



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Die räumliche Verteilung von gemeinnützigen Wohnprojekten in Niederösterreich

Ausgeführt zum Zweck der Erlangung des akademischen Grades eines

Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

Univ. Prof. Mag. Dr. Michael Getzner, PhD

E280 Institut für Raumplanung

Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Maximilian Stimpfl, BSc.

01614339

Wien, am 09.03.2023

Kurzfassung

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind in Österreich ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienmarktes und tragen mit ihren billigen Preisen, welche durch die Festlegungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und der oft beanspruchten Wohnbauförderung zustande kommen, einen großen Teil für den leistbaren Wohnraum bei. Dieser Beitrag wird aufgrund der seit Jahren stark steigenden Preise am Immobilienmarkt und aktuell im Energiesektor vor allem für Menschen mit einem geringen Einkommen immer wichtiger. Jedoch haben auch gemeinnützige Bauträger vermehrt mit den steigenden Grundstücks- und Baukosten zu kämpfen. Dabei macht die Standortwahl von Wohnprojekten einen großen Unterschied für Bauträger und Kund*innen.

Das Ziel dieser Diplomarbeit ist es, die räumliche Verteilung von gemeinnützigen Wohnprojekten in Niederösterreich zu analysieren und aufzuzeigen sowie in Relation zu der Verteilung von gewerblichen Wohnprojekten zu setzen. Auf diese Weise kann überprüft werden, welche räumlichen Differenzen es in der Verteilung zwischen dem gemeinnützig handelnden und den gewinnorientierten Sektoren gibt. Ebenso wird durch einen Vergleich der Preise und der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung deren Einfluss auf das leistbare Wohnen offengelegt.

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde eine Studie mit induktivem Ansatz durchgeführt. Konkret werden durch die Auswertung diverser statistischer Daten auf Gemeindeebene des Immobilienmarktes zwischen 2016 und 2022 in Niederösterreich die Ergebnisse geliefert. Die Urban-Rural-Typologie dient dabei als räumliche Klassifizierungsmethode der Gemeinden. Die Untersuchung der aufbereiteten Daten erfolgte mithilfe einer explorativen Datenanalyse.

Die daraus resultierenden Ergebnisse zeigen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen eine großflächige Verteilung in zentralen und bis in viele ländlichen Lagen sowie eine Fokussierung entlang der hochrangigen Infrastruktur auf. Aufgrund der dennoch vorhandenen Anhäufung von Gemeinden in ruralen Regionen mit keinem oder einem sehr geringen Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus lässt auf keine gleichmäßige Verteilung schließen. Nichtsdestotrotz leisten gemeinnützige Bauvereinigungen den größten Beitrag zum leistbaren Wohnbau und zur Versorgung vieler strukturschwacher Gemeinden in Niederösterreich, da sich die Standortwahl von gewerblichen Bauträgern eindeutig auf die attraktivsten und teuersten Lagen mit dementsprechend höheren Preisen konzentriert.

Abstract

Limited-Profit Housing Associations are an essential part of the real estate market in Austria. They offer inexpensive prices resulting from the stipulations in the limited-profit housing law (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) and the often-claimed housing subsidies (Wohnbauförderung), making a major contribution to affordable housing. This contribution is becoming increasingly important, especially for individuals with low incomes, due to the rapidly increasing prices in the real estate market over the past years, and currently also in the energy sector. However, Limited-Profit Developers are also facing challenges due to rising land and construction costs. The choice of location for housing projects makes a significant difference for both developers and clients.

The aim of this thesis is to analyze and show the spatial distribution of limited-profit housing projects in Lower Austria and compare it to the distribution of commercial housing projects. This will help examine the spatial differences in the distribution between the limited-profit and for-profit sectors. Additionally, a comparison of prices and the average housing financial burden will reveal their influence on affordable housing.

To answer these questions, a study was conducted using an inductive approach. Precisely, the results are provided by analyzing various statistical data at the municipal level of the real estate market between 2016 and 2022 in Lower Austria. The urban-rural-typology serves therefore as a spatial classification method for the municipalities. The analysis of the processed data was carried out with the help of explorative data analysis.

The resulting findings show a large-scale distribution of Limited-Profit Housing Associations in central and up to many rural locations, as well as a focus point along the high-level infrastructure. Due to the still-existing accumulation of municipalities in rural regions with an incredibly low or no share of limited-profit housing construction, an uneven distribution can be concluded. Nonetheless, Limited-Profit Housing Associations make the largest contribution to affordable housing and the supply of many structurally weak communities in Lower Austria, where the choice of location by commercial developers is clearly concentrated on the most attractive and expensive areas with the correspondingly higher prices.

Eidesstattliche Erklärung

Ich, Maximilian Stimpfl (01614339), erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Diplomarbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbständig und ohne fremde Hilfe verfasst wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel sind in dieser Diplomarbeit genannt und aufgelistet. Jene aus den Quellen entnommenen Stellen sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Diplomarbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt oder veröffentlicht.

Wien, am 09.03.2023

Maximilian Stimpfl, BSc

Danksagung

Als Erstes möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mich im Laufe dieser Diplomarbeit begleitet und unterstützt haben, als auch bei denjenigen, die mich auf dem gesamten Weg meines Raumplanungsstudiums an der TU Wien unterstützt haben.

Besonders Danken möchte ich meinem Diplomarbeitsbetreuer Herrn Prof. Mag. Dr. Michael Getzner PhD, der mich im Laufe dieser Diplomarbeit immer unterstützt hat. Durch den stets produktiven und anregenden Wissensaustausch konnte die Erarbeitung dieser Diplomarbeit zu einem großen Teil erst möglich gemacht werden. Hervorzuheben ist ebenfalls die positive und einfache Kommunikation während dieser Diplomarbeit. Sie haben damit einen wesentlichen Anteil an dieser Arbeit.

Ein weiterer Dank gilt meinen Arbeitgebern Alexander Bosak und Matthias Grosse, die mir ebenfalls, genauso wie Monika, unterstützend zur Seite standen und mir mit der Bereitstellung der Daten diese Diplomarbeit ermöglicht haben.

Ebenfalls möchte ich mich bei meinen Studienkollegen und -kolleginnen bedanken. Ihr habt mir diesen wichtigen Lebensabschnitt um einiges aufgewertet und wart stets mit eurer Hilfe an meiner Seite. Dabei möchte ich mich vor allem bei Christoph, Franziska, Linus und Peter für die vielen gemeinsam absolvierten Projekte und die Zusammenarbeit bedanken.

Der größte Dank gilt:

... meinen Eltern Adolf und Gaby und meinen Großeltern Maria und Josef sowie Maria und Adolf, die mir dieses Studium zu einem großen Teil erst ermöglicht haben und mich in jeder Lebenssituation unterstützt haben. Ohne euch wäre dies alles nicht möglich gewesen. Vielen Dank für alles!

... meiner Partnerin Ketj, meiner Schwester Miriam sowie allen anderen Familienmitgliedern. Vielen Dank für die tatkräftige Unterstützung während meiner Studienzeit und dafür, dass ihr mir bei allen Anliegen stets geholfen habt!

Ebenso möchte ich mich bei all meinen Freunden bedanken. Ihr habt mir während meiner Studienzeit unterstützend zur Seite gestanden und mir in stressigen Zeiten stets positiv mit dem Stressabbau geholfen. Vielen Dank!

Abkürzungsverzeichnis

AK	Arbeiterkammer Österreich	WBO	Wiener Bauordnung
BAO	Bundesabgabenordnung	WE	Wohneinheiten
BBP	Bebauungsplan	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt	WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Bzw.	beziehungsweise	Whg	Wohnung
EW	Einwohner*innen	WIFO	Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung
ff	freifinanziert	WKO	Wirtschaftskammer Österreich
FWP	Flächenwidmungsplan	z.B.	zum Beispiel
gBV	Gemeinnützige Bauvereinigungen		
GBV	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen		
gef	gefördert		
gem	gemeinnützig		
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz		
gew	gewerblich		
H	Haus		
idF	in der Fassung		
IIBW	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH		
LGBl.	Landesgesetzblatt		
m ²	Quadratmeter		
MIV	motorisierter individual Verkehr		
MRG	Mietrechtsgesetz		
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept		
OeNB	Österreichische Nationalbank		
o.J.	ohne Jahr		
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz		
ROG	Raumordnungsgesetz		
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz		
u.a.	unter anderem		
URT	Urban-Rural-Typologie		
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung		

1 Inhalt

Kurzfassung	II
Abstract	III
Eidesstattliche Erklärung	IV
Danksagung	V
Abkürzungsverzeichnis	VI
2 Einleitung	9
2.1 Themenstellung und Relevanz	9
2.2 Fragestellung und Forschungsgegenstand	11
2.3 Aufbau der Arbeit	13
3 Theoretische Grundlagen von gemeinnützigen Bauvereinigungen	14
3.1 Begriffsdefinitionen	14
3.2 Grundlagen der Gemeinnützigkeit	19
3.2.1 Gemeinnützigkeit allgemein betrachtet	19
3.2.2 Gemeinnützigkeit am Immobilienmarkt	21
3.2.2.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen im Detail	22
3.2.3 Vergaberechtsformen gemeinnütziger Bauvereinigungen	23
3.2.4 Rechtliche Grundlagen der gemeinnützigen Bauvereinigungen	25
3.2.5 Historische Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich	27
3.2.6 Eingliederung in die wohnungspolitischen Kompetenzen	30
3.2.7 Akteure des gemeinnützigen Wohnbaus	31
3.2.8 Ansätze zur Steuerung des gemeinnützigen Wohnbaus	34
3.3 Der österreichische Immobilienmarkt	36
3.3.1 Die Lage des österreichischen Wohnimmobilienmarktes	37
3.3.2 Die Lage des niederösterreichischen Wohnimmobilienmarktes	40
3.3.2.1 Geografische Gegebenheiten	42
3.3.2.2 Soziodemografische Gegebenheiten	44
3.4 Literaturüberblick	46
4 Methodik	48
4.1 Datengrundlage	50
4.1.1 Feststellung der Gütekriterien	51
4.1.2 Klassifizierung der Daten	52
4.1.3 Vorgehensweise GIS und SPSS-Analyse und kartografische Visualisierung	57
5 Ergebnisse und Interpretation	58
5.1 Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus in Niederösterreich	58
5.2 Verteilung des gewerblichen Wohnbaus in Niederösterreich	69

5.3	Vergleich der Verteilung des gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbaus	74
5.4	Versorgung des Wohnungsmarktes mit leistbarem Wohnen	79
6	Conclusio und Ausblick.....	94
6.1	Conclusio	94
6.2	Ausblick	96
7	Quellenverzeichnis	97
7.1	Rechtsnormen	97
7.1.1	Europäische Union.....	97
7.1.2	Bund	97
7.1.3	Länder.....	97
7.2	Literaturverzeichnis	97
8	Abbildungsverzeichnis.....	105

2 Einleitung

2.1 Themenstellung und Relevanz

Jeder Mensch hat das Recht auf Wohnen, genauer handelt es sich hierbei laut Maslow um ein Existenzbedürfnis eines jeden Menschen. Dies ist jedoch in Zeiten stetig steigender Immobilienpreise eine zunehmende Herausforderung für eine breite Schicht der Bevölkerung. Durchschnittlich steigen die Preise für Eigentumswohnungen pro Jahr in Österreich um ca. 12,5 % (ORF.at 2022a). Die Nettomietpreise steigen ebenso um mehr als 6 % pro Jahr an (Luckert 2022a). Im Jahr 2018 wendeten Menschen in Österreich durchschnittlich 35 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten auf¹, in Niederösterreich lag dieser Wert bei ca. 30 % (Immobilienscout24.at 2018). Im Vergleich dazu steigt das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen für unselbstständige Personen nur um ca. 3,8 % pro Jahr an (Rechnungshof Österreich 2022). Dieses Ungleichgewicht macht Menschen aus allen sozialen Schichten, jedoch vor allem jenen mit einem geringen Einkommen, zu schaffen. In der aktuellen wirtschaftlichen Lage verschlimmert sich dieses Problem durch die stetig steigende Inflationsrate, in Österreich lag diese im November 2022 bei 10,6 %, sowie die seit Frühjahr 2022 immens ansteigenden Energiekosten durch den Krieg in der Ukraine (Österreichische Energieagentur 2022; Stampfl 2022). Der rasante Anstieg an Mehrkosten für alltägliche Güter macht sich in allen Bevölkerungsschichten bemerkbar, vor allem haben dadurch allerdings Menschen mit einem geringeren Einkommen zu kämpfen.

Gerade deswegen spielt leistbarer und somit geförderter Wohnraum eine stetig wichtige Rolle in der Gesellschaft. Wird von leistbarem Wohnraum gesprochen, handelt es sich in Österreich überwiegend um den geförderten Wohnbau. Hier sind durch Hilfestellungen und Subventionen von der Bundes- und Landesebene im Vergleich zum freifinanzierten Wohnbau erheblich günstigere Preise und Mieten möglich. Die relevanteste Rolle übernehmen dabei in Österreich gemeinnützige Bauvereinigungen (gBV). Durch ihre gemeinwohlorientierte Schaffung von Wohnraum im ganzen Land sind diese mit ca. 35 % am Neubauwohnungsmarkt der wichtigste Faktor bei der Bereitstellung von leistbarem bzw. gefördertem Wohnraum (Exploreal/WKO 2022, 11). Im Gegenzug zu gewerblichen Bauträgern haben gemeinnützige Bauvereinigungen als Hauptziel keine Gewinnmaximierung, denn diese müssen den überwiegenden Großteil ihres erwirtschafteten Gewinns wieder in gemeinnützige Wohnprojekte reinvestieren, erfahren dadurch aber erhebliche Steuerbefreiungen und Subventionen, womit der leistbare Wohnraum zu einem großen Teil mitfinanziert wird.

Wichtig bei der Betrachtung von landesübergreifenden Daten ist die Differenzierung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Regionen. So unterscheidet sich zum Beispiel die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt im Wiener Umland stark von jenen aus den Grenzgebieten in

¹ Eigentum und Miete, ohne Neben- und Betriebskosten

Niederösterreich. Aufgrund dessen macht es aus vielen Gründen einen großen Unterschied, ob auch unter Anbetracht der Nachfrage und demografischen Gegebenheiten leistbarer Wohnraum in ruralen Gebieten oder in zentralen Zonen geschaffen wird. In zentralen Gebieten ist die Schaffung leistbaren Wohnraums für sozial schwache Gesellschaftsschichten von erheblicher Bedeutung, da sich eine breite Masse von Menschen die Preise von gewerblichen Anbietern in attraktiven und zentralen Lagen nicht mehr leisten kann. Hingegen ist zu erwarten, dass gemeinnützige Bauvereinigungen im ruralen Raum oft die einzigen Anbieter von neuen Wohnprojekten sind, da der Markt hier für gewinnorientierte Bauträger meist nicht von großer Bedeutung bzw. finanziell nicht lukrativ ist.

Die räumlich differenzierte Betrachtung ist der Hauptfokus dieser Diplomarbeit. Genauer liegt dieser auf Neubautätigkeiten des Wohnbaus in Niederösterreich im Zeitraum zwischen 2016 und 2022, wobei der Gebäudebestand aus dem Jahr 2011 als Vergleich miteinbezogen wird. Als Untersuchungsraum wurde das Bundesland Niederösterreich gewählt. Niederösterreich eignet sich für diese differenzierte Betrachtung im Vergleich zu anderen Bundesländern besonders gut, da hier gemeinnützige Bauvereinigungen eine tragende Rolle am Markt spielen. Zwischen 2020 und 2022 wurden von diesen ca. 52 % aller fertiggestellten Wohneinheiten errichtet (Exploreal/WKO 2022, 11). Auch aus geografischer Sicht unterteilt sich Niederösterreich zum einen in strukturstarke Gebiete wie dem Wiener Umland und dem Industrieviertel, andererseits gibt es auch strukturschwache Regionen wie das Waldviertel und das westliche Mostviertel. Dadurch lassen sich etwaige Differenzen zwischen den Gemeinden besonders gut ausarbeiten (siehe Kap. 3.3.2.1).

Der gerechten Verteilung von leistbaren und gemeinnützigen Wohnprojekten liegt nicht nur die räumliche Verbreitung der Gentrifizierung in zentralen Gebieten und somit die Steigerung des Stadt-Land Gefälles zugrunde, sondern ebenso das persönliche Recht auf die Wahl des eigenen Wohnstandortes - unabhängig vom eigenen Einkommen. Weitere Faktoren wie der Ausbau von Infrastrukturen, die Kaufkraft in den Gemeinden und der Modal Split liegen dieser Verteilung ebenso zugrunde.

Die räumliche Verteilung von gewerblichen Bauträgern lässt sich auf eine klare wirtschaftliche Motivation zurückführen. So steht hier bei der Standortauswahl von neuen Wohnprojekten die Gewinnmaximierung im Vordergrund, belegbar durch statistische Kennzahlen wie z.B. die Bevölkerungsentwicklung, Verwertungsdauer oder erzielbare Gewinne. Als Motivation von gemeinnützigen Bauvereinigungen stehen vor allem das Gemeinwohl sowie laut GBV Interessen von Bewohner*innen, Mitgliedern und Wohnungssuchenden im Mittelpunkt (GBV o. J.-b). Hierdurch lassen sich keine klaren Kennzahlen zur Standortwahl von gemeinnützigen Bauvereinigungen erkennen. Die Verwendung des gemeinnützigen Wohnbaus als Steuerungsinstrument der

Regionalentwicklung zur Förderung von strukturschwachen Gemeinden darf hier ebenso nicht außer Betracht gelassen werden und sollte aufgrund der Gemeinwohlorientierung miteinspielen.

So stellt sich dennoch grundsätzlich die Frage, ob der leistbare bzw. gemeinnützige Wohnbau über alle Gemeinden unter Anbetracht der geografischen, demografischen und wirtschaftlichen Faktoren gleichverteilt ist, oder ob sich auf Gemeinden mit geringen Grundstückskosten, weniger Konkurrenzdruck, zentrale Gemeinden oder ähnliche Kennzahlen wie im gewerblichen Wohnbau fokussiert wird.

2.2 Fragestellung und Forschungsgegenstand

Ziel dieser Diplomarbeit ist es, die tatsächliche Verteilung und Abdeckung des leistbaren Wohnraums durch gemeinnützige Bauvereinigungen anhand des Bundeslandes Niederösterreich zu analysieren und Differenzen sowie Gemeinsamkeiten bei der Standortauswahl von gewerblichen Bauträgern auszuarbeiten und aufzuzeigen. Die Analyse der geografischen und strukturellen Verteilung erfolgt anhand der Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria. Mit dieser Klassifizierung werden alle Gemeinden unter Anbetracht der strukturellen und funktionalen Merkmale eingegliedert. Dadurch wird eine einheitliche und vergleichbare Ausgangslage für das gesamte Bundesland geschaffen, außerdem wird es möglich sein, korrelierende Aussagen bezüglich der räumlichen Verteilung zu treffen. Anhand der damit einhergehenden kartografischen GIS-Analyse werden die klassifizierten Gemeinden mit der jeweiligen Wohneinheitenanzahl und den Vergaberechtsformen der gemeinnützigen Bauvereinigungen betrachtet. Anschließend werden die ausgearbeiteten Statistiken mit jenen von gewerblichen Bauträgern verglichen. So können klare Unterschiede bezüglich der Bereitstellung leistbaren Wohnraums zwischen der Verteilung und Abdeckung des niederösterreichischen Wohnungsmarktes in den Regionen aufgezeigt werden. Durch die daraus resultierenden Ergebnisse kann erstmalig eine genaue Aussage über den Versorgungsgrad des leistbaren und gemeinnützigen Wohnraums der einzelnen Gemeinden in Niederösterreich getroffen werden. Dies geschieht durch den Einbezug der Bevölkerung, des Haushaltseinkommens und der durchschnittlichen Preise von gewerblichen und gemeinnützigen Wohneinheiten.

Diese Arbeit liegt meine folgende Hypothese zugrunde:

Im ruralen Raum sind gemeinnützige Bauvereinigungen die Hauptquelle im verdichteten Wohnbau, da dieser Markt für gewerbliche Bauträger aus finanzieller Sicht unattraktiv und zu riskant ist. Somit wird angenommen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen auch in strukturschwachen Gemeinden neue Wohnbauprojekte verwirklichen. In zentral-urbanen Lagen wird u.a. aufgrund der hohen Grundstückspreise der gemeinnützige Wohnbau aus Sicht der Quantität eine untergeordnete Rolle

spielen. In diesen Lagen ist aufgrund der damit einhergehenden hohen Wohnpreise der Wohnbau von gemeinnützigen Bauvereinigungen allerdings besonders relevant, da hier der Beitrag zum leistbaren Wohnen am stärksten erkennbar wird.

Aus der vorangestellten Thematik haben sich folgenden Forschungsfragen ergeben und werden im Zuge dieser Diplomarbeit beantwortet:

Ist eine flächendeckende Versorgung von leistbarem Wohnraum durch gemeinnützige Bauvereinigungen im Neubausegment in Niederösterreich gegeben?

1. Wie verteilen sich die gemeinnützigen Wohneinheiten in Niederösterreich auf die klassifizierten Gemeinden?
2. Wie unterscheidet sich die Verteilung von gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauprojekten?
3. In welchem Ausmaß sind die Regionen dadurch mit leistbarem Wohnraum versorgt?

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird zu Beginn ein allgemeiner Überblick über das Thema der Gemeinnützigkeit geliefert und weitere relevante Begrifflichkeiten werden definiert. Akteur*innen, rechtliche Grundlagen und die wohnungspolitische Eingliederung der Thematik schaffen die nötige Wissensgrundlage für das weitere Verständnis dieser schriftlichen Arbeit. Eine Analyse des Immobilienmarktes gibt Einblicke in die aktuelle Lage und Entwicklungen des behandelten Forschungsgegenstandes. Die Betrachtung des gemeinnützigen Wohnbaus in Niederösterreich soll Aufschluss über eine gerechte, im Hinblick der demografischen und räumlichen Gegebenheiten und Strukturen, Verteilung bzw. Versorgung des Immobilienmarktes liefern und gegebenenfalls korrelierende Muster offenlegen.

Zum Erlangen der Ergebnisse werden anhand einer quantitativen Analyse die Rohdaten der verschiedenen Datenquellen statistisch und kartografisch aufbereitet. Folglich werden diese in eine GIS-Analyse eingespielt sowie ausgewertet und dargestellt. Die immobilien spezifischen Rohdaten stammen dabei von diversen Quellen des österreichischen Immobilienmarktes. Der induktive Ansatz schafft den Rahmen für die am Schluss dieser Diplomarbeit aufgestellten Resultate (siehe Kap. 4).

Diese Arbeit liefert erstmals auf der Gemeindeebene eines Bundeslandes einen Überblick zur räumlichen Verteilung mit leistbaren bzw. gemeinnützigen Wohnneubauprojekten und -einheiten. Die Gegenüberstellung zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern ist nicht nur als

Bestandsanalyse der Aufteilung des Immobilienmarktes in Niederösterreich zu sehen, sondern deckt ebenfalls demografische und strukturelle Gegebenheiten in den verschiedenen Regionen bzw. Gemeinden ab und zeigt Muster in der Standortauswahl auf. Die gewonnenen Ergebnisse geben Aufschlüsse über den Einfluss von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf den gesamten Immobilienmarkt und die Wohnversorgung des leistbaren Wohnbaus und liefern einen kritischen Blick auf bevorzugte bzw. benachteiligte Regionen in Niederösterreich.

2.3 Aufbau der Arbeit

Ausgehend von der Problemstellung und der Relevanz der Thematik werden im 3. Kapitel die theoretischen Grundlagen für den Einstieg in das Themengebiet beleuchtet. Hier werden die Grundlagen der Gemeinnützigkeit sowie wichtige Begriffe und Rahmenbedingungen für die darauffolgenden Kapitel erklärt. Als Hauptthema wird dabei (siehe Kap. 3.2) ein tieferer Einblick in die Gemeinnützigkeit in Österreich und Niederösterreich sowie deren geschichtliche Entwicklung geliefert, auch die rechtlichen und wohnungspolitischen Zugehörigkeiten und deren Akteur*innen werden dargestellt. Dazu werden die Zusammenhänge am gemeinnützigen Wohnungsmarkt mit diversen Kennzahlen und Definitionen ebenso wie das Gefüge zwischen den einzelnen treibenden Faktoren, Steuerungselementen und Akteur*innen aufgezeigt, um einen klaren Eindruck der verschiedenen Wechselwirkungen zu bekommen. Anschließend (siehe Kap. 3.3) wird die aktuelle Lage und Entwicklung des österreichischen und niederösterreichischen Immobilienmarktes betrachtet. Durch diese Betrachtung wird der Status-Quo dargestellt, mit aktuellen Daten des Immobilienmarktes hinterlegt und Probleme werden aufgezeigt. Ebenfalls wird hier nochmals ergänzend ein genauer Blick auf die einflussnehmenden Rahmenbedingungen des niederösterreichischen Immobilienmarktes geworfen. Der theoretische Teil dieser Arbeit wird im Kapitel 3.4 mit einem thematischen Literaturüberblick abgeschlossen. Durch Vergleiche mit internationalen Studien zur Gemeinnützigkeit wird hier der aktuelle Forschungsstand eruiert.

Nach dem Abschluss des theoretischen Teils dieser Arbeit werden im folgenden Kapitel (siehe Kap. 4) die methodische Vorgehensweise, Datenquellen und Analysemethoden offengelegt. Zu Beginn wird die Herkunft der verwendeten statistischen Daten sowie die Art der Klassifizierung der Gemeinden aufgezeigt. Diese Datengrundlage wird folgend durch die Gütekriterien der Validität, Reliabilität und Objektivität auf ihre Qualität überprüft. Abschließend wird die Vorgehensweise bei der folgenden GIS-Analyse für das Erlangen der Ergebnisse im nächsten Kapitel geklärt.

Nach Anwendung des zuvor dargestellten theoretischen Wissens und der methodischen Abläufe werden im 5. Kapitel die resultierenden Ergebnisse der Analyse präsentiert und diskutiert. Dabei werden die ersten Schlüsse und Ergebnisse kritisch gewertet, verglichen und in Verbindung gebracht,

um die vorangestellten Forschungsfragen im Schlusskapitel (siehe Kap. 6) beantworten zu können. Durch die Zusammenfassung der Ergebnisse und einen Ausblick über die Thematik wird diese Diplomarbeit abgeschlossen.

3 Theoretische Grundlagen von gemeinnützigen Bauvereinigungen

In diesem Kapitel werden die thematischen Schwerpunkte dieser Diplomarbeit aufgezeigt. Der Hauptfokus hier liegt auf den Rahmenbedingungen der Gemeinnützigkeit im Allgemeinen und im Bezug zu gBV als auch in Relation auf den Immobilienmarkt in Österreich und Niederösterreich. Durch diesen theoretischen Abschnitt werden diverse Definitionen aus dem Themenfeld und von wichtigen Begriffen sowie deren Einordnung in die Materie für diese Diplomarbeit geklärt und kurz zusammengefasst. Ebenso werden die Rahmenbedingungen, in denen gBV handeln, wirken und sich entwickelt haben, betrachtet. Dies bezieht sich auf die rechtlichen und wohnungspolitischen Kompetenzen, die historische Entwicklung sowie die Vorgehensweise von gBV am Immobilienmarkt. Weiters werden externe Einflüsse auf gBV und deren Einflüsse auf den Immobilienmarkt in Österreich und Niederösterreich beobachtet.

3.1 Begriffsdefinitionen

Für ein besseres Verständnis dieser Diplomarbeit werden hier zu Beginn allgegenwärtige Begrifflichkeiten, welche für ein besseres Verständnis relevant sind, erläutert. Neben den wichtigsten Schlüsselbegriffen aus dem Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus werden auch generelle Grundbegriffe aus der Immobilienbranche für diese Diplomarbeit definiert.

Bauträger

Ein Bauträger kann sowohl eine Einzelperson als auch ein Unternehmen sein, das ein Wohn- oder Gewerbebauprojekt auf eigenes Risiko entwickelt. Bauträger sind dabei verantwortlich für die Vorbereitung, Abwicklung, Steuerung, Finanzierung, Durchführung und Fertigstellung - oft bis zur abschließenden Vermarktung der Wohnungen. Er übernimmt dabei die Kontrolle und Verwaltung des Bauprojektes und ist der Hauptakteur bei der Umsetzung (Alda/Hirschner 2014). Bauträger agieren dabei unter dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG). In dieser Arbeit wird grundsätzlich zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern (bzw. gBV) differenziert.

Gemeinnützige Bauvereinigungen (gBV)

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind prinzipiell Bauträger mit dem Fokus auf der Gemeinnützigkeit und das Gemeinwohl (Kap. 3.2.2). Sie sind private Unternehmen, jedoch steht bei ihnen nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund, sondern das Wohl der Gesellschaft. Die rechtliche Grundlage dafür ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt (Kap. 3.2.4). Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen nur einen geringen Prozentanteil an Gewinn machen und müssen den erwirtschafteten Ertrag für weitere Wohnprojekte in Österreich investieren. Der Ertrag durch die Verwertung einer Wohnung darf nicht höher als der benötigte Betrag zum Bau und Wartung eines Wohnprojektes sein. Der Status der Gemeinnützigkeit wird dabei von der Landesregierung verliehen und bringt erhebliche Steuererleichterungen mit sich, wie die Befreiung der Körperschaftsteuer. Dadurch und die oft kombinierte Nutzung der Wohnbauförderung wird es ermöglicht, günstigere Miet- und Eigentumspreise im Vergleich zu gewerblichen Bauträgern bereit zu stellen (Storr 2012).

Gewerbliche Bauträger

Im Gegensatz zu gemeinnützigen Bauträgern sind gewerbliche Bauträger mit ihren Preisen am freien Markt orientiert und können solange sie keine Wohnbauförderung für den Bau eines Wohnprojektes in Anspruch nehmen ihre Miet- und Eigentumspreise von Wohnungen selbst festlegen. Das oberste Ziel von gewerblichen Bauträgern ist die Gewinnmaximierung. Sie sind durch ihre Finanzierung mit eigenen Mitteln komplett unabhängig am Markt unterwegs (oesterreich.gv.at 2022). So haben auch Mieter*innen keine Anforderungen bei dem Bezug von Wohneinheiten zu erfüllen. Generell spricht man bei gewerblichen Bauträgern auch vom freifinanzierten Wohnbau, da diese Wohnprojekte mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Kommunaler Wohnbau/Gemeindewohnung

Unter dem kommunalen Wohnbau sind von der Gemeinde oder Stadt errichtete bzw. finanzierte Wohnbauten und Wohnungen zu verstehen. Gemeindewohnungen weisen am Immobilienmarkt die geringsten Preise auf und werden prinzipiell nur mit strengen Auflagen und als Mietwohnungen vergeben. Der kommunale Wohnbau ermöglicht es, entkoppelt vom freien Markt, leistbaren Wohnraum für schwache Einkommensschichten zu schaffen und sich mit seinen Auflagen auch an diesen Schichten zu orientieren. In Österreich ist Wien mit diesem Weg der Wohnungspolitik ein klarer Vorreiter zu den anderen Bundesländern (Hacker 2022, 63). Mit ca. 21,9 % aller Wiener Haushalte wohnt hier rund ein Fünftel in Gemeindewohnungen. In Niederösterreich wohnten im Jahr 2020 lediglich ca. 2,8 % in Gemeindewohnungen (Statistik Austria 2021b).

Leistbares Wohnen/Leistbarer Wohnbau

Eine eindeutige bzw. genaue Definition von „leistbarem Wohnen“ festzulegen ist schwer, auch da der Begriff mittlerweile fast inflationär in der heutigen Gesellschaft und den Medien verwendet wird, um die Problematik am Immobilienmarkt und den stetig steigenden Wohnkosten zu verdeutlichen (Hulchanski 1995, 1f). Am häufigsten wird dabei das Einkommen den Ausgaben für Wohnen gegenübergestellt. Der Begriff „leistbares Wohnen“ ist als multidimensionale Begrifflichkeit anzusehen. Auch laut Disney (2007) und Bramley (1990) fließen weitere Aspekte ein. Zum einen muss es zusätzlich noch möglich sein, sich Güter des täglichen Bedarfs leisten zu können, mit einem gewissen Maß an Lebensstandard, wobei die Wahl des Standortes der Wohnung ebenso eine Rolle spielt (Bramley 1990; Disney 2007). Um diese Anforderungen zu erfüllen, wird häufig ein Indikator zwischen 30 bis 25 % festgelegt (Dreier/Applebaum 1992, 157; Heuberger/Zucha o. J.). Dies bedeutet, dass, wenn mehr als dieser Anteil des monatlichen Einkommens für die Wohnkosten aufgewendet werden muss, es sich nicht mehr um leistbares Wohnen handelt. Im Zuge dieser Diplomarbeit wird angenommen, dass, wenn mehr als 25 % des Einkommens für Wohnkosten ausgegeben wird, dies nicht mehr unter leistbares Wohnen fällt. Dieser Indikator entspricht jenem der Statistik Austria und der EU-SILC-Publikationen (Heuberger/Zucha o. J., 884).

Objekttypen

Als Objekttyp ist im Sinne dieser Diplomarbeit die Bebauungsart bei einem neuen Wohnprojekt gemeint. Die verschiedenen Bebauungsarten unterscheiden sich in ihrer Bebauungsdichte als auch dem damit einhergehenden Flächenverbrauch. Im Zuge der Analyse und der daraus folgenden Ergebnisauswertung wird hier zwischen folgenden Objekttypen unterschieden: Wohnungen, Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser und Einfamilienhäuser. Dabei spiegeln Reihen- und Doppelhäuser eher den Charakter eines klassischen Einfamilienhauses wider und werden in der Auswertung auch unter dem Sammelbegriff Häuser zusammengefasst betrachtet.

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV)

Der Revisionsverband ist das Kontrollnetz über den gemeinnützigen Bauvereinigungen und kontrolliert mit seinen unabhängigen Prüfern die gBV auf ihre Einhaltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die genauen Aufgaben und Vorgaben sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), dem Genossenschaftsrevisionsgesetz (GenRevG) und in der Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO) des Wirtschaftsministeriums geregelt (siehe Kap. 3.2.4) (Morar 2020, 13).

Die Dachorganisation der gBV agiert ebenso als deren Interessensvertreter im In- und Ausland. Im Inland ist man dabei für Gesetzesinitiativen, Begutachtung von Gesetzesvorlagen, Mitwirkung in Gremien und Arbeitskreisen, Öffentlichkeitsarbeit, Schulungen und Weiterbildungen sowie für Information und Beratung der Mitgliedsunternehmen zuständig. International arbeitet man vor allem mit den beiden Organisationen The European Federation for Public, Cooperative and Social Housing (Housing Europe) und dem Internationalen Genossenschaftsverband (ICA-housing) zusammen (GBV o. J.-a).

Soziales Wohnen/Sozialer Wohnbau

In der Gesellschaft wird unter leistbarem Wohnbau und sozialem Wohnbau oft das Gleiche verstanden. Genauso wie beim leistbaren Wohnbau gibt es auch für den sozialen Wohnbau keine gemeinschaftliche Definition des Begriffs. In einer Entscheidung der Europäischen Kommission (K [2005] 2673) handelt es sich hierbei um Unternehmen, welche für benachteiligte Bürger und sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die keine Mittel haben sich Wohnraum am freien Immobilienmarkt zu leisten, Wohnraum bereitstellen. Somit unterscheidet sich der soziale Wohnbau durch die Fokussierung auf sozial bedürftige Wohnungssuchende und kommt deswegen mit strikteren Voraussetzungen (Einkommensgrenze, begründeter Wohnbedarf,...). Dabei unterstützt die öffentliche Hand private Investoren oder kommunale Wohnungsunternehmen durch Fördermittel, um die benötigten preiswerten Wohnungen zu errichten (Krautscheid et al. 2009, 275f). Ein Beispiel hierfür ist die soziale Wohnungspolitik in Wien und die dadurch errichteten Gemeindewohnungen.

Unternehmensrechtsform (Genossenschaften)

In Österreich werden gBV oft umgangssprachlich als Genossenschaft oder Siedlungsgenossenschaft bezeichnet, allerdings ist dies nur eine von mehreren möglichen Unternehmensformen. So hat sich ebenfalls der Begriff Genossenschaftswohnung als fälschliches Synonym etabliert. Im Jahr 2022 waren 98 gBV (ca. 53 %) der insgesamt 185 gBV in Österreich als Genossenschaft im Firmenbuch eingetragen. Weiters haben 77 gBV (ca. 41,6 %) die Rechtsform Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und 10 gBV (ca. 5,4 %) sind als Aktiengesellschaft (AG) im Firmenbuch eingetragen (GBV 2022c). Dies sind die einzig zulässigen Unternehmensrechtsformen für eine gBV laut § 1 Abs 1 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG) in Österreich.

Vermarktungsart bzw. Vergaberechtsform

Bei der Vermarktungsart wird prinzipiell zwischen Miete und Eigentum unterschieden. Diese beiden Arten der Vermarktung gibt es sowohl bei gewerblichen als auch gemeinnützigen Bauträgern in freifinanzierter und geförderter Form. Zusätzlich bieten gemeinnützige Bauträger bzw. gemeinnützige Bauvereinigungen eine dritte Option mit der Bezeichnung „Miete mit Kaufoption“ (bzw. Miete mit Kaufrecht) an. Dabei handelt es sich laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) um die nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen in das Eigentum des Mieters (siehe Kap. 3.2.3).

Wohnbauförderung (Subjekt- und Objektförderung)

Eine wichtige Triebkraft für den gemeinnützigen Wohnbau in Österreich ist die Wohnbauförderung. Diese ist zwar ein von der Gemeinnützigkeit getrenntes staatliches Instrument der Wohnungspolitik, trägt allerdings einen großen Teil im Land zum leistbaren Wohnen bei; sowohl bei Privatpersonen als auch bei Bauträgern. Mit ihr lassen sich ebenso politische und soziale Ziele wie die Bereitstellung leistbarer Wohnungen mit hohen ökologischen Standards gewährleisten (Streimelweger 2010, 545). Die Wohnbauförderung liegt in der Zuständigkeit der Länder, wodurch es in jedem Bundesland andere Ansprüche und Förderungen in unterschiedlichen Höhen gibt. Prinzipiell wird allerdings zwischen der Objekt- und Subjektförderung unterschieden. Die **Subjektförderung** zielt direkt auf die Förderung von Familien, für die die geförderten Wohnungen vom Land nicht leistbar sind, ab. Die **Objektförderung** kommt jenen zugute, die ein eigenes Eigenheim oder den Bau von Miet- bzw. Eigentumswohnungen geplant haben. Je nach Land und Bauvorhaben werden Landesdarlehen mit günstigen Konditionen oder Annuitätenzuschüssen, im Vergleich zu Bankdarlehen, gewährt. Wird ein Projekt im verdichteten Wohnbau mit der Wohnbauförderung errichtet, wird diese Förderung an Mieter*innen oder Käufer*innen weitergegeben, da es dadurch eine Obergrenze der (Miet-)Preise gibt (Streimelweger 2010, 544).

Nimmt ein gewerblicher Bauträger die Wohnbauförderung in Anspruch, sind seine Miet- und Eigentumspreise ebenfalls an eine entsprechende Obergrenze gebunden; allerdings nur so lange, bis das Förderdarlehen abbezahlt ist, danach entfallen die Preisobergrenzen und man kann sich wieder an den Preisen des freien Marktes orientieren. In Niederösterreich können im Gegensatz zu Wien nur gBV die Wohnbauförderung beanspruchen, gewerbliche Bauträger hingegen nicht (Putschögl 2022d).

3.2 Grundlagen der Gemeinnützigkeit

In diesem Unterkapitel werden die Herausstellungsmerkmale der Gemeinnützigkeit, im Allgemeinen als auch für den Wohnbau, sowie deren Geschichte und Entwicklung in Österreich erläutert. Ebenfalls werden die Einordnung in dem wohnungspolitischen Kompetenzgefüge und deren rechtliche Grundlagen, inklusive der relevanten Akteur*innen, beleuchtet und der Status-Quo im Immobilienmarkt aufgezeigt.

