 4.1.7; Pkt.4.2.5; Pkt. 4.3.4, Pkt. 4.4.4

Außerdem sieht man die große Bedeutung der Wohnung hinsichtlich der Wohnqualität im Eigentum und bei der Miete. Daher kann man festhalten, dass besonders bei der Miete die Wohnqualität zu einem geringeren Teil von der Wohnumgebung, die mit der Wohnanlage gleichzusetzen ist, abhängt. Dies bedeutet geringere Grundstückskosten, da die Lage nicht so hochwertig sein muss.

Bei Eigentum zeigt sich jedoch aufgrund des höheren Stellenwertes der Wohnumgebung, dass bessere Lagen notwendig sind und daher einen höheren Grundstückspreis verursachen.

Damit bestätigt sich die zu Beginn aufgestellte Forschungsfrage, dass die Wohnqualitäten nicht hauptsächlich von Grundstückspreisen abhängig sind.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass Miet- oder Kaufentscheidungen nicht primär von Miet- oder Kaufpreis abhängig sind. Jedoch ist ein erfolgreiches Bauträgerprojekt bei Neubau, speziell bei Eigentum, von der Lage und den Liegenschaftsqualitäten abhängig, um die Wohnqualitäten im Bereich der Wohnung und der Wohnumgebung zu sichern. Die Wohnanlage spielt eine untergeordnete Rolle, da die meisten wesentlichen und unverzichtbaren Kriterien ohnedies durch die BO vorgegeben sind. Im Altbau ist jedoch der Kostennutzenfaktor der wesentlichen und unverzichtbaren Kriterien genau abzuwägen.

Stichworte: Immobilienmarkt, Wohnqualität, Einsparungspotenzial, Investitionsgrundlage, Wohn-Wunsch-Parameter

Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit gibt einen aktuellen Überblick über den Anspruch an Wohnungen, dem Umfeld und der Wohnanlage, welche einem stetigen Wandel unterzogen und vielgepriesene Lagequalitäten nur vage definiert sind. Es werden daher diejenigen Kriterien untersucht, die heute für die Wohnungswahl ausschlaggebend sind. Dies ist von sehr großer Bedeutung, da man bei näherer Betrachtung dieses Themas feststellt, dass einerseits objektive Kriterien und andererseits subjektive Einschätzungen zur Anwendung kommen. Deren Abwägung ist von immenser Bedeutung für das Gelingen eines Bauträger-Projektes.

Dafür wurde neues empirisches Zahlenmaterial mit Hilfe einer Befragung von Experten aus dem Bereich der Immobilien- und Bauwirtschaft gesammelt und mit einer deskriptiven Statistik ausgewertet.

Hierbei wird insbesondere auf die Bedeutung der einzelnen Kriterien und deren Einsparungspotenzial bei einer Miet- bzw. Kaufpreissenkung eingegangen.