3.2.1 Gemeinnützigkeit allgemein betrachtet

Laut § 35 Abs 1 der Bundesabgabenordnung (BAO) in Österreich deckt die Gemeinnützigkeit jene Zwecke ab, durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird. Im Detail wird diese wie folgt unter § 35 Abs 2 BAO weiter ausformuliert:

„Eine Förderung der Allgemeinheit liegt nur vor, wenn die Tätigkeit dem Gemeinwohl auf geistigem, kulturellem, sittlichem oder materiellem Gebiet nützt. Dies gilt insbesondere für die Förderung der Kunst und Wissenschaft, der Gesundheitspflege, der Kinder-, Jugend- und Familienfürsorge, der Fürsorge für alte, kranke oder mit körperlichen Gebrechen behaftete Personen, des Körpersports, des Volkswohnungswesens, der Schulbildung, der Erziehung, der Volksbildung, der Berufsausbildung, der Denkmalpflege, des Natur-, Tier- und Höhlenschutzes, der Heimatkunde, der Heimatpflege und der Bekämpfung von Elementarschäden.“

Somit lässt sich zusammenfassen, dass hiermit jenes unterstützende und karitative Verhalten von Einzelpersonen, Unternehmen und Organisationen gemeint ist, wovon eine möglichst große Bevölkerungsschicht profitieren kann und wo keine eigennützigen Ziele verfolgt werden. Diese Aussage spiegelt sich auch im Prinzip der Gemeinnützigkeit in der Wirtschaftswissenschaft wider, hier ist damit die allgemeine Pflicht zur Wahrnehmung gesellschaftlicher Aufgaben und zur Nachhaltigkeit in marktwirtschaftlichen Systemen gemeint (Ostermann/Wischmann 2008, 33). Dies kann ein breites Themenspektrum abdecken, betrifft jedoch oft sozial bedürftige Gesellschaftsschichten, Personen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen oder den Tierschutz. Durch die Erledigung solcher Aufgaben wird der Staat oft erheblich entlastet, da diese Organisationen wie auch der Staat gemeinwohlorientiert handeln und sich somit die Zielsetzungen überschneiden. So wird auch oft die Bezeichnung Gemeinnützigkeit in Verbindung mit Gemeinwohl orientiertem Handeln gebracht. Im Zuge der gemeinnützigen Arbeit sind diese Organisationen im Vereinsregister sowie gemeinnützige Kapitalgesellschaften im Firmenbuch (§§ 34-47 BAO) aufzufinden. Eine vorgeschriebene Unternehmensform für Gemeinnützige gibt es in Österreich, im Gegensatz zu Deutschland, nicht. Der Begriff Gemeinnützigkeit hat ebenfalls eine steuerrechtliche Relevanz, da die Abgabenlast durch

gewisse Ausgaben reduziert werden kann (§§ 34 ff BAO). Dies bietet einen erheblichen Vorteil gegenüber nicht gemeinnützigen Organisationen und ist mit dem Beitrag zur Allgemeinheit und der Gesellschaft zu rechtfertigen.

In Österreich werden die meisten gemeinnützigen Organisationen als Vereine geführt. Andere vorkommende Organisationsformen sind gemeinnützige Stiftungen, Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften. Außerdem wird die Gemeinnützigkeit von den zuständigen Steuerbehörden nicht per Bescheid anerkannt, sondern an der Satzung und der tatsächlichen Geschäftsführung gemessen. Hierzulande ist es schwierig, eine klare Abgrenzung in der Praxis zu finden, dies ist nur durch die Prüfung einer Finanzbehörde möglich. Dementsprechend ist es nicht möglich, eine genaue Anzahl der gemeinnützigen Organisationen zu bestimmen (IGO o. J.-a). Beispiele für gemeinnützige Organisationen in Österreich sind z.B. WWF Österreich, SOS Mitmensch, Vier Pfoten, Österreichische Sporthilfe oder die Kindernothilfe.

Organisationen, welche oft mit der Gemeinnützigkeit in Verbindung gebracht werden, sind Freiwilligenorganisationen, Nonprofit-Organisationen (NPO), Nichtregierungsorganisationen (NGO) oder Zivilgesellschaftliche Organisationen (CSO). Jedoch gibt es zur Gemeinnützigkeit diverse Unterschiede. NPOs sind durch ein Mindestmaß an formaler privater und nicht staatlicher Organisation gekennzeichnet sowie dadurch, dass keine Gewinne an Eigentümer bzw. Mitglieder ausgeschüttet werden. NGO ist ein weiterer Begriff für NPO in einem menschenrechts- und/oder umweltpolitischen Kontext mit den gleichen Eigenschaften. CSOs sind als Summe von Akteur*innen und Operationen anzusehen. Sie weisen ein Mindestmaß an Autonomie von Markt und Staat auf, da sie nicht marktwirtschaftlich-profitorientiert sind. Ebenso sind diese auf die Gestaltung politischer Prozesse und/oder sozialer Lebensbedingungen unter kollektivem Handeln fokussiert (IGO o. J.-b).

Im Vergleich dazu steht bei ehrenamtlicher und freiwilliger Arbeit zwar ebenso das Gemeinwohl im Vordergrund, allerdings erfolgt diese unentgeltlich und somit ohne Entlohnung. Im Gegenzug erhalten Arbeiter, welche in gemeinnützigen Unternehmen angestellt sind, genauso wie in wirtschaftsorientierten Unternehmen ein normales Gehalt. Genauer versteht man unter Ehrenamtlichkeit die freiwillige, regelmäßig ausgeführte und unentgeltliche Funktion im Rahmen von Vereinen, Institutionen oder Projekten zu führen. Freiwilligen Arbeit wird in Österreich als unentgeltlich und freiwillige Leistung, die außerhalb des eigenen Haushalts von Personen erbracht wird (inkl. Maßnahmen zur persönlichen und fachlichen Fortbildung für diese Aktivität), angesehen (NPO-Institut o. J.).

Der gemeinnützige Sektor deckt einen erheblichen Teil an Tätigkeiten durch Arbeit, welche der Allgemeinheit und der Bevölkerung zugutekommt, ab und entlastet somit den Bund, Länder und Gemeinden in ganz Österreich. Durch das oft nachhaltige und regional orientierte Wirtschaften der

Organisationen und der mehreren hunderttausend Beschäftigten im gemeinnützigen Sektor in Österreich wird ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Volkseinkommen geleistet (IGO o. J.-a). In der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) finden sich diese im Dritten Sektor (Nonprofit) wieder. Aktuell wird die Wertschöpfung dieses Sektors auf über € 5 Mrd. geschätzt. Genaue Zahlen gibt es dazu keine, da für den Non-Profit Sektor keine Pflichterhebungen durchgeführt werden (Neunteufl 2019).

Einer der größten und relevantesten Sektoren der Gemeinnützigkeit in Österreich ist der gemeinnützige Wohnbau. Dabei entziehen sich die gBV der dichotomen Einteilung in einen staatlichen oder erwerbswirtschaftlichen Sektor. Bei gBV handelt es sich primär um regulierte Unternehmen, welche ihren Unternehmenszweck organisatorisch eigenständig und unabhängig nachgehen, anders als bei dem staatlichen Wohnbau (Klien/Streicher 2021, 1).

3.2.2 Gemeinnützigkeit am Immobilienmarkt

Gemeinnützigkeit spielt am Immobilienmarkt in Österreich eine tragende Rolle. Insgesamt werden von den 185 gBV in Österreich rund 652.600 Miet- und 294.400 Eigentumswohnungen verwaltet (GBV 2022c). Dies wurde durch eine kontinuierliche Bautätigkeit über mehrere Jahrzehnte erreicht. Dadurch wohnt fast jeder fünfte Haushalt in Österreich in einer Wohnung einer gBV. Im Falle von Mietwohnungen zahlt man dabei durchschnittlich 7,7 €/m², das ist ca. 22 % billiger als in gewerblich gebauten Wohnungen (ORF.at 2022b). Durch die gemeinwohlorientierte Weise wird somit ein wesentlicher Beitrag zum leistbaren Wohnen in Österreich für eine breite Bevölkerungsschicht geliefert und Menschen die Möglichkeit gegeben, ihren Wohnstandort relativ unabhängig vom Einfluss des freien Marktsegments zu wählen. Der Wohnbau des gemeinnützigen Sektors ist dabei in ganz Österreich vorzufinden; sowohl in ländlichen Gebieten wie im Südburgenland bis hin zu den zentralsten Lagen in den Landeshauptstädten. Besonders im städtischen Bereich wirkt sich die Versorgung des Wohnungsmarktes durch den mehrgeschossigen Wohnbau von gBV maßgeblich auf die Preise im gesamten Immobiliensektor aus (Kunnert/Baumgartner 2012, 93f). Laut einer Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) aus dem Jahr 2021 wird die kostendämpfende Wirkung von Wohnungen (Miete und Eigentum) der gBV auf ca. 1,3 Mrd. € pro Jahr geschätzt. Von den durchschnittlich 16.800 neu errichteten gBV-Wohnungen pro Jahr (ca. 28 % der Wohnbauleistung in Österreich) entfällt dabei der überwiegende Teil der kostendämpfenden Wirkung auf das Mietsegment. Der Eigentumssektor wird mit rund 122 Mio. € entlastet. Dieser fällt dementsprechend geringer aus, da der Wohnungsbestand von gBV im Wohnungseigentumssektor dementsprechend geringer ist (Klien/Streicher 2021).

Jedoch können den gBV nicht nur am Immobilienmarkt positive Effekte zugesprochen werden. Laut einer Modellsimulation der WIFO, mit der Annahme, dass es keine gBV in Österreich geben würde,

wird geschätzt, dass die heimische Wertschöpfung durch die gBV bei ca. einer halben bis einer Milliarde € liegt. Darin wurde unter anderem angenommen, dass der reale Wohnkonsum steigt und der Staat höhere Ausgaben für Wohnbeihilfen zu leisten hätte (Klien/Streicher 2021, 2ff). Insgesamt werden in allen gBV im Jahr 2021 direkt ca. 9.000 Personen beschäftigt (GBV 2022c, 14). Weiters wird geschätzt, dass indirekt durch Wohnbauinvestitionen ca. 80.000 Jobs im ganzen Land gesichert werden (GBV 2022a). Der volkswirtschaftliche Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt in Österreich ist ein oft unbeachteter indirekter Effekt, welcher von den gBV ausgeht. Außerdem steigt durch die geringeren Wohnkosten pro Monat der private Konsum von Mieter*innen, der öffentliche Konsum erhöht sich durch Ersparnisse des Staates in Sektoren, welche die gBV abdecken, und es erfolgen höhere Investitionen durch größere und qualitativ hochwertigere Wohnungen (Klien/Streicher 2021, I-II).

3.2.2.1 Gemeinnützige Bauvereinigungen im Detail

Das System der gBV beruht dabei auf sechs Grundprinzipien, welche in dem WGG verankert sind. Zusammen wirken die Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, der begrenzte Geschäftskreis, personelle Einschränkungen und Revisionspflicht als Alleinstellungsmerkmal und grenzen die gBV klar von gewerblichen Bauträgern ab.

Unter **Kostendeckung** ist jenes Prinzip zu verstehen, dass das verlangte Entgelt von Kund*innen nicht höher oder niedriger sein darf als jene Kosten, die sich aus der Herstellung und der Bewirtschaftung der Wohngebäude ergeben. Die oft als Kostenmiete bezeichnete Methode hält auch nach einer Abzahlung des Finanzierungsdarlehens ihre Gültigkeit. Die Wohneinheiten unterliegen auch dann noch einer dauerhaften Mietzinsbeschränkung und bilden damit die Grundmiete (§§ 13 f WGG).

Die jährlichen Gewinnauszahlungen an die Eigentümer sind im WGG mit 3,5 % bis 5 % des einbezahlten Stamm- und Grundkapitals klar in der Höhe begrenzt (GBV 2020). Diese **Gewinnbeschränkung** hängt mit dem Prinzip der Zweckbindung des erwirtschafteten Einkommens zusammen. Hierbei handelt es sich um einen der bedeutendsten Unterschiede zu gewerblichen Bauträgern und den freien Markt, wo es keine Einschränkungen für Gewinnausschüttungen gibt (§ 10 WGG).

Gemeinnützige Bauvereinigungen handeln ebenso unter dem Prinzip der **Vermögensbindung bzw. Zweckbindung**. Die erwirtschafteten Gewinne können nur zu einem geringen Anteil ausgeschüttet werden, der Rest ist gebunden an gemeinnützige Zwecke und muss in weitere Bauvorhaben investiert werden. Inbegriffen ist in diesem Punkt das Nennwertprinzip. Anteile an gBV dürfen nur zum damaligen Wert der Einlage veräußert werden. So können Spekulationen mit Beteiligungen an gemeinnützigen Unternehmen unterbunden werden (§ 1 Abs 2 und 3 WGG).

Die Investitionen von gBV haben hauptsächlich die folgenden **begrenzten Geschäftsbereiche** abzudecken: Errichtung, Verwaltung und Sanierung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im eigenen Namen. Nebengeschäfte, wie die Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen, sind nur im untergeordneten Maß zulässig. Ebenfalls sind mit einer Zustimmung der Landesregierung bestimmte Zusatzgeschäfte möglich. Dies verhindert Investitionen in Bereichen abseits des gemeinwohlorientierten Wohnbaus und setzt den Fokus klar auf Reinvestitionen in das Wohnungswesen (§ 7 Abs 1 WGG).

Die **personellen Einschränkungen** legen die Unabhängigkeit von Angehörigen der gBV fest. Diese dürfen nicht in Verbindung zum Baugewerbe stehen, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der Kunden zu unterbinden. Vor allem betrifft dies Funktionäre, so sind auch Bezüge von Funktionären und Angestellten gesetzlich reguliert (§ 9 WGG).

Durch die **Revisionspflicht** werden die genannten Vorgaben und die Einhaltung des WGG auf ihre Richtigkeit überprüft. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssen einem Revisionsverband (GBV) angehören und werden durch diesen jährlich von unabhängigen Revisor*innen geprüft. Diese prüfen sowohl die Einhaltung der Bilanzierungsgrundsätze als auch die Zweckmäßigkeit der Geschäftsführung und die Wirtschaftlichkeit der Bauvereinigung (§ 5 WGG iVm § 1 GenRevG).

Durch die gesetzliche Einhaltung dieser Prinzipien erfahren die gBV zum Teil erhebliche steuerliche Erleichterungen, was ihnen nicht nur einen Vorteil am Markt bringt, sondern auch das Reinvestieren in weitere Wohnbauprojekte erleichtert. Gemeinnützige Bauvereinigungen werden u.a. durch die Körperschaftsteuer, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, Gesellschaftsteuer, Versicherungssteuer, Stempel- und Rechtgebühren steuerlich begünstigt (Morar 2020, 38).

3.2.3 Vergaberechtsformen gemeinnütziger Bauvereinigungen

Gemeinnützige Bauvereinigungen heben sich nicht nur durch ihre günstigeren Preise von gewerblichen Bauträgern ab, sie weisen ebenfalls weitere Vorteile für die Nutzer*innen der Wohnungen auf. Zum einen sind für Wohneinheiten von gBV keine Provision und auch keine Kautionszahlung fällig. Weiters sind die Mietverträge von gemeinnützigen Bauträgern unbefristet. Im Gegenzug wird fast jeder zweite private bestehende Mietvertrag im gewerblichen Sektor befristet vergeben (Kontrast.at 2018). Die damit einhergehenden Probleme sind, dass jede Vertragsverlängerung für eine Erhöhung des Mietzinses genutzt werden kann und Mieter*innen oft keine Gewissheit haben, ob ihre Mietverträge verlängert werden oder nicht.

Die verschiedenen Wohnbau-Modelle bzw. Rechtsformen der Wohneinheiten zeigen ein differenziertes Bild am Wohnungsmarkt auf. Zu erkennen ist, dass gBV immer öfters selbst

freifinanzierte Wohnungen auf den Markt bringen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass gBV die Preise von freifinanzierten Wohneinheiten beliebig hoch ansetzen können. Die Preise von freifinanzierten Wohneinheiten der gBV unterliegen weiterhin der im WGG bestimmten Preisbildung. Lediglich wird hier auf die Wohnbauförderung verzichtet. Dabei wird ebenso ein Eigenmittel bzw. Finanzierungsbeitrag (auch Entgelts- oder Mietzinsvorauszahlung genannt) einverlangt und die Mieten fallen um ca. 1,5 € höher pro Quadratmeter aus. Der Hauptgrund für den erhöhten freifinanzierten Wohnbau von gBV sind die hohen Grundstückspreise, die oft keine Wohnbauförderung mehr zulassen und man unter diesem Druck fast gezwungen ist, freifinanziert zu bauen (Altreiter et al. 2022, 14ff). Weicht man dadurch auf den freifinanzierten Markt aus, spart man sich dazu Zeit und Geld, da strenge Vorschriften der Wohnbauförderung nicht eingehalten werden müssen. Dabei bringt der freifinanzierte Wohnbau bei gBV vor allem für das angezielte Klientel der schwächeren Einkommensschichten durch die erhöhten Eigenmittel bzw. Finanzierungsbeiträge und Preise einen Nachteil. Personen mit einem höheren Einkommen oder größerem Platzbedarf dagegen profitieren von diesen Umständen, da es ohne die Wohnbauförderung keine Einkommensgrenzen für die Wohnungen gibt und die Vorgaben zu einer beschränkten Zimmeranzahl (Haushaltsgröße plus eins) ebenfalls außer Acht gelassen werden können.

Die vorherrschende Art der Vergaberechtsform von gBV sind dennoch durch die Wohnbauförderung unterstützte Miet- und Eigentumswohnungen und Wohnungen mit einem Kaufrecht. Bei Mietwohnungen von gBV ist meistens bei Einzug ein Eigenmittelanteil bzw. Finanzierungsbeitrag zu entrichten. Dieser bewirkt eine Mietzinsminderung, da er als Grund- und/oder Baukostenbeitrag fungiert. Er variiert je nach Alter, Lage und Größe der Wohneinheit. Wird das Mietverhältnis beendet, wird der Finanzierungsbeitrag mit einer jährlichen Abschreibung von einem Prozent und ohne Verzinsung wieder zurückbezahlt. Die Höhe des Finanzierungsbeitrags kann von der gBV frei festgelegt werden. Je höher dieser ausfällt, desto geringer ist die monatliche Miete. Eher selten ist es der Fall, dass bei Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern Finanzierungsbeiträge verlangt werden. Im Gegensatz zu gBV-Wohnungen fehlt es hier an gesetzlichen Vorgaben, sodass im Mietvertrag geregelt werden muss, wie und wann dieser wieder zurückbezahlt wird (Gruber/Bruckner 2016, 62ff).

Miete mit Kaufrecht (bzw. Miete mit Kaufoption) ist von gemeinnützigen Bauträgern verpflichtend zu gewähren, wenn diese das Wohnprojekt mit einer Wohnbauförderung errichtet hat. Allerdings gibt es die Ausnahmen, dass, wenn ein Wohnprojekt im Baurecht errichtet wurde, seit Mietbeginn mehr als 30 Jahre vergangen sind, die Nutzfläche weniger als 40 m² beträgt, zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Kaufoption die Wohnbauförderung zurückgezahlt wurde, bei Einzug nicht mehr als 72,07 €/m² (Stand 2019) an Eigenmittel gezahlt wurde oder der/die Mieter*in nicht österreichische/r Staatsbürger*in oder eine rechtlich gleichgestellte Person ist. Grundsätzlich kann die Kaufoption ansonsten ab dem Beginn des 6. Jahres bis Ablauf des 10. Jahres sowie folglich ab Beginn

des 11. oder 16. Jahres bis zum Ablauf des 15. bzw. 20. Jahres des Mietverhältnisses per Antrag auf Übertragung und Legung eines Kaufangebotes durch den gemeinnützigen Bauträger gestellt werden. Werden alle Voraussetzungen erfüllt, kann der/die Mieter*in eine Anfrage bei der zuständigen gBV einreichen, diese hat innerhalb von drei Monaten einen Fixpreis anzubieten. Der Fixpreis ermittelt sich, wenn im Mietvertrag keine anderweitige Vereinbarung getroffen wurde, aus dem Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert. Der tatsächliche Barkaufpreis ergibt sich anschließend unter Einbezug des Finanzierungsbeitrages und unter Einbezug der auf der Liegenschaft lastenden Kredite, welche anteilig übernommen werden (Arbeiterkammer Wien o. J.; Gruber/Bruckner 2016, 125ff).

3.2.4 Rechtliche Grundlagen der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Gemeinnützige Bauvereinigungen zählen in Österreich zu den bestkontrollierten Wirtschaftsunternehmen, weil sie strengen gesetzlichen Vorgaben unterliegen. Sie sind unter dem kompetenztatbestandes des Volkswohnungswesens (Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG) zu subsumieren. Hierbei ist die Gesetzgebung dem Bund und die Vollziehung den Ländern übertragen. Durch das WGG wird der Wirkungsbereich der gBV festgelegt. Dieses Gesetz enthält öffentlich-rechtliche Organisations- und Preisrechtliche Bestimmungen sowie punktuell Sonderzivilrecht. (Puchebner/Österreicher 2014, 47).

Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen aus rechtlicher Sicht mehreren Gesetzen. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht wird hierfür als Sammelbegriff für alle verwendet. Das WGG gilt dabei als Kernstück der gesetzlichen Bindung für die gBV. Die anderweitigen gesetzlichen Grundlagen sind lediglich auf Basis des WGG erlassene Verordnungen (Morar 2020, 13).

Im WGG werden zum einen die organisations- und abgabenrechtlichen Bestimmungen sowie die wohnrechtlichen Bestimmungen festgelegt. Die organisations- und abgaberechtlichen Bestimmungen beinhalten u.a. Voraussetzungen für die Anerkennung, zulässige Geschäfte einer gBV, Vorschriften für die Geschäftsführung, Begrenzung der Bezüge der Mitarbeiter sowie das Aufsichtsrecht der Landesregierung (Gruber/Bruckner 2016, 12ff). Bei den wohnrechtlichen Bestimmungen in den §§ 13 bis 22 WGG samt den jeweiligen Übergangsvorschriften handelt es sich im Grunde um die Entgeltbildung (Mietzinsbildung) bei der Vermietung und die Preisbildung beim Verkauf von Wohneinheiten. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Mietzinsbildung gänzlich anders als im MRG gestaltet ist – Stichwort: Kostenmiete. Die wohnrechtlichen Bestimmungen kommen bei jeder Rechtsform der gBV zur Geltung.

Beim Geltungsbereich des WGG gilt grundsätzlich „Einmal WGG, immer WGG“. Das WGG und somit auch die Mietzinsbegrenzung gilt für alle errichteten Gebäude einer gBV. Wird eine Gebäude gekauft und darauf einer Sanierung durch eine gBV unterzogen, fallen die bestehenden Mietverhältnisse nicht unter das WGG, es sei denn, der/die Mieter*in stimmt einem Einpendeln in das WGG zu. Neu

abgeschlossene Mietverträge fallen in dem sanierten Gebäude folglich schon unter das WGG. Die Mietzinsbegrenzung bleibt selbst dann aufrecht, wenn die gBV ihren Status der Gemeinnützigkeit verliert oder das Gebäude in das Eigentum einer nicht gemeinnützigen Person übergeht. Das WGG kommt nur dann nicht zur Geltung, wenn die gBV nur in der Verwaltung des Gebäudes tätig ist und das Gebäude somit nicht besitzt, oder wenn eine gBV ein Gebäude kauft und nicht saniert (Gruber/Bruckner 2016).

Ein wichtiger Punkt des WGG ist die Verhinderung von Spekulationen mit Wohnungen der gBV. Entgegen dem freien Markt ist es seit der WGG-Novelle 2022 (Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl I 88/2022) § 15i WGG auch bei gekauften Wohnungen einer gBV nicht mehr möglich, diese gewinnbringend weiterzuverkaufen. Wird die Wohnung innerhalb der Spekulationsfrist (15 Jahre) verkauft, muss zusätzlich zum bereits geleisteten Kaufpreis die Differenz zwischen dem tatsächlich vom Käufer geleisteten Kaufpreis und dem Verkehrswert an die gBV überwiesen werden. Zusätzlich gibt es ein 15-jähriges Vorkaufsrecht für die gBV (Arbeiterkammer Wien o. J.). Ebenso kann diese nur mehr zum Richtwert weitervermietet werden. Wird diese befristet weitervermietet, reduziert sich der möglich erzielbare Richtwert um 25 %. Weiters ist in § 10a WGG geregelt, dass ab einem Verkauf von drei Objekten (Paketverkauf) an nicht gemeinnützige Personen die Zustimmung der Landesregierung benötigt wird.

Die relevanten Steuerbegünstigungen, welche die gBV erfahren, werden nicht im WGG, sondern im Körperschaftssteuergesetz und dem Umsatzsteuergesetz geführt.

Unter § 28 Abs 1 WGG wird in Bezug auf die Abschluss- und Gebarungsprüfung von gBV auf die Bestimmungen der Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO) bzw. das Genossenschaftsrevisionsgesetz (GenRevG) verwiesen. Die Abschlussprüfung hat den Zweck, das Maß an Vertrauen der vorgesehenen Nutzer*innen in den Jahresabschluss zu erhöhen. Hierbei gibt der Abschlussprüfer ein Urteil ab, ob der Abschluss in dem Regelwerk der Rechnungslage aufgestellt wurde und ein hinreichendes Maß an Sicherheit bezüglich einer korrekten Darstellung gegeben ist (GBV o. J.-d). Bei der Gebarungsprüfung handelt es sich um eine im Interesse des Eigentümer- und eine im öffentlichen Interesse durchgeführte Prüfung der Geschäftstätigkeiten. Die Ergebnisse sind Zeugnisse über die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit des unternehmerischen Handelns und der Geschäftsführung als auch der Leistung des Förderauftrages. Weiters werden Schwachstellen und Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Überprüfung erfolgt unter Überwachung der zuständigen Landesregierung als Aufsichtsbehörde und wird vom Revisionsverband (GBV) durchgeführt. Somit obliegt der Landesregierung die Aufgabe zur Durchsetzung von aufgezeigten Ausbesserungen von durch die Prüfung des Revisionsverbandes aufgezeigten Mängeln. Mit den unabhängigen und weisungsfreien Prüfer*innen bzw. Revisor*innen stellt der Revisionsverband den Hauptpfeiler im

Kontrollnetz über die gBV dar. Der Revisionsverband wird laut § 11 Abs 1 GenRevG von 1997 durch den Revisionsvorstand zusammen mit dem Verbandsdirektor vertreten (GBV o. J.-e).

3.2.5 Historische Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich

Der erste gemeinnützige Bauverein „Wiener gemeinnützige Bau-Gesellschaft“ wurde basierend auf dem Vereinspatent aus dem Jahr 1852 und des Reichsgesetzes über das Vereinsrecht 1867 gegründet. In den anfänglichen Jahren hielten sich die Bautätigkeiten von den ersten gBV wegen zu teuren Finanzierungen noch gering, und es handelte sich meistens um Ein- und Zweifamilienhäuser für die wohlhabende Oberschicht (Eckhardt 2003, 75). Der Gründer- bzw. Börsenkrach in Europa im Jahr 1873 beendete nicht nur die Gründerzeit, sondern bedeutete auch für viele Bauvereinigungen das Ende (Kemmetmüller/Schmidt 1998, 333). Am Ende des 19. Jahrhunderts gab es von staatlicher Seite steuernde Eingriffe. Laut dem Arbeitswohnungsgesetz gab es vor allem für Wohnbauten, welche an Arbeiter vermietet wurden, Steuerbefreiungen und es wurde eine Ertragsbeschränkung von 5 % pro Jahr für die Eigentümer eingeführt (Patera et al. 1986, 78). Durch die Gründung der „Zentralstelle für Wohnungsreform“ 1907 wurde es den Baugenossenschaften erleichtert, die staatlichen Subventionen zu beanspruchen. Ein erster Wendepunkt für gBV war der im Jahr 1908 gegründete Wohnungsfürsorgefonds für Staatsbeamte als „Kaiser-Franz-Josef-I-Regierungsjubiläumsfonds“. Dieser ermöglichte es, Darlehen an Baugenossenschaften zu gewähren, welche die Aufgabe hatten, billige und gesunde Mietwohnungen für k. k. Staatsbeamte und Salinenarbeiter zu bauen. Die Mieten sollten in einem angemessenen Bereich sein und der Gewinn war auf 4 % pro Jahr beschränkt (Korinek/Nowotny 1994, 26). Eine Ergänzung des Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen fand im Jahr 1910 statt. Zu dieser Zeit waren viel höhere Geldmittel verfügbar und es gab keine Beschränkung mehr für den geförderten Personenkreis. Gemeinnützige Bauvereinigungen wurde es dadurch ermöglicht, Hypotheken für bis zu 90 % des Wertes der Liegenschaft zu bekommen. Der Status der Gemeinnützigkeit wurde damals mit dem Nachweis einer maximalen jährlichen Dividende von 5 % nachgewiesen und es wurde erstmals das Prinzip der Vermögensbindung eingeführt. Bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges wurden so ca. 7.900 Wohnungen errichtet (Patera et al. 1986, 81). Im Jahr 1917 wurde mit der Einführung des Mieterschutzgesetzes die Rentabilität von privaten Bauunternehmen durch den Preis- und Kündigungsschutz stark eingeschränkt. Der Staat nahm dadurch einen erhöhten Einfluss auf die Wohnsituation. Vor allem in Wien kam es dadurch zu einer hohen Bauleistung durch die Stadt von mehrgeschossigen Gemeindewohnbauten selbst und durch die Siedlungsgenossenschaften, welche durch Bauzuschüsse oder die Vergabe von Siedlungsgrund unterstützt wurden (Patera et al. 1986, 81f). In der Periode nach dem Ersten Weltkrieg kam es durch die Lebensmittelknappheit zur Wiener Siedlerbewegung. Es wurden oft ohne Genehmigung Kleingartensiedlungen errichtet, welche als Dauerunterkünfte genutzt wurden. Durch die

Existenzangst der Siedler in dieser Periode wurden Massendemonstrationen ausgelöst. Damit einhergehend wurde die Landnahme durch die Gemeinde Wien gesetzlich legalisiert. Daraus resultierte eine neue Gründungswelle von Siedlungsgenossenschaften. Beendet wurde diese Aufschwungsphase 1923 durch den Gemeinderatsbeschluss zur Einschränkung der Förderungen für den genossenschaftlichen Wohnbau. Gleichzeitig wurde ein großes Gemeindewohnungsbauprogramm durch die Stadt Wien begründet. Drei Jahre danach wurden die Fördermaßnahmen zur Gänze eingestellt, dies hat die zweite Gründungswelle beendet. Die Tätigkeiten der bestehenden Genossenschaften beschränkte sich dadurch auf die Verwaltung (Eckhardt 2003, 82). Von 1932 bis 1935 fand die „Randsiedlungsaktion I+II“ statt. Hierbei wurden ca. 400 Siedlungshäuser am Stadtrand gefördert. Viele gemeinnützige Bauträger erlebten darunter wieder einen Aufschwung (Korinek/Nowotny 1994, 44). Im Jahr 1934 wurden mit der Begründung eines autoritären Staates viele Genossenschaften unter staatliche Aufsicht gestellt, was massive Einschränkungen mit sich brachte. Unter der nationalsozialistischen Herrschaft wurde das Förderungssystem auf das deutsche Recht geändert. Vereinzelt Punkte des 1940 ratifizierten Gesetzes gelten heute noch im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Patera et al. 1986, 86f). Es wurden alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gleichgestellt. Allerdings wurde die Dominanz von Genossenschaften stark behindert – aufgrund der nicht so leichten Beeinflussung von politischer Seite. Der Fokus ist mehr auf die Unternehmensrechtsform von Kapitalgesellschaften gelegt worden (Korinek/Nowotny 1994, 47ff). Die Nachkriegszeit und der Wiederaufbau waren geprägt durch mangelnde Gelder von privaten Unternehmen. Durch Konjunkturprogramme vom Staat wurden die Wirtschaft und die Baubranche in dieser Zeit stark gefördert (Patera 1993, 128f). Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds ist 1948 eingeführt worden und gewährte den Eigentümern von im Krieg zerstörten Gebäuden zinslose Darlehen mit 100 und später 75 Jahren Laufzeit. Darlehen für Mietwohnungen wurden ausschließlich an gemeinnützige Bauträger gewährt. Für Eigentumswohnungen sind Darlehen auch an private Personen und Unternehmen vergeben worden. Diese Fördermaßnahmen begründeten eine neue Gründungswelle von gBV. In dieser Mangelsituation hatten Genossenschaften mit ihrem Selbsthilfecharakter stark profitiert (Patera 1993, 129f). Große finanzielle Verluste für Baugesellschaften brachte das bis 1979 gültige „Zinsstoppgesetz“. Dieses verbot die aufgrund der Kostendeckung benötigten Preiserhöhungen von Mietwohnungen (Korinek/Nowotny 1994, 55).

In den 70er Jahren mussten sich Genossenschaften einer Vielzahl an Problemstellungen entgegenstellen. Die Etablierung der Marktwirtschaft am Immobilienmarkt brachte anderen Rechtsformen einen erheblichen Wettbewerbsvorteil. Der Selbsthilfebedarf nahm stetig ab und wurde durch finanzielle Eigenleistungen ersetzt. Die Wohnbauförderung verlor in dieser Zeit einen großen Teil ihrer öffentlichen Mittel, dagegen stiegen die Finanzierungen über den Kapitalmarkt (höhere Eigenmittel wurden vorausgesetzt). Schließlich kam es in den 80er Jahren zu einem generellen

Rückgang der Wohnbauleistung am Markt und zu einer steigenden Nachfrage von höheren Einkommensschichten (Patera 1993, 132f). In der Beginnzeit der Zweiten Republik in Österreich gab es insgesamt 141 gBV. In den folgenden zehn Jahren wurde ein Rekordniveau von 361 gBV erreicht. Diese Anzahl hielt sich allerdings nicht lange, da sich die Anzahl durch viele Zusammenschlüsse und Fusionierungen stetig verringerte. In dieser Zeit wurden Wohnbauförderungsmittel bevorzugt an den gemeinnützigen Sektor zugeteilt, um das System aufrecht zu erhalten. So gab es zwischenzeitlich eine Dominanz im Mehrgeschosswohnbau von gBV. In den 90er Jahren war eine steigende Tendenz bei den Neben- und Zusatzgeschäften zu erkennen. Bei großen gBV betrug der operative Gewinn oft nur mehr ca. 50 % des Gesamtgewinns. Begründet kann dies dadurch werden, dass bei Zusatzgeschäften das Kostendeckungsprinzip nicht gilt. Ebenso hat sich in den 90er Jahren der Funktionsbereich der gBV ausgeweitet. Es wurden geförderte und auch freifinanzierte Wohnungen gebaut, fremde Wohnbauten wurden verwaltet und Grundstücke ge- bzw. verkauft. Mögliche Probleme ergeben sich dadurch in der Abgrenzung zu privaten Unternehmen sowie der erschwerten Ermittlung der Steuerlast (Patera 1993, 134ff). Ebenso stellt die Beteiligung von gBV an nicht gemeinnützige Unternehmen eine Problematik dar. Dies führt zu Kapitalabflüssen in andere Wirtschaftsbereiche und fällt unter den Bereich der Zusatzgeschäfte. Aktuell ist dies durch die gesetzliche Lage beschränkt und nur unter Zustimmung der Aufsichtsbehörde möglich.

Ihren hohen Stellenwert am Wirtschafts- und Immobilienmarkt haben die gBV dennoch beibehalten. Aktuell gibt es österreichweit 185 gBV (GBV 2022c).

Zusammenfassend lässt sich das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich laut des GBV auf drei Wurzeln zurückverfolgen. Die erste Wurzel ist die Genossenschaftsbewegung im 19. Jahrhundert. Geformt wurde diese durch die Leistungserbringung abseits der marktwirtschaftlichen Gewinnmaximierung und vom staatlichen Versorgungsdenken sowie der gemeinwohlorientierten Selbstorganisation. Zweitens wurde die Wohnversorgung jahrzehntelang durch den Werkswohnbau von gBV in traditionellen Industrieregionen in Österreich geprägt. Dieser ist mit dem gesellschaftlichen und strukturellen Wandel verschwunden. Die dritte Wurzel beruht auf dem ausgelagerten öffentlichen Wohnbau. Die im Eigentum von Gebietskörperschaften stehenden gBV übernehmen in vielen Gemeinden und Regionen die Aufgabe des sozialen und leistbaren Wohnbaus. Eine tragende Rolle spielt seit jeher die Wohnbauförderung im gemeinnützigen Wohnbau, beginnend mit den Wohnungsfonds in der Monarchie bis zu den aktuellen verschiedenen Förderungen in den Bundesländern. Hier werden auch die politischen Ziele widerspiegelt. Diese reichen von der Wohnungsgrundversorgung, Eigentumbildung und Mietwohnungsförderung, Verbesserung der Wohnqualität, Barrierefreiheit bis zu klimapolitischen Zielen. Aktuell stehen dabei die Bereitstellung kostengünstiger und somit leistbarer Wohnungen, als auch die Dekarbonisierung im Gebäudesektor im Hauptfokus (GBV o. J.-c).

3.2.6 Eingliederung in die wohnungspolitischen Kompetenzen

Das Wohnrecht ist in Österreich aus kompetenzrechtlicher Sicht sehr komplex gestaltet. Ein Grund dafür ist der Grundkonsens im Land, dass der Staat die Aufgabe trägt, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten und eine Versorgung mit dem benötigten Wohnraum zu garantieren. Dies führe dazu, dass es in der österreichischen Rechtsordnung zu einer gewissen Zersplitterung und Unübersichtlichkeit im Wohnrecht gekommen ist. Wesentlich ist dabei das Zusammenspiel der Akteur*innen des Wohnbausystems, der Wohnungspolitik und deren Kompetenzen (Schober 2010).

Auf europäischer Ebene sind keine vertraglichen Vorgaben für die Gestaltung der Wohnungspolitik vorhanden. Allerdings gibt es gemeinschaftliche Regelungen in diversen Teilbereichen, welche die Kompetenzen der Mitgliedsstaaten beeinflussen. Zwei dieser Teilbereiche wären z.B. die Konvergenzkriterien des Maastricht-Vertrages bezüglich der finanziellen Buchführung der Wohnbauförderung oder die Festlegung von thermischen Mindeststandards bzw. der verbindlichen Einführung von Energieausweisen. Seit 1989 findet unregelmäßig die informelle EU-Wohnbauministerkonferenz statt, hier wird versucht, gemeinsame Initiativen, vor allem bezüglich der Nachhaltigkeit und des bezahlbaren Wohnraums, zu setzen (IIBW 2008, 8f).

Die Umsetzung der Vorgaben steht im Kompetenzbereich der Mitgliedsstaaten und somit auf Bundesebene. Das Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) legt die Kompetenzen der Gebietskörperschaften (Gesetzgebung und Vollzug) in Österreich fest. Viele Rechtsbereiche davon wie etwa das Zivilrecht, worunter auch das Mietrecht (MRG) und Wohnungseigentumsrecht (WEG) fällt, sind in der Gesetzgebung und im Vollzug Bundessache. Der Bereich des Volkswohnungswesens und somit auch die Wohnungsgemeinnützigkeit sind in der Gesetzgebung zwar Bundessache, im Vollzug allerdings den Ländern zugeteilt. Die wichtigsten Zuständigkeiten liegen durch das MRG, WEG und WGG beim Bund. Diese Gesetze betreffen den überwiegenden Großteil des Wohnungsneubaus, dadurch dominiert der Bund das Wohnrecht im Bestand und auch trotz der „verländerten“ Wohnbauförderung auch im Neubau (IIBW 2008; Schober 2010).

Die Länder fungieren als Aufsichtsbehörde für die gBV und sind somit für die Vollziehung der Gesetze des Bundes zuständig. Das Land bedient sich dabei beim Revisionsverband GBV um Sachverständiger*innen zur Gebarungsprüfung. Komplette auf Landesebene fallen die Kompetenzen der Wohnbauförderung, was sich auch in den unterschiedlichen Voraussetzungen und Förderungen in den Bundesländern äußert. Jedoch sind die Länder hier zu dem größten Teil nicht als Behörde, sondern als Vertragspartner der Förderungsnehmer tätig (Privatwirtschaftsverwaltung). Dieses ist eines der wichtigsten Instrumente zur Umsetzung von politischen Zielen betreffend den Wohnbau in den Ländern und beeinflusst ebenso Bereiche der Wirtschaft mit der Baukonjunktur, die gBV als

Wirtschaftssektor, generell den Wohnungsmarkt, die Sozialpolitik, die Finanzpolitik und die Umwelt- und Raumordnungspolitik (Amann 2014, 87f). Das Raumordnungsrecht fällt in der Gesetzgebung ebenso in die Kompetenzen der Länder, ist in der Vollziehung allerdings zwischen den Ländern und Gemeinden aufgeteilt (siehe Kap. 3.2.7).

Die Gemeinden können dadurch wichtige Wohnbaukompetenzen beeinflussen. Der Bürgermeister fungiert als Baubehörde in erster Instanz und in den meisten Bundesländern durch den Gemeinderat in zweiter Instanz. Durch die Entscheidungshoheit bei den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen werden hier die Flächen festgelegt, welche für den Wohnbau in Frage kommen. Ebenso wirken sie in den meisten Bundesländern bei der Bedarfserhebung für den geförderten Wohnbau mit. Gemeinden sind ebenso Einweisungsrechte für gefördert gebaute Mehrgeschosswohnungen zugesprochen. In vielen Bundesländern sind Gemeinden und gBV als Förderungswerber gleichgestellt und können somit Förderungsmittel der Stadt- und Dorferneuerung beanspruchen. Im Wohnungsneubau wurden die Gemeinden von den gBV allerdings fast zur Gänze abgelöst (IIBW 2008; Schober 2010).

3.2.7 Akteure des gemeinnützigen Wohnbaus



Abbildung 1: Hierarchisches Akteursmapping (eigene Darstellung)

Die Einflussnahme auf den gemeinnützigen Wohnbau und deren Bauvereinigungen beruht auf einer Vielzahl an direkt und indirekt involvierten Akteur*innen. Die Einflüsse dabei kommen sowohl von der Bundesebene als auch in direkteren Beziehungen aus der Landes- und Gemeindeebene, was durch die komplexe Kompetenzverteilung in Österreich eine gewisse Unübersichtlichkeit mit sich bringt (siehe Kap. 3.2.6). Die gBV stehen dabei am Markt in direkter Konkurrenz mit gewerblichen Bauträgern und kommunalen Wohnbauunternehmen.

Der Bund nimmt durch die Zuständigkeit des Volkswohnungswesens und die Festlegung der gesetzlichen Vorgaben direkten Einfluss auf das gesamte Wohnungswesen (staatlich, gewinnorientiert und gemeinnützigen Sektor) in Österreich. Unter Einfluss der Bundespolitik werden hier die Gesetze erarbeitet und im Anschluss ratifiziert, woran sich alle tätigen Wohnbauunternehmen zu halten haben. Die relevantesten dabei sind das MRG und WEG im gewerblichen Wohnbau sowie das WGG im gemeinnützigen Wohnbau, wobei die Zuständigkeit für den Vollzug des WGG auf die Landesebene entfällt (IIBW 2008, 10f). Die ÖROK² übernimmt dabei die Koordination der Raumordnung auf der gesamtstaatlichen Ebene und zeigt nötige Handlungsfelder und -empfehlungen in diesen Bereichen auf, welche folgend in den zukünftigen Planungen und Gesetzen einfließen sollten (ÖROK o. J.-b). Die Zuständigkeit für die Koordination in Angelegenheiten der Raumplanung bzw. Raumordnung und Regionalpolitik innerhalb des Bundes und zwischen Bund sowie den Ländern obliegt dem Bundeskanzleramt. Aufgrund dessen hat der Bundeskanzler den ständigen Vorsitz der ÖROK inne (IIBW 2008, 13). Die Wirtschaftskammer (WKO) und Arbeiterkammer (AK) sind zwei wichtige Interessensvertretungen im Wohnungswesen. Die beiden Kammern sind sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene aktiv und setzen sich für Unternehmen in der Branche mit ihren Fachverbänden ein und haben durch ihren Stellenwert eine hohe Machtposition.

Da es sich bei der Raumordnung und dem Baurecht in Österreich um eine Querschnittsmaterie handelt, gilt hier, dass die Zuständigkeit grundsätzlich bei den Ländern liegt, wenn diese nicht unter anderen Vorschriften der Bundesebene zugeordnet sind (z.B. Denkmalschutz, Eisenbahnwesen). Die jeweilige Landesregierung kümmert sich somit durch die jeweiligen Landesraumordnungsgesetze u.a. um die Vorgaben zum Naturschutz, zur Bodenpolitik und die überörtliche Raumplanung (IIBW 2008, 19). Bei der überörtlichen Raumplanung werden durch die Zusammenarbeit der Landesplanung und der Regionalverbände die Entwicklungskonzepte, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet, welche indirekt über die örtliche Raumplanung Einfluss auf die gBV nehmen. Diese Konzepte und Programme auf Landesebene sind als Grundsatzdokumente mit einer strategischen Steuerungs- und Koordinierungsfunktion zu verstehen. Darin werden Vorgaben für Ziele und Maßnahmen zur Erreichung dieser festgelegt. Diese Vorgaben und die Raumordnungsgesetze bilden die Grundlage für die Umsetzungen in den Gemeinden (Gruber et al. 2018). Die Wohnbauförderung ist seit dem Jahr 2000 reine Ländersache und für gBV eine treibende Kraft im Wohnungsneubau. Gemeinnützige Bauvereinigungen nehmen rund ein Drittel der Wohnbauförderungsausgaben der jeweiligen Bundesländer in Anspruch (IIBW 2008, 30). Diese sind zwar zwei separate Zuständigkeiten der Länder, zusammen sind sie allerdings zwei der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente im Hinblick auf die Realisierung einer gerechten

² Die ÖROK ist ein auf gesamtstaatlicher Ebene (Bund, Länder, Gemeinden) handelnde Koordinierungsstelle der Raumplanung und Regionalplanung in Österreich (ÖROK o. J.-b).

Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Österreich (Streimelweger 2010, 557). Durch die Knüpfung der Vergabe an strenge sozial- und klimapolitische Vorgaben hilft sie ebenso bei der Umsetzung von hohen ökologischen Zielen der Politik und einer Hebung der Wohnungsstandards (IIBW 2022). Der GBV ist zum einen die Interessensvertretung aller gBV und handelt dabei außerhalb von staatlichen Sektoren, andererseits ist er simultan der Revisionsverband dieser. Die Dachorganisation setzt sich für die Interessen der gBV auf allen Ebenen ein und vertritt diese in internationalen Organisationen. Der Revisionsverband verfolgt seinen Prüfungsauftrag (Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für gBV), welcher in mehreren Gesetzen festgelegt ist (siehe Kap. 3.2.4). Da die Bundesländer als Aufsichtsbehörde der gBV fungieren, bedienen sie sich seiner als Sachverständiger (Amt der NÖ Landesregierung 2020).

Die zentralsten Akteure*innen beim Thema Raumplanung sind die jeweiligen Gemeinden. Sie haben sich zwar nicht rechtlich allerdings inhaltlich an die Konzepte und Programme der Länder zu halten und dürfen diesen mit dem Flächenwidmungsplan (FWP), Bebauungsplan (BBP) und örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK) nicht widersprechen. Dadurch, dass die Planungshoheit aber bei den Gemeinden liegt, kommt für diese eine große Macht- und Verantwortungsposition einher. Durch die Festlegung von Flächenwidmungen und Siedlungsgrenzen kann so direkt der Standort von zukünftigen Bebauungen und Wohnprojekten gesteuert werden (Fassmann 2018, 2312f). Ebenso beeinflussen sie mit der Vergabe von Widmungen die Grundstückspreise in den Gemeinden. Verantwortlich sind dafür in den meisten Fällen der Gemeinderat und Bürgermeister*innen als Baubehörde in 1. Instanz. Aufgrund dieser hohen Verantwortungs- und Machtposition steht diese Art der Kompetenzverteilung auch immer wieder unter Kritik (Putschögl 2022a). In vielen Bundesländern haben Gemeinden auch die gleichen Vorteile als Förderungswerber wie gBV und können auf Förderungsmittel für die Stadt- und Dorferneuerung zurückgreifen (IIBW 2008, 26). Mit der Ausnahme von Wien hält sich in den anderen Bundesländern der kommunale Wohnbau hingegen stark in Grenzen und spielt nur eine untergeordnete Rolle (Hacker 2022, 63). Sie stehen mit ihren ebenso geringen Preisen in direkter „Konkurrenz“ zu gBV und helfen bei der zur Verfügungstellung von leistbarem Wohnraum.

Der österreichische Wohnungsmarkt lässt sich prinzipiell in drei Kategorien einteilen. Die Akteur*innen stammen entweder aus dem gewinnorientierten (gewerbliche Bauträger), staatlichen (Kommunale Wohnbauunternehmen) oder gemeinnützigen (gBV) Sektor, wobei die gBV in einer gewissen Weise die Rolle zwischen Markt und Staat übernehmen. Die gBV erhalten von staatlicher Seite Begünstigungen und Subventionen und unterstützen andererseits den sozialen Wohnungsmarkt mit leistbarem Wohnraum, was sich ausgabendämpfend auf die Wohnbeihilfe des Staates auswirkt (Klien/Streicher 2021, 2).

Aus Wettbewerbssicht ist die Gemeinsamkeit aller drei Sektoren das Buhlen um einen überschneidenden Bereich an Endnutzer*innen und der Abhängigkeit von der Ressource Boden. Für Ersteres positionieren sich die gBV in einem entspannten Schnittbereich der Endnutzer*innen. Durch die Einkommensgrenze bei der Anmeldung von geförderten Wohnungen fällt zwar ein Teil an möglichen Kund*innen ab, allerdings sind diese im Vergleich zu den Voraussetzungen des kommunalen Wohnbaus bzw. Gemeindewohnungen um einiges entspannter³. Beim Wettbewerb um potenzielle Grundstücke für ein neues Wohnbauprojekt sind alle drei Sektoren von den Grundbesitzer*innen abhängig, wobei der klare Vorteil bei den gewerblichen Bauträgern liegt, da die hohen Grundstückspreise durch die freie Preisgestaltung wieder eingeholt werden können, was in den anderen beiden Sektoren nur zu einem gewissen Grad möglich ist. Hier kann man als gBV stark von vorrausschauendem Handeln (Ankauf von Grundstücken, bevor diese stark an Wert zulegen bzw. attraktiv werden) oder der Errichtung auf einem Baurechtsgrund⁴ z.B. einer Gemeinde profitieren. So kann man hier zu einem gewissen Maß in „Konkurrenz“ zu dem kommunalen Wohnbau stehen. Da der kommunale Wohnbau in vielen Bundesländern allerdings nur eine untergeordnete Rolle spielt (Niederösterreich: 2,8 % der Bevölkerung lebt in Gemeindewohnungen), kommt dies hauptsächlich in Wien zu tragen (Statistik Austria 2021b). Da die Bürgermeister*innen oft selbst geförderten Wohnbau in die Gemeinde bringen wollen, stellen diese oft explizit Flächen den gBV zur Verfügung, um dort ein gefördertes Wohnprojekt zu verwirklichen. So gibt es bei der Standortauswahl in attraktiven Gemeinden auch eine gewisse Anhängigkeit gegenüber den Bürgermeister*innen (Stangl 2019, 26).

3.2.8 Ansätze zur Steuerung des gemeinnützigen Wohnbaus

Um Flächen in Gemeinden für den geförderten oder gemeinnützigen und nachhaltigen Wohnbau bereitzustellen, gibt es auf Landes- und Gemeindeebene mehrere differenzierte Ansätze. Ein Eingriff aus der Bundesebene gestaltet sich aktuell nicht so einfach.

Die ÖROK ist aufgrund ihrer Kompetenzen und der zugeordneten Zuständigkeit im Bundeskanzleramt der **Bundesebene** zuzuordnen. Berichte wie das „ÖREK 2030“ oder anderweitige Unterstützungsbeiträge der ÖROK versuchen durchaus in ihrer Koordinierungsfunktion Ansätze und Konzepte den Ländern und Gemeinden zu liefern, um eine nachhaltige, bodensparende und soziale Wohnungspolitik in Zukunft zu garantieren. So werden diese Schwerpunkte in Strategiepapieren und Ausarbeitungen regelmäßig thematisiert (ÖROK 2014, 2021). Allerdings handelt es sich hierbei lediglich

³ Gehaltsobergrenze geförderte Mietwohnungen in Niederösterreich: 1 Person bis € 40.000,-, 2 Personen bis € 60.000,- Jahreseinkommen

⁴ Für eine festgelegte Anzahl an Jahre (10-100 Jahre) wird vom Grundeigentümer einem Unternehmen oder einer Person das Recht gewährt auf seinem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu betreiben (Draxl 2022).

um informelle politische Dokumente mit keiner Form an Bindungswirkung für die Umsetzungsebenen, was eine gewisse Freiwilligkeit bei der Umsetzung mit sich bringt.

Ein Eingriff der Bundesebene für die Bereitstellung benötigter Flächen würde sich durch eine Änderung der Gesetzgebung in diese Richtung bewerkstelligen lassen. Allerdings handelt es sich hierbei um erhebliche Auswirkungen bei den Kompetenzen der Länder und Gemeinden und würde erhebliche Verschiebungen des Kompetenzgefüges in der Raumplanung oder des Volkswohnungswesens mit sich bringen.

Das **Land** greift mit der Gesetzgebung im Bereich der Wohnbauförderung und des Raumordnungsrechts ein, wobei sich nur das Raumordnungsrecht auf die Standortwahl indirekt auswirkt. So ist die überörtliche Raumplanung als Einflussfaktor anzusehen. Durch das Landesentwicklungskonzept Niederösterreich aus dem Jahr 2004 und den zu einem Teil darauf basierenden Regionalen Raumordnungsprogrammen aus dem Jahr 2015 können allerdings keine Auswirkungen auf eine Einflussnahme zu dieser Thematik ausgemacht werden. Lediglich durch die Festlegung der Siedlungsgrenzen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen ist eine teilweise Beeinflussung, an welche sich verpflichtend gehalten werden muss, zu erkennen.

In anderen Bundesländern gibt es gesetzliche Eingriffe in das Raumordnungsrecht, welche gezielter auf den geförderten und somit auch gemeinnützigen Wohnbau eingehen. So wurde in Wien mit der WBO-Novelle 2018 (Änderung der Wiener Bauordnung, LGBl 69/2018) § 6 Abs 6a WBO die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ eingeführt. Hier werden bei Neuwidmungen (ab einer angepeilten Wohnnutzfläche von mehr als 5.000 m²) zwei Drittel der Fläche als leistbarer Wohnbau vorgeschrieben (Putschögl/Zoidl 2019). Da in Wien allerdings auch gewerbliche Bauträger die Wohnbauförderung beanspruchen können, ist nicht garantiert, dass auf diesen Widmungen Wohnprojekte von gBV entstehen.

In Salzburg ist gemäß § 30 Salzburger Raumordnungsgesetz (Sbg-ROG) die Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW)“ möglich. Hier sind Wohnbauten, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind, erlaubt. Diese Widmung ist allerdings nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig. Problematisch ist das auch in Erdgeschosslagen, so keine andere Nutzung zulässig ist und nach Wohnbauförderungsgesetz ausschließlich Mietwohnungen zulässig sind.

Das Bundesland Tirol hat durch die TROG-Novelle 2016 (Änderung des Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl 101/2016) § 52 TROG festgeschrieben, dass im örtlichen Raumordnungskonzept Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau festzulegen sind. Dafür sind u.a. Grundflächen im Eigentum der Gemeinden und des Tiroler Bodenfonds heranzuziehen. Voraussetzung für eine

Förderzusage gemäß des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (TWFG) ist, dass sich die Grundstückspreise in einem angemessenen Rahmen (peripheren Gemeinden: 40 €/m²; Großraum Innsbruck und Tourismusgemeinden: 330 €/m²) bewegen müssen. Laut § 52a Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) müssen Vorbehaltsflächen im Privatbesitz innerhalb von 10 Jahren an die Gemeinde verkauft werden. Geschieht dies nicht, wird die Fläche in Freiland rückgewidmet.

Eine weitere Methode, um Grundstücke in einem leistbaren Segment für gBV zur Verfügung zu stellen, ist der Ankauf von Grundstücken durch das Land oder die Gemeinde selbst. Als positives Beispiel ist hier die Stadt Wien hervorzuheben. Durch den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF)⁵ – nunmehr: wohnfonds_wien – werden geeignete Liegenschaften für den geförderten Wohnbau seit 1984 angekauft und für Wohnprojekte des sozialen Wohnungsneubaus bereitgestellt. Um dies mittel- und langfristig zu gewährleisten, hat die gemeinnützige Organisation Grundstücksbevorratung betrieben und kann im Jahr 2018 Flächenreserven von ca. 3,26 Millionen Quadratmeter vorweisen (Wohnservice Wien o. J.; wohnfonds_wien 2022).

Die **Gemeinden**, die sich an die festgelegten Siedlungsgrenzen zwar halten müssen, haben allerdings immer noch die Planungshoheit bei der Widmung der Grundstücksflächen. So liegt die Umsetzung der eingeführten Widmungskategorien in jedem Bundesland im Endeffekt bei den Gemeinden, wofür diese auch immer wieder in Kritik stehen, da ihnen eine Nähe zu den lokalen Interessenslagen unterstellt wird (Rauch 2022). Andererseits sind es oft die Gemeinden, die ihre Grundstücke oder ein Baurecht preislich an gBV abtreten, um von den Vorteilen eines errichteten gemeinnützigen Wohnprojektes in der eigenen Gemeinde profitieren zu können. So treten oft Gemeinden bzw. die Bürgermeister*innen selbst an eine gBV heran und wollen, dass in ihren Gemeinden ein gemeinnütziges Wohnprojekt entsteht (Stangl 2019, 26).

3.3 Der österreichische Immobilienmarkt

In den folgenden Unterkapiteln wird der aktuelle Status Quo des Immobilien-Teilmarktes im Bereich Wohnen inklusive der aktuellen Einflüsse aufgezeigt. Zu Beginn wird ein Überblick über gesamt Österreich geboten und eine Aussicht über die Entwicklungen der vergangenen Jahre geliefert. Anschließend wird ein detaillierterer Einblick in den aktuellen IST-Zustand des niederösterreichischen Wohnimmobilienmarktes geworfen, um folglich die Entwicklungen einordnen zu können. Diese Statistiken werden in Anbetracht der geografischen und soziodemografischen Gegebenheiten nochmals auf ihre Einflüsse untereinander abgeglichen.

⁵ Der wohnfonds_wien ist eine gemeinnützige Organisation und fungiert als Koordinierungsstelle zwischen den Bauträgern, Eigentümern und den Förderstellen der Magistrate. Entscheidungen werden in einem Kuratorium aus verschiedenen Interessensorganisationen und der Stadt Wien getroffen (wohnfonds_wien 2022).

3.3.1 Die Lage des österreichischen Wohnimmobilienmarktes

Der Wohnungsmarkt in Österreich steht seit den letzten 15 Jahren unter einem großen Wandel. Im Gegensatz zu den stagnierenden Preisen um das Jahrtausend begannen die Preise für Wohnungen in

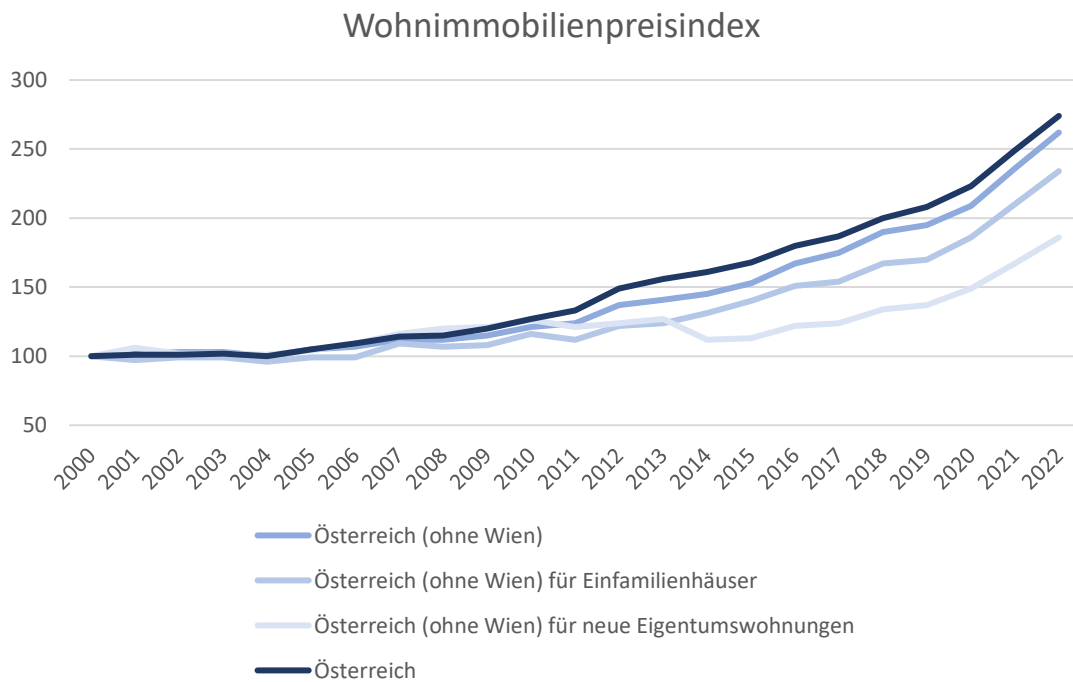


Abbildung 2: Wohnimmobilienpreisindex 2000-2022 (eigene Darstellung, Quelle: OeNB, 2023)

den Städten und Agglomerationsräumen stetig zu steigen. Seit der Finanzkrise 2008 stiegen laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) und dem erhobenen Wohnimmobilienpreisindex⁶ die durchschnittlichen Preise für Häuser und Wohnungen pro Jahr um ca. 6,3 % an. Seit Ende 2020 fiel der Anstieg dann sogar in den zweistelligen Bereich (OeNB 2023). Es deutet sich eine Überbewertung der Immobilienpreise an. Dieser aktuell angespannten Situation am Immobilienmarkt liegen mehrere Ursachen zugrunde. Zum einen wurde im Jahr 2020 der Leitzins gesenkt und es ergab sich eine Liquidation der Märkte, was zur Folge einen noch höheren Ansturm auf Immobilien als Geldanlage bewirkte. Der Trend zu Anlegerwohnungen startete 2008 mit den niedrigen Zinsraten für Kredite, dadurch konnten klassische Geldanlagemethoden nicht mehr mithalten, da diese nicht einmal mehr einen Ausgleich der steigenden Inflationsrate schafften (Luckert 2022b; Reichard 2022, 34f). Da hier meist nicht der Eigennutzen im Vordergrund steht und Anlegerwohnungen oft nicht genutzt oder zu hohen Preisen weitervermietet werden, hat dies zu einer zusätzlichen Verknappung des Wohnraums in guten Lagen und Städten geführt.

Ein weiterer Aspekt war die herrschende Wohnungsknappheit in einigen Regionen (Zoidl 2019). Allen voran war dies in Wien ein Problem, da die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichend gedeckt

⁶ Der Wohnimmobilienpreisindex gibt unter Einbezug der Quadratmeterpreise für gebrauchte und neue Eigentumswohnungen und Häuser die Preisentwicklung an.

werden konnte und dies die Immobilienpreise weiter anfeuerte. Folglich gab es in diesen Regionen einen regelrechten Bauboom, um die Nachfrage durch die Investoren und dem Bevölkerungszuwachs zu decken. Die Spitze an Fertigstellungen gab es dadurch in den Jahren 2021 und 2022. Sowohl in Wien als auch in ganz Österreich wurde die Wohnbauleistung der vorherigen Jahre übertroffen. In Österreich wurden ca. 53.000 Wohneinheiten und in Wien ca. 20.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Ab 2023 ist wieder in allen Bundesländern mit einer geringeren Wohnbauleistung zu rechnen. Vergleicht man die Wohnbauleistung mit der Preisentwicklung in den vergangenen Jahren, so ist keine erwartete preisdämpfende Wirkung durch die erhöhten Fertigstellungszahlen zu erkennen (Exploreal GmbH 2023).

Aufgrund der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Lage gab es im August 2022 eine Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien für Immobilien. Eine Steigerung des benötigten Eigenmittelanteils und die Steigerung der Zinsrate wirken sich zunehmend auf den Immobilienmarkt aus. Die Nachfrage ist laut Michael Pisecky, Fachverbandsobmann-Stellvertreter des Fachverbands der Immobilien und Vermögenstreuhänder, erheblich zurückgegangen (Scoppetta 2022). Auswirkungen hat die aktuelle Lage auf den Wohnimmobilienpreisindex, der sich zwischen dem 3. und 4. Quartal 2022 erstmals wieder merklich gesenkt hat (OeNB 2023). Da in den kommenden Jahren wieder weniger WE fertiggestellt werden, erwartet man sich laut Gerald Gollenz (Fachverbandobmann des Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) einen signifikanten Rückgang der Kredite, aufgrund der strengeren Vergaberichtlinien, was eine Normalisierung des Wohnungsmarktes bedeuten könnte (Fürst 2023, 6).

Ebenso wie der Eigentumssektor haben die Mietpreise in Österreich einen erheblichen Anstieg aufzuweisen. Im Zeitraum 2006 bis 2021 sind die Nettomietpreise im Mietwohnungssektor um bis zu 60 % angestiegen (Luckert 2022a). Die teuersten Mietkosten haben Mieter*innen in Salzburg, Vorarlberg und Tirol zu leisten mit Preisen zwischen 9-10 €/m² gefolgt von Wien mit 8,6 €/m². Im Gegenzug sind die billigsten Mieten im Süd-Osten mit ca. 6,5 €/m² in Kärnten und Burgenland anzufinden (Statistik Austria 2022c). Betrachtet man nur das Neubausegment, so lag im 3. Quartal 2022 der Nettomietpreis in Salzburg mit 16,5 €/m² am höchsten gefolgt von Wien, Vorarlberg, Steiermark und Niederösterreich (Exploreal GmbH 2023).

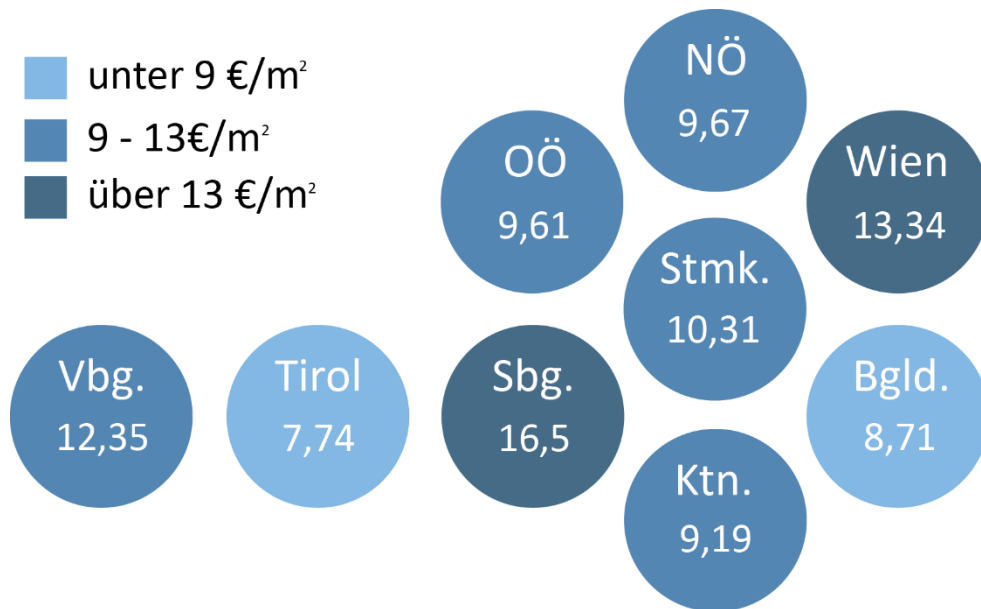


Abbildung 3: Nettomietpreise in Österreich im 3. Quartal 2022 der aktuell in Vermarktung befindlichen Neubauwohnungen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal, 2023)

Der gemeinnützige Mietsektor hatte in den vergangenen Jahren die gleichen Herausforderungen zu bewältigen. Steigende Materialkosten und Inflation sowie die schwierigen Lieferbedingungen sind einige der Aspekte (Putschögl 2022c). Da die Preise bei gBV dem Kostendeckungsprinzip unterliegen, hielten sich die Preissteigerungen bei den konstanten Baukosten in den vorangegangenen Jahren in Grenzen. Durch die angemerkten Entwicklungen in den letzten Jahren mussten nun auch im geförderten Wohnbau (gemeinnützig und kommunal) die Preise erstmals merklich angepasst werden. Diese Preissteigerung hielt sich im Vergleich zum freien Markt dennoch in Grenzen. So wurde zwischen dem 3. und 4. Quartal 2022 bei gewerblichen Wohnungen eine Mietsteigerung von 3,6 %, bei gBV-Wohnungen um 1,2 % und bei Gemeindewohnungen um 3,8 % registriert. Dennoch sind die Mieten im geförderten Segment mit 7,7 €/m² bei gBV und 7,5 €/m² bei Gemeindewohnungen mit Abstand die günstigste Variante. Im privaten Hauptmietsegment belaufen sich diese im Schnitt nämlich auf 10,3 €/m² (Putschögl 2022b). Damit einhergehend werden Forderungen zu einer Anhebung der Wohnbauförderung immer lauter (VWBF 2023).

Ein weiterer Trend in den vergangenen Jahren war eine neue Priorisierung bei der Wohnungscharakteristika. Ausgangspunkt war im Jahr 2020 die Corona Pandemie, hier war ein großer Teil der Bevölkerung über einen langen Zeitraum an ihren Wohnsitz gebunden, was die Präferenzen und den Stellenwert zum Thema Wohnen gesteigert hat. Begünstigt durch den zunehmenden Homeoffice Anteil, auch bestärkt durch die Pandemie, ist der Wunsch nach Freiraumflächen (Garten, Terrasse, Balkon) in dieser Zeit stark angestiegen (Zoidl 2022). Ebenso ist dadurch die Nachfrage nach Häusern (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser) in peripheren Lagen gestiegen. So liegt dieser neu Priorisierung ebenso eine Preissteigerung in peripheren Lagen für Hausimmobilien und einem

gestiegenen Wanderungssaldo in ländlichen Regionen zugrunde (Statistik Austria 2022b). Diese Faktoren führten zu einem ähnlich hohen Anstieg der Preise wie bei Wohnungen im gleichen Zeitraum.

3.3.2 Die Lage des niederösterreichischen Wohnimmobilienmarktes

Blickt man nun speziell auf die Entwicklungen des niederösterreichischen Immobilienmarktes in derselben Zeitspanne, zeigt sich insgesamt ein sehr ähnliches Bild. Die Preise sind in den vergangenen Jahren in Niederösterreich im Verhältnis gleich stark angestiegen wie im restlichen Land. Zugleich gehen auch die Teuerungen in der Baubranche in Niederösterreich nicht spurlos vorbei. So wurde im Jahr 2022 als Unterstützung für die gBV das Förderdarlehen um 19 % erhöht. Das geschieht durch eine Anhebung der Fördernominale von 13,5 € auf 16 € im Neubaubereich (GBV 2022b).

Aufgrund der relativ gleichen Voraussetzungen verhält sich die Entwicklung der GBV-Mietpreise auf einem ähnlichen Level im gesamten Land. Die unterschiedlich hohen Mietpreise im kommunalen

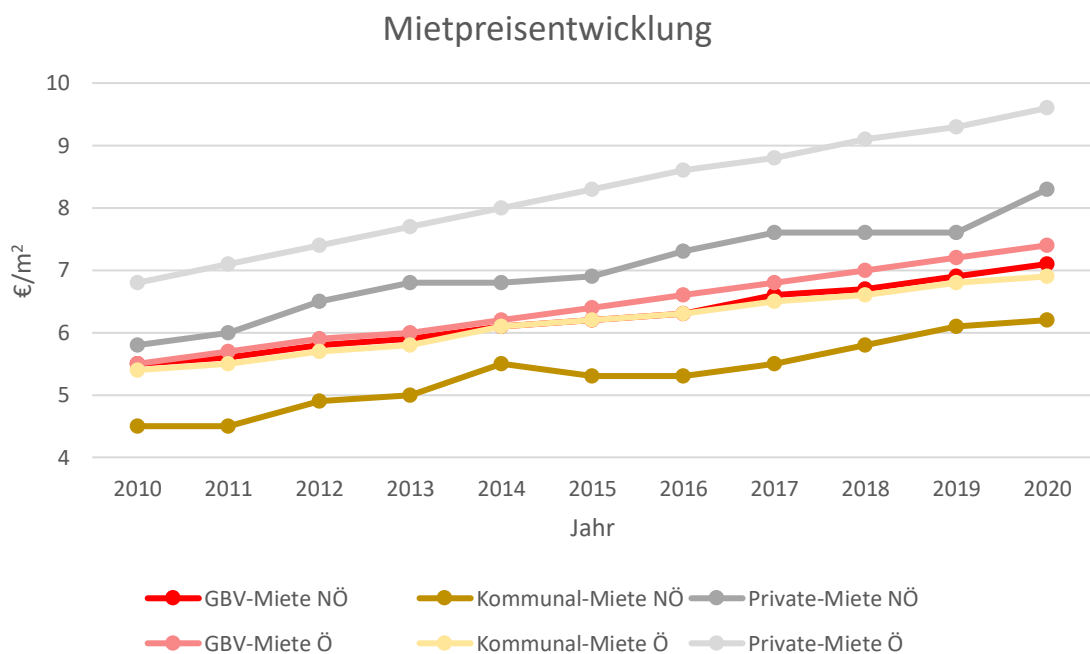


Abbildung 4: Mietpreisentwicklung Quadratmeterpreis inkl. Betriebskosten (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, 2021b)

Wohnbau auf Land- und Bundesebene sind dadurch zu erklären, dass sich zu einem überwiegenden Teil die Wohnungen davon in Wien befinden und es in Niederösterreich mit lediglich ca. 3 % einen sehr geringen Anteil gibt. Ein größerer Unterschied besteht auch bei den Preisen im gewerblichen Sektor. In Niederösterreich sind zwar genauso Regionen mit Preisen, welche über dem Österreichschnitt liegen, vorhanden, allerdings beschränkt sich dies zu einem großen Teil auf das Wiener Umland. Die restlichen Regionen liegen hier unter dem Schnitt des Bundes. Anzumerken ist, dass es sich hierbei um Daten aller Mietobjekte handelt und nicht wie in der folgenden Analyse um die Preise aus dem

Neubausegment. Dennoch ist die Entwicklung des gesamten Marktes ein Indikator für den Status-Quo in den unterschiedlichen Bereichen.

Laut dem Bauträger Ranking des Jahres 2021 befinden sich insgesamt in der Liste der zehn Bauträger mit den meisten verwirklichten WE in Niederösterreich neun gBV. In den Top 20 österreichweit finden sich 15 gBV wieder (Fürst 2023).

Errichtete Neubauwohneinheiten 2016-2022

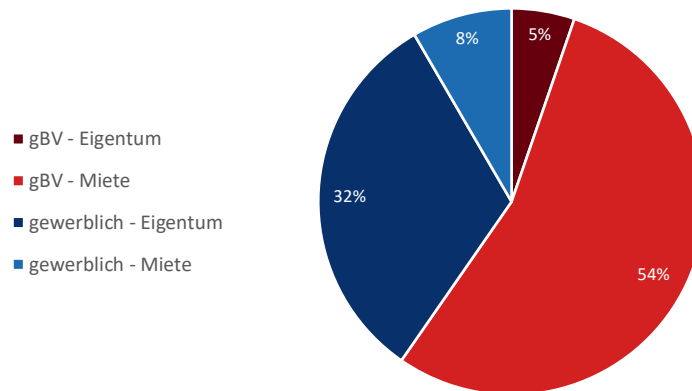


Abbildung 5: Errichtete Neubauwohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Sieht man sich anhand der Neubauleistung im Jahr 2021 die Aufteilung der Objekttypen an, sticht Niederösterreich zusammen mit dem Burgenland heraus. Insgesamt sind in Niederösterreich ca. 19,5 % der fertiggestellten Wohneinheiten von Bauträgern dem Objekttyp Haus (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus) zuzuschreiben. Nur im Burgenland fällt dieser Anteil mit ca. 24,2 % höher aus. An dritter Stelle kommt mit nur ca. 6,9 % Oberösterreich (Exploreal GmbH 2023). Die anhaltende Nachfrage nach diesen Objekttypen wird auch von Immobilienexperten für das Jahr 2023 prognostiziert - inklusive einer stärkeren Nachfrage für Bestandsobjekte aufgrund der aktuell hohen Baukosten (Iberer 2023). Die hohe Nachfrage nach Häusern hat in Niederösterreich große Tradition und einen hohen Stellenwert in der Gesellschaft. So lebten im Jahr 2021 ca. 56 % der Personen in Niederösterreich in einem Einfamilienhaus. Diese Statistik wird angeführt vom Burgenland mit ca. 66 % und an dritter Stelle nach Niederösterreich kommt mit ca. 47 % Kärnten. Weitere ca. 7 % sind in Wohnungseigentum, ca. 3 % in Gemeindewohnungen, ca. 14,2 % in sind in Wohnungen von gBV und ca. 10 % in anderer Hauptmiete ansässig (Putschögl 2022d; Statistik Austria 2022c). Hinzukommend wurde diese Nachfrage auch in Niederösterreich durch die Pandemie nochmals gestärkt (siehe Kap. 3.3.1). Einhergehend stiegen die Preise für Häuser im Bundesland innerhalb eines Jahres um 10,2 %, womit man knapp 1,4 % unter dem österreichischen Schnitt liegt (Immobilienscout24.at 2021).

3.3.2.1 Geografische Gegebenheiten

Betrachtet man die geografischen Gegebenheiten in Österreich, zeichnet sich ein großer Unterschied zwischen den Ost- und Westregionen ab. So ist die Landschaft im Westen Österreichs geprägt durch die Alpen und gebirgige Landschaften, dies wirkt sich merkbar auf die Siedlungsentwicklung aus. Durch die dadurch entstehende Verknappung des nutzbaren Bodens sind Grundstückspreise im Westen prinzipiell höher als im flachen Osten. Niederösterreich ist mit großem Abstand das Bundesland mit dem flächenmäßig meisten Dauersiedlungsraum⁷. Jedoch sind auch hier Auswirkungen durch die Alpenausläufe in den Bezirken Lilienfeld und Scheibbs zu bemerken. Die 1.161.575 ha des

Baulandgrundstückspreise pro Quadratmeter

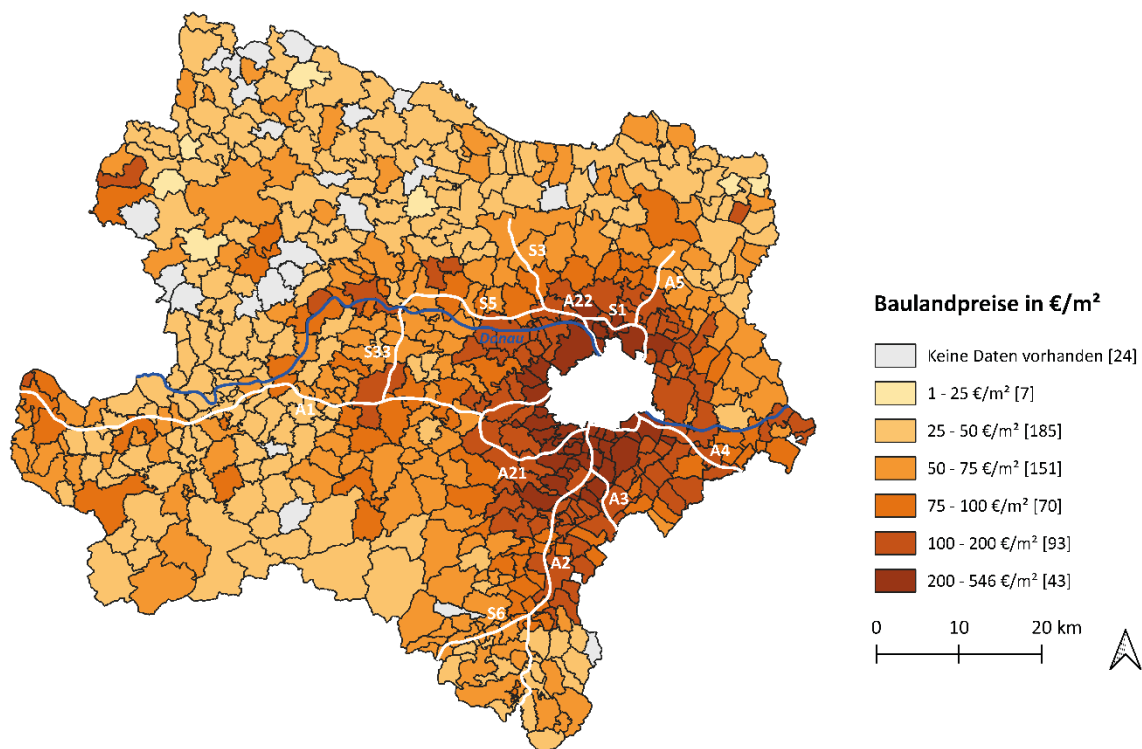


Abbildung 6: Quadratmeterpreise für Bauland in Niederösterreich inkl. Verkehrsverbindungen (eigene Darstellung, Quelle: (IMMOUnited, 2023)

Dauersiedlungsraums in Niederösterreich machen ca. 60,5 % der gesamten Fläche aus (ÖROK o. J.-a). Dadurch fällt die Grundstücksbeschaffung für Wohnprojekte leistbarer aus als in vielen anderen Regionen. Dies kann auch als einer der Hauptgründe für die geringeren Mieten in Bundesländern mit einem hohen Dauersiedlungsraum angesehen werden. Durchschnittlich zahlt man für einen Quadratmeter Boden in Niederösterreich 181 €. Hiermit liegt man im Mittelfeld, aber dennoch klar unter dem österreichischen Durchschnitt der sich bei 368 € ansiedelt. Die Liste wird hier klar von den Bundesländern im Westen und Wien dominiert (IMMOUnited 2023). Dennoch kommt es bei der

⁷ Als Dauersiedlungsraum wird der potenzielle Siedlungsraum gesehen. Dieser beinhaltet alle möglichen Flächen wo eine Nutzung der Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen gegeben ist und somit auf dauer gefahrenlos genutzt werden kann (Wonka et al. o. J.).