Dadurch können die einzelnen Kriterien miteinander verglichen und in weiterer Folge Wertigkeiten und Gruppen geschaffen werden, die das Herbeiführen einer Investitionsgrundlage, wobei subjektive Wohn-Wunsch-Parameter objektiviert werden, ermöglichen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der Berufsfelder	20
Abbildung 2: Größe der Wunschwohnung bei Miete	22
Abbildung 3: Größe der Wunschwohnung bei Eigentum	23
Abbildung 4: Zimmeranzahl der Wunschwohnungen bei Miete	25
Abbildung 5: Zimmeranzahl der Wunschwohnungen bei Eigentum	26
Abbildung 6: gewünschtes Stockwerk bei Miete	27
Abbildung 7: gewünschtes Stockwerk bei Eigentum	28
Abbildung 8: Eigenschaften der Wohnung bei Miete	30
Abbildung 9: Eigenschaften der Wohnung im Eigentum	31
Abbildung 10: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnung bei Miete	33
Abbildung 11: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnung im Eigentum	34
Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen im Gebäude bei Miete	38
Abbildung 13: Anzahl der Wohnungen im Gebäude bei Eigentum	39
Abbildung 14: Eigenschaften der Wohnanlage bei Miete	41
Abbildung 15: Eigenschaften der Wohnanlage bei Eigentum	42
Abbildung 16: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnanlage mit Miete	45
Abbildung 17: Einsparungspotenzial (15%) bei der Wohnanlage im Eigentum	46
Abbildung 18: Eigenschaften bei der Wohnumgebung bei Miete	51
Abbildung 19: Eigenschaften bei der Wohnumgebung bei Eigentum	52
Abbildung 20: Einsparungspotenzial (15%) Wohnumgebung Miete	55
Abbildung 21: Einsparungspotenzial (15%) Wohnumgebung Eigentum	56
Abbildung 22: Vergleich von Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung bei Miete	61
Abbildung 23: Vergleich von Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung bei Eigentum	62
Abbildung 24: Verteilung der bevorzugten Wohnung nach Rechtsform	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich der Eigenschaften der Wohnung.....	32
Tabelle 2: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich dem Einsparungspotenzial der Wohnung.....	35
Tabelle 3: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnung bei Miete	36
Tabelle 4: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnung bei Eigentum.....	37
Tabelle 5: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich der Eigenschaften der Wohnanlage	43
Tabelle 6: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich dem Einsparungspotenzial der Wohnanlage	47
Tabelle 7: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnanlage bei Miete.....	48
Tabelle 8: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnanlage bei Eigentum.....	49
Tabelle 9: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich der Eigenschaften der Wohnumgebung.....	54
Tabelle 10: Vergleich Miete mit Eigentum hinsichtlich dem Einsparungspotenzial der Wohnumgebung.....	58
Tabelle 11: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnumgebung bei Miete	59
Tabelle 12: Gegenüberstellung der Wichtigkeit mit dem Einsparungspotenzial der Kriterien der Wohnumgebung bei Eigentum.....	60

Literaturverzeichnis

(Bammer 2009: 639)

Böhm, Werner (2009): Der Nutzwert im Wohnungseigentum. In: Bienert, Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 2. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 635-645.

(BMASK)

BMASK - Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz:

http://www.bmask.gv.at/site/Arbeit/Arbeitsrecht/Hausbetreuer_Hausbesorger/ -
abgefragt am: 15.01.2014

(BO für Wien)

BO für Wien: Bauordnung für Wien, 05/11/2012 LGBl. Nr. 64/2012.

(Daumann)

Daumann, Rainer: <http://www.immonet.at/de/vorsorgewohnung-finden.htm> -
abgefragt am: 25.10.2013.

(Feilmayr 2011: 4)

Feilmayr, Wolfgang (2011): Statistische Methoden der Immobilienbewertung, Wien.

(Help.gv 2013)

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/186/Seite.1860300.html> -
abgefragt am: 08.01.2014

(MA 25 2009: 4)

MA 25 (2009): RICHTLINIE der MA 25 über erhöhte Wärmeschutzanforderungen für geförderte Mehrwohnhäuser nach dem WWFSG 1989, Wien.

(MA 37)

<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/garage.html>
- abgefragt am: 24.10.2013.

(MA 50)

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/> -
abgefragt am: 08.01.2014.

(MRG 1981)

MRG (1981): Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981.

(Ogris 2009: 1)

Ogris, Günther (2009): Die Wohnungsnachfrage in Wien 2009, Sora Institut, Wien.

(OIB Richtlinie (3) 2011)

OIB Richtlinie (3) (2011): Österreichisches Institut für Bautechnik Richtlinie (3),
OIB-330.3-023/11.

(OIB Richtlinie (6) 2011)

OIB Richtlinie (6) (2011): Österreichisches Institut für Bautechnik Richtlinie (6),
OIB-330.6-094/11.

(Groier & Rudolf 2013)

Groier & Rudolf(2013):

<http://immobilien.diepresse.com/home/wohnen/1379507/Altbau-oder-Neubau->
- abgefragt am: 07.01.2014.

(WEG 2002)

WEG (2002): Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002.

(WGarG 2008)

WGarG (2008): Wiener Garagengesetz 2008, LGBL. Nr. 34/2009, LGBL. Nr.
46/2010.

(Wien.gv)

<http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauen/bauordnungs-novelle.html>

- abgefragt am: 07.01.2014.