Grundstückspreiszusammensetzung auf viele weitere Faktoren an, wodurch sich auch in Niederösterreich selbst teilweise große Unterschiede bei den Bodenpreisen aufgrund der Mikro- und Makrolage ergeben. Die ausschlaggebendsten Faktoren sind die soziale und technische Infrastruktur, die Nähe zu überregionalen Zentren und Zentrumsregionen, die Nähe zu Naherholungsräumen und die verkehrstechnischen Anbindungen.

Regionen und Bezirke in Niederösterreich

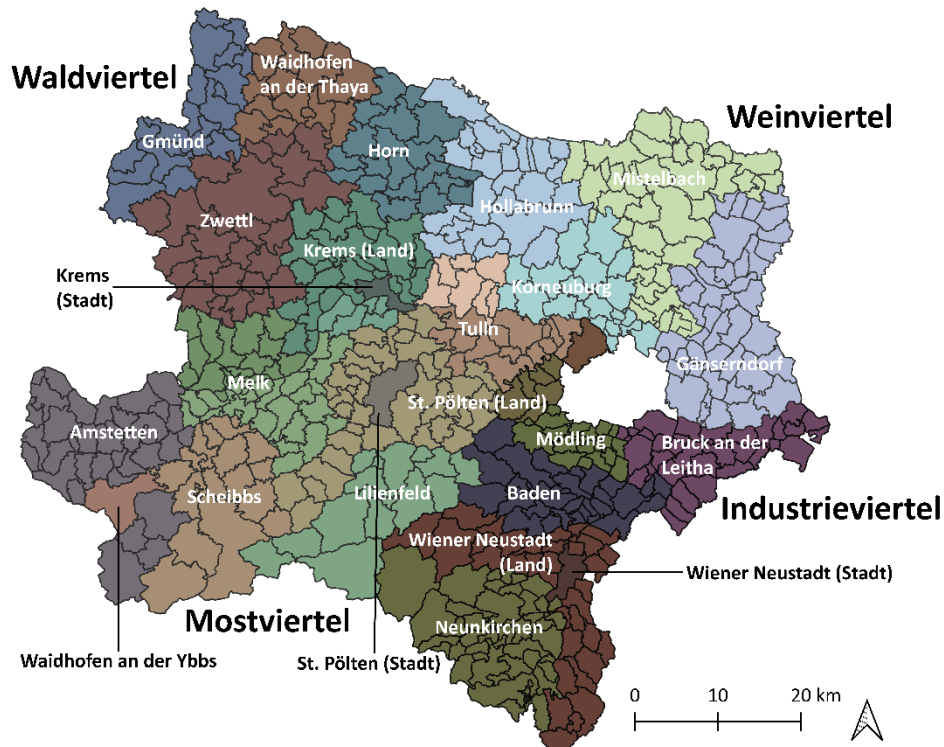


Abbildung 7: Regionen und politische Bezirke im Bundesland Niederösterreich (eigene Darstellung)

Niederösterreich lässt sich in die Regionen Industrieviertel, Mostviertel, Waldviertel und das Weinviertel einteilen. Innerhalb dieser Regionen profitieren Gemeinden im Wiener Umland stark von der Nähe zur Angebotsvielfalt der Bundeshauptstadt. Sowohl infrastrukturelle Gegebenheiten als auch die Attraktivität der Nutzungsvielfalt trägt hier zu den höchsten Immobilienpreisen in ganz Niederösterreich bei. Dies spiegelt sich auch in den Fertigstellungen von Wohnprojekten und der Bevölkerungsentwicklung wider. Des Weiteren kann man St. Pölten (Stadt), Krems (Stadt), Wiener Neustadt (Stadt) sowie viele Gemeinden des Wiener Umlands als überregionale Zentren ansehen, wodurch auch die Gemeinden in deren Agglomerationsraum profitieren können. Aufgrund der ländlichen Strukturen im ganzen Bundesland mangelt es in keiner der Regionen an Naherholungsräumen. Allerdings kann man die quer verlaufende Donau als positives Alleinstellungsmerkmal in ihren Einzugsräumen sehen. Erkennbar sind ebenfalls die steigenden Grundstückspreise nahe der hochrangigen Verkehrsanbindungen (IMMOUnited 2023). Sowohl der

öffentliche Verkehr als auch die Anbindung zum hochrangigen Straßennetz sind hier von großer Bedeutung. Entlang der Autobahnen A1 und A2 und der stark frequentierten Bahnstrecken Richtung Süden und Westen sind häufiger Ansammlungen von Gemeinden mit höheren Grundstückspreisen sowie einer positiven Bevölkerungsentwicklung als in den restlichen Gebieten zu finden.

So lässt sich Niederösterreich zwar in die oben genannten Regionen und Bezirke einteilen, allerdings kann man diese aufgrund der genannten Rahmenbedingungen nicht als homogen in sich ansehen und es ist eine Betrachtung auf Gemeindeebene von Vorteil. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist eine Klassifizierung der Gemeinden unter den vorangestellten Faktoren vorzunehmen (siehe Kapitel 4.1).

3.3.2.2 Soziodemografische Gegebenheiten

Durch die soziodemografischen Merkmale kann die Bevölkerung aufgrund verschiedener Merkmale beschrieben werden. Dadurch und die Kombination solcher Merkmale können soziale und demografische Entwicklungen in den vergangenen Jahren aufgezeigt und analysiert werden. Durch eine weitere Verknüpfung dieser Daten mit Faktoren aus der Immobilienbranche lassen sich darauf diverse Ableitungen bezüglich der Nachfrage und Versorgungsquote ableiten (siehe Kap. 5.4).

In Niederösterreich lebten zu Jahresbeginn 2022 rund 1,7 Mio. Menschen. Anteilsmäßig ist man mit ca. 18,9% der österreichischen Gesamtbevölkerung das zweiteinwohnerreichste Bundesland. Lediglich die Bundeshauptstadt liegt mit 21,5 % noch darüber. An dritter Stelle kommt mit 2,1 % weniger Oberösterreich. Sieht man sich die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre an, ist ersichtlich, dass man stets unter dem österreichischen Durchschnittswachstum liegt. Die stärksten Steigerungen im letzten Jahr gab es in Oberösterreich, Vorarlberg und Wien (Statistik Austria o. J.-a).

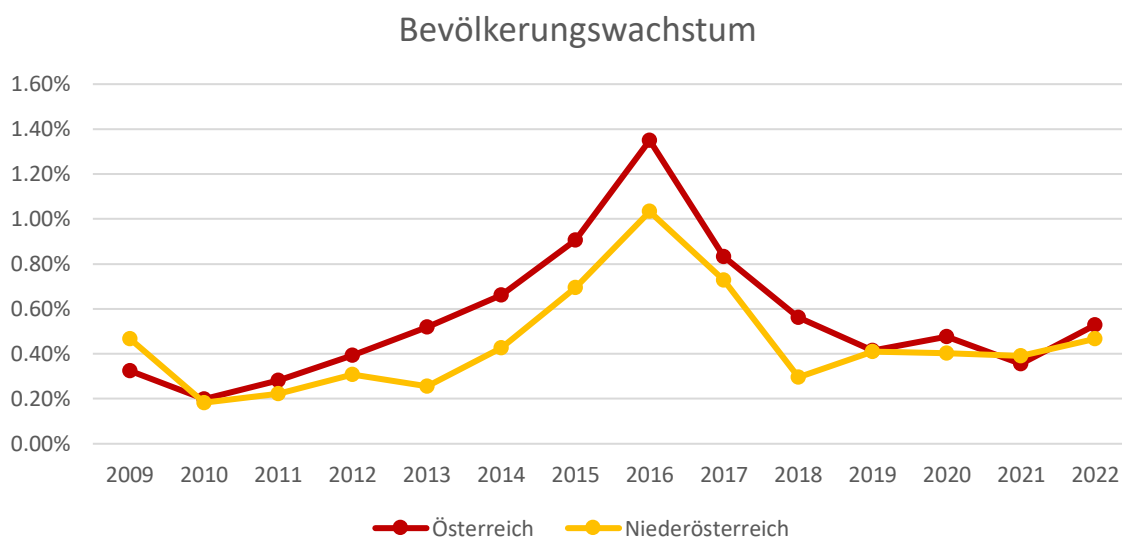


Abbildung 8: Bevölkerungswachstum Österreich und Niederösterreich 2009-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)

Der bundesweit hohe Anstieg in den Jahren 2015 bis 2017 lässt sich auf den europaweiten Flüchtlingszustrom zurückführen. Generell spielt in Österreich der Zuzug von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit eine große Rolle bei der Bevölkerungsentwicklung. Dadurch konnte im 1. Quartal 2022 die Einwohnerzahl von 9 Mio. übertroffen werden, da es einen hohen Zuzug von ukrainischen Staatsangehörigen, ausgelöst durch den Ukraine Krieg, gab (Statistik Austria 2022a). In Niederösterreich haben allerdings mit 16,4 % um 8 % weniger Menschen einen Migrationshintergrund als im Bundesdurchschnitt (ÖIF 2021). Ausschlaggebend ist hier ebenfalls die Nähe zu Wien, da dort der Arbeitsmarkt, die Infrastruktur und die Mindestsicherungsregeln attraktiver sind. Allerdings gibt es auch in Niederösterreich starke räumlich Unterschiede. Den höchsten Migrant*innen-Anteil gibt es im Bezirk Bruck zwischen Wien und Bratislava. In den zentralen Gebieten wie Wiener Neustadt und St. Pölten liegt der Ausländeranteil bei rund 22 %. Die Bezirke Waidhofen/Thaya und Zwettl haben den österreichweit geringsten Zuwandereranteil (Lohninger 2020).

Sieht man sich die generelle Bevölkerungsentwicklung in den letzten vier Jahren auf der Gemeindebasis an (2019-2022), ergeben sich insgesamt 100 Gemeinden, welche in jedem Jahr einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatten. Gegenüber stehen 45 Gemeinden, in denen in der gleichen Zeitspanne jährlich eine Verminderung der Einwohner*innen vorzuweisen war. Die meisten Abwanderungsgemeinden sind im Mostviertel in den Bezirken Waidhofen/Thaya, Zwettl, Gmünd und Horn sowie in den Bezirken Waidhofen/Ybbs und Lilienfeld vorzufinden. Die Gemeinden mit dem größten Zuwachs an Einwohner*innen lassen sich im Wiener Umland u.a. in den Bezirken Tulln, Gänserndorf und Bruck an der Leitha aufzeigen, aber auch um St. Pölten und Wiener Neustadt ist ein großer Anstieg zu verorten (Statistik Austria o. J.-a). Demnach gab es auch in jenen Städten, welche bereits seit 2011 das größte Plus verzeichnen konnten, die meisten Zuwanderungen. Hierbei handelt es sich um Schwechat, St. Pölten, Stockerau, und Wiener Neustadt. Ebenfalls in Niederösterreich befindet sich die am schnellsten wachsende Gemeinde Österreichs. In Michelhausen (Bezirk Tulln) gab es seit der Eröffnung des Bahnhofs Tullnerfeld im Jahr 2012 einen Zuwachs von ca. 41 %.

Bruttojahreseinkommen pro Person in Niederösterreich

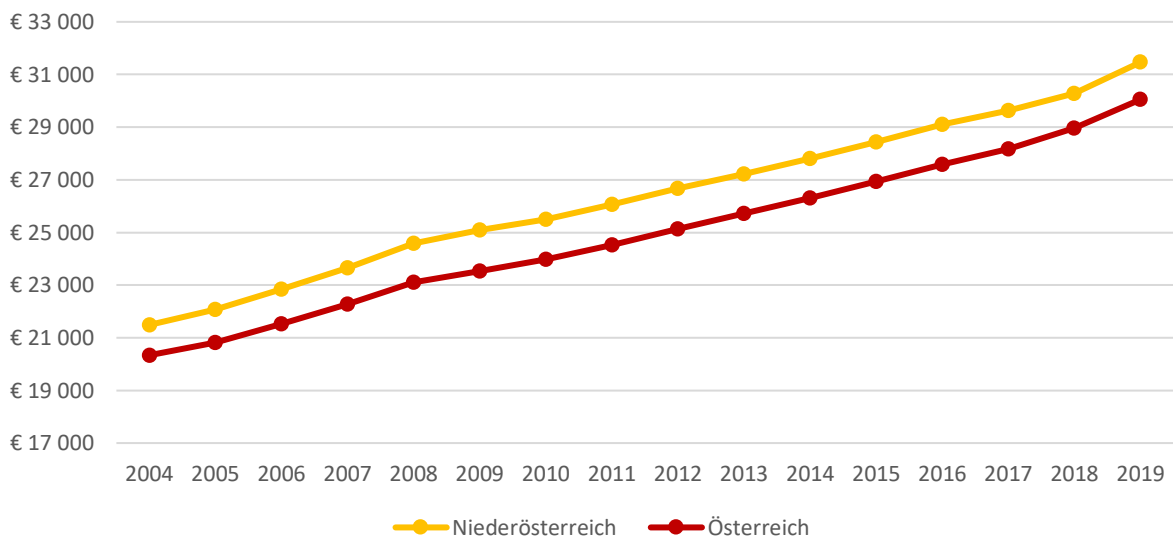


Abbildung 9: Durchschnittliche Bruttojahresbezüge pro einkommenssteuerpflichtige Person von 2004 bis 2019 in Österreich und Niederösterreich (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)

Weitere wichtige Blickpunkte aus wirtschaftlicher Sicht sind die jährlichen Bruttobezüge bzw. das Einkommen auf der Gemeindeebene pro Person. In Abbildung 9 kann man die Entwicklung der Bruttojahresbezüge pro einkommenssteuerpflichtige Person (d.h. unselbstständige Erwerbstätige und Pensionist*innen) in Niederösterreich ablesen. Dies gibt Auskunft über die zur Verfügung stehenden monetären Beiträge, welche im Jahr bzw. Monat für Wohnzwecke aufgewendet werden können. Daraus lassen sich wiederum Rückschlüsse bezüglich der Thematik leistbares Wohnen ziehen (siehe Kap. 5.4). Insgesamt liegt man hier an zweiter Stelle, lediglich in Wien liegen die Bruttojahresbezüge noch darüber. Die restlichen Bundesländer liegen unter dem österreichischen Durchschnitt. Hier ist abermals der starke Einfluss der Bundeshauptstadt in Niederösterreich zu erkennen. Da viele Bewohner*innen des Wiener Umlandes täglich nach Wien pendeln und dort ein überdurchschnittlich gutes Angebot an hochqualifizierten Jobs vorherrscht, wirkt sich dies auch positiv auf Niederösterreich aus (Staudacher 2012). Ebenso sind mit St. Pölten und Wiener Neustadt zwei weitere Städte in Niederösterreich sowie mit Linz, Eisenstadt und Steyr drei überregionale Zentren in den Nachbarbundesländern vorhanden, die als Wirtschaftshotspot fungieren.

3.4 Literaturüberblick

In der gegenwärtigen Literatur existieren viele Thematiken im Zusammenhang mit sozialem, leistbarem oder gemeinnützigem Wohnbau. Allerdings gibt es fast keine Literatur auf nationaler und internationaler Ebene, die sich direkt mit der räumlichen Verteilung von jenen Wohnprojekten als Hauptthematik auseinandersetzt. Etwaige Arbeiten, die sich indirekt mit der Verteilung davon

beschäftigen, konzentrieren sich mit dem Hauptfokus auf anderweitige Thematiken, wie den Einfluss auf Segregation und Gentrifizierung, den Einfluss auf Immobilienpreise oder die Auseinandersetzung mit anderen Funktionen des sozialen Wohnbaus in Bezug auf den Staat, die Wirtschaft oder die Gesellschaft.

In einer Studie der University Melbourne setzte man sich mit der Verteilung von leistbaren Wohnprojekten in der chinesischen Provinz Nanjing auseinander (You et al. 2012). In China erfährt der leistbare Wohnbau einen hohen Stellenwert und wird von der Regierung als politische Verpflichtung angesehen. Im Zeitraum von 2002 bis 2011 wurden 61 Wohnprojekte des leistbaren Wohnens auf ihre Lage analysiert. Die Verteilung findet sich nicht in der zentralen Lage (Central Business District), jedoch auch nicht in den Randlagen wieder. Die Mehrheit der Projekte wurde im Mittelring der Provinz, ca. 5-15 km vom Zentrum entfernt, gebaut. Einer der ausschlaggebenden Faktoren waren die Grundstückspreise. In den Bezirken neben dem Zentrum wurde auf Grundstücken mit den geringsten Preisen in jenem Bezirk gebaut, in den weiter entfernten Bezirken zum Zentrum wurde auch auf Grundstücken mit höheren Preisen des jeweiligen Bezirks gebaut. Jedoch wird die Verteilung nicht nur auf Grundstückspreise zurückgeführt, sondern ebenso auf die Nachfrage und die Umsiedelung von Bewohner*innen. Außerdem werden Mikrolagen gewählt, welche als nicht attraktiv für nicht geförderte Wohnprojekte gelten. So befinden sich viele leistbare Wohnprojekte in angrenzender Lage zu Autobahnen oder neben Fabriken. Insgesamt spielen die institutionellen Faktoren eine tragende Rolle (You et al. 2012). Zu beachten sind hier die großen Unterschiede des politischen Einflusses beim Bau und der Umsiedlung von Bewohner*innen im Vergleich zu Europa.

In einer weiteren Studie wird sich zu einem Teil mit der Verteilung des sozialen Wohnbaus beschäftigt. Die Auswirkung von „inclusionary zoning“ (ein bestimmter Teil von Wohnneubauten muss für Menschen mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden), die eher eine umgekehrte Betrachtung liefert, nämlich wie sich diese Planungsverordnung auf die Verteilung des leistbaren Wohnens auswirkt, wird analysiert. Verglichen werden zwei Bezirke in den Bundesstaaten New York und Maryland. Im Ergebnis wird eine große Einflussnahme von politischer Seite bei der Verteilung suggeriert, da diese Wohneinheiten für die untere Bevölkerungsschicht in ärmeren oder reicheren Nachbarschaften oft nicht gleich verteilt sind (Kontokosta 2015, 587f). Eine Projektion dieses Ansatzes auf Wien wurde in einer Studie von Rücker und Schneider untersucht. Diese kamen zu der Konklusion, dass dies hauptsächlich als zusätzliche Unterstützungsmaßnahme in Wien angesehen werden kann, da eine unvorhersagbare Abhängigkeit zur Neubauleistung des privaten Sektors gegeben ist. Allerdings könnte es positive Auswirkungen auf die Verteilung des qualitativen und leistbaren Wohnbaus haben (Rücker/Schneider 2019).

In Valencia wurde eine Studie bezüglich der Verteilung von leistbarem Wohnraum und sozialräumlichen Ungleichheiten durch kommunalen Wohnbau in der Stadt verfasst. Die Standortwahl hier folgt den gegenwärtigen Entwicklungen der Agglomeration und peripheren Streuung. Ebenso befinden sich die realisierten Projekte überwiegend in Bereichen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Geringverdienern wieder (Gallego-Valadés et al. 2021).

Weiters wurde in Neuseeland der Einfluss von sozialem Wohnbau auf die Immobilienpreise (Sequeira/Filippova 2021), die räumliche Verteilung von leistbarem Wohnbau in Peking (Dang et al. 2014) sowie die Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs bei leistbaren Wohnprojekten in Maryland (Welch 2013) analysiert.

Im nationalen Kontext beschränkt sich die Betrachtung des gemeinnützigen bzw. sozialen Wohnbaus beinahe ausschließlich auf die Bundeshauptstadt Wien oder auf Österreich im Gesamten. Für andere Bundesländer oder kleinräumigere Regionen sind so gut wie keine wissenschaftlichen Berichte oder Studien verfügbar, diese beschränken sich auf universitäre Abschlussarbeiten.

4 Methodik

Nachdem im vorangestellten Kapitel die theoretischen Grundlagen für diese Diplomarbeit definiert wurden, wird im 4. Kapitel die wissenschaftliche Herangehensweise zur Erarbeitung der Forschungsfragen aufgezeigt, damit diese im 5. Kapitel unter der Anwendung dieser Methoden ausgearbeitet werden kann. Als Erstes werden hier die grundlegenden wissenschaftlichen Ansätze abgeklärt. Weiters wird die Herkunft der wichtigsten Quellen und die Aufschlüsselung der benötigten Daten, welche für die Beantwortung der Forschungsfragen benötigt werden, vorgestellt. Die Validität, Reliabilität und Objektivität der Gütekriterien helfen, um die Qualität der Forschung sicherzustellen. Am Ende wird die grundlegende Vorgehensweise bei der Verarbeitung und Darstellung der Daten in der GIS-Analyse veranschaulicht, um die Berechnungen und die kartografische Aufbereitung offenzulegen.

Beginnend gab es eine Literaturrecherche zu den theoretischen Grundlagen der Gemeinnützigkeit und der gBV in dieser Diplomarbeit, diese wurde überwiegend im 3. Kapitel angewendet, um einen tieferen Einblick in die Thematik zu bekommen. Der Hintergrund dieser Sekundärforschung war das Zusammentragen der benötigten Informationen und aktuellen Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Kapitel.

Grundsätzlich handelt es sich im Zuge dieser Diplomarbeit um eine induktive Vorgehensweise, da für die gegenständlichen Forschungsfragen noch keine konkreten Literaturen oder Theorien existieren. Bei einem induktiven Ansatz werden grundsätzlich durch vorhandene Daten neue Theorien und

Entdeckungen aufgezeigt, um darauf aufbauend neue allgemeingültige Regeln, soweit dies möglich ist, abzuleiten.



Abbildung 10: Induktive Vorgehensweise (eigene Darstellung)

Die Beobachtungen bezüglich der Thematik haben sich im Zuge meiner Arbeit in der Immobilienbranche mit gBV ergeben, wodurch sich auch mein Thema der Diplomarbeit ergeben hat. Die Daten werden von unterschiedlichen Quellen gesammelt (siehe Kap. 4.1) und korreliert. Durch die Analyse dieser werden anschließend Hypothesen aufgestellt und in eine Theorie eingearbeitet, wodurch sich das Ergebnis dieser Diplomarbeit ergeben wird. Allerdings ist auf das Induktionsproblem hinzuweisen. So zeigt sich die Problematik, dass durch einen induktiven Ansatz zwar Ergebnisse geliefert werden können, diese jedoch niemals mit Sicherheit bewiesen werden können. David Hume widmete sich der Thematik bereits im 18. Jahrhundert und meinte, selbst wenn alle Beobachtungen der Datenanalyse in dieselbe Richtung einer Theorie zeigen, lassen sich keine widersprüchlichen Einzelfälle in der Zukunft ausschließen. Jedoch kann man davon ausgehen: Je größer der Untersuchungsdatensatz ist, desto aussagekräftiger fallen die Ergebnisse der Forschung aus (Richter o. J., 37ff).

Da die gegenständliche Diplomarbeit auf der Auswertung von statistischen Daten basiert, handelt es sich um ein quantitatives Vorgehen. In Verbindung mit einem induktiven Ansatz werden durch die Auswertung und Korrelierung der Daten die Ergebnisse erzeugt und präsentiert. Die Aussagekraft in der quantitativen Forschung liegt hier vor allem in einer hohen Fallzahl der inkludierten Daten (siehe Kap. 4.1), wodurch auch auf diese Weise ein qualitativvolles Ergebnis gebracht werden kann.

Bei der statistischen Analyse werden die Verteilung und die Zusammenhänge der Daten betrachtet. Als Erstes werden die Rohdaten aufbereitet und bereinigt, um einen gewissen Qualitätsstandard zu gewährleisten. Bei der weiteren Betrachtung der Daten wird eine Kombination des univariaten und bivariaten Ansatzes zur Analyse angewendet. Bei der univariaten Analyse werden mittels Häufigkeiten und Mittelwerten Aussagen getroffen. Die bivariate Betrachtung zielt auf die Betrachtung der Zusammenhänge zweier Variablen ab.

Die Darstellung und weitere Analysen der ausgearbeiteten Datensätze erfolgen mittels der explorativen Datenanalyse, einem Verfahren der räumlichen Statistik. Hier werden Grafiken und kartografische Inhalte verwendet, um durch die Visualisierung der Daten ein besseres Verständnis und eine Übersicht davon für die Analyse zu bekommen. Diese Methode eignet sich in dem gegenständlichen Zusammenhang besonders zur räumlichen Darstellung von Verteilungen,

Zusammenhänge und Klassifizierungen der unterschiedlichen Dateninhalte. Dadurch lassen sich die verschiedenen Differenzen und mögliche Ausreißer anhand der zuvor erfolgten Klassifizierung der Gemeinden erkennen.

Weiters wird für eine detailliertere Betrachtung eine einfaktorielle Varianzanalyse zwischen den Urban-Rural-Typologien und den Wohneinheiten je 1.000 EW durchgeführt. Damit kann überprüft werden, ob es signifikante Unterschiede bei den Mittelwerten aller Gemeinden in Bezug zu deren Klassifizierung gibt. Hierfür wird eine abhängige und unabhängige Variable benötigt. Die abhängige Variable muss intervallskaliert sein und die unabhängige Variable nominalskaliert. Die benötigten Daten dafür setzen sich dabei ebenfalls aus jenen der Bauträgerdatenban Exploreal und der Statistik Austria zusammen.

Diese genannten Methoden werden im Anschluss verwendet, um die Aussagen dieser Diplomarbeit zu generieren und visualisieren. wodurch die Beschreibung der Ergebnisse vollzogen und in Anbetracht des induktiven Ansatzes eine Theorie zur gegenständlichen Forschung getätigt werden kann.

4.1 Datengrundlage

Für die quantitative Forschung kommen bei dieser Diplomarbeit mehrere Datenquellen zum Einsatz. Die Hauptquellen für die Datenanalyse sind:

- Exploreal GmbH
- Statistik Austria

Diese beiden Akteure sind schon seit Jahren in den Gebieten des Immobilienmarkts und der Statistik in Österreich aktiv und gehören zu den etablierten Hauptakteuren in deren Branchen.

Für die Datengrundlage aus der Immobilienbranche kommt das Unternehmen **Exploreal** als Hauptdatenlieferant zum Einsatz. Das Unternehmen wurde 2017 gegründet und hat als Bauträgerdatenbank in Wien gestartet. Mittlerweile hat sich Exploreal in der Immobilienbranche als starker Akteur bei, der zur Verfügungstellung von Neubaudaten in ganz Österreich etabliert. In der Bauträgerdatenbank (Exploreal classic), die als Alleinstellungsmerkmal zur Konkurrenz angesehen werden kann, werden alle gewerblichen und gemeinnützigen Neubauprojekte in ganz Österreich parzellenscharf erfasst. Erfasst sind alle Neubauprojekte ab fünf Wohneinheiten. Die Daten reichen in Niederösterreich und Wien bis zum Fertigstellungsjahr 2016 zurück und in den restlichen Bundesländern bis zu dem Fertigstellungsjahr 2019. Die Recherche der Daten beruht auf mehr als 28 unterschiedlichen Quellen. Bei den Projekten werden alle Schritte vom Liegenschaftsankauf bis zur Verwertung der letzten Wohneinheit erfasst. Die Preise dieser werden ebenfalls up-to-date gehalten und an Änderungen angepasst. Für das Bundesland Niederösterreich sind hier jegliche benötigte

Daten, wie Wohneinheitenanzahl, Vergaberechtsform, Förderung, Lage, Wohneinheitenpreise, Fertigstellungsjahr und Bauträger, vorhanden. So sind Daten zu insgesamt ca. 2.770 Neubauwohnprojekten und über 51.000 Wohneinheiten in Niederösterreich verfügbar. Dementsprechend eignet sich Exploreal ideal zur Auswertung der benötigten Daten. Die Rohdaten lassen sich durch Datenbankabfragen beliebig aufschlüsseln und können für die anschließende kartografische Darstellung und Analyse aufbereitet werden.

Statistik Austria ist das statistische Amt der Republik Österreich und ist somit eine Bundesanstalt öffentlichen Rechts. Es handelt sich um ein selbstständiges und nicht gewinnorientiertes Unternehmen. Der Aufgabenbereich deckt die Bereitstellung von durch wissenschaftliche Methoden gewonnener statistischer Daten und Information für Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Medien und für Bürger ab. Zur Verfügung stehen Daten aus u.a. wirtschaftlichen, demografischen, sozialen, gesellschaftlichen Bereichen. Als Einrichtung mit einer offiziellen Verbindung zur Republik sind die Daten als verlässlich anzusehen. Genützt wird diese Datenquelle für die Klassifizierung der Gemeinden durch die von der Statistik Austria veröffentlichten Urban-Rural-Typologie, die Bestandsanalyse des bestehenden gemeinnützigen Wohnbaus in den Gemeinden und etwaige andere soziodemografische Daten, welche zur Analyse der Versorgung mit leistbarem Wohnbau benötigt werden. Die Rohdaten lassen sich auf der Website abfragen. Unter der anschließenden Aufbereitung werden diese in die Auswertungen und kartografischen Visualisierungen einbezogen.

In dem Kapitel 4.1.2 werden die verwendeten Daten und deren Aufbereitung nochmals genauer aufgezeigt und klassifiziert.

4.1.1 Feststellung der Gütekriterien

Bei der wissenschaftlichen Arbeit mit statistischen Daten als Grundlage ist es wichtig, sich auf die Qualität dieser verlassen zu können. Um dies zu gewährleisten, wird hier die Datengrundlage auf die folgenden drei Gütekriterien geprüft:

- Objektivität
- Reliabilität
- Validität

Durch diese drei Maßstäbe wird die Datenqualität der Diplomarbeit sichergestellt.

Die **Objektivität** wird durch eine Unabhängigkeit der Forschungsergebnisse von der verfassenden Person gewährleistet. Dieses Gütekriterium spielt vor allem bei quantitativen Arbeiten mit dem Einbezug von weiteren Personen eine Rolle (z.B. Umfragen, Beobachtungen). Im Gegenstand dieser Diplomarbeit spielt dies bei der Erhebung der Daten keine tragende Rolle, da diese von Unternehmen

mit klaren statistischen Vorgaben und Richtlinien zur Verfügung gestellt werden. Ebenso erfolgt die Erhebung und Auswertung der Daten standardisiert. Die Objektivität bei der Interpretation der Ergebnisse wird aufgrund der kartografischen Visualisierungen der Ergebnisse transparent und nachvollziehbar gestaltet.

Die **Reliabilität** kann auch als Messzuverlässigkeit bezeichnet werden. Hierbei soll bewerkstelligt werden, dass bei wiederholten Durchführungen das gleiche Ergebnis resultiert sowie die Daten von etwaigen Fehlern bereinigt wurden. Da der Forschungsbereich dieser Diplomarbeit klar abgegrenzt ist, Neubauwohnprojekte bzw. -einheiten von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern im Zeitraum 2016-2022 in Niederösterreich, wird auch mit anderen Datenquellen (falls vorhanden) das gleiche Ergebnis resultieren. Die Genauigkeit der Aussagen könnte durch eine komplette Vollständigkeit der Bauträgerdatenbank, inklusive aller Wohnneubauprojekten unter 5 Wohneinheiten in allen Regionen, gesteigert werden. Da allerdings Bauträger in Niederösterreich zum überwiegenden Teil Wohnprojekte mit mehr als 5 Wohneinheiten verwirklichen und der Markt im Bauträgersektor von großen Unternehmen dominiert wird, ist nach dem aktuellen Datenstand keine signifikante Beeinträchtigung auszumachen (Exploreal GmbH 2023).

Die **Validität** gibt grundsätzlich Aussagen über die inhaltliche Übereinstimmung des Mess- und Untersuchungsergebnisses ab. Auch hier ist durch den klar abgegrenzten Forschungsraum und die eindeutige Zeitstrecke eine hohe Validität gegeben.

4.1.2 Klassifizierung der Daten

Um die Daten von den beiden Hauptquellen verwenden zu können, müssen diese zuerst klassifiziert und aufbereitet werden. Dies ist im Hinblick auf die folgende kartografische Auswertung der Daten in Abstimmung unter den Anforderungen durch die Forschungsfragen nötig. Zum einen müssen die Rohdaten der Bauträgerdatenbank Exploreal abgefragt und angepasst werden. Die Daten der Statistik Austria sind zu einem Teil bereits in klassifizierter Form auf Gemeindeebene vorhanden.

Exploreal

Für die Darstellung und Analyse der Daten ist es notwendig, diese zuerst zu aggregieren und aufzubereiten. Die Rohdaten in der **Bauträgerdatenbank** Exploreal sind zu Beginn nach den relevanten Informationen zu filtern. Der relevante Zeitraum für diese Datenabfrage sind die Fertigstellungsjahre 2016 bis 2022. Weiters werden aus den Objekttypen nur jene Projekte mit Wohnungen, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern herausgefiltert. Da die Beschaffenheit von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern sich sehr ähnelt, werden diese für die Auswertung unter der Bezeichnung Häuser zusammengefasst und weiter behandelt. Folgende

Objekttypen werden in dieser Diplomarbeit und somit auch dieser Auswertung nicht einbezogen: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Studentenheime, Serviced Apartments und etwaige Büro- und Gewerbeflächen. Ebenfalls werden keine Wohneinheiten des Bautyps Sanierung beachtet, sondern nur Bauten aus dem Neubausegment. Die Vergaberechtsformen werden nach den Arten Miete und Eigentum differenziert. Diese Klassifizierung wird anschließend jeweils für die gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger durchgeführt. Nach dieser Einordnung werden anschließend auf Gemeindeebene die Daten aggregiert. So ergeben sich pro Gemeinde bis zu vier Datensätze jeweils für den gewerblichen und gemeinnützigen Teil der Auswertung. Nach derselben Klassifizierungsmethode werden zusätzlich in einer gesonderten Abfrage die durchschnittlichen Angebotspreise im Miet- und Eigentumssegment für den gewerblichen und gemeinnützigen Bereich auf Gemeindeebene aggregiert und errechnet. So, dass sich durch die Wohneinheitenanzahl und die Preise die durchschnittlichen Preise der beiden Sektoren in den Gemeinden nach Objekttyp und Vergaberechtsform ergeben.

Statistik Austria

Die **Bestandsdaten von gemeinnützigen Wohneinheiten** der Statistik Austria aus dem Jahr 2011 kam bereits nach Gemeinden klassifiziert. Da hier in einigen Gemeinden eine sehr geringe Anzahl an gemeinnützigen Wohneinheiten vorhanden ist, wurde im Zuge der Geheimhaltungs- bzw. Datenschutzmaßnahme der Statistik Austria bei der Registerzählung 2011 bei einigen Gemeinden und Wohneinheiten „Target Record Swapping“ betrieben. Insgesamt wurde dies bei 117 Datensätzen durchgeführt. Bei dem Begriff „Target Record Swapping“ handelt es sich um den Austausch von Merkmalen zwischen jeweils zwei Fällen. Dies wird durchgeführt, wenn in manchen Fällen der Wert zu gering ist, um die Identität von einzelnen Personen zu schützen. Allerdings werden diese Datensätze so verfälscht, dass diese bei Aggregatsauswertungen möglichst unverzerrt sind (Statistik Austria o. J.-b). In der gegenständlichen Arbeit sollte dies keine Problematik darstellen. Diese Daten stammen aus dem Jahr 2011 und wurden im Zuge der Registerzählung erhoben. Da dies die letzte Registerzählung war, handelt es sich um den aktuellsten verfügbaren Datenstand. Für die Berechnung, wie viele Wohneinheiten auf 1.000 EW zu diesem Zeitpunkt kommen, wurde der Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2011 verwendet.

Ebenso stammt der Datenbestand bezüglich des **Einkommens** von der Statistik Austria. In Abbildung 9 kann man die Entwicklung der Bruttojahresbezüge pro einkommenssteuerpflichtiger Person (d.h. unselbstständige Erwerbstätige und Pensionist*innen) ablesen. Die Summe beinhaltet die steuerpflichtigen, die steuerfreien und die mit festen Sätzen zu versteuernden Bezüge, somit nicht beinhaltet sind Familienbeihilfe bzw. Pflegegeld. Um mit diesen eine Aussage bezüglich des Wohnkostenaufwandes pro Haushalt tätigen zu können (siehe Kap. 5.4), ist es nötig, weitere Faktoren einzubeziehen. Im ersten Schritt werden die durchschnittlichen Bruttojahresbezüge auf

Gemeindeebene mit den durchschnittlichen Haushaltsgrößen der Gemeinden multipliziert. Dies geschieht, um das Einkommen in Bezug zu den lebenden Personen pro Haushalt zu setzen. Aus diesem Ergebnis wird das monatliche Einkommen mit einer Division durch 12 ermittelt. Da es sich hierbei immer noch um die Bruttowerte handelt und, um eine realistische Einschätzung des Wohnkostenaufwandes tätigen zu können, das Nettoeinkommen benötigt wird, ist es von Nöten, die Abgabenbelastung (Steuern nach dem Einkommensteuergesetz und Sozialversicherungsbeiträge) abzuziehen. In diesem Fall wird eine Abgabenbelastung von 20,9 % angenommen und von den Bruttowerten abgezogen (Humer/Moser 2016). Bei diesem Wert handelt es sich um die 50 %-Perzentile. Da bei den anderweitigen Daten auch stets mit den durchschnittlichen Werten gerechnet wurde, wird mit dieser Annahme das breiteste Spektrum abgedeckt. Dieses Nettomonatseinkommen pro Haushalt wird bei jeder Gemeinde mit den durchschnittlichen Preisen für eine Mietwohneinheit verglichen (siehe Kap. 5.4). Zusätzlich gehört angemerkt, dass es sich bei allen Daten um die respektiven Durchschnittswerte handelt. Aus diesem Grund sind die resultierenden Ergebnisse nochmals unter Anbetracht dessen in Relation zu setzen. Das heißt selbst wenn die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in das Spektrum des leistbaren Wohnens fällt, werden Personen mit einem geringerem Einkommen eine dementsprechend höhere Wohnkostenbelastung haben.

Bei der **Urban-Rural-Typologie** (URT) handelt es sich um eine Gliederung aller österreichischen Gemeinden, welche von der Statistik Austria im Jahr 2021 durchgeführt wurde. Die Gliederung erfolgt nach der urbanen und ruralen Lage im Raum, infrastrukturellen Gegebenheiten sowie der Nähe zu Stadt- und Regionalzentren. Einbezogen wird zu Beginn ebenfalls das Bevölkerungspotenzial⁸ und die Tagesbevölkerung⁹. Diese Daten werden in einer rasterbasierten Abgrenzung mit verdichteten Siedlungsstrukturen korreliert und anschließend auf die Gemeindeebene umgelegt. Durch diese Methodik ergeben sich vier Hauptklassen (Urbane Zentren, Regionale Zentren, Ländlicher Raum im Umland von Zentren und Ländlicher Raum). Diese werden wiederum anhand der Einwohnerzahl (Urbane Zentren) als auch durch die Erreichbarkeit (motorisierter Individualverkehr) von Urbanen und Regionalen Zentren in zentral, intermediär und peripher in insgesamt elf Klassen gegliedert (Statistik Austria 2021a).

⁸ Bevölkerungspotenzial = Wohnbevölkerung + (Nebenwohnsitze*0,14) + Tagesbevölkerung (Statistik Austria 2021a)

⁹ Dies ist die theoretische Bevölkerung während eines Tages. Es werden Beschäftigte ohne Hauptwohnsitz in Österreich, Bildungseinpender*innen, Erwerbseinpender*innen, Keine Pendler*in (weder Erwerbs- noch Bildungspendler*innen am Wohnort) und Nichtpendler*innen addiert (Statistik Austria 2021a).

Folgende 11 Klassen ergeben sich daraus:

Klasse	Name	Abgrenzung	Zugeordnete Gemeinden
101	Urbane Großzentren	Urbane Zentren > 100.000 Einwohner*innen	40
102	Urbane Mittelzentren	Urbane Zentren >30.000 und < 100.000 Einwohner*innen	11
103	Urbane Kleinzentren	Urbane Zentren < 30.000 Einwohner*innen	11
210	Regionale Zentren – zentral	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone < 30 Minuten	11
220	Regionale Zentren – intermediär	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone > 30 Minuten	9
310	Umland von Zentren – zentral	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone < 30 Minuten	139
320	Umland von Zentren – intermediär	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone > 30 Minuten und eine regionale Kernzone < 20 Minuten	27
330	Umland von Zentren – peripher	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone > 30 Minuten und eine regionale Kernzone > 20 Minuten	24
410	Ländlicher Raum – zentral	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone < 30 Minuten	140
420	Ländlicher Raum – intermediär	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone > 30 Minuten und eine regionale Kernzone < 20 Minuten	78
430	Ländlicher Raum – peripher	Mehrheit der Wohnbevölkerung erreicht urbane Kernzone > 30 Minuten und eine regionale Kernzone > 20 Minuten	83

Abbildung 11: Urban-Rural-Typologie Klassen (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria 2021a))

Der Umfang für die vier Hauptklassen lässt sich für ein besseres Verständnis wie folgt zusammenfassen:

Bei den **Urbanen Zentren (UZ)** handelt es sich um Regionen mit einer starken Verdichtung und einem hohen Bevölkerungspotenzial. Bei der Erstellung dieser Klasse wurden Gemeinden inkludiert, wenn mehr als 50 % der rasterbasierten Auswertung des Bevölkerungspotenzials in einer Kernzone liegen.

Regionale Zentren (RZ) weisen eine erkennbare Verdichtung und eine grundlegende Infrastruktur auf. Abgegrenzt wird diese Klasse durch die Zuordnung von Gemeinden zu einem regionalen Zentrum basierend auf dem Bevölkerungspotenzial. Ergänzend muss ein Mindeststandard an Infrastruktur (Verwaltungszentrum, Schulisches Zentrum, Medizinisches Zentrum, Arbeitszentrum) gegeben sein und eine urbane Kernzone muss innerhalb einer bestimmten Zeit erreichbar (MIV) sein.

Der ländliche Raum im **Umland von Zentren (UvZ)** liegt im städtischen Einflussbereich mit starken funktionalen Verflechtungen zu urbanen und regionalen Zentren. Diese werden abgegrenzt durch Indikatoren zu Erwerbsspendler*innen und der Erreichbarkeit (MIV) von urbanen und regionalen Kernzonen.

Der **Ländliche Raum (LR)** ist durch schwache funktionale Verbindung mit urbanen oder regionalen Zentren geprägt. Gemeinden, die nicht in eine andere Hauptklasse fallen, werden durch die Erreichbarkeit (MIV) von urbanen und regionalen Zentren klassifiziert (Statistik Austria 2021a).

Die Klassifizierungen nach der URT werden im folgenden Text zur besseren Differenzierung als Eigennamen angesehen und werden folglich großgeschrieben, um Missverständnisse mit anderweitigen räumlichen Lagen zu vermeiden.

Durch diese Gliederung bzw. Klassifizierung der Gemeinden lässt sich das Stadt-Land -Kontinuum darstellen und die Disparitäten aus ökonomischer Sicht sowie das Bevölkerungspotenzial zusammengefasst betrachten (Statistik Austria 2021a). Durch die Inkludierung der räumlichen Gliederung der Stadtregionen lassen sich für diese Diplomarbeit attraktive Lagen für Wohnprojekte auf der Mesoebene (Gemeinden) herauslesen. Durch den Einbezug der URT können diverse Rahmenbedingungen in den jeweiligen Gemeinden impliziert werden, was einen klaren Mehrwert für die Betrachtung der räumlichen Verteilung von Wohnprojekten mit sich bringt.

Klassifizierung der Gemeinden nach der Urban-Rural Typologie

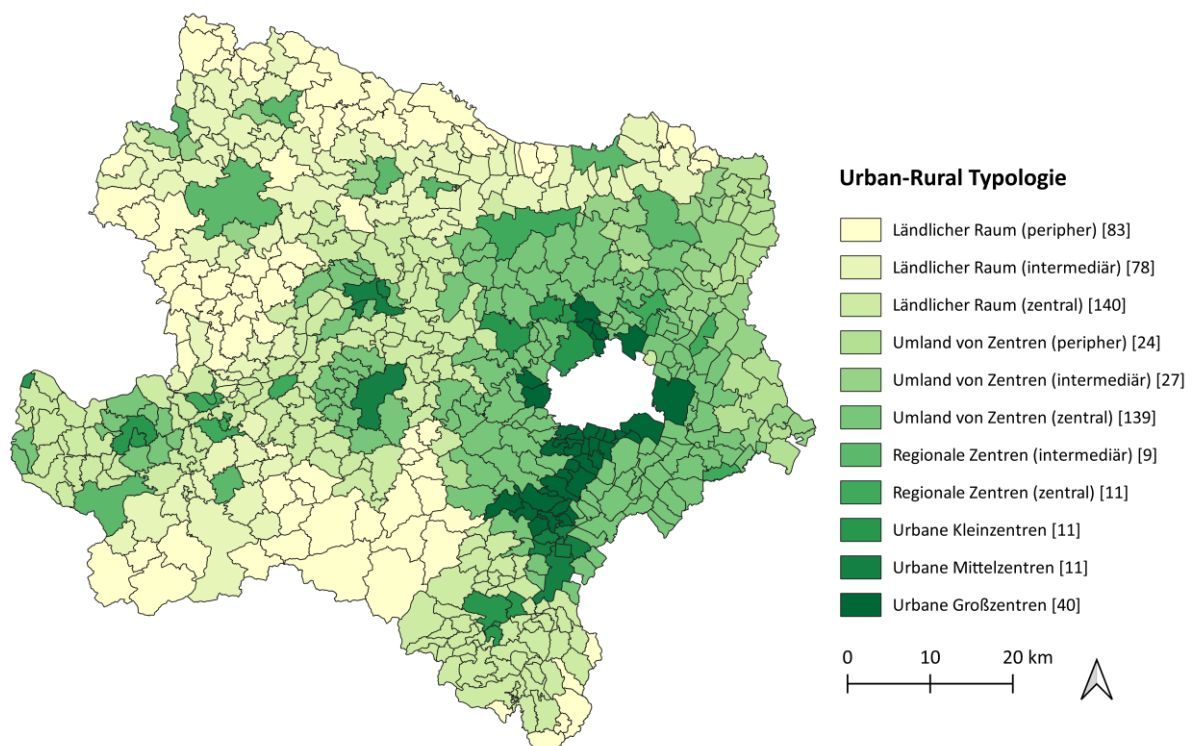


Abbildung 12: Klassifizierung der Gemeinden nach der Urban-Rural-Typologie (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)

Es gibt ebenso eine Variante der URT in Kombination mit den ÖV-Güteklassen, allerdings werden diese nicht verwendet, da folglich ca. 70 % aller Gemeinden in Niederösterreich in die schlechteste Kategorie

„Ländliche Gemeinden und Gemeinden mit höchstens Basiserschließung“ fallen würden und durch die nur vier vorhandenen Klassen eine sehr geringe Aussagekraft gegeben wäre.

4.1.3 Vorgehensweise GIS und SPSS-Analyse und kartografische Visualisierung

GIS-Analyse

Für die explorative Datenanalyse werden die raumbezogenen Daten (Geodaten) in das Programm QGIS eingespielt, um diese für die kartografische und analytische Betrachtung der Abhängigkeiten und Differenzen folglich darstellen zu können. Das Programm QGIS wurde aufgrund seiner Zugänglichkeit und der Tatsache, dass es sich um ein Open-Source Programm handelt und dadurch eine Vielzahl an Erweiterungen und Plugins verfügbar sind, gewählt. Die Grundlage für die grafische Aufbereitung der Daten ist eine eingespielte Shapefile mit allen niederösterreichischen Gemeinden, welche durch die Gemeindekennziffer klar identifizierbar sind. Die Gemeindekennziffer dient hierbei ebenso als Verknüpfungsfeld für alle weiteren importierten Daten in das Programm, um die Werte an die entsprechende Gemeinde zu binden. Bei den eingebundenen Geodaten handelt es sich um die ab dem Kapitel 4.1 näher beschriebenen Daten für die Analyse. Weiters wurden Daten, welche für die Berechnung und Darstellung von zusammengesetzten Feldern benötigt werden, eingespielt (z.B. Einwohneranzahl). Die Berechnungen erfolgten zu einem großen Teil direkt im GIS-Programm und zu einem Teil in Excel. Excel wurde allerdings überwiegend für die statistischen Darstellungen verwendet. Die Festlegung der Klassenintervalle wurde grundsätzlich mit der Natural Breaks (Jenks)¹⁰ Methode durchgeführt und im Anschluss für eine aussagekräftige Darstellung nochmals angepasst.

SPSS-Analyse

Bei der einfaktoriellen Varianzanalyse (bzw. ANOVA) wird als Nullhypothese angenommen, dass die Mittelwerte der gemeinnützig errichteten WE/1.000 EW in den Urban-Rural-Typologien sich nicht signifikant unterscheiden, da von einer gleichmäßigen Verteilung in Bezug zu den Einwohner*innen ausgegangen wird. Die einfaktorielle Varianzanalyse wird mittels SPSS durchgeführt und ausgewertet. Dabei fungieren die WE/1.000 EW der Gemeinden als abhängige Variable und die Klassifizierung der URT als einzelne unabhängige Faktorvariablen. Durch den daraus resultierenden p-Wert kann abgelesen werden, ob es sich um einen signifikanten Unterschied handelt, je nachdem, ob dieser über

¹⁰ Die Natural Breaks bzw. Jenks Methode ist eine Art Klassenintervalle einzuteilen, indem versucht wird, durchschnittliche Abweichungen aller Klassen vom Mittelwert der entsprechenden Klasse zu minimieren und gleichzeitig die Abweichung der Klasse von dem Mittelwert anderer Klassen zu maximieren (Chen et al. 2013, 1).

0,05 liegt oder darunter. Liegt der p-Wert unter 0,05, handelt es sich um einen signifikanten Unterschied bei den Varianzen bzw. Mittelwerten in den URT-Klassen (IBM Corporation 2022).

5 Ergebnisse und Interpretation

Im 5. Kapitel werden durch die Analyse der ausgewerteten Daten und die kartografische Darstellung zu den gegenständlichen Forschungsfragen (siehe Kap. 2.2) die Ergebnisse dazu präsentiert und interpretiert.

Zu Beginn wird der gemeinnützige Wohnbau im Zeitraum 2016 bis 2022 unter Anbetracht der URT und des bis 2011 bestehenden gemeinnützigen Wohnbaus auf seine Verteilung untersucht. Betrachtet wird, wie sich dieser in der Zeitspanne und seinen räumlichen Gegebenheiten entwickelt hat. Wie bereits im vorangeführten Kapitel erklärt, wird dies unter den klassifizierten Gemeinden und nach den verschiedenen Objekttypen durchgeführt, damit etwaige Ergebnisse daraus abgeleitet werden können. Folgend wird dies mit der Verteilung des gewerblichen Wohnbaus in der gleichen Zeitspanne abgeglichen und untersucht, ob es dabei zu unterschiedlichen Verteilungen im Untersuchungsraum kommt. Dadurch können die Aussagen betreffend der zweiten Forschungsfrage getätigt werden. Im letzten Abschnitt widmet man sich der Versorgung des Untersuchungsraums mit leistbarem Wohnraum. Durch den Abgleich der durchschnittlichen Mietpreise und dem vorherrschenden durchschnittlichen Haushaltseinkommen in den jeweiligen Gemeinden kann der monatliche Wohnkostenaufwand analytisch betrachtet werden, woraus die Ergebnisse bezüglich der Versorgung mit leistbarem Wohnraum im Neubausegment abgeleitet werden.

5.1 Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus in Niederösterreich

Als Erstes wird ein Blick auf die Klassifizierung durch die URT geworfen, um einen Überblick der räumlichen Strukturen zu bekommen. Betrachtet man die Klassifizierung der insgesamt 573 Gemeinden (siehe Abbildung 12), sieht man eine Gliederung des Bundeslandes Niederösterreich in seine strukturschwachen und -starken Gemeinden bzw. Regionen. Wie bereits in Kapitel 3.3.2.1 und 3.3.2.2 beschrieben, lassen sich eindeutig Regionen in Bezug zu ihrer Standortqualität abgrenzen. Alle 40 Gemeinden der Hauptkategorie Urbane Großzentren finden sich im Wiener Umland und entlang der A2 Autobahn Richtung Süden wieder. Dies verdeutlicht nochmal die klare funktionale Verflechtung mit der Bundeshauptstadt und spiegelt ebenso die aktuellen Grundstückspreise (siehe Abbildung 6) wider. Die Urbanen Mittelzentren teilen sich hingegen aus räumlicher Sicht auf drei Bezugsbereiche auf: St. Pölten, Wiener Neustadt und deren Grenzgemeinden sowie Krems an der Donau. Die Zentrumsfunktion von St. Pölten als Landeshauptstadt und Wiener Neustadt als zweitgrößte Stadt des

Urban-Rural-Typologie der niederösterreichischen Gemeinden

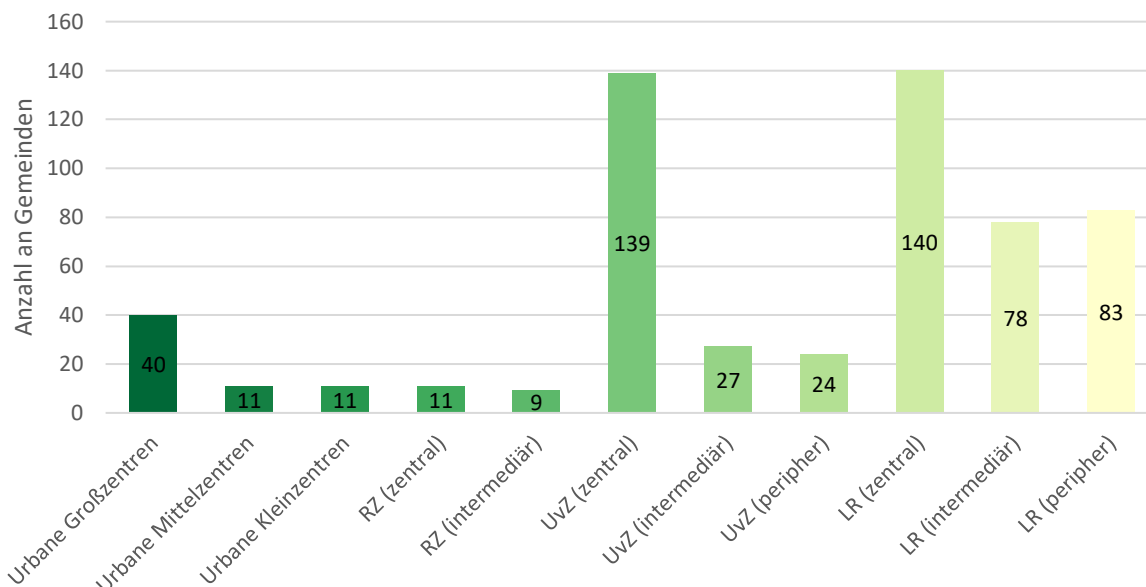


Abbildung 13: Anzahl der klassifizierten Gemeinden der Urban-Rural-Typologie in Niederösterreich (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)

Bundeslandes und deren Funktion als Arbeitshub in Niederösterreich lassen sich eindeutig bis in die Umlandgemeinden erkennen. Krems an der Donau ist eine Statutarstadt und die fünftgrößte Stadt in Niederösterreich sowie die größte im Waldviertel. Alle drei Gemeinden sind über den Bahnverkehr an Wien direkt angebunden. Die urbanen Kleinzentren finden sich im Wiener Umland (u.a. Klosterneuburg, Stockerau, Spillern), im Bereich Neunkirchen mit drei Umlandgemeinden, Tulln, Amstetten und Ennsdorf wieder. Alle diese Gemeinden weisen mehr als 10.000 Einwohner*innen auf bzw. grenzen an eine dieser Gemeinden an. Als Ausreißer ist Ennsdorf am westlichsten Punkt des Bundeslandes anzusehen, die Klassifizierung lässt sich allerdings mit der räumlichen Nähe zu Linz, der Bundeshauptstadt von Oberösterreich, erklären. Die zentral und intermediär gelegenen Gemeinden der Kategorie Regionalen Zentren verteilen sich über das gesamte Bundesland und sind in Bezirken ohne eine höher klassifizierte Gemeinde zumeist die Bezirkshauptstädte bzw. jene, die als zweitgrößte Stadt fungieren. Somit liegt in jedem Bezirk zumindest eine Gemeinde, die eine Klassifizierung als Regionales Zentrum oder darüber hat. Lediglich im Bezirk Lilienfeld gibt es keine Gemeinde mit einer dieser Klassifizierungen. Hier ist die am höchsten klassifizierte Gemeinde Kaumberg (Umland von Zentren - peripher) neben dem Bezirk Baden. Die Gemeinden der Klasse Umland von Zentren in zentraler Lage sind hauptsächlich angrenzend zu Urbanen und Regionalen Zentren anzufinden und können durch ihre Verknüpfung zu diesen als Umlandgemeinden in deren Einzugsbereichen angesehen werden. Jene Gemeinden in einer intermediären Lage im Umland von Zentren befinden sich vereinzelt im Nordwesten neben den größten Gemeinden im jeweiligen Bezirk sowie überwiegend im Osten in Nähe der slowakischen Grenze. Ebenso befinden sich Gemeinden im Umland in peripherer Lage zum größten Teil direkt an der slowakischen Grenze. In der untersten Hauptklasse, den Ländlichen Gemeinden, sind

jene mit einer zentralen Klassifizierung noch stark Richtung Westen und Süden vertreten, diese liegen jeweils merklich in exponierterer Lage entlang der ÖV- und MIV-Hauptverkehrsachsen sowie im erweiterten Umland von Zentren. Die beiden strukturschwächsten Klassifizierungen finden sich vor allem im Norden bis Nordwesten sowie Süden bis Südwesten wieder. Diese sind am weitesten von Urbanen und Regionalen Zentren entfernt und korrelieren dementsprechend auch stark mit den Gemeinden der geringsten Baulandpreise. Zwischen Wien und der Slowakei befindet sich nur eine Gemeinde der untersten Hauptklasse. Dies lässt sich auf die funktionale Ausdehnung des Wiener Umlandes, die ebenfalls direkte Nähe zu der slowakischen Hauptstadt Bratislava sowie das sehr gut ausgebaute Straßen- und Schienennetz zurückführen.

Insgesamt können 84 Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion (Urbane und Regionale Zentren) ausgemacht werden. Die höchstrangigen davon akkumulieren sich klar im Wiener Umland bzw. im nördlichen Industrieviertel mit einer sehr geringen Anzahl von größeren Zentren in einer weiteren Distanz von Wien entfernt. Viele Bezirkshauptstädte sind als einziges Zentrum für den jeweiligen Bezirk (Gmünd, Horn, Scheibbs, Zwettl) anzusehen, mit gegebenenfalls ein paar benachbarten Gemeinden eine Klassifizierung darunter. Die restlichen Gemeinden in diesen Bezirken finden sich überwiegend in der ländlichsten Klassifizierung wieder. Hier sind vor allem jene Gemeinden und Bezirke abseits der Hauptverkehrsachsen hervorzuheben. So sind die Bezirke Lilienfeld, Scheibbs, Gmünd, Horn und Zwettl als besonders ländlich geprägte Regionen zu definieren. Im Gegenzug sind die Bezirke Baden, Bruck an

Bestand gemeinnütziger Wohneinheiten je 1.000 Einwohner bis 2011

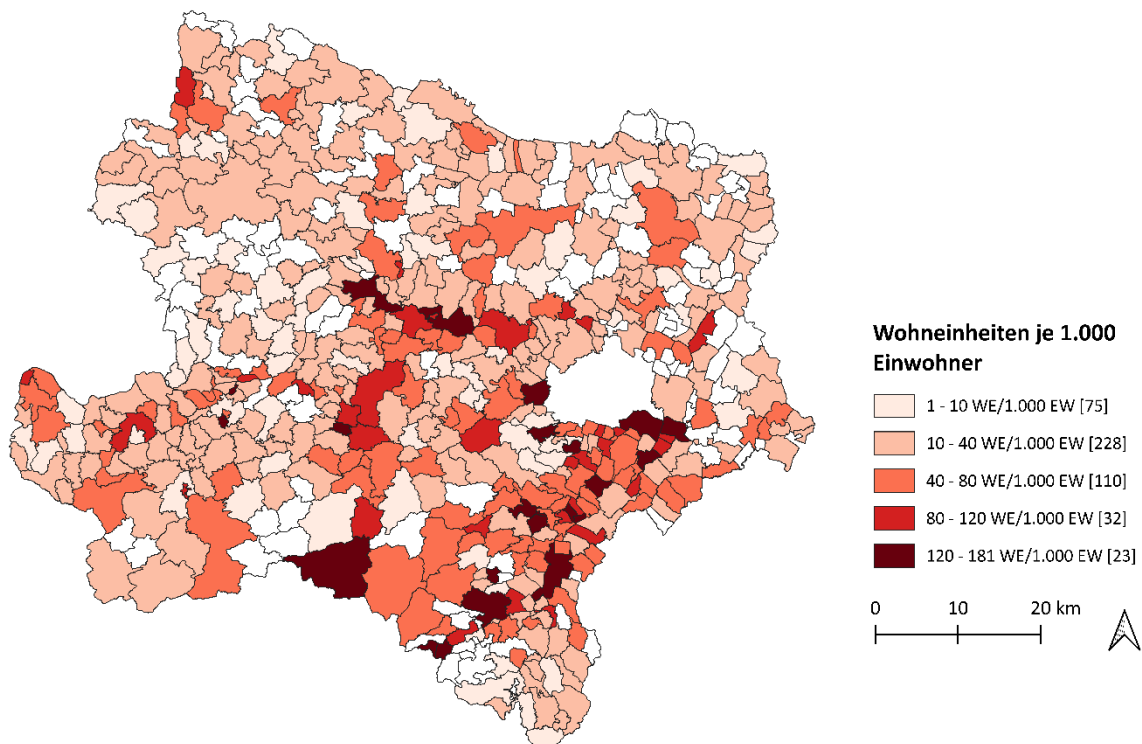


Abbildung 14: Bestand gemeinnütziger Wohneinheiten je 1.000 EW bis zum Jahr 2011 (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)

der Leitha, Mödling, Gänserndorf, Korneuburg, St. Pölten-Land und Tulln aus dem Wiener Umland und die Bezirke St. Pölten, Wiener Neustadt und Krems an der Donau bzw. Krems (Land) aus dem restlichen Bundesland überdurchschnittlich gut ausgestattet.

Um die folgende Verteilung an gemeinnützigen Neubauwohneinheiten einordnen zu können, wird hier zuerst ein Blick auf die bis zum Jahr 2011 fertiggestellten Wohneinheiten von gBV geworfen. Sieht man sich die realisierten gemeinnützigen Wohneinheiten zum Stand der Registerzählung 2011 in Bezug auf die damalige Bevölkerungszahl an, erkennt man, dass der höchste Anteil ebenfalls in vielen der bevölkerungsreichsten und strukturstärksten Gemeinden realisiert wurde. So befinden sich in den 23 Gemeinden mit über 10.000 Einwohner*innen (EW) insgesamt 16 Gemeinden mit mehr als 80 Wohneinheiten pro 1.000 EW von gBV. Die meisten dieser Gemeinden befinden sich in den Bezirken Baden (10), Mödling (7), Bruck an der Leitha (6), Neunkirchen (6) und St. Pölten (Land) (5); dazu gehören auch alle vier Statutarstädte¹¹. Die starke Präsenz des Wiener Umlandes in den beiden obersten Klassen dieser Kategorisierung lässt sich zum Großteil auf die funktionale und infrastrukturelle Verknüpfung mit Wien, aber auch auf die zusätzliche Bautätigkeit von in Wien ansässigen gBV rückschließen, da diese auch oft in den angrenzenden niederösterreichischen Gemeinden tätig sind. In den 100 Gemeinden mit unter 1.000 EW befinden sich hochgerechnet lediglich fünf Gemeinden in den beiden höchsten Klassen. In insgesamt 105 Gemeinden wurde bis zum Jahr 2011 keine einzige gemeinnützige Wohneinheit errichtet. Im Durchschnitt lebten in diesen Gemeinden ca. 998 EW. Von diesen 105 Gemeinden befinden sich die meisten, nämlich 15, im Bezirk Mistelbach (42 % aller Gemeinden in diesem Bezirk), 6 in Waidhofen an der Thaya (40 %), 17 in Gänserndorf (39 %) und 13 in Neunkirchen (30 %). Die restlichen Gemeinden und Klassen verteilen sich über das gesamte Bundesland, wobei von Südwesten bis Südosten eine dichtere und in den nordwestlichen Regionen eine eher lückenhafte Verfügbarkeit zu erkennen ist. Ein Grund für eine höhere Bauleistung in der Nähe zu den Bundesländergrenzen (Burgenland, Steiermark und Oberösterreich) kann die zusätzliche Tätigkeit von gBV aus dem jeweiligen anderen Bundeland sein, da diese immer wieder auch in Niederösterreich tätig sind. Dies ist in den Grenzregionen zu Tschechien und Slowakei nicht gegeben.

¹¹ In Niederösterreich gibt es vier Statutarstädte mit jeweils eigenem Stadtrecht. Diese gehören auch keinen anderen Bezirk an, sondern sind selbst als einer anzusehen (Bundesministerium für Finanzen 2022). Die vier Statutarstädte in Niederösterreich sind: Krems an der Donau (Stadt), St. Pölten (Stadt), Waidhofen an der Ybbs (Stadt) und Wiener Neustadt (Stadt).

Gemeinnützige Wohneinheiten zwischen 2016 und 2022

Um die Entwicklung der Wohnbauleistung von gBV werten zu können, werden als Nächstes die fertiggestellten Wohneinheiten in dem Zeitraum von 2016 bis 2022 betrachtet und danach mit dem Bestand aus 2011 verglichen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 21.226 Wohneinheiten in Niederösterreich bzw. ca. 60 % der Neubauleistung von gBV fertiggestellt. Wie in Abbildung 15 zu erkennen ist, wurden von der reinen Anzahl her die meisten Wohneinheiten in Gemeinden, die als urbanes Zentrum fungieren, fertiggestellt. In den beiden obersten Klassen befinden sich (absteigend genannt) St. Pölten, Wiener Neustadt, Schwechat, Krems an der Donau, Ternitz, Amstetten und Tulln an der Donau. Absehbar ist die Tatsache, dass fast alle Gemeinden davon eine stark positive

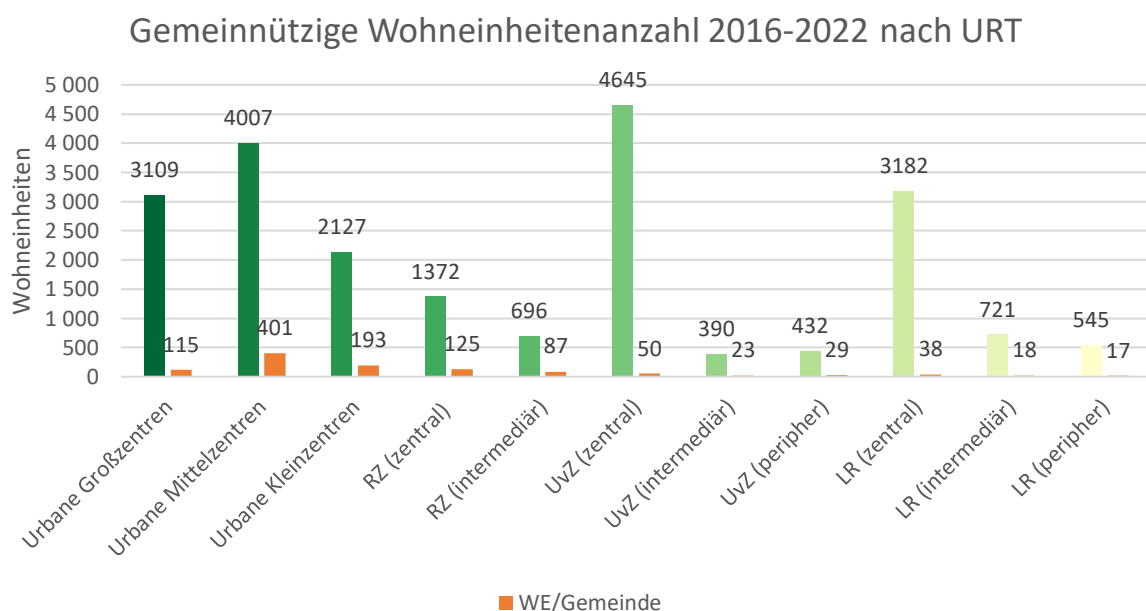


Abbildung 15: Gemeinnützige Wohneinheiten und Wohneinheiten je Gemeinde 2016-2022 nach der Urban-Rural-Typologie klassifiziert (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, 2021a)

Bevölkerungsentwicklung vorzuweisen haben und dadurch eine hohe Nachfrage gegeben ist. Lediglich Ternitz davon weist eine merkbar negative Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren auf. Sieht man sich die genaue Verteilung der Wohneinheiten nach der URT in Abbildung 15 an, erkennt man, dass die Verteilung in der oberen und unteren Klassifizierungshälfte summenmäßig beinahe gleich ausfällt. In Urbanen und Regionalen Zentren wurden 11.311 WE und im Umland von Zentren sowie im Ländlichen Raum wurden 9.915 WE übergeben. In Regionalen Zentren wurden ca. 109 WE/Gemeinde, in Urbanen Zentren hingegen ca. 193 WE/Gemeinde errichtet. Zum einen kann dies der Tatsache zugrunde liegen, dass in Urbanen Zentren am dichtesten gebaut werden kann, was auch durch die höhere Wohneinheitenanzahl pro Bauprojekt bestätigt wird und dass es sich bei diesen um starke Zuwanderungsgemeinden mit einer hohen Nachfrage an Wohnbedarf, aufgrund ihrer attraktiven Lage

Wohneinheiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Jahren 2016-2022

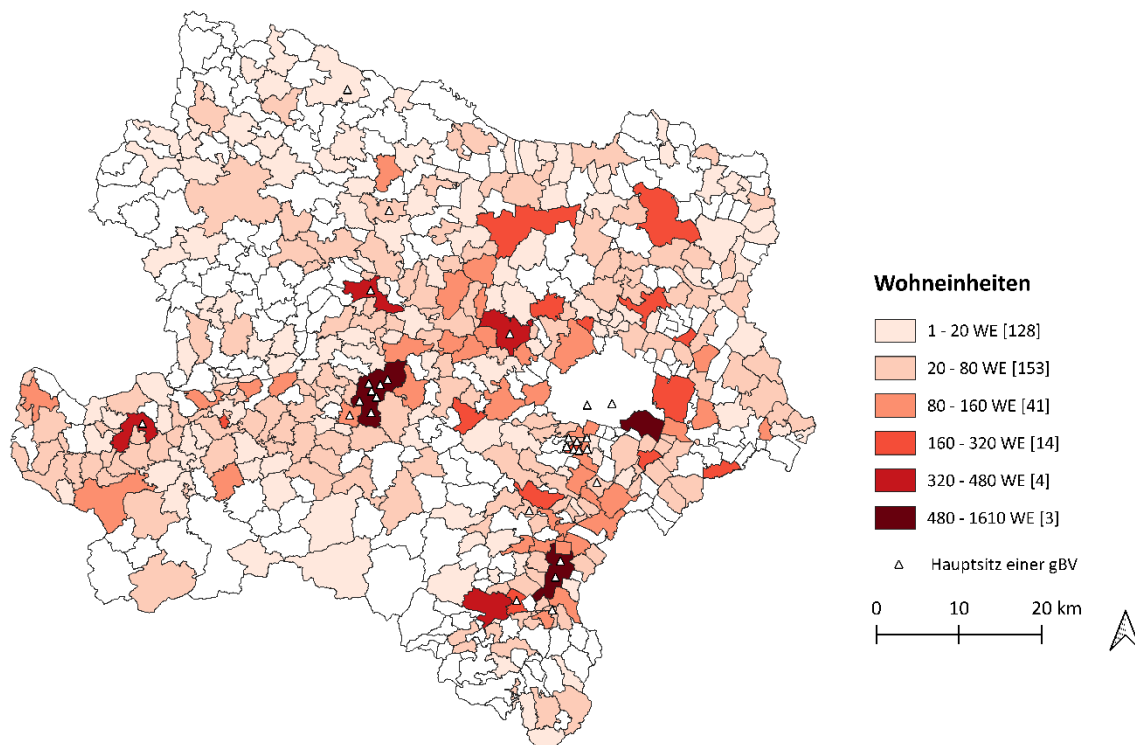


Abbildung 16: Anzahl der von gBV errichteten Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

und Infrastruktur, handelt. Bei den Regionalen Zentren handelt es sich hingegen oft um Bezirkshauptstädte, welche zu einem großen Teil aufgrund ihrer räumlichen Lage ohne direkte Beziehungen zu höher klassifizierten Gemeinden dastehen und selbst als größtes Zentrum in ihrer Umgebung fungieren müssen. Diese weisen auch ein geringeres Bevölkerungswachstum oder eine Bevölkerungsstagnation auf. In drei der vier Hauptklassen wurden jeweils in der zentralsten Unterkategorie die meisten WE umgesetzt, auch bei einer anteilmäßigen Betrachtung durch die Gemeinden. Die WE im Umland von Zentren und dem Ländlichen Raum können bei der Summe an WE mithalten, fallen jedoch bei den Wohneinheiten je Gemeinde sichtlich zurück. Dies lässt sich auf eine geringere Bebauungsdichte, kleinere Bauprojekte und eine geringere Nachfrage zurückführen. So verzeichnen viele dieser Gemeinden einen jährlichen Bevölkerungsrückgang. In diesen Gemeinden werden gemeinnützige Wohneinheiten oft genutzt, um vor allem junge Menschen durch niedrige Mieten und attraktiven Wohnraum zu binden und vor der Abwanderung abzuhalten – Stichwort: Junges Wohnen¹².

¹² Unter dem Modell "Junges Wohnen" werden in Niederösterreich geförderte Wohnungen gebaut und an den Bedarf derer angepasst. Der maximale Eigenbedarf dabei beträgt € 4.000,-- und die maximale Wohnfläche 60 m². Das Angebot kann von allen Menschen unter 35 Jahren in Anspruch genommen werden. Im Jänner 2022 wurden bereits 1.431 WE dieses Modell errichtet und weitere 860 bewilligt (noe.gv.at 2022).

ANOVA

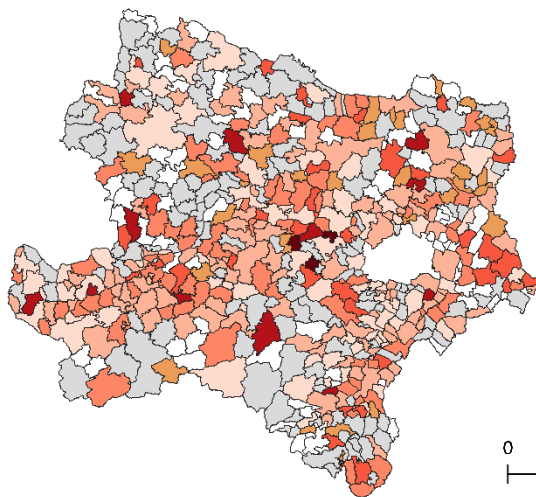
WE_gef_kEW	Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
Zwischen den Gruppen	3148,720	10	314,872	2,537	,006
Innerhalb der Gruppen	41708,156	336	124,131		
Gesamt	44856,876	346			

Abbildung 17: Ergebnis der einfaktoriellen Varianzanalyse zwischen den URT-Klassen und den WE/1.000 EW (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, 2021a)

Ebenfalls ergab sich durch die einfaktorielle Varianzanalyse (bzw. ANOVA) mittels SPSS ein p-Wert von 0,006. Da dieser Wert eindeutig unter dem Schwellwert von 0,05 liegt, lässt sich daraus schließen, dass es signifikante Unterschiede zwischen den Mittelwerten der Gemeinden bezüglich der gemeinnützigen WE/1.000 EW in den URT-Klassen gibt. Demnach zeigen sich, wie auch in Abbildung 15 in ähnlicher Weise ersichtlich ist, größere Unterschiede zwischen den URT-Klassen. Eine genau Verteilung nach den WE/1.000 EW ist in der folgenden Beschreibung zu Abbildung 18 zu entnehmen.

Unter Betracht der WE/1.000 EW lässt sich eine bereitere Verteilung in ländlichen Gemeinden des Most- und Weinviertels herauslesen. Diese können zu einem großen Teil mit Gemeinden aus größeren Zentren des Umlandes in St. Pölten und Wiener Neustadt mithalten oder

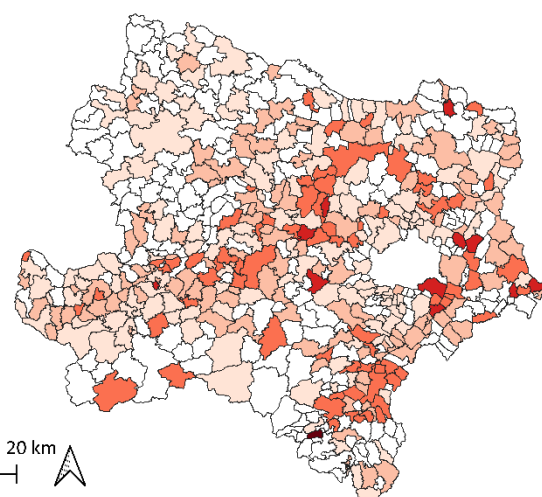
Zuwachs gemeinnützige Wohneinheiten im Vergleich zu dem Jahr 2011



Prozentualer Anteil

Kein Zuwachs [157]	480 - 1.350 % [3]
1 - 20 % [73]	Hat keine gemeinnützige WE [74]
20 - 60 % [115]	Hatte vor 2011 keine gem. WE, Zuwachs zwischen 2016-2022 [31]
60 - 120 % [74]	
120 - 240 % [34]	

Gemeinnützige Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in den Jahren 2016-2022



Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

1 - 10 WE/1.000 EW [137]
10 - 20 WE/1.000 EW [120]
20 - 40 WE/1.000 EW [74]
40 - 60 WE/1.000 EW [11]
60 - 72 WE/1.000 EW [1]

Abbildung 19: Prozentueller Zuwachs in den Jahren 2016-2022 an gemeinnützigen Wohneinheiten im Vergleich zum Jahr 2011 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, o. J.-a)

Abbildung 18: Gemeinnützige Wohneinheiten je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

sogar übertreffen. So verteilen sich die Gemeinden mit einem hohen Anteil auf das Umland von Zentren in zentraler Lage sowie ein ebenfalls signifikanter Anteil auf den Ländlichen Raum (zentral). Bei der Lage vieler dieser Gemeinden handelt es sich um Einzugs- bzw. Umlandbereiche von höher klassifizierten Gemeinden. Ursachen dafür können mitunter nicht mehr leistbare Preise in den zentraleren Lagen/Gemeinden, Landflucht bzw. Suburbanisierung oder ausgebaute Infrastruktur sein. So wurde auch in Wiens Grenzgemeinden weniger WE/1.000 EW fertiggestellt als im Umland von Wiener Neustadt, St. Pölten, Tulln an der Donau und Neunkirchen. Zu beachten ist allerdings der höhere Bestand 2011 an gemeinnützigen Wohneinheiten in diesen Gemeinden sowie die hohen Baulandpreise. Ausgenommen davon ist allerdings die Wiener Grenzgemeinde Schwechat, hier wurden 46 WE/1.000 EW errichtet, begründet wird dies durch die Tatsache, dass es sich dabei um die wirtschaftsstärkste Gemeinde Österreichs handelt. In Schwechat gibt es mehr Arbeitsplätze als Einwohner*innen (18.000) und überdurchschnittlich hohe Sozialleistungen, was in den letzten Jahren einen hohen Zuzug und einen regelrechten Bauboom ausgelöst hat (ORF.at 2018). Erwähnenswert ist ebenfalls, dass in intermediär gelegenen Regionalen Zentren, welche die Hauptzentren in den strukturschwachen Bezirken bilden, eine unterdurchschnittliche Fertigstellungsrate bezogen auf die Einwohner*innen gegeben ist.

Um die Entwicklung zwischen dem Bestand und der Neubauleistung (2016-2022) zu veranschaulichen, wurde berechnet, um wie viel Prozent sich die WE in den Gemeinden verändert haben. Die 4-jährige Datenlücke zwischen 2012 und 2015 kann dabei leider nicht einbezogen werden. Allerdings kann auf diese Weise dennoch ein Vergleich zwischen den beiden Intervallen (Fertigstellungen bis 2011 und 2016-2022) getätigt werden. In dieser Betrachtung (siehe Abbildung 19) entfallen Gemeinden mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an WE, welche vor 2011 errichtet wurden, in die unteren Kategorien mit einem geringeren Zuwachs, da in vielen davon nachvollziehbarerweise nicht das Maß an fertiggestellten WE aus mehreren Jahrzehnten innerhalb von sieben Jahren erreicht werden kann. Allerdings lassen sich dadurch vor allem kleinere Gemeinden identifizieren, die in den letzten Jahren im Fokus standen. Es ist zu erkennen, dass jene drei Gemeinden (Judenu-Baumgarten, Würmla und Maria Anzbach) mit dem größten Zuwachs westlich von Wien gelegen sind. Diese wiesen im Jahr 2011 lediglich eine einstellige Anzahl an WE auf. Dennoch wurde in jenen Gemeinden eine signifikante Steigerung zwischen 27 und 70 WE erreicht. Insgesamt liegen Gemeinden mit dem größten Zuwachs in den Bezirken Melk, St. Pölten (Land) und Tulln sowie in den Klassifizierungen Umland von Zentren (zentral) und Ländlicher Raum (zentral), was eine Steigerung auf kleinere Gemeinden in den letzten sieben Jahren suggeriert. In den beiden Vergleichsintervallen gab es 157 Gemeinden, wo es keinen Zuwachs durch neue WE durch gBV gab und 74 Gemeinden, wo in keinem der beiden Intervalle eine gemeinnützige WE errichtet wurde. Lässt man die bereits erwähnte Zeitlücke zwischen 2012 und 2015 außer Acht, wurde in rund 13 % der Gemeinden noch kein gemeinnütziger Wohnbau errichtet.

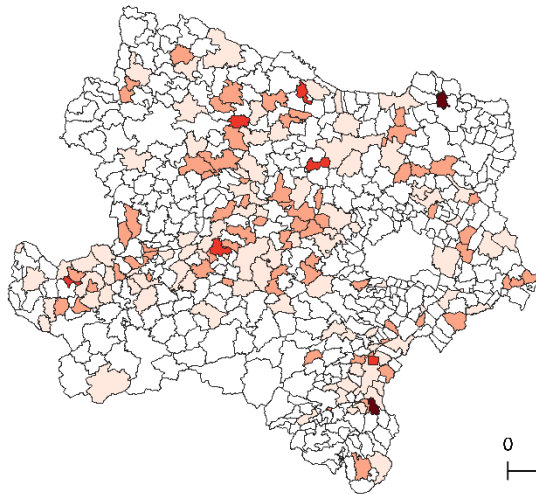
Insgesamt wurden zwischen 2016 und 2022 erstmals gemeinnützige Wohneinheiten in 31 Gemeinden errichtet. Die meisten dieser Gemeinden (19) befinden sich im Weinviertel, weitere fünf im Waldviertel, vier im Mostviertel und vier im südlichen Industrieviertel. 18 dieser Gemeinden sind dem Ländlichen Raum zuzuordnen und keine einem überregionalen Zentrum (Urbane und Regionale Zentren), dies ist durch die Tatsache bedingt, dass es in den ruralen Gebieten, das meiste Potenzial für einen erweiterten Ausbau gibt als in hochklassifizierten Gemeinden. Die Bezirke Mistelbach (42 %), Waidhofen an der Thaya (40 %), Gänserndorf (39 %) und Neunkirchen (30 %) sind jene mit den meisten Gemeinden ohne ein gemeinnütziges Wohnprojekt in den beiden untersuchten Zeitintervallen. Dies korreliert mit einer unterdurchschnittlichen URT-Klassifizierung der Gemeinden in diesen Bezirken. Abgesehen von den Statutarstädten haben hingegen die Bezirke Baden, Tulln, Scheibbs, Amstetten, St. Pölten (Land) und Hollabrunn alle eine einstellige Prozentanzahl von Gemeinden ohne ein gBV-Wohnprojekt. In diesem Fall korrelieren die Daten mit der URT-Klassifizierung nur teilweise, da die Bezirke Hollabrunn, Scheibbs und ggf. Amstetten als strukturschwach angesehen werden können. In Amstetten befindet sich allerdings die Niederlassung einer gBV. Hollabrunn und Scheibbs befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Gemeinde mit einer ansässigen gBV.

Unter diesem Blickpunkt ist ein weiterer Faktor, der bei der Verteilung eine nicht vernachlässigbare Rolle spielt, der Standort des Hauptsitzes von gBV. So verwirklichen erfahrungsgemäß einige gBV nur Projekte in einer gewissen Region oder in einem gewissen Umkreis ihrer Niederlassung. In Abbildung 16 sind die in den letzten Jahren tätigen gBV, welche in Niederösterreich gemeldet sind, ersichtlich. Eine klare Konzentration ist dabei in den wirtschaftlichen Zentren bei den Niederlassungen zu erkennen. St. Pölten als Landeshauptstadt und Mödling mit seiner räumlichen Nähe zu Wien sind hier hervorzuheben. Nördlich von Wien gibt es nur vier Hauptsitze (Tulln an der Donau, Krems an der Donau, Gars am Kamp und Raabs an der Thaya) von gBV sowie im Westen nur eine in Amstetten. Genauso wie einige weitere gBV fungieren diese vor allem in Ihren respektiven Regionen und Bezirken. Diese Beschränkung der Bautätigkeiten auf umliegende Regionen/Bezirke von Niederlassungen betrifft allerdings nicht alle gBV, ist aber dennoch ein Faktor in der räumlichen Verteilung. So lässt sich ebenfalls eine gewisse Korrelation zwischen der höheren Bauleistung im südlichen Teil Niederösterreichs und den dominierenden Niederlassungen der gBV erkennen, allerdings überschneidet sich dies ebenso mit den strukturstarken und Zuwanderungsgemeinden. Um eine genaue Begründung für die Niederlassungen der gBV zu betrachten, wäre eine detaillierte Analyse aller dazugehörigen historischen, wirtschaftlichen, funktionalen, politischen und infrastrukturellen Entwicklungen vonnöten, was bis in die Verknüpfungen der Eigentümerstrukturen der gBV führen würde und zu umfangreich für diese Diplomarbeit wäre.

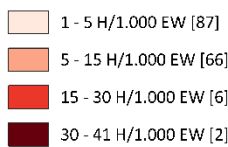
Differenziert man nach den Objekttypen Wohnungen und Häuser (Reihenhaus, Doppelhaus, Einfamilienhaus) der in den Jahren 2016 bis 2022 von gBV errichteten WE, zeigt sich, dass Wohnungen

eindeutig die dominierende Art der Errichtungen sind. Aufgrund ihrer Dominanz haben Wohnungen auch die zuvor betrachtete Darstellung und Verteilung der Wohneinheiten (siehe Abbildung 16 und 18) geprägt. Den 18.404 (87 %) errichteten Wohnungen stehen 2.822 (13 %) errichtete Häuser gegenüber. Nach dem Burgenland werden in Niederösterreich die meisten Häuser von gBV errichtet. In dem betrachteten Zeitraum waren dies ca. 13,3 %. Zurückführen lässt sich dies auf die hohe

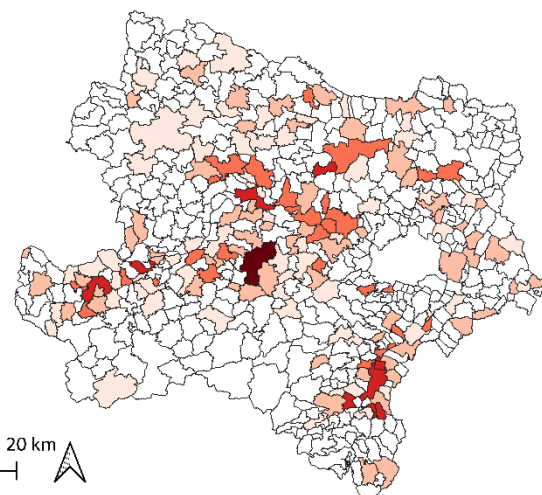
Häuser je 1.000 Einwohner von gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Jahren 2016-2022



Häuser je 1.000 Einwohner



Häuser von gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Jahren 2016-2022



Häuser

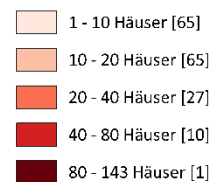


Abbildung 21: Häuser je 1.000 EW von gBV in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Abbildung 20: Anzahl der von gBV errichteten Häuser in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Nachfrage nach dieser Wohnform im gesamten Bundesland (siehe Kap. 3.3.2) und dem großen zur Verfügung stehenden Dauersiedlungsraum. Sieht man sich die Verteilung der Häuser auf die Gemeinden an (siehe Abbildung 20), erkennt man nach reiner Anzahl, dass die meisten Häuser in St. Pölten errichtet wurden. Diese befinden sich bei einem genaueren Blick auf die Mikrolage, ebenfalls wie in allen zentralen Gemeinden, in den Randgebieten und nicht in den zentralen Lagen innerhalb der Gemeinden. In Urbanen Großzentren befindet sich keine signifikante Anzahl an errichteten Häusern. Jedoch sind in Urbanen Mittelzentren die drei größten Gemeinden (St. Pölten, Wiener Neustadt, Krems an der Donau) mit mehr als 40 errichteten Häusern vertreten. Alle drei weisen eine im Verhältnis große Gemeindefläche auf und haben abseits des Zentrums in der Gemeinde eine ausgeprägte Einfamilienhausstruktur. Ebenso bei der Gesamtanzahl der fertiggestellten Häusereinheiten ist eine dominanter Präsenz im nördlichen Teil des Bundeslandes, im Gegensatz zu den fertiggestellten Wohnungen, zu erkennen, was mit den ruraleren Gemeinden im Wald- und Weinviertel und der

dortigen Dominanz des Einfamilienhauses bei der Bevölkerung einhergeht. Dies bestätigt sich auch mit der Tatsache, dass die markante Mehrheit der Häuser in den untersten beiden Hauptklassen der URT vorzufinden sind. Weiters ist eine gewisse Ansammlung von Gemeinden, um die nach Westen verlaufende Donau, mit einer überdurchschnittlichen Versorgung mit Häusern festzustellen. Ein Blick auf die Häuser je 1.000 EW (siehe Abbildung 21) suggeriert ein sehr ähnliches Bild. Die acht Gemeinden mit mehr als 15 H/1.000 EW verteilen sich über mehrere Bezirke. Drei dieser Gemeinden (Falkenstein, Walpersbach, Schrattenthal) finden sich in ländlichen Gemeinden wieder. Weitere vier Gemeinden (Heldenberg, Hafnerbach, Altenburg, Oed-Oehling) befinden sich im Umland von Zentren sowie eine Gemeinde (Theresienfeld), aufgrund ihrer Nähe zu Wiener Neustadt, im Urbanen Mittelzentrum. Die Gemeinden mit einem hohen Anteil an Häusern stehen in keiner merkbaren Abhängigkeit zu überregionalen Zentren, sondern konzentrieren sich eher auf die ruralen Regionen und Gemeinden in Niederösterreich.

Es lässt sich konkludieren, dass von der reinen Wohnbauleistung im Neubau von der Wohneinheitenanzahl keine durchgehend gleichmäßige Verteilung in allen Regionen und Bezirken gegeben ist. Mit einem Blick auf die errichteten WE pro Gemeinde ist zu erkennen, dass in Gemeinden, die als überregionales Zentrum (Urbane und Regionale Zentren) fungieren, mit ca. 138 WE/Gemeinde eine klare Dominanz gegenüber ländlichen Gemeinden (Umland von Zentren und Ländlicher Raum) mit ca. 20 WE/Gemeinde besteht. Ebenso im Bestand bis 2011 weisen diese Gemeinden aufgrund ihrer Attraktivität und Bevölkerungsentwicklung die größten Anteile je 1.000 EW auf. Folglich gibt es mit Betracht auf die Einwohner*innen der Gemeinden einen sukzessiven Anstieg in Umland-Gemeinden von Zentren. In Regionalen Zentren, welche oft als Hauptzentrum in den strukturschwachen Bezirken zählen, ist unter Anbetracht der Rahmenbedingungen ein geringerer Ausbau zu erkennen. Generell konzentriert man sich vermehrt auf Umland- und Einzugscommunen der überregionalen Zentren. So ist auch der signifikanteste Zuwachs zwischen den beiden Intervallen in diesen Gemeinden zu erkennen. Bei der Verteilung in ruralen Gebieten ist der Fokus auf Gemeinden neben Ansässigen gBV und zu einem Teil in den Grenzgebieten zu den anderen österreichischen Bundesländern zu erkennen. Dies zeigt u.a. die anwesende Stärke der gBV als Akteur am Wohnungsmarkt in Bezug zu der räumlichen Nähe, auch wenn diesen Niederlassungen rein historische und funktionale Entwicklungen zugrunde gelegt werden können. Durch die Ansiedelung des gemeinnützigen Wohnbaus in 31 neuen Gemeinden zwischen 2016 und 2022 wird allerdings aufgezeigt, dass Gemeinden im Ländlichen Raum weiter ausgebaut und unterstützt werden. Anhäufungen mit der geringsten oder keiner Versorgung durch gBV sind im Nordwesten bzw. dem Waldviertel, dem südlichen Teil des Mostviertels sowie in den Grenzregionen des Weinviertels vorzufinden, wobei es sich allesamt um rurale Gebiete handelt. Dieser Tatsache liegt die nicht durchgängige Gleichverteilung und Versorgung zugrunde. Weiters hat dies eine Betrachtung nach der URT bewiesen, da bezirksintern die Gemeinden oft große Differenzen

aufweisen. So findet sich der Bezirk Neunkirchen in der Liste der Gemeinden mit den meisten Gemeinden, die keinen gBV-Wohnbau haben, wieder als auch in jener Liste mit den vom Anteil und der gesamten Anzahl überdurchschnittlich versorgten Gemeinden. Ebenso hat sich gezeigt, dass die infrastrukturellen Rahmenbedingungen bei der Verteilung eine tragende Rolle spielen. So steht Schwechat aufgrund der bereits erwähnten wirtschaftlichen Stärke als einzige Gemeinde im Wiener Umland mit mehr als 40 WE/1.000 EW da. Ebenso sind klare Häufungen entlang der Bahn- und Hauptverkehrsachsen präsent. Bestätigt wird dies durch den geringeren Zuwachs in den strukturschwachen Gemeinden. Dabei ist im gesamten Bundesland der Objekttyp Wohnungen als dominanter Faktor vorzufinden. Die reine Anzahl an errichteten Häusern in den Gemeinden zeigt eine geringere Signifikanz für die generelle zur Verfügungstellung von Wohnraum auf, ist jedoch vermehrt in ländlichen Regionen und abseits von überregionalen Zentren vorzufinden. So wird dadurch auch Menschen mit geringerem Einkommen das Leben in Häusern ermöglicht.

5.2 Verteilung des gewerblichen Wohnbaus in Niederösterreich

Um die gemeinnützige Wohnbauleistung im Neubausegment der Jahre 2016 bis 2022 in Relation zu setzen, wird nun ein Blick auf die Wohnbauleistung von gewerblichen Bauträgern unter den gleichen Voraussetzungen gezogen. Weiters liefert dieser einen eindeutigen Indikator der am freien Markt stark nachgefragten Gemeinden und Lagen. Dieser Tatsache liegt zugrunde, dass gewerbliche Bauträger meist nur an Standorten bauen, wo es sich finanziell lohnt, da die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht.

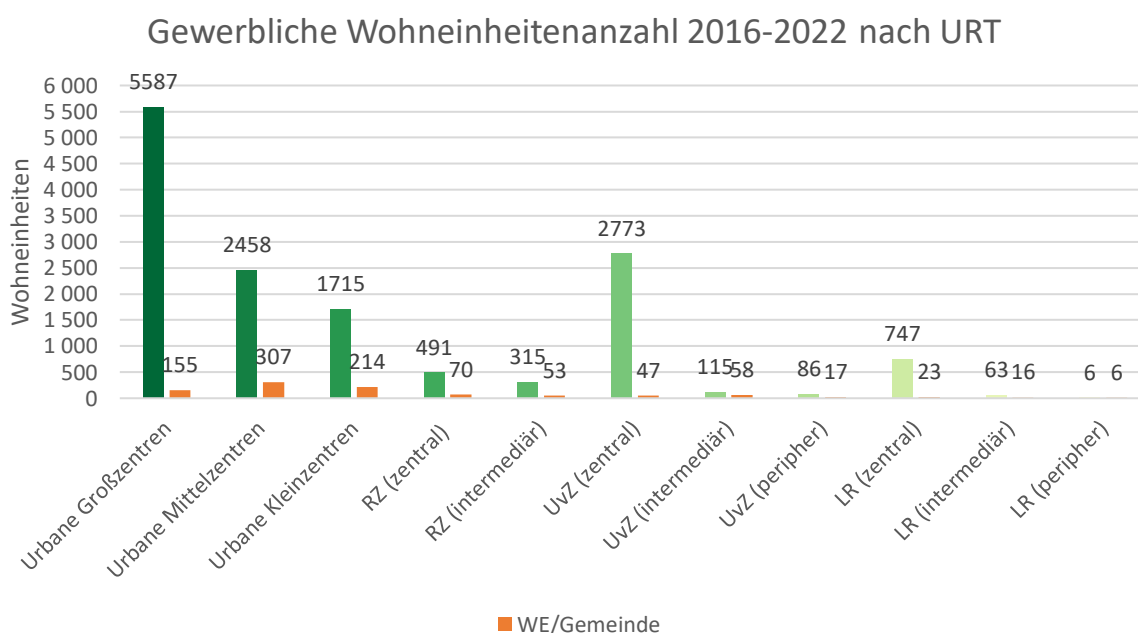


Abbildung 22: Gewerbliche Wohneinheiten und Wohneinheiten je Gemeinde 2016-2022 nach der Urban-Rural-Typologie klassifiziert (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, 2021a)

Insgesamt wurden 14.356 WE in 168 Gemeinden fertiggestellt, was in etwa 40 % der gesamten Neubauleistung in den Jahren 2016 bis 2022 beträgt. Die Gemeinden mit den meisten WE (siehe Abbildung 23) sind ebenso in St. Pölten, Wiener Neustadt, Schwechat sowie zusätzlich Klosterneuburg, Vösendorf und Korneuburg vorzufinden. In jener Klasse mit der zweithöchsten Anzahl liegen Krems an der Donau, Ebreichsdorf, Stockerau, Mödling und Michelhausen. Neun dieser elf Gemeinden können der Klassifizierung Urbanes Zentrum sowie zwei weiteren im Umland von Zentren zugeordnet werden. Auf den ersten Blick ersichtlich ist, dass viele der flächenmäßig kleinsten Gemeinden eine höhere Klasse aufweisen und dass diese Gemeinden mit den höchsten Grundstückspreisen im Bundesland korrelieren. Die Klassifizierung der WE nach der URT suggeriert eine ungleichmäßige Verteilung in der räumlichen Lage. In den überregionalen Zentren wurden 10.566 WE und in den ländlichen Klassifizierungen 3.790 WE umgesetzt. Davon entfallen fast 40 % aller WE auf Urbane Großzentren und 68 % der WE generell auf die größte Hauptklasse Urbane Zentren (siehe Abbildung 22). Dies geht mit der Konzentration auf das Wiener Umland und das Industrieviertel sowie entlang der Bahn- und Hauptverkehrsachsen einher, was abermals die Grundstückspreise als einen untergeordneten Faktor bei gewerblichen Bauträgern aufzeigt. Regionale Zentren spielen hier nur eine untergeordnete Rolle und sind in einigen Bezirken (Horn, Scheibbs, Waidhofen an der Thaya, Zwettl) die einzige oder eine von wenigen Gemeinden mit gewerblichen WE. In den ruralen Gemeinden wurde lediglich im Umland

Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern in den Jahren 2016-2022

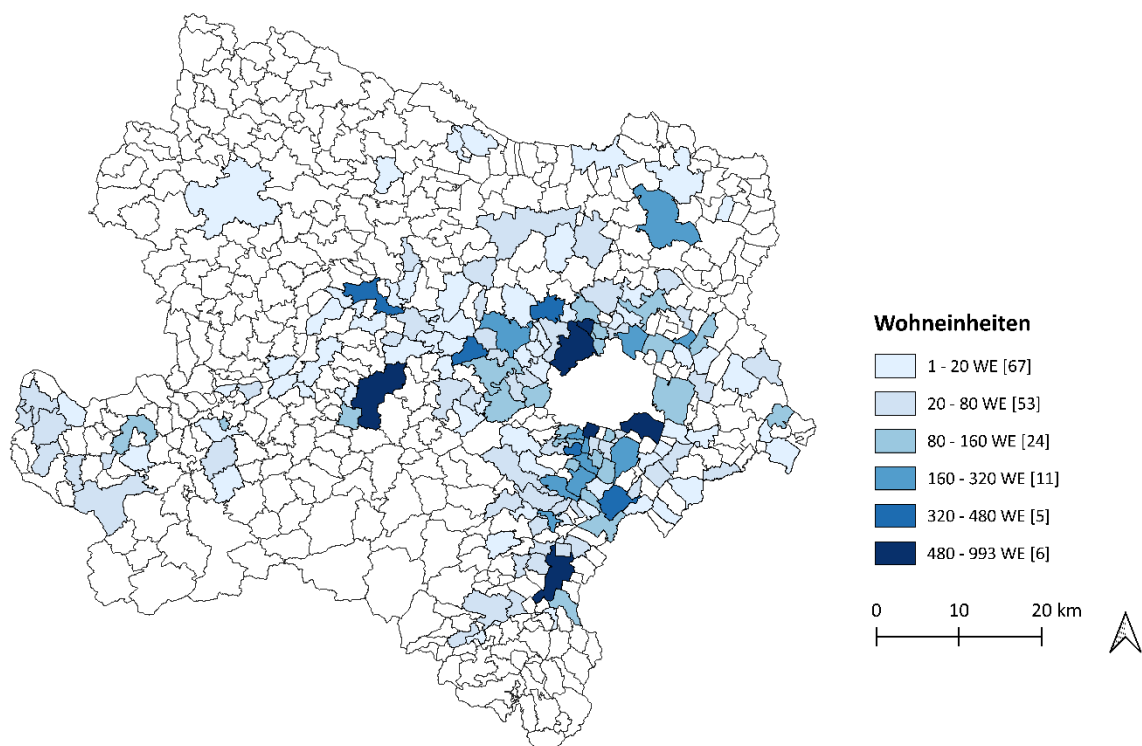


Abbildung 23: Anzahl der von gewerblichen Bauträgern errichteten Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

von Zentren in zentraler Lage eine signifikante Anzahl von WE verwirklicht, mit einer fast vernachlässigbaren Anzahl im Ländlichen Raum in zentraler Lage. Ziemlich genau 20 % der gesamten WE befinden sich im Umland von Zentren und nicht einmal 6 % im Ländlichen Raum, obwohl diesen Klassifizierungen die meisten Gemeinden zugeordnet sind. Fast alle dieser Gemeinden befinden sich im Einzugsgebiet des Wiener Umlandes oder eines anderen überregionalen Zentrums. Es finden sich nur vereinzelt Gemeinden mit einer gewerblichen Neubauleistung ohne eine angrenzende Gemeinde aus der Urbanen oder Regionalen Klassifizierung in ruralen Regionen wieder. In Urbanen Mittelzentren wurden mit einem großen Abstand am meisten WE je Gemeinde errichtet. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass es sich hierbei um St. Pölten, Krems an der Donau (inkl. 2 Umlandgemeinden) und Wiener Neustadt (inkl. 6 Umlandgemeinden) und somit um die größten Zentren abseits des Wiener Umlands handelt, was eine hohe Nachfrage u.a. aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und guten infrastrukturellen Voraussetzungen zeigt. Insgesamt präsentiert sich eine räumlich begrenzte Verteilung der Fertigstellungen, so wurde in drei Bezirken (Gmünd, Lilienfeld, Waidhofen an der Thaya) kein gewerblicher Neubau innerhalb der sieben Jahre getätigt. Der räumliche Fokus lässt sich zwar in einem gewissen Ausmaß mit jenem von gBV vergleichen, entlang der Bahn- und Hauptverkehrsachsen und zu einem gewissen Teil im Wiener Umland allerdings ist dieser bei gewerblichen Bauträgern viel stärker ausgeprägt und es herrscht ein dominanterer Fokus auf attraktive Lagen. Im Ländlichen Raum und in regionalen Zentren ist eine sehr geringe Ausbreitung vorzufinden. Vermutlich aufgrund der Tatsache, dass es sich um höheres Risiko und eine geringere Rendite bei den Investitionen handelt.

Gewerbliche Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in den Jahren 2016-2022

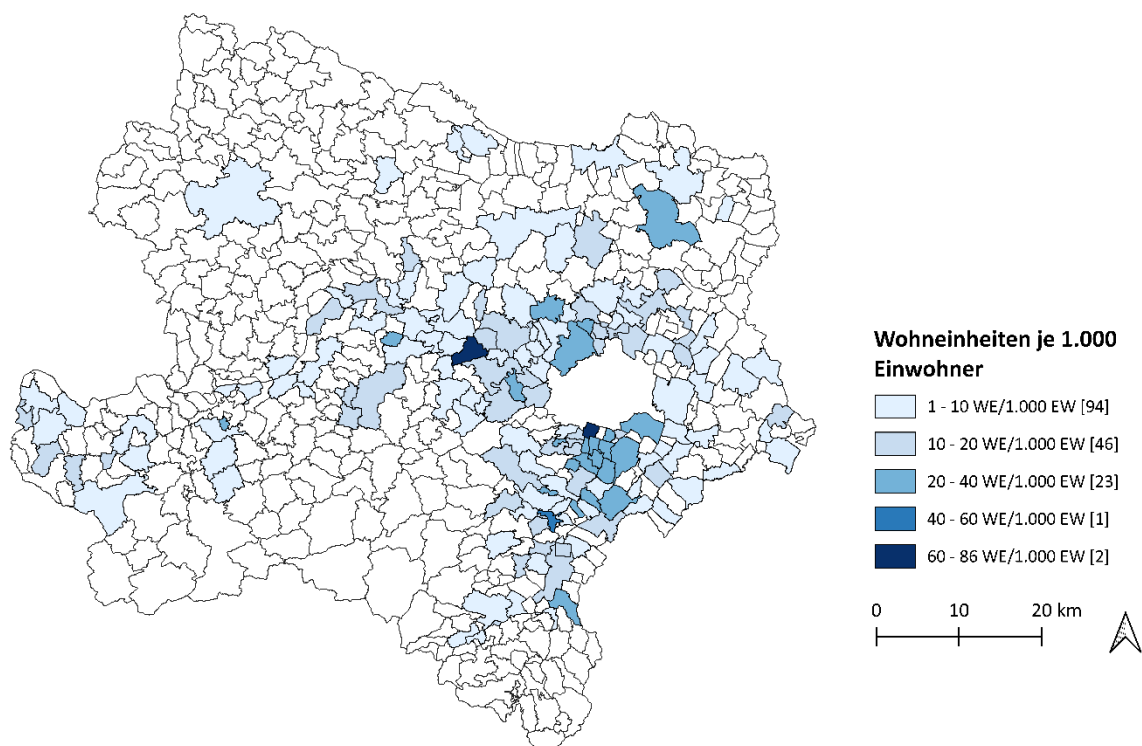
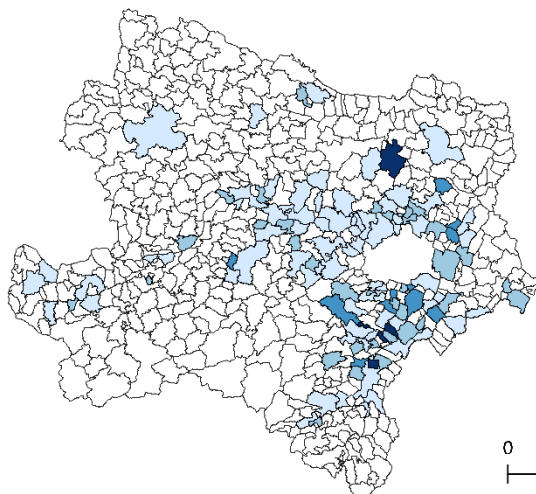


Abbildung 24: Gewerbliche Wohneinheiten je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Bei der Verteilung unter Anbetracht der Bewohner*innen zeigt sich ein sehr ähnliches Bild (siehe Abbildung 24). In den beiden höchsten Klassen ab 40 WE/1.000 EW finden sich zwar nur die Gemeinden Michelhausen, Vösendorf und Leobersdorf wieder, allerdings befinden sich in der mittleren Klasse beinahe alle Gemeinden im Wiener Umland. Diese weisen eine hohe Bevölkerungsanzahl auf, was sich auch auf diese Statistik auswirkt. Die meisten davon befinden sich in den Bezirken Baden und Mödling sowie zwischen Klosterneuburg und Tulln im Tullnerfeld. Mistelbach ist das einzige Regionale Zentrum, das mit 21 WE/1.000 EW heraussticht. Es befindet sich aber ebenso am unteren Ende des Klassenintervalls. Während der Fokus der zweituntersten Klasse noch merkbar im erweiterten Umland von Wien und neben Regionalen Zentren liegt, verteilt sich die unterste Klasse im restlichen Bundeslandgebiet und weist die meisten Gemeinden (94) auf. Diese Daten suggerieren eine noch ungleichmäßigere Verteilung der Wohneinheiten zwischen strukturschwachen und -starken Gebieten. Wie bereits erwähnt, befindet sich die überwiegende Mehrzahl von ländlichen Gemeinden mit gewerblichen WE in angrenzender Lage zu überregionalen Zentren. Dabei bleiben Gemeinden in exponierter Lage abseits von Zentren unterversorgt. Beispielsweise können im Waldviertel ca. 30 % der 110 Gemeinden zwischen den Jahren 2018 und 2022 einen Bevölkerungszuwachs aufweisen, allerdings wurde nur in knapp 5 % der Gemeinden ein gewerblicher Neubau verwirklicht. Dies betrifft vor allem das Waldviertel in seiner Gänze sowie das südliche Mostviertel und Grenzregionen des Weinviertels, aber auch der Süden und Westen des Industrieviertels weisen große Lücken auf.

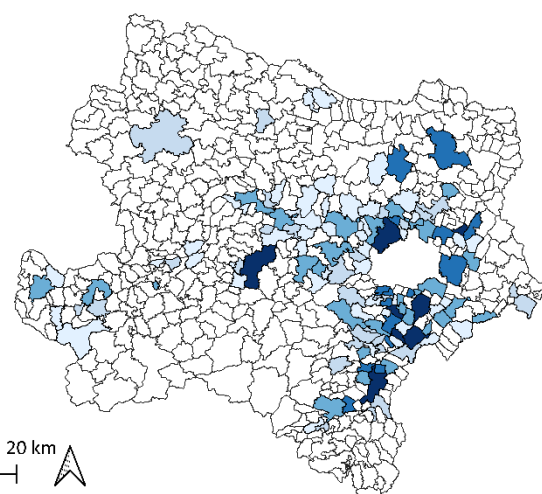
Häuser je 1.000 Einwohner von gewerblichen Bauträgern in den Jahren 2016-2022



Häuser je 1.000 Einwohner

1 - 5 H/1.000 EW	[74]
5 - 10 H/1.000 EW	[36]
10 - 15 H/1.000 EW	[11]
15 - 27 H/1.000 EW	[5]

Häuser von gewerblichen Bauträgern in den Jahren 2016-2022



Häuser

1 - 10 Häuser	[49]
10 - 20 Häuser	[31]
20 - 40 Häuser	[30]
40 - 80 Häuser	[15]
80 - 159 Häuser	[8]

Abbildung 25: Häuser je 1.000 EW von gewerblichen Bauträgern in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Abbildung 26: Anzahl der von gewerblichen Bauträgern errichteten Häuser in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Bei gewerblichen Bauträgern spielten errichtete Häuser mit einem Anteil von 24 % (3.490 Häuser) eine wichtigere Rolle als bei gBV. Insgesamt dominierte hier aber ebenso mit mehr als drei Viertel der Objekttyp Wohnung die vorangeführten Statistiken. Jedoch wurden in 62 Gemeinden ausschließlich Häuser von gewerblichen Bauträgern errichtet. In Zwettl, Horn, Ernstbrunn, Ternitz und Neunkirchen war dies der Fall. Somit sind in mehreren Bezirkshauptstädten entgegen den Erwartungen Häuser die dominierende Art der Neubauten. Die restlichen Gemeinden mit nur dem Objekttyp Häuser befinden sich im Umland von Zentren, was aufgrund der Bebauungsstruktur abseits der Zentren und der billigeren Grundstücke eher zu erwarten ist. Die meisten davon sind im Bezirk Tulln und Bruck an der Leitha zu lokalisieren. Ebenso ist im Wiener Umland und in Urbanen Zentren ein großer Anteil an Häusern vorhanden. Insgesamt verteilen sich die Häuser ähnlich entlang der Hauptinfrastruktur, eine Konzentration entlang der Donau, wie bei gBV, ist in dieser Stärke nicht zu erkennen. In den ruralen Gebieten ist fast ausschließlich in zentralen Lagen des Ländlichen Raums sowie im Umland von Zentren dieser Objekttyp anzutreffen. Eine weitere räumliche Differenz bei der Verteilung zu den gBV ist nicht nur die stärkere Präsenz in strukturstarken Gemeinden, sondern ebenfalls die überwiegende Lage in Umlandgemeinden von überregionalen Zentren. Abermals lässt sich dies auf die höheren Grundstückskosten in diesen Gemeinden in Kombination mit den größeren Flächenanforderungen dieser Bebauungsstruktur und der Tatsache, dass gewerbliche Bauträger einen größeren Spielraum bei der Preisgestaltung haben, zurückführen. Es zeigt allerdings auch, dass Häuser in zentraleren Gemeinden und Lagen nachgefragt werden, auch wenn diese innerhalb der Gemeinden in den Randgebieten liegen. Zum Vergleich gibt es 33 Gemeinden, in denen nur Wohnungen realisiert wurden. Diese sind in allen Regionen vorzufinden, jedoch im Waldviertel nur in einer Gemeinde. Im Ländlichen Raum (zentral), im Umland von Zentren (zentral), in Regionalen Zentren (zentral) und Urbanen Großzentren befindet sich die erwähnenswerteste Menge an Gemeinden mit ausschließlich Wohnungen. In diesen zentralen Lagen spielt wiederum die mögliche Bebauungsdichte eine Rolle und ermöglicht viele Wohnungen auf flächensparende Weise umzusetzen.

Bei der Verteilung des gewerblichen Wohnbaus in Niederösterreich lässt sich ein eindeutiger räumlicher Fokus erkennen, was eine Unterversorgung von ländlichen Gebieten mit sich bringt. Im Wiener Umland sowie dem Industrieviertel sind die meisten WE als auch die anteilmäßig meisten WE, in Bezug zu den Einwohner*innen, vorzufinden, obwohl es sich hier vor allem im Wiener Umland um die flächenmäßig kleinsten, aber auch bevölkerungsstärksten, Gemeinden handelt. Dies korreliert zum einen mit den Urbanen Zentren, den höchsten Grundstückspreisen und einer dichten Bebauungsweise. Generell wird die Annahme bestätigt, dass gewerbliche Bauträger weniger auf den Grundstückspreis achten bzw. zu achten haben, aufgrund ihrer Tätigkeit am freien Markt und der Tatsache, dass dieser in der freien Preisgestaltung wieder eingeholt werden kann. Von den abseits gelegenen überregionalen Zentren spielen einige eine untergeordnete Rolle. Lediglich St. Pölten, Wiener

Neustadt und Krems an der Donau haben einen deutlichen Einfluss auf deren Umlandgemeinden vorzuweisen. So befinden sich angrenzend an die genannten Gemeinden sowie jene strukturstarke Gemeinden des Wiener Umlandes die meisten, die einen gewerblichen Wohnbau aufweisen. Daraus lässt sich schließen, dass der Zentrumseffekt der ebenfalls hochklassifizierten Gemeinden sich eindeutig auf Gemeinden im Einzugsbereich auswirkt. Davon ausgenommen sind einige Zentren in ruralen und strukturschwachen Bezirken, hier können Umlandgemeinden nicht durch eine erhöhte Wohnbauleistung profitieren. In diesen Lagen ist eine feststellbare Unterversorgung im Neubau gegeben. So wurde in einigen Bezirken kein einziges gewerbliches Wohnbauprojekt verzeichnet. Hiervon sind Gebiete im Waldviertel, Mostviertel, in Grenzlagen des Weinviertels sowie im Süden und Westen des Industrieviertels betroffen. Die Bebauungsart bzw. der Objekttyp Häuser findet sich im gewerblichen Wohnbau in einer relevanteren Rolle wieder. Ebenfalls im Wiener Umland und im Westen Wiens sowie entlang der Hauptverkehrsachsen ist die Mehrzahl an Gemeinden mit einem hohen Häuseranteil vorzufinden. Weiters weisen einige Gemeinden nur Häuser als Bebauung auf, darunter befinden sich auch diverse Bezirkshauptstädte und Gemeinden im Wiener Umland. Vermehrt befinden sich diese in den zentralen Lagen der Klassifizierungen Umland von Zentren und Ländlichen Raum. Dies bestätigt zum einen den Stellenwert des Einfamilienhauses resp. von Häusern im Grünen in Niederösterreich, zum anderen wird dadurch eine hohe Nachfrage nach diesem Objekttyp bestätigt. Genauso ist eine Nachfrage nach Neubauwohneinheiten in den Bezirken Baden, Bruck an der Leitha, Korneuburg, Mödling, St. Pölten, Tulln und Wiener Neustadt am stärksten gegeben. Weiters sei erwähnt, dass sich genauso wie bei gBV der Hauptsitz von gewerblichen Bauträgern auf die umliegenden Gemeinden auswirken kann. Da um eine Vielzahl mehr Bauträger am freien Markt tätig sind, lässt sich die genaue Auswirkung dadurch hier nicht reproduzieren.

5.3 Vergleich der Verteilung des gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbaus

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der beiden vorangestellten Kapitel verglichen und in Korrelation zueinander gebracht. Es wird eruiert, in welchen Gemeinden bzw. Regionen der gemeinnützige bzw. gewerbliche Wohnbau dominanter ist und wo die genauen Zusammenhänge und Differenzen bei der Verteilung im Wohnbau liegen. Dadurch können nochmals äußere Einflüsse auf die Verteilung in beiden Sektoren aufgezeigt werden. Weiters wird eine Differenzierung zwischen freifinanzierten und geförderten Wohneinheiten von gBV vorgenommen. Da gewerbliche Bauträger in Niederösterreich die Wohnbauförderung nicht beanspruchen können, erübrigt sich hier eine Differenzierung. Diese würde der gleichen Verteilung der Betrachtung in Kapitel 5.2 entsprechen.

Für den Vergleich wurde in jeder Gemeinde die Anzahl an gemeinnützigen WE mit der Anzahl der gewerblichen Wohneinheiten subtrahiert. Dementsprechend sind in Abbildung 27 diejenigen

Gemeinden mit einem Überhang an gemeinnützigen bzw. gewerblichen WE ersichtlich. Aus der reinen Neubauleistung ist erkennbar, dass gewerbliche Bauträger mit einem erheblichen Überhang das Wiener Umland und Industrieviertel dominieren und in diesen Regionen der Hauptfokus liegt. Wie bereits erwähnt, korreliert diese Verteilung mit den höchsten Baulandpreisen und den hochrangig klassifizierten Gemeinden der URT sowie dementsprechend auch den Bahn- und Hauptverkehrsachsen

Differenz gemeinnütziger und gewerblicher Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022

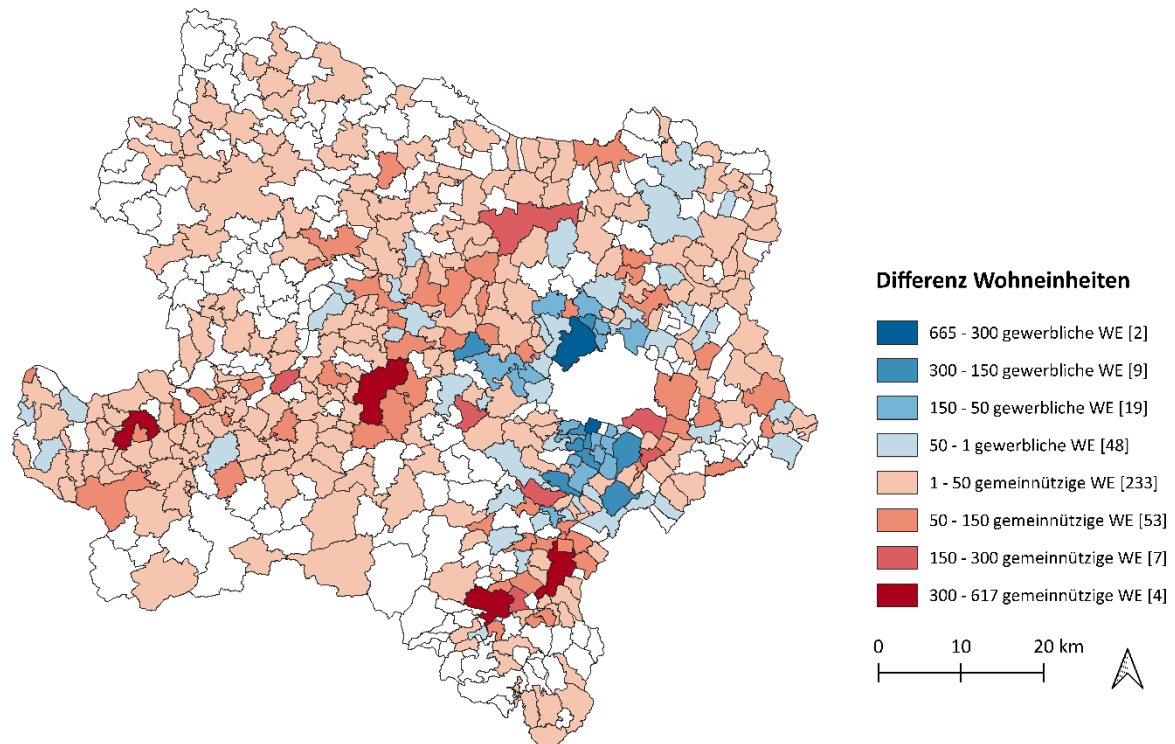


Abbildung 27: Differenz gemeinnütziger und gewerblicher Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

im Bundesland. Hervorzuheben sind hier die Westbahnstrecke bzw. A1, die A2 Richtung Süden, die A5, welche Wien mit Mistelbach verbindet, sowie die A22 nach Stockerau (siehe Abbildung 6). Allerdings zeigt sich, je größer die Entfernung zu Wien ist, desto weniger Gemeinden weisen einen Überhang an gewerblichen Wohneinheiten auf. Jene 31 Gemeinden mit nur gewerblichen Wohnbauten sind abgesehen vom Wiener Umland im Weinviertel oder im unmittelbaren Umfeld von Bezirkshauptstädten bzw. -zentren zu finden. Die Gemeinden, in denen gemeinnützige und gewerbliche WE vorhanden sind und wo der gewerbliche Wohnbau trotzdem dominanter war ohne die vorangestellten Bezugsmerkmale sind Hainburg an der Donau, Ernsthofen und Weistrach, wobei die beiden erstgenannten eine Anbindung an den Schienenverkehr vorweisen können.

Aus Sicht der gBV ist eine Dominanz in den überregionalen Zentren St. Pölten, Wiener Neustadt, Ternitz, Amstetten und Hollabrunn hervorzuheben. Diese Zentren hätte man aufgrund ihrer attraktiveren Rahmenbedingungen und hohen Baulandpreise, vor allem in St. Pölten und Wiener

Neustadt, durchaus im Fokus von gewerblichen Bauträgern erwarten können. Sie finden sich jedoch mit dem größten Überhang der gBV wieder. In beinahe allen dieser Gemeinden ist mindestens ein Hauptsitz einer gBV anzufinden. Generell finden sich die Bezirkshauptstädte der ländlich wahrzunehmenden Bezirke in Hand der gBV. Ausgenommen davon sind Gänserndorf, Mistelbach und Scheibbs.

Differenz gemeinnütziger und gewerblicher Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in den Jahren 2016-2022

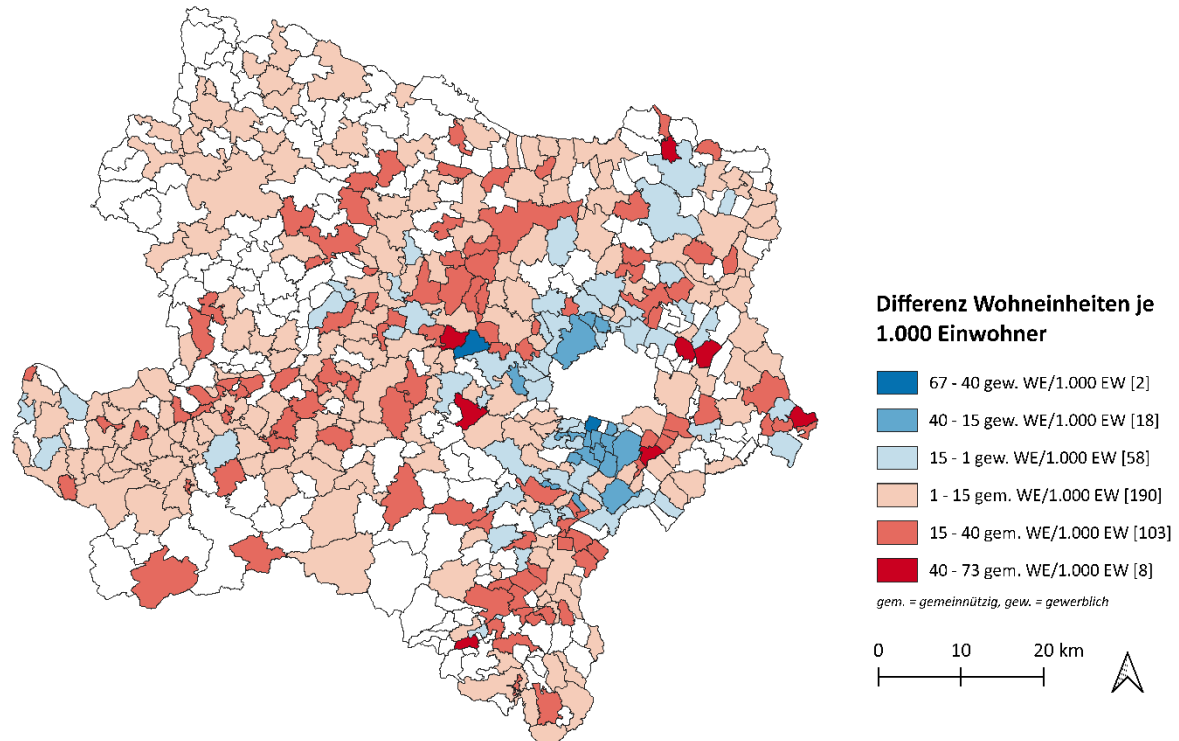


Abbildung 28: Differenz gemeinnütziger und gewerblicher Wohneinheiten je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Die Differenz der absoluten Anzahl korreliert in der Verteilung erwartbar mit der Differenz der anteilmäßigen Visualisierung auf 1.000 EW je Gemeinde. Hier wurde mit der gleichen Berechnungsmethode vorgegangen, um den Überhang beider Sektoren darstellen zu können. Mit der Inkludierung der Einwohner*innen zeigt sich seitens der gBV in ruraleren Gemeinden ein höherer Anteil als in den meisten Zentren. Jedoch wäre hier in vielen ländlichen Gemeinden ein signifikanter Anteil zu erwarten gewesen. Die sieben Gemeinden mit dem höchsten gemeinnützigen Anteil in Bezug zu den Einwohner*innen waren: Raach am Hochgebirge, Ebergassing, Altlenzbach, Marktgrafneusiedl, Atzenbrugg, Obersiebenbrunn, Wolfsthal und Falkenstein. Abgesehen von Marktgrafneusiedl weisen die restlichen Gemeinden keinen oder einen sehr geringen Anteil an gewerblichen WE auf und finden sich in der Klassifizierung Ländlicher Raum wieder. Wie zuvor bereits erwähnt und in Abbildung 27 und 28 ersichtlich ist, werden die überregionalen Zentren (ausgenommen der Urbanen Großzentren) von einem gemeinnützigen Überhang geprägt, finden sich allerdings überwiegend nur in jener Klasse mit

bis zu 15 WE/1.000 wieder. Generell ist auch in Abbildung 28 eine Orientierung an der vorhandenen Infrastruktur zu erkennen, allerdings in einer nicht so ausgeprägten Form. Auch insgesamt sind in den ländlichen Gemeinden bzw. Klassifizierungen die geringsten Neubauleistungen zu erkennen und zeigen zwar eine eindeutig großflächigere Verteilung im Vergleich zu dem gewerblichen Sektor auf, allerdings mit einer schwachen Ausprägung im Vergleich zu den zentral klassifizierten Gemeinden. Die geringere Bereitstellung von gemeinnützigen WE in ländlichen Lagen lässt sich auf die strukturelle Schwäche der Infrastruktur in diesen Räumen zurückführen, was einen eindeutigen Einfluss dieser auf die Standortwahl von gBV suggeriert. Hier stechen vor allem das Mostviertel und Waldviertel heraus; sie weisen auch die höchste Anzahl an Gemeinden ohne einen gemeinnützigen Wohnbau in den letzten Jahren auf.

Freifinanzierte Wohneinheiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen in den Jahren 2016-2022

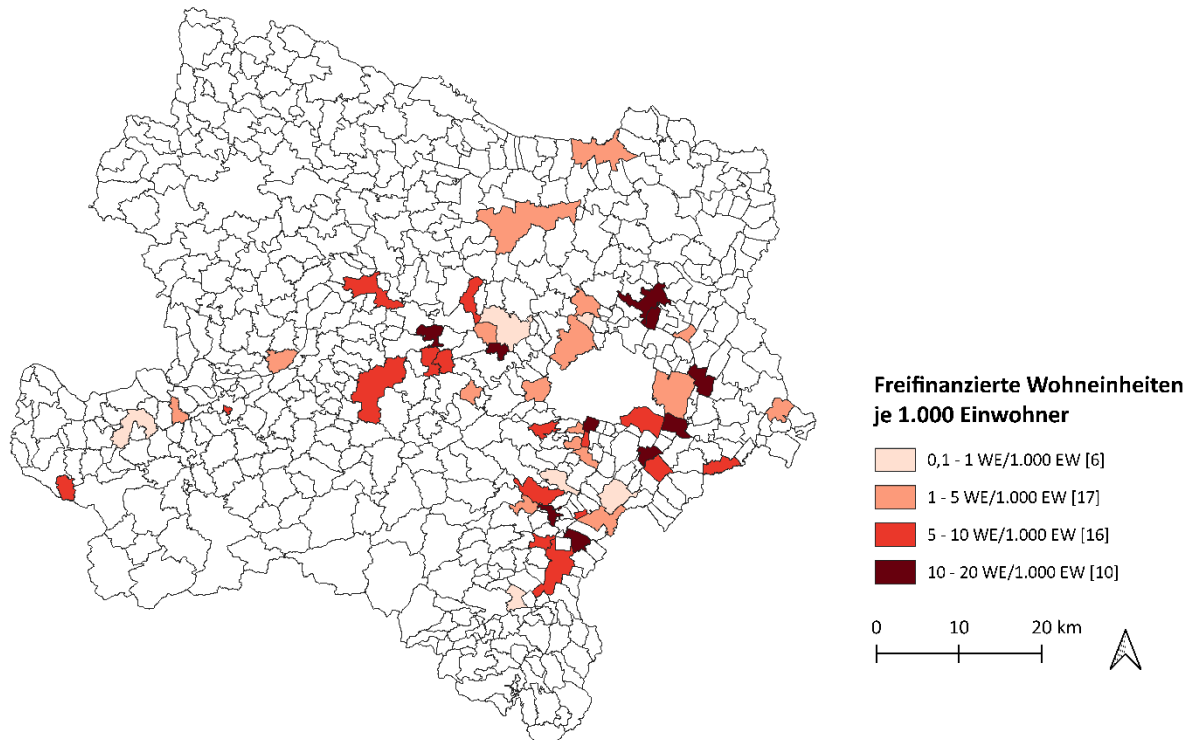


Abbildung 29: Freifinanzierte Wohneinheiten von gBV je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Folgend wird ein Blick auf die freifinanzierten WE von gBV geworfen. Obwohl hier keine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wird, unterliegen sie dennoch dem WGG, da sie von gBV errichtet wurden. Eine zusätzliche Betrachtung der geförderten WE von gBV wird aufgrund der Dominanz davon nicht vollzogen, da diese Verteilung beinahe komplett jener Betrachtung in Kapitel 5.2 entspricht. Zwischen 2016 und 2022 wurden insgesamt 2.779 WE freifinanziert errichtet, dies entspricht rund 13 % der gesamten Wohnbauleistung. Dabei entfallen 390 WE auf den Objekttyp Häuser und die restlichen 2.389 WE sind Wohnungen zuzuschreiben. Die räumliche Verteilung (siehe Abbildung 29) zeigt eine Häufung in den Gemeinden mit den höchsten Baulandpreisen ($>75 \text{ €/m}^2$) bzw.

den überregionalen Zentren. Dies bestätigt die Tatsache, dass gBV in Gebieten mit hohen Grundstückspreisen teilweise freifinanziert bauen müssen, da die hohen Baulandpreise nicht mehr mit der Preisgrenze im geförderten Wohnbau vereinbar sind (siehe Kap. 3.2.3). Die Ansammlungen in den Bezirken Baden, Bruck an der Leitha, Mödling, St. Pölten (Stadt), Tulln und Wiener Neustadt (Stadt) bestätigen diese Annahme zusätzlich. Jene vier der insgesamt nur sechs Gemeinden in der unteren Hälfte der Baulandpreise ($<75 \text{ €/m}^2$) sind zwischen Tulln an der Donau und St. Pölten zu verorten. Die beiden weiteren Gemeinden liegen im westlichen Mostviertel. Warum hier in freifinanzierter Form gebaut wurde, lässt sich nur bedingt erklären, z.B. da bei Wohnprojekten ohne eine Beanspruchung der Wohnbauförderung diese schneller und billiger von den gBV umgesetzt werden, da man sich nicht an die strengen Voraussetzungen dieser halten muss (Putschögl 2013).

Grundsätzlich lässt sich eine Korrelation vieler untereinander verknüpfter Einflussfaktoren im Bezug zur den gewerblichen und gemeinnützigen Wohnbauprojekten erkennen. Die Baulandpreise verteilen sich aus nachvollziehbarer Sicht beinahe identisch mit der URT-Klassifizierung. Dementsprechend dominieren die gewerblichen Bauträger in beiden Kategorien in den hochpreisigen und- klassifizierten Gemeinden im Wiener Umland sowie entlang der hochklassig ausgebauten umliegenden Infrastruktur, wobei die Entfernung zur Bundeshauptstadt Wien dabei eine tragende Rolle spielt. Dass sich gBV in den strukturstärksten Lagen teilweise aufgrund der hohen Grundstückspreise schwertun, zeigt sich in der Anhäufung freifinanzierter WE in diesen Lagen, auch wenn diese noch nicht dominieren. Die gBV zeigen allerdings dennoch in einigen Umlandgebieten mit einem starken Anteil in den Gemeinden auf, woraus sich unter Anbetracht der Anhäufungen in und neben überregionalen Zentren abseits des Wiener Umlandes ein Fokus auf bevölkerungsstarke Gemeinden und eine Korrelation mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose herauslesen lässt (Statistik Austria o. J.-c). Dieses Verhältnis der beiden Sektoren zeigt sich im Umland von Zentren in zentraler Lage. In dieser Klasse gibt es das vergleichsmäßig einheitlichste Bild nach den WE. Die gewerblichen Bauträger sind dabei im Wiener Umland und die gBV überwiegend im Umland, der abseits gelegenen überregionalen Zentren tätig. Insgesamt lässt sich konkludieren, dass beide Sektoren Einflussgebiete bzw. -gemeinden von wirtschaftlichen und strukturstarken Zentren bevorzugen. Unter dem Augenmerk, dass dies bei gewerblichen Bauträgern natürlich in einer viel ausgeprägteren Form der Fall ist. Ebenso ist hervorzuheben, dass gBV in den restlichen Gebieten des Ländlichen Raums (zentral, peripher und intermediär) und des Umlands von Zentren (intermediär und peripher) die klar dominierenden Akteure sind. Gemeinnützige Bauvereinigungen stellen hier zwar mit ca. 84 % aller Neubauwohnungen den überwiegenden Anteil, allerdings orientiert man sich bei der Verteilung auch hier stark an der verfügbaren Infrastruktur, vor allem an den Bahn- und Hauptverkehrsachsen. So ergeben sich in den ruralen Regionen des Bundeslandes großflächige Gebiete mit keinem oder einem sehr geringen Anteil

an neuen WE. Demzufolge kann mit einem Blick auf die gesamte Fläche des Bundeslandes keine flächenmäßige Gleichverteilung von gemeinnützigen WE konkludiert werden.

5.4 Versorgung des Wohnungsmarktes mit leistbarem Wohnen

Um eine Aussage bezüglich der Leistbarkeit im Neubausegment liefern zu können, wird am Beginn die Verteilung der Vergaberechtsformen von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern analysiert und nach aussagekräftigen Korrelationen untersucht. Weiters werden die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Miet- und Eigentumsobjekte in den Gemeinden verglichen. Die durchschnittlichen Mietpreise pro WE der beiden Sektoren werden zum Abschluss dem durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen gegenübergestellt, um Aussagen bezüglich der Leistbarkeit in den Gemeinden treffen zu können. Einbezogen sind abermals die Neubauwohneinheiten, welche als Miete zwischen den Jahren 2016 bis 2022 fertiggestellt wurden.

Vergabeformen gemeinnütziger Wohnungen

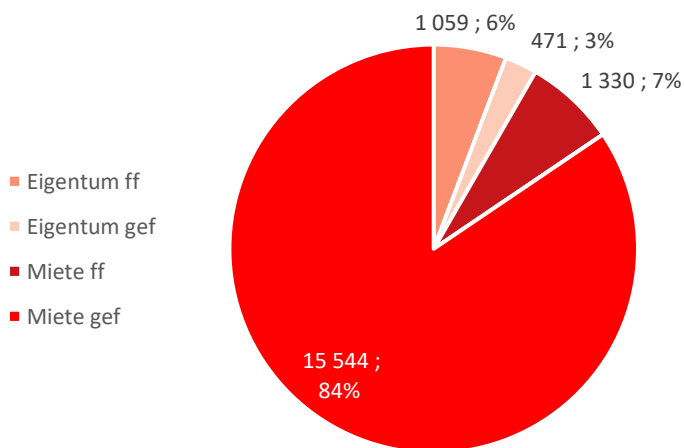


Abbildung 30: Vergabeformen gemeinnütziger Wohnungen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Vergabeformen gemeinnütziger Häuser

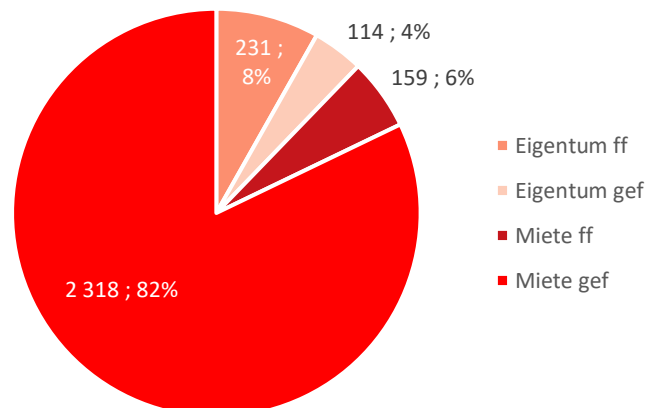


Abbildung 31: Vergabeformen gemeinnütziger Häuser (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Insgesamt errichteten gBV zwischen 2016 und 2022 21.226 WE. Dabei wurden ca. 87 % (18.447 WE) in geförderter und ca. 13 % (2.779 WE) in freifinanzierte Form sowie mit einem Anteil von ca. 91 % (19.351 WE) in Miete und 9 % (1.875 WE) in Eigentum errichtet. Die Aufteilung zwischen Wohnungen und Häusern betreffend der Vergabeformen sieht dabei im Verhältnis zueinander sehr ausgeglichen aus, nur mit Schwankungen um die 2 % (siehe Abbildung 30 und 31). Bei gBV wird das Mietsegment als Hauptfokus bestätigt, was mit den gemeinnützigen Zielen bei der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum einhergeht. Hierbei fällt die Vergabeform Miete mit Kaufoption ebenfalls unter Mietwohnungen, aufgrund der Datenlage lässt sich keine gesonderte Betrachtung davon darstellen. Dabei sammeln sich die freifinanzierten WE in und um die überregionalen Zentren (siehe Abbildung 29). Die 2.822 Häuser werden dabei um 3 % häufiger in Eigentum vergeben und um 1 % öfters in freifinanzierter Form errichtet. Im Gegensatz zu gBV dominiert mit insgesamt 79 % (11.371 WE) bei

Vergabeformen gewerblicher Wohneinheiten

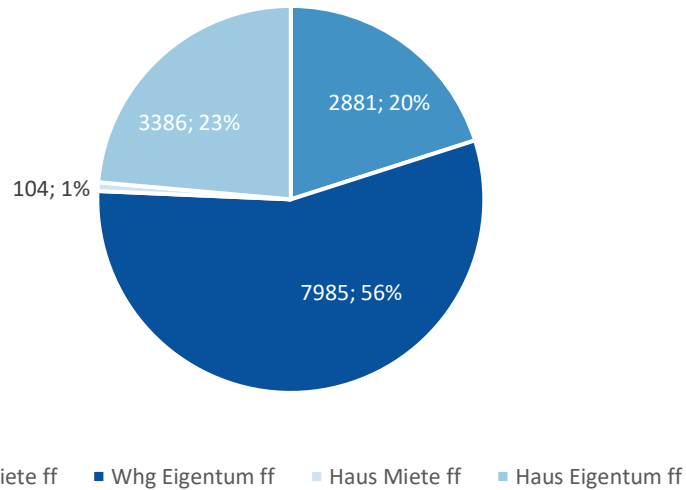


Abbildung 32: Vergabeformen gewerblicher Wohneinheiten (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

gewerblichen Bauträgern die Vergabe als Eigentum. Davon werden Häuser beinahe ausschließlich als Eigentum vermarktet (siehe Abbildung 32). Wohnungen werden zu 73 % (7.985) in Eigentum und die restlichen 27 % (2.881) als Miete vergeben. Dies zeigt eine klare Präferenz von Eigentumsobjekten am freien Markt bei gewerblichen Bauträgern. Diese sind sowohl bei Eigennutzern als auch bei Anlegern bzw. Investoren gefragt und ermöglichen eine schnellere Refinanzierung der Projekte.

Durchschnittliche Mietpreise pro m² der geförderten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen

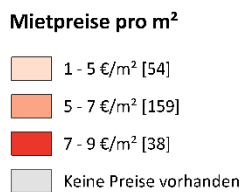
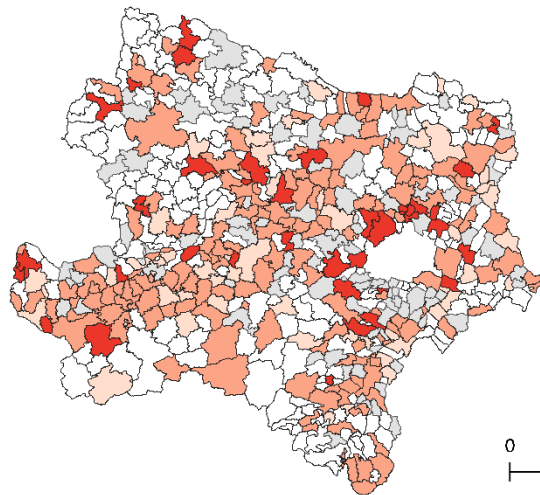


Abbildung 34: Durchschnittliche Mietpreise pro m² der geförderten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Durchschnittliche Mietpreise pro m² der freifinanzierten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen

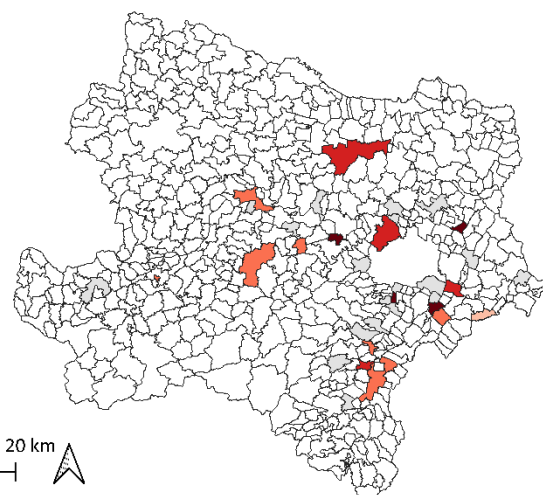
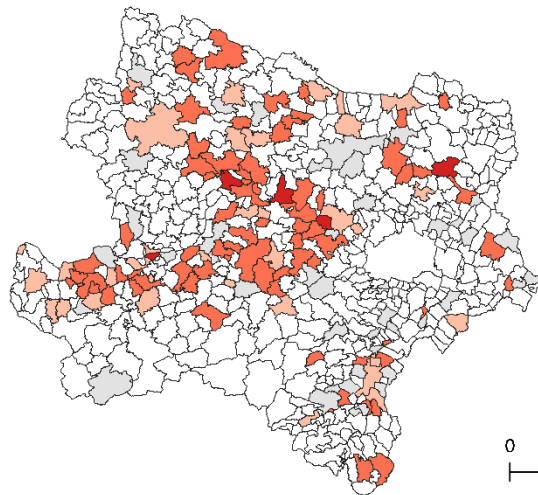


Abbildung 33: Durchschnittliche Mietpreise pro m² der freifinanzierten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

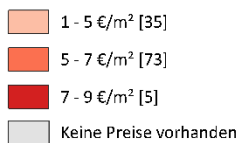
Im Folgenden wird ein Vergleich zwischen den geförderten und freifinanzierten Preisen von gemeinnützig errichteten Wohnungen und Häusern gezogen. Bei den von der Bauträgerdatenbank Exploreal entstammenden Preisen handelt es sich um die Nettomietpreise. Sie beinhalten somit keine Umsatzsteuer und Betriebskosten. Dies ermöglicht einen transparenten Blick auf die durchschnittlichen Hauptmieten in jeder Gemeinde. Weiters ist zu erwähnen, dass nicht in jeder Gemeinde, wo WE gebaut wurden, auch dazugehörige Preise im Datenbestand vorhanden sind, was in einigen Gemeinden dazu führt, dass es keine durchschnittlichen Preise gibt. Ebenfalls können diverse Schwankungen mit den unterschiedlich angesetzten Finanzierungsbeiträge bei den einzelnen Mietobjekten zu tun haben. Da es hier allerdings nicht möglich ist, diese in die Berechnung einzubeziehen, kann es dadurch im Mietsegment bei gBV zu Schwankungen der Quadratmeterpreise kommen.

Bei einem Vergleich der freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen (siehe Abbildung 33 und 34) zeigt sich, dass im geförderten Bereich mit ca. 63 % die Preise der meisten Gemeinden zwischen 5 bis 7 €/m² liegen. Weitere ca. 15 % der Gemeinden, von insgesamt 8.995 einbezogenen geförderten Mietwohnungen, finden sich zwischen 7 bis 9 €/m². Diese Klasse ist überwiegend in den Urbanen Zentren und im Umland von Zentren in zentraler Lage sowie in Umlandgemeinden von Bezirkshauptstädten vorzufinden. In exponierter Lage kommt diese Klasse nur zu einem sehr geringen Anteil vor. Hervorstellen ist, dass sich in Regionalen Zentren nur zwei Gemeinden (Melk und Pillichsdorf) in der höchsten Preisklasse wiederfinden. St. Pölten ist mit einer sehr großen Betrachtungsmenge (n=761 Whg) sogar in der kleinsten Preisklasse vertreten. Die restlichen Gemeinden mit den kleinsten Mietpreisen verteilen sich über alle Klassifizierungen. Von den verfügbaren freifinanzierten Mietpreisen (n=702 Whg) befinden sich die höchsten Preise (bis zu 12 €/m²) in Urbanen Großzentren oder im Umland von Zentren (zentral). Entsprechend sind dies ebenfalls jene Gemeinden mit den höchsten Baulandpreisen. Lediglich Hollabrunn und Petzenkirchen finden sich im Mittelfeld der Baulandpreise wieder. Ebenso erkennbar ist, dass sich die höchsten freifinanzierten Mietpreise in den flächenmäßig kleinsten Gemeinden befinden. Wie zu erwarten, weisen alle Gemeinden mit Daten zu geförderten und freifinanzierten Mietpreisen höhere Preise im freifinanzierten Segment auf.

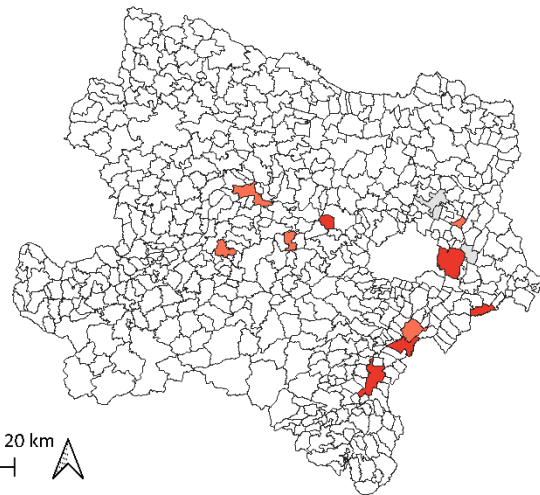
Durchschnittliche Mietpreise pro m² der geförderten Häuser von gemeinnützigen Bauvereinigungen



Mietpreise pro m²



Durchschnittliche Mietpreise pro m² der freifinanzierten Häuser von gemeinnützigen Bauvereinigungen



Mietpreise pro m²

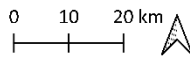
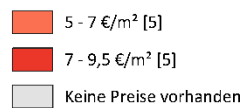
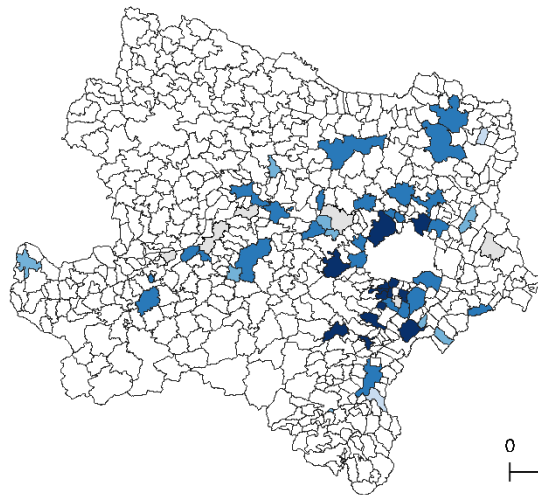


Abbildung 35: Durchschnittliche Mietpreise pro m² der geförderten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Abbildung 36: Durchschnittliche Mietpreise pro m² der freifinanzierten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Auch bei geförderten Häusern von gBV finden sich ca. 64 % in der mittleren Preissparte wieder. Von allen geförderten Häusern (n=1.574) befinden sich nur ca. 5 % in der Klasse zwischen 7 bis 9 €/m², was auf den ersten Blick aufgrund des höheren Flächenverbrauchs (Bebauungsdichte und Freiflächen) nicht zu erwarten war. Jedoch wurden diese Wohnprojekte zum größten Teil in der Klassifizierung Ländlicher Raum und somit in Gemeinden mit einem geringen Baulandpreis umgesetzt. Jene Gemeinden aus der höchsten Preisklasse liegen zwar angrenzend zu überregionalen Zentren, allerdings sind die überregionalen Zentren selbst in einer unteren Preisklasse anzufinden. Ein relevanter Punkt könnte die geringere Gemeindefläche im Gegenzug zu Gemeinden in ähnlicher Lage sein. Bei den freifinanzierten Häusern (n=155) der gBV sind keine Objekte in der Preisklasse bis 5 €/m² vorhanden. Im Vergleich zu den freifinanzierten Wohnungen finden sich jene Gemeinden mit Objekten im freifinanzierten und geförderten Segment in den gleichen Preisklassen wieder, trotzdem sind die freifinanzierten Häuser in diesen Gemeinden im Schnitt um 1 €/m² teurer. Lediglich in Wiener Neustadt fallen die Preise um ca. 3€/m² höher aus.

Durchschnittliche Mietpreise pro m² der Wohnungen von gewerblichen Bauträgern



Mietpreise pro m²

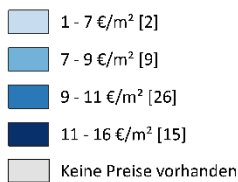
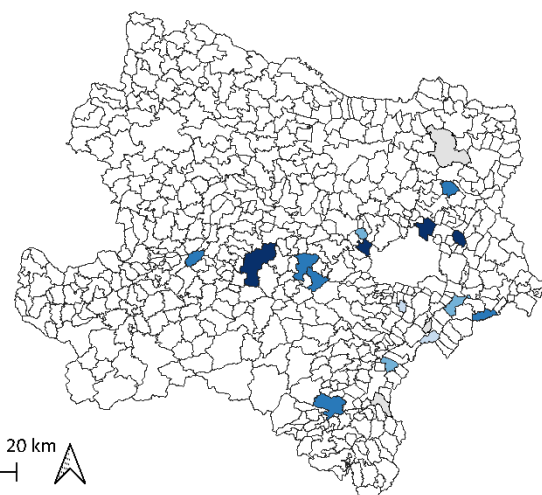


Abbildung 37: Durchschnittliche Mietpreise pro m² der Wohnungen von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Durchschnittliche Mietpreise pro m² der Häuser von gewerblichen Bauträgern



Mietpreise pro m²

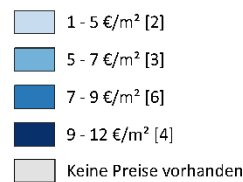
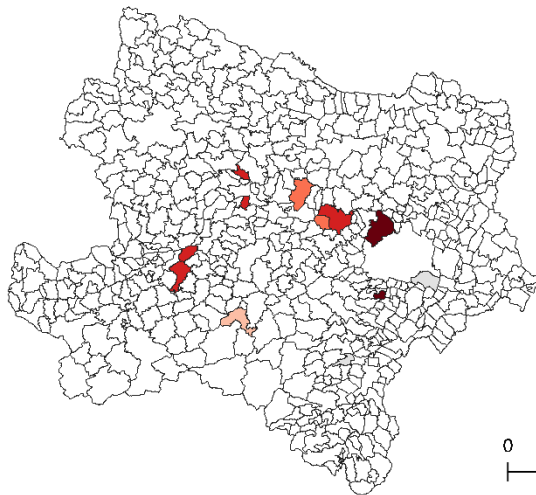


Abbildung 38: Durchschnittliche Mietpreise pro m² der Häuser von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

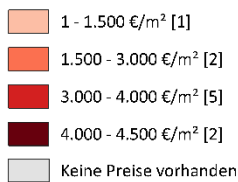
Da gewerbliche Bauträger in Niederösterreich keine Wohnbauförderung in Anspruch nehmen können, wird in den Abbildungen 37 und 38 ein Bild über den gesamten Mietsektor des freien Marktes geliefert. Die teuersten aller Wohnungen (n=2.241) sind dabei im Wiener Umland, in Urbanen Zentren mit der oberen Preishälfte der Baulandpreise angesiedelt. Die übrigen Gemeinden der beiden obersten Preisklassen teilen sich auf die anderen überregionalen Zentren und deren Umlandgemeinden auf. Zum einen grenzen Hof am Leithagebirge, Neusiedl an der Zaya und Straß im Straßertale nicht an ein überregionales Zentrum an, diese Gemeinden sind dementsprechend in den beiden preiswertigsten Klassen wiederzufinden. Zum anderen grenzt Ebreichsdorf nicht an ein überregionales Zentrum an, verfügt jedoch über eine Anbindung an den Bahnverkehr und ist deswegen ebenfalls in der höchsten Preisklasse wiederzufinden. Insgesamt befinden sich ca. 79 % in den Preisklassen über 9 €/m². Die errichteten Häuser mit verfügbaren Mietpreisen (n=88) verteilen sich nach einem ähnlichen Schema. Diese befinden sich alle in der Klassifizierung Umland von Zentren (zentral) oder höher mit den teuersten Objekten im Wiener Umland und in St. Pölten. Den beiden Gemeinden (Laxenburg und Seibersdorf) unter 5 €/m² kann aufgrund der geringen Fallzahl (n=3) keine Signifikanz zugesprochen werden. Ersichtlich ist, dass es sich generell mit nur 104 errichteten Mietobjekten des Objekttyps Haus um keinen relevanten Sektor bei gewerblichen Bauträgern handelt.

Stellt man Quadratmeterpreise der gBV den gewerblichen Bauträgern gegenüber, zeigt sich bei beiden Objekttypen die erwartbare Preisdifferenz. Während bei geförderten Wohnungen von gBV alle Gemeinden mit verfügbaren Mietpreisen unter 9 €/m² im Durchschnitt liegen, finden sich über 78 % der gewerblichen Mietwohnungen über dieser Grenze. So möchte man annehmen, dass dafür die verschiedene Standortwahl der realisierten Wohnprojekte ausschlaggebend ist. Auf einem zweiten Blick zeigt sich jedoch, dass der geförderte und freifinanzierte Wohnbau von gBV in den gleichen Lagen und Gemeinden eine geringere Nettomiete vorzuweisen hat. Verdeutlicht kann dies am Beispiel St. Pölten werden, hier beläuft sich der Unterschied von gewerblichen zu geförderten Mietpreisen auf mehr als 5 €/m² und zu freifinanzierten Preisen der gBV auf mehr als 3 €/m². Auch bei einer genaueren Betrachtung der Mikrolage der Wohnprojekte im Zentrum von St. Pölten bleibt das Verhältnis gleich. Zum Tragen kommen hier die mietreduzierenden Maßnahmen des WGG und der Wohnbauförderung. Nichtsdestotrotz wirken sich attraktive Lagen auch auf gBV aus, so ist im Wiener Umland und im Umland der Zentren die Ansammlung von den höchsten Nettomietpreisen zu beobachten. Im restlichen Bundesland scheint es keinen signifikanten Unterschied zwischen den unterschiedlichen URT-Klassifizierungen und den Mietpreisen von gBV zu geben, da sich die meisten Gemeinden in der Klasse zwischen 5 bis 7 €/m² befinden. Erwähnenswert ist ebenso die beinahe ausschließliche Konzentration von gewerblichen Mietwohnungen auf die strukturstarken und attraktiven Lagen des Bundeslandes. Aufgrund der geringen Anzahl an Mietobjekten von gewerblichen Bauträgern bezüglich des Objekttyps Häuser lassen sich hier keine signifikanten Aussagen treffen, außer dass hier die vorhandenen Mietpreise ebenso höher ausfallen als bei gBV und dass sich die freifinanzierten Häuser preislich mehr annähern als es bei Wohnungen der Fall ist.

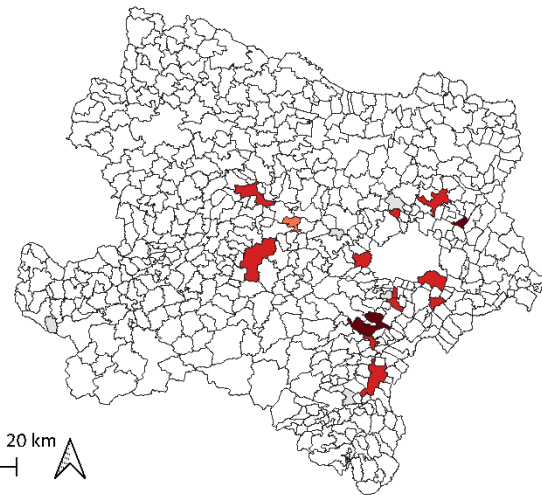
Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der geförderten Wohnungen von gBV



Eigentumspreis pro m²



Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der freifinanzierten Wohnungen von gBV



Eigentumspreis pro m²

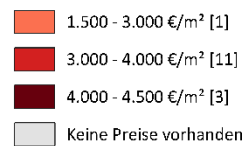
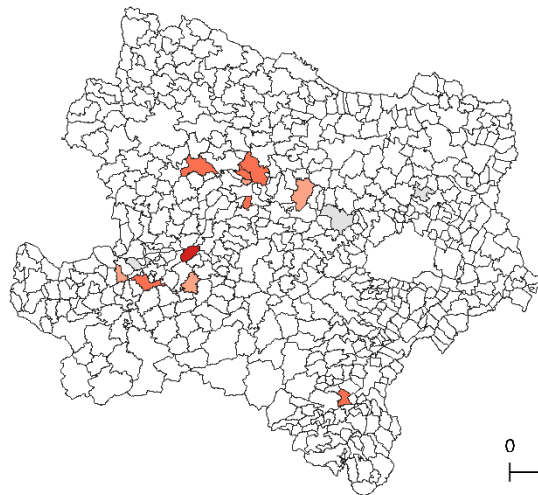


Abbildung 39: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der geförderten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Abbildung 40: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der freifinanzierten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

In den Gemeinden mit verfügbaren geförderten Eigentumspreisen (n=314 Whg) von gBV teilen sich die höchsten Preise auf Urbane Zentren bzw. das Wiener Umland auf. Klosterneuburg und Mödling befinden sich beide im Industrieviertel. Die Gemeinden mit einem durchschnittlichen Preis zwischen 3.000 und 4.000 €/m² befinden sich alle in unmittelbarer Nähe zu überregionalen Zentren. Lediglich Lilienfeld und Kirchberg am Wagram aus den beiden unteren Preisklassen befinden sich abseits dieser Klassifizierungen. Es bestehen keine merkbaren Preisunterschiede zu jenen Wohnungen was von gBV in freifinanzierter Form (n=680 Whg) realisiert wurden. Aus räumlicher Sicht findet man die Mehrheit dieser Wohnungen im Industrieviertel. Der markanteste Unterschied ist, dass sich fast alle Gemeinden (12 von 15 Gemeinden) mit freifinanzierten Wohnungen als überregionale Zentren klassifizieren lassen und nicht in deren Umland sind. Signifikante preisliche Differenzen lassen sich zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen nicht erkennen. Sowohl die Gemeinden mit geförderten als auch jene mit freifinanzierten Eigentumswohnungen liegen fast zur Gänze (ausgenommen Sietzenberg-Reidling und Ertl) in den drei oberen Klassen der Baulandpreise.

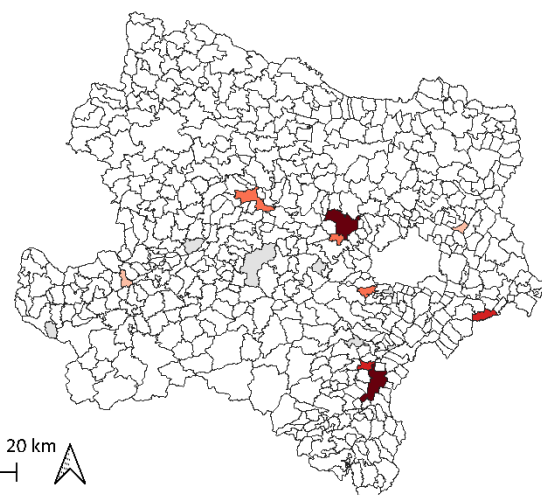
Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der geförderten Häuser von gBV



Eigentumspreis pro m²



Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der freifinanzierten Häuser von gBV



Eigentumspreis pro m²

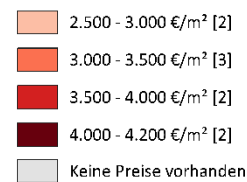
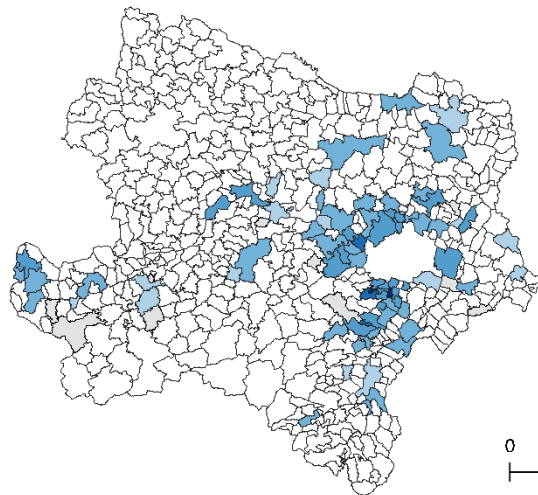


Abbildung 41: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der geförderten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

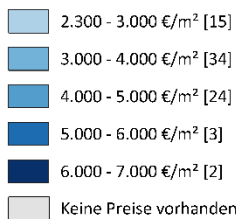
Abbildung 42: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der freifinanzierten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Die Eigentumsobjekte der geförderten Häuser (n=94 H) sind alles abseits des Wiener Umlandes gelegen, befinden sich jedoch zumeist in der Nähe von Regionalen Zentren (Krems an der Donau, Tulln an der Donau und Wieselburg) oder direkt in diesen (Melk, Neunkirchen und Wieselburg-Land). Diese Gemeinden korrelieren ebenso mit dem höchsten und mittleren Preissegment zwischen 3.000 und 3.700 €/m². Die vier Gemeinden im Ländlichen Raum (zentral) finden sich zur Hälfte im niedrigsten und mittleren Preissegment wieder. Im freifinanzierten Bereich (n=204 H) fallen die Preise in den Urbanen Zentren (Tulln an der Donau und Wiener Neustadt) merklich höher aus und befinden sich im Gegensatz zu den geförderten Häusern auch in diesen, was den Preisunterschied neben, der nicht Inanspruchnahme der Wohnbauförderung weiters begründet. Generell findet man alle Gemeinden mit freifinanzierten Häusern in oder neben überregionalen Zentren. Dementsprechend liegen alle außer zwei dieser Gemeinden in den beiden teuersten Klassen der Baulandpreise, die geförderten Häuser hingegen trifft man in den günstigeren Gemeinden an.

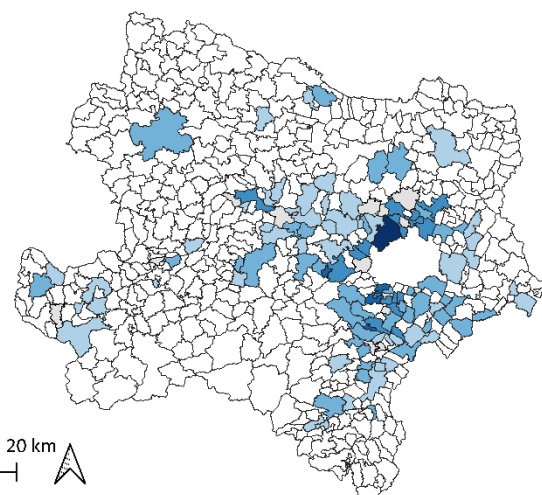
Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der Wohnungen von gewerblichen Bauträgern



Eigentumspreis pro m²



Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der freifinanzierten Häuser von gBV



Eigentumspreis pro m²

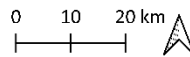
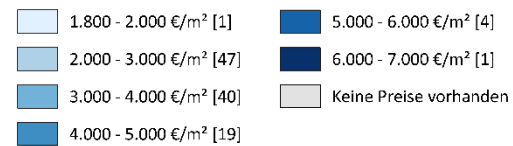


Abbildung 43: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der Wohnungen von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Abbildung 44: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m² der Häuser von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Wie bereits bei den gewerblich errichteten Mietwohnungen muss hier nur zwischen Wohnungen und Häusern differenziert werden. Bei den Eigentumspreisen handelt es sich um die Angebotspreise und nicht um die tatsächlichen Verkaufspreise der Wohnungen, ebenso sind Anlegerpreise nicht einbezogen, da in dieser Diplomarbeit ausschließlich der Eigennutzermarkt thematisiert wird. Dabei sammeln sich die teuersten Wohnungen (n=4.292 Whg) um die Bundeshauptstadt Wien. Wiener Neudorf, Gießhübl, Hinterbrühl, Mauerbach und Sooß bilden die beiden Spitzenklassen und liegen dabei alle im Industrieviertel. Die meisten Gemeinden (58) liegen zwischen 3.000 und 5.000 €/m². Der Fokus liegt dabei auf überregionalen Zentren sowie zu einem noch signifikanten Teil im Umland von Zentren (zentral). Die restlichen Gemeinden mit Eigentumswohnungen sind in zentralen Gemeinden des Ländlichen Raums vorzufinden. Anzumerken ist, dass sich diese allerdings ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu überregionalen Zentren finden. Erkennbar ist auch das Einflussgebiet von Steyr und Linz als Urbane Zentren aus Oberösterreich an der westlichen Bundeslandgrenze. Es befinden sich keine Eigentumswohnungen in ruralen Gemeinden, die keine Zentrumsfunktion haben.

Klosterneuburg, Perchtoldsdorf, Eichgraben, Hinterbrühl und Sooß sind im Eigentum bei gewerblich errichteten Häusern den beiden teuersten Klassen und Gemeinden zuzuordnen. Zusammen mit der Preisklasse zwischen 4.000 und 5.000 €/m² liegen diese Gemeinden beinahe alle in und angrenzend an

Urbanen Zentren oder Regionalen Zentren (zentral) mit den teuersten Baulandpreisen. Die restlichen preisgünstigeren Gemeinden (88) verteilen sich über alle hochklassifizierten Gemeinden bis in das Umland von Zentren (zentral). Ein merkbarer Anteil aller Gemeinden (n=2.805 H) findet sich ebenso im zentral gelegenen Ländlichen Raum wieder, wobei hier überwiegend die Preise zwischen 2.000 und 3.000 €/m² liegen. Die größten Ansammlungen von Gemeinden gibt es im Industrieviertel bis nach Neunkirchen und westlich von Wien über das Tullnerfeld nach St. Pölten sowie in einem kleineren Ausmaß mit günstigeren Preisen im Bereich Amstetten und Waidhofen an der Ybbs. Zwettl steht im mittleren Preisspektrum beinahe alleine im Waldviertel da, wobei im Bereich Krems an der Donau höhere Tätigkeiten zu verzeichnen sind. Die Preise in den sonstigen Bezirkszentren in ruralen Gebieten sind ebenfalls im Mittelfeld zu verorten.

Zieht man einen Vergleich zwischen den Eigentumsobjekten von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern, zeigt sich hier die Dominanz des gewerblichen Sektors mit 11.371 WE gegenüber den 1.875 WE vom gemeinnützigen Sektor. In beiden Sektoren ist eine Affinität gegenüber dem Wiener Agglomerationsraum und der Urbanen Zentren zu erkennen. Allerdings ist dieses bei gewerblichen Bauträgern um ein Vielfaches ausgeprägter vorhanden als bei gemeinnützigen Bauträgern. Dies ist im gewerblichen Sektor bei beiden Objektformen der Fall, auch bei Häusern mit einem eindeutig höheren Flächenverbrauch. Dadurch kann für viele das Ziel eines Hauses in unmittelbarer Stadtnähe verwirklicht werden. Da die Ressource Boden hier knapper ist, spiegelt sich dies auch in den höheren Eigentumspreisen wider. Allerdings wurden auch vermehrt Häuser in abgelegeneren Gebieten errichtet als Wohnungen, was mit der höheren Nachfrage von Häusern und der geringeren Nachfrage von Wohnungen in ruralen Gemeinden begründet werden kann. Hingegen sind gemeinnützig errichtete Eigentümshäuser im Wiener Umland nahezu nicht vertreten. Diese Verteilungen gehen Hand in Hand mit den Baulandpreisen. Ebenso ist zu erkennen, dass sich freifinanzierte und geförderte Eigentumsobjekte (Wohnungen und Häuser) aus dem gemeinnützigen Sektor beinahe alle in Gemeinden mit sehr hohen Baulandpreisen befinden. Zum einen lässt sich daraus schließen, dass Mietobjekte in diesen Mikrolagen innerhalb der Gemeinden nicht finanzierbar waren oder dass die Nachfrage nach Eigentumsobjekten hier auch die gBV erreicht hat. Dadurch kann in den meisten Fällen zwar nicht den untersten Einkommenschichten geholfen werden, allerdings können jene Personen erreicht werden, die sich gewerblich errichtete WE in diesen Lagen nicht leisten könnten. Es ist so, dass sich die obersten Preisklassen von freifinanzierten und geförderten Häusern und Wohnungen der gBV im Mittelfeld der gewerblichen Preisklassen wiederfinden. Der Hauptteil der gewerblichen WE finden sich zwar in den eigenen mittleren Preisklassen wieder, allerdings ist das gleiche bei WE der gBV der Fall. Außerdem ist aufgrund der viel geringeren Fallzahl im gemeinnützigen Segment herauszulesen, dass der Eigentumsmarkt nicht die tragende Funktion von gBV ist, vermutlich da diese zum einen bereits von gewerblichen Bauträgern in einem hohen Maß abgedeckt wird und zum anderen, weil die

Eigentumsobjekte sowieso nicht die Hauptzielgruppe der gBV ansprechen, was durch die geringe Fertigstellungsrate wiederum bestätigt wird. Ebenfalls hat sich zu erkennen gegeben, dass in einigen Regionen (Waldviertel, südliches Most- und Industrieviertel und das östliche Weinviertel) von keinem der beiden Sektoren Eigentumsobjekte realisiert wurden. Grund dafür wird die vorherrschende Präferenz von selbst errichteten Einfamilienhäusern sein. So ist in rural gelegenen Zuzugsgemeinden davon auszugehen, dass in ein bestehendes oder neu gebautes Einfamilienhaus gezogen wird, da dies von vielen der Grund ist, in ländliche Gebiete zu ziehen.

Vergleicht man die Miet- und Eigentumsobjekte der gBV, ist als eindeutiger Hauptfokus das Mietsegment zu erkennen. Sowohl bei Wohnungen als auch bei Häusern wird mehr als 88 % in Miete vergeben. Die geförderten WE verteilen sich von allen Objekttypen und Vergaberechtsformen der vorangestellten Betrachtungen am großflächigsten bis in die strukturschwächsten Gemeinden in Niederösterreich mit einem vergleichsweise niedrigem Mietpreisniveau. Freifinanziert wird zum größten Teil in attraktiven Gemeinden und Mikrolagen innerhalb der Gemeinden gebaut. Insgesamt spielt der freifinanzierte und auch der Eigentumssektor bei gBV allerdings noch eine sehr untergeordnete Rolle. Die Preisunterschiede zeigen sich ebenfalls am stärksten im Mietsegment zwischen den gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern. Am Eigentumsmarkt dominiert hingegen eindeutig der gewerbliche Wohnbau durch seine Masse, wobei hier genauso wie im Mietbereich der Fokus fast ausschließlich auf die strukturstärksten und zentralsten Gemeinden gelegt wird. Da die hohen Baulandpreise in den Gemeinden durch die höheren Miet- und Eigentumspreise ausgeglichen werden können, wird vor allem im Wiener Umland und den Urbanen Zentren sowie deren Einzugsbereichen gebaut. Dementsprechend handelt es sich bei gewerblichen Wohnprojekten um eine viel konzentriertere und kleinflächigere Verteilung, dennoch sind innerhalb der Preisklassen größere Differenzen zu erkennen, was hauptsächlich mit der Lage der Gemeinde zu tun hat.

Durchschnittliche Wohneinheitenpreise in Relation zum Nettohaushaltseinkommen

Um eine bessere Aussage bezüglich der Leistbarkeit des gewerblichen und gemeinnützigen Sektors treffen zu können, werden hier die durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen und Häuser in Relation zu den durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen der Gemeinden gesetzt. Da es sich aufgrund der Datenlage hierbei um eine reine Durchschnittsbetrachtung handelt, können keine detaillierten Schlüsse daraus gezogen werden. Jedoch werden durch die Indikatoren Tendenzen in den Gemeinden aufgezeigt. Bei der Berechnung wurde der durchschnittliche Mietpreis (inkl. Betriebskosten) aller Wohnungen bzw. Häuser in der jeweiligen Gemeinde ermittelt und anschließend durch das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen (siehe Kap. 4.1.2) dividiert. Daraus resultiert der prozentuale Anteil der monatlichen Wohnkostenbelastung am Haushaltseinkommen. Wie in

Kapitel 3.1 definiert, kann ab einer Wohnkostenbelastung von mehr als 25 % nicht mehr von leistbarem Wohnraum gesprochen werden. In dieser Betrachtung werden die gemeinnützig geförderten und gewerblichen Mietpreise unter diesem Aspekt analysiert.

Prozentualer Anteil der durchschnittlichen Mietkosten von geförderten Wohnungen der gBV am Nettohaushaltseinkommen

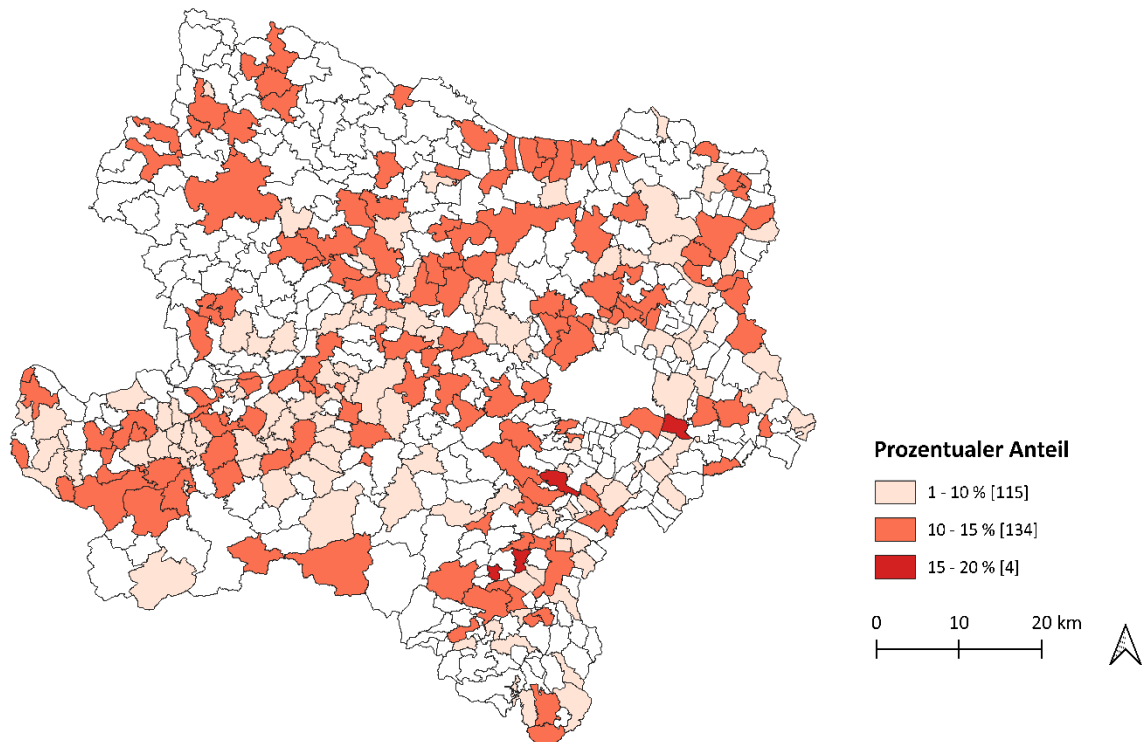


Abbildung 45: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten in den Jahren 2016-2022 von geförderten Wohnungen der gBV am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Es zeigt sich im Durchschnitt in allen Gemeinden eine Wohnkostenbelastung von weniger als 20 % bei geförderten Mietwohnungen der gBV. Hier ist anzumerken, dass in lediglich 12 der 40 Gemeinden mit einem Haushaltseinkommen unter 4.000 € pro Monat geförderte Mietwohnungen gebaut wurden. Diese 12 Gemeinden finden sich alle mit einer mittleren Wohnkostenbelastung zwischen 10 bis 15 % wieder. Jene Gemeinden mit einer höheren Wohnkostenbelastung befinden sich im Umland von Zentren (zentral) und im Ländlichen Raum (zentral), in der Nähe zu überregionalen Zentren sowie in Gemeinden mit einem hohen Baulandpreis. Demnach sind hier höhere Mieten aufgrund der Lage in Kombination mit einem Haushaltseinkommen im mittleren Bereich zu erwarten. Ebenso ist ersichtlich, dass sich überregionale Zentren zumeist mit einer Wohnkostenbelastung zwischen 10 bis 15 % wiederfinden. Die Gemeinden mit der geringsten Belastung verteilen sich ebenfalls über alle Klassifizierungen, sind jedoch in den ruralen Gemeinden am dominantesten. Aufgrund der Tatsache, dass bei vielen Mietverhältnissen ein zusätzlicher Finanzierungsbeitrag zu entrichten ist, muss dadurch mit einer zusätzlichen Belastung zu Beginn gerechnet werden. Zusätzlich sei nochmals erwähnt, dass es wegen der rein durchschnittlichen Betrachtung natürlich auch Personen gibt, die selbst bei

geförderten Mieten (und den Finanzierungsbeiträgen) zusätzliche Wohnbeihilfe benötigen. So wurde im Jahr 2022 die Wohnbeihilfe für geförderte Wohnungen angehoben, um mehr Menschen unterstützen zu können (Zeiler 2022).

Prozentualer Anteil der durchschnittlichen Mietkosten von Wohnungen der gewerblichen Bauträger am Nettohaushaltseinkommen

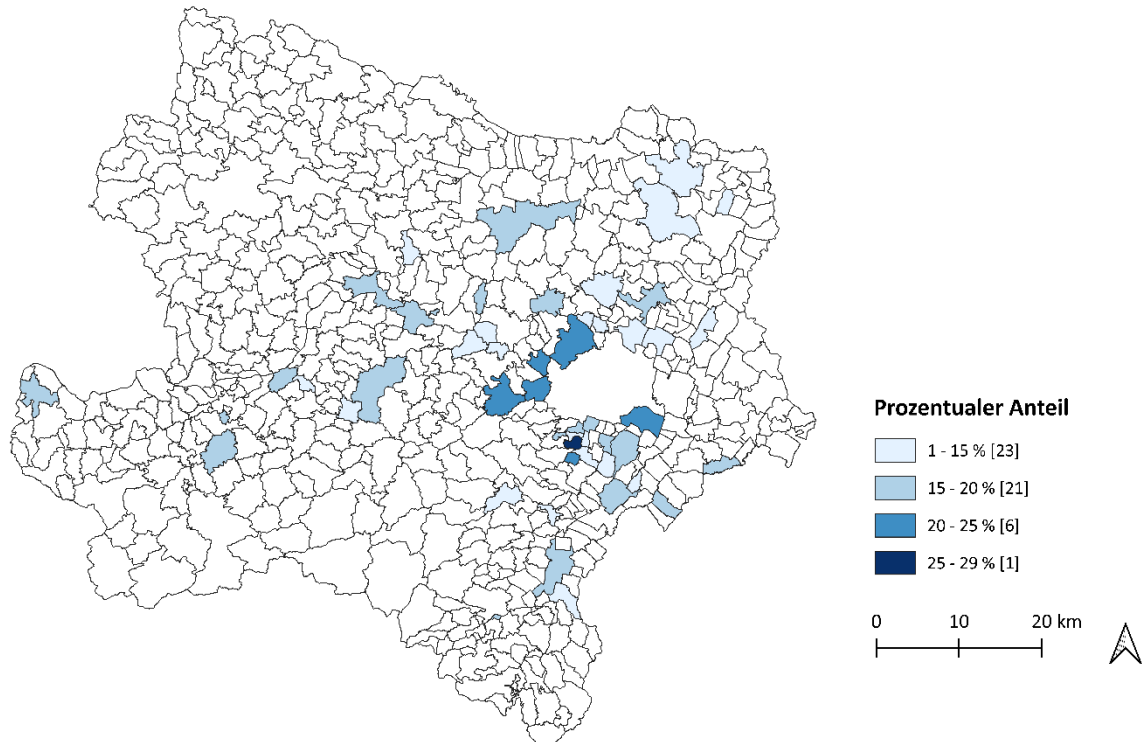
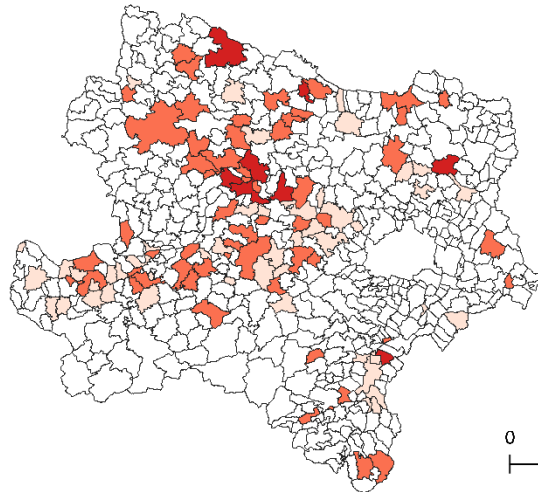


Abbildung 46: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten von Wohnungen der gewerblichen Bauträger am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

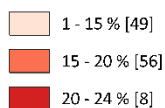
Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung fällt im gewerblichen Mietsektor erwartbarer höher aus. Die durchschnittliche Belastung fällt dabei im Wiener Umland in den Gemeinden (Mödling, Gumpoldskirchen, Mauerbach, Pressbaum, Klosterneuburg, Schwechat und Purkersdorf) am höchsten aus, obwohl diese Gemeinden mit über 6.000 € an Haushaltseinkommen überdurchschnittlich gut dastehen. Dies verdeutlicht nochmals das hohe Mietpreisniveau im Wiener Umland und dem nördlichen Industrieviertel. In Mödling sind im Durchschnitt sogar alle Haushalte überdurchschnittlich belastet und über dem Niveau des leistbaren Wohnens. Da viele Gemeinden des Wiener Umlandes ein ähnlich hohes Haushaltseinkommen vorweisen, können die günstigeren Mietpreise in den nordöstlichen Grenzgemeinden und teurere Mietpreise im Westen und Süden bestätigt werden. Das im Durchschnitt leistbarste Verhältnis ist größtenteils den zentralsten Klassifizierungen der jeweiligen Hauptgruppe (Urbane Großzentren, Umland von Zentren und Ländlicher Raum) zuzuordnen. Es wird suggeriert, dass das Verhältnis zwischen dem Haushaltseinkommen und den Mietpreisen am ausgeglichensten ist. Einige überregionale Zentren (Bruck an der Leitha, Hollabrunn, Krems an der Donau, St. Pölten und Wiener Neustadt) finden sich mit einer durchschnittlichen

Wohnkostenbelastung im Mittelfeld wieder. Da es sich hierbei um eine durchschnittliche Betrachtung handelt, ist den beiden obersten Klassen eine kritische Wohnkostenbelastung im Allgemeinen zuzuschreiben, da ein großer Teil der Bevölkerung finanzielle Schwierigkeiten beim Bezug einer durchschnittlichen Neubauwohnung hätte. Ebenso ist es schwer für Personen einer unteren Einkommenschicht, in diese Gemeinden zu ziehen.

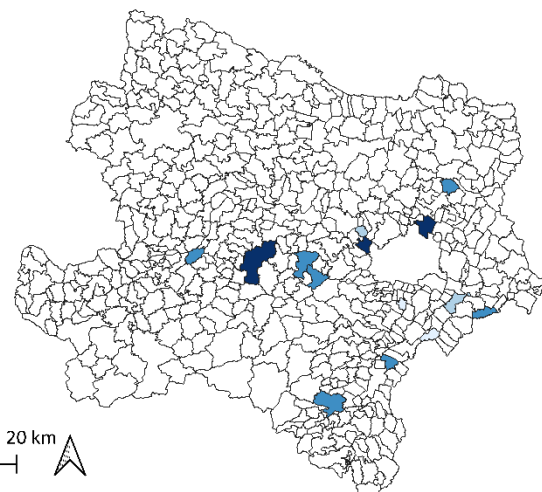
Proz. Anteil der durchschnittlichen Mietkosten von gef. Häusern der gBV am Nettohaushaltseinkommen



Prozentualer Anteil



Proz. Anteil der durchschnittlichen Mietkosten von Häusern der gew. Bauträger am Nettohaushaltseinkommen



Prozentualer Anteil

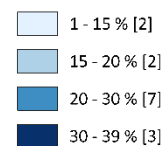


Abbildung 47: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten in den Jahren 2016-2022 von Häusern der gBV am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Abbildung 48: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten in den Jahren 2016-2022 von Häusern der gewerblichen Bauträger am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)

Die oberste Preisklasse bei geförderten Häusern in Miete ist angrenzend an überregionale Zentren (Krems an der Donau, Mistelbach, Waidhofen an der Thaya und Wiener Neustadt) zu finden. In den restlichen Bezirkshauptstädten fällt die Wohnkostenbelastung höher aus als in den meisten angrenzenden Gemeinden. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass in vielen Umlandgemeinden das durchschnittliche Haushaltseinkommen höher ist als in den dazugehörigen Zentren und könnte die Folge einer Suburbanisierung sein. Da sich viele Gemeinden mit geförderten Häusern in Miete im ländlichen Raum befinden, hängt die durchschnittliche Betrachtung mit dem dort tendenziell geringerem Haushaltseinkommen zusammen. Bei gewerblichen Häusern in Miete zeigen Mauerbach, St. Pölten und Gerasdorf bei Wien die höchste durchschnittliche Wohnkostenbelastung mit über 30 % auf. Generell befindet sich die Mehrheit der überschaulichen Fertigstellungsobjekte in den Klassen mit einer Wohnkostenbelastung von über 20 % wieder. Dieses Segment bildet nur ein sehr geringes

Geschäftsfeld (ca. 1 % der Bauleistung) von gewerblichen Bauträgern ab und zielt vermutlich auf die obersten Einkommensschichten ab.

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Niederösterreich suggeriert, dass im Mietsegment WE von gBV leistbarer sind als jene von gewerblichen Bauträgern. Finden sich bei gBV nur wenige Gemeinden (4) mit einer höheren Wohnkostenbelastung als 15 % bei Wohnungen und mehr als 20 % bei Häusern (8) wieder, liegt bei gewerblichen Bauträgern die Mehrheit der Gemeinden bei Wohnungen (28) und Häusern (10) über diesen Bereichen, obwohl von gBV 253 Gemeinden und von gewerblichen Bauträgern nur 65 Gemeinden in diese Betrachtung fallen. Nichtsdestotrotz muss der zusätzliche Aufwand durch zu leistende Finanzierungsbeiträge bei gBV vermerkt werden, da dadurch der Wohnkostenbeitrag durch diese Einmalzahlung zusätzlich beeinflusst wird, selbst wenn dadurch dementsprechend die Mieten geringer ausfallen, je höher dieser angesetzt wird. Dem gegenüber stehen bei gewerblichen Bauträgern zumeist geringere Einmalzahlungen wie die Kautions- und Maklerprovision entgegen. So kann der Finanzierungsbeitrag bei der Wohnungssuche als Hürde im Raum stehen, allerdings gibt es dabei oft zusätzliche Förderungen und Unterstützungen (GBV 2021). Außerdem wird dieser mit einer geringen Abschreibung am Ende des Mietverhältnisses wieder zurückerstattet (siehe Kap. 3.2.3), was die Finanzierung oft vereinfacht. Bei Häusern fällt die Belastung zwar auch bei gBV aufgrund der größeren Wohnflächen und der höheren Baukosten höher aus, jedoch liegt dieser Durchschnitt ebenfalls klar unter jenem der gewerblichen Bauträger, wo es durchschnittliche Wohnkostenbelastungen bis zu mehr als 38 % gibt. Der Preiseinfluss durch die Lage der Gemeinden spielt in beiden Sektoren, zusammen mit dem durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen, eine Rolle. Der allgegenwärtige Fokus auf zentrale und attraktive Lagen des gewerblichen Segments und der damit einhergehenden hohen Wohnkostenbelastung erschwert es überdurchschnittlich vielen Personen in diesen Lagen, leistbare WE zu finden. Gemeinnützige Bauvereinigungen ermöglichen durch die viel höhere Bereitstellungsanzahl von im Durchschnitt leistbareren Wohnungen und Häusern in ländlichen und attraktiven Lagen Menschen mit geringerem Einkommen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da im gewerblichen Sektor die Vergabe als Eigentum dominiert und viele WE von Anlegern gekauft und weitervermietet werden, kommen mehr Eigentumsobjekte als hier dargestellt von gewerblichen Bauträgern am freien Markt als Miete in den Umlauf. Doch orientiert man sich hier folglich ebenfalls am freien Markt mit den Mieten, da auch hier die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht. Insgesamt wird von gBV eine höhere Rate an leistbaren WE in allen Klassifizierungen durch diese Durchschnittsbetrachtung suggeriert.

6 Conclusio und Ausblick

6.1 Conclusio

Diese vorliegende Diplomarbeit soll Aufschluss über die räumliche Verteilung von Neubauwohneinheiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Niederösterreich liefern. Am Beginn der Arbeit wurden die Rolle, der Wirkungsbereich und die Differenzen zum gewerblichen Wohnbau aufgezeigt. Dabei wurden die Alleinstellungsmerkmale, rechtlichen Rahmenbedingungen, das Kompetenzgefüge und die Entwicklungen am Immobilienmarkt in Niederösterreich des gemeinnützigen Wohnbaus geklärt. Darauf aufbauend sind unter einem induktiven Ansatz und einer explorativen Datenanalyse die räumliche Verteilung von WE der gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger unter der Urban-Rural-Typologie kritisch verglichen worden. Einbezogen wurden dabei alle Neubauwohnprojekte, welche zwischen 2016 und 2022 in Niederösterreich fertiggestellt wurden. Dabei sind diverse Einflüsse auf die Verteilung im Raum unter Anbetracht der verschiedenen Objekt- und Vergabeformen aufgezeigt worden. Im Anschluss wurde die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in den Gemeinden für beide Sektoren und deren Auswirkungen auf die Thematik leistbares Wohnen analysiert.

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind ein tragender Bestandteil der österreichischen Immobilienlandschaft, deren Beitrag zum Wohnungsmarkt sich nicht ersetzen lässt. Ebenso sind die ökonomischen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Bauindustrie mit 60 % des Neubauvolumens in Niederösterreich nicht zu vernachlässigen. Ihre Position zwischen Markt und Staat durch diverse steuerliche Subventionen und ihr gemeinwohlorientiertes Handeln, das eine Entlastung des staatlichen Sektors bedeutet, verschafft trotz der strikten Bindung an das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Vorteile gegenüber dem gewerblichen Sektor. Die zusätzlichen Wechselwirkungen durch die Wohnbauförderung tragen ihren restlichen Teil bei, um qualitätvollen Wohnraum für eine breite Masse bis in einkommensschwache Bevölkerungsschichten zu ermöglichen und bewirken, dass sie das Neubausegment in vielen Bereichen dominieren.

Durch diese Wechselwirkungen der gBV und der Bundes- und Landesebene wird zu einem gewissen Grad eine breite räumliche Verteilung von Wohneinheiten im leistbaren Segment ermöglicht. Es ist zwar ebenso wie bei gewerblichen Bauträgern einen Fokus in zentralen Lagen und im Umland dieser sowie entlang der hochrangigen Infrastruktur (Bahn- und Hauptverkehrsachsen) zu erkennen, allerdings in einem schwächeren Maß. In vielen ländlichen Regionen fungieren gBV größtenteils als einzige Quelle im Neubausegment und decken damit den Wohnbedarf für junge Familien und Personen ab. Dennoch zeigen sich räumliche Lücken in Regionen abseits überregionaler Zentren bzw. den ländlichsten Gemeinden wie dem Waldviertel und Mostviertel. Da es in Niederösterreich keine Ansätze gibt, welche die Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus beeinflussen, ist hier auf die Gemeinden selbst und die gBV als treibender Faktor bei der Standortwahl der Wohnprojekte zu

verweisen. Dies zeigt sich auch durch die Hauptsitze der gBV, in deren Umgebung es vermehrt zu stärkeren Ansammlungen kommt. Ansätze wie in anderen österreichischen Bundesländern könnten einen leichteren Zugang zu Grundstücken für den geförderten Wohnbau ermöglichen, dies liegt im Wirkungsbereich der Länder. Letztlich werden die Gemeinden, aber ohne eine Neuzuweisung der Kompetenzen auch in Zukunft aufgrund ihrer Planungshoheit die entscheidenden Akteure in der Bereitstellung von verfügbaren Flächen sein. Den größten Beitrag dazu leistet das Mietsegment, welches den Hauptteil der Vergabeformen der gBV ausmacht. Dieses ist klar leistbarer gestaltet als bei gewerblichen Bauträgern, unabhängig von der räumlichen Lage. Bei der Betrachtung des Wohnkostenaufwandes wird zwar nur das durchschnittliche Verhältnis aufgezeigt, dennoch kann der Wohnungssektor mit weniger als 15 % am Nettohaushaltseinkommen in 98 % der Gemeinden als leistbar für die Mehrheit an Personen auch mit geringem Einkommen definiert werden. Verdeutlicht wird die Wichtigkeit dessen an den fast 55 % im gewerblichen Wohnungssegment was eine Wohnkostenbelastung über 15 % aufweist. Da das Einfamilienhaus resp. Häuser in Niederösterreich einen besonderen Stellenwert haben, zeigt sich dies auch in der hohen Fertigstellungsrate in beiden Sektoren - im Vergleich mit anderen Bundesländern. Aufgrund des größeren Flächenaufwandes und der größeren Wohnfläche fällt die Wohnkostenbelastung höher aus. Für 93 % der von gBV errichteten Häuser in Miete ist durchschnittlich weniger als 20 % des monatlichen Einkommens aufzuwenden, konzentriert wird sich dabei auf Regionen mit einem geringeren Baulandpreis abseits des Wiener Umlandes. Von gewerblichen Bauträgern werden Häuser nur zu 1 % in Miete vergeben und dies mit einem signifikant höherem Wohnkostenaufwand. Generell finden sich Häuser und Wohnungen des gewerblichen Sektors im Wiener Umland und den überregionalen Zentren dementsprechend in den teuersten Gemeinden wieder. Dies zeigt die Vorteile der freien Preisgestaltung für Bauträger, wodurch hohe Grundstückskosten ausgeglichen werden können. Das untergeordnete Segment des freifinanzierten Wohnbaus bei gBV zeigt deswegen ebenso eine Affinität gegenüber zentraleren und teureren Lagen, denn das geht teilweise nur durch das Auslassen der Wohnbauförderung, auch wenn es sich bis zu dem Jahr 2022 um keine signifikante Anzahl an freifinanzierten WE handelt. Die untergeordnete Vergabe als Eigentum kann zwar nicht der untersten Einkommensschicht zugeordnet werden, ermöglicht aber Menschen, die sich Eigentum am freien Markt nicht leisten können, durch die dennoch geringeren Preise Eigentum zu begründen. Die gleichen Wirkungen haben gemeinnützige Häuser in Miete. Diese machen von der Masse nur ca. 13 % aus, ermöglichen jedoch Personen mit geringerem Einkommen in einem Haus zu leben und wie bei den meisten Vergabeformen (Miete mit Kaufrecht) zu einem späteren Zeitpunkt als Eigentum zu übernehmen.

Insgesamt lässt sich konkludieren, dass gBV sich an der vorhandenen Infrastruktur und ebenfalls an der Bevölkerungsentwicklung orientieren. In den überregionalen Zentren abseits des Wiener Umlandes tragen gBV den überwiegenden Teil im Neubau bei. Je ländlicher die Gemeinden und

Bezirkshauptstädte liegen, desto wichtiger erscheint dieser, da diese Gebiete von gewerblichen Bauträgern gar nicht oder unterversorgt wären. Der Fokus gewerblicher Bauträger liegt eindeutig im Wiener Umland, dem Tullnerfeld sowie dem Industrieviertel. Der gemeinnützige Wohnbau wird hier zwar aufgrund der Anzahl von gewerblichen Bauträgern ausgestochen, jedoch ist dieser in der Klassifizierung der Urbanen Zentren von ebenso großer Bedeutung. Durch die Leistbarkeit der gemeinnützigen WE wird hier das Wohnen für schwache Einkommensschichten in attraktiven Lagen ermöglicht, da gerade hier das freie Marktsegment für viele nicht mehr leistbar ist. Ein ähnliches Verhältnis besteht durch die fast ausschließliche Vergabe von Häusern in Miete durch gBV in allen Regionen, da für viele das Wohnen in einem Haus ein Ziel ist. Die sonstige Verfügbarkeit der Häuser ist fast nur in Eigentum vorhanden, wird aber durch die gBV und ihrem Mietsegment aufgelockert. Die flächenmäßige Verteilung der gemeinnützigen WE reicht bis in den strukturschwachen ruralen Raum. Aufgrund der dennoch vorhandenen Lücken und einem größeren Fokus auf strukturstarke Gebiete handelt es sich hierbei um keine gleichmäßige Verteilung. Nichts destotrotz liefern gBV den signifikanten Hauptteil des Wohnraums, der für eine breite Masse zugänglich und leistbar ist. Würden gBV ihre Werte nicht vertreten und durchsetzen, könnte durch den gewerblichen Wohnbau mit seiner Gewinnerorientierung und der Fokussierung auf attraktive Lagen die Versorgung nicht in diesem Ausmaß gewährleistet werden.

6.2 Ausblick

Durch die Ergebnisse zur räumlichen Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus in dieser Diplomarbeit können potenziell benötigte Ansätze zur Steuerung in der Raumplanung und Regionalentwicklung diskutiert werden. Durch eine Auseinandersetzung und einen Vergleich mit der Verteilung in anderen Bundesländern, in denen raumplanerische Eingriffe in die Bereitstellung von geeigneten Flächen für gemeinnützigen und geförderten Wohnbau vorhanden sind, können diese Maßnahmen auf ihre Auswirkungen geprüft werden. Durch die Wertung und den Vergleich der vorhandenen Ansätze sollen eine Diskussionsgrundlage für ein weiteres Vorgehen und potenzielle neue Maßnahmen geschaffen werden. Auf diese Weise können auch in Zukunft leistbare Flächen in unterschiedlichen Lagen unter nachhaltigen Bedingungen für den gemeinnützigen Wohnbau gewährleistet werden.

Eine weitere Fortführung dieser Arbeit könnte sich ebenso mit der Einflussnahme der Standorte der gemeinnützigen Bauvereinigungen unter Anbetracht der Eigentümerstrukturen auf die räumliche Verteilung der Wohnprojekte beschäftigen. Auch gewerbliche Tochterunternehmen von gemeinnützigen Bauvereinigungen könnten in diese Betrachtung miteinbezogen werden.

7 Quellenverzeichnis

7.1 Rechtsnormen

7.1.1 Europäische Union

Entscheidung der Europäischen Kommission (K 2005/842/EG, ABI L 312/67)

7.1.2 Bund

Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 194/1961 idF BGBl I 108/2022.

Genossenschaftsrevisionsgesetz (GenRevG), BGBl I 127/1997 idF BGBl I 26/2021.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl 139/1979 idF BGBl I 88/2022

7.1.3 Länder

Bauordnung für Wien (WBO), LGBl 11/1930 idF 70/2021

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009), LGBl 30/2009 idF LGBl 103/2022

Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016), LGBl 24/2016 idF LGBl 36/2022

7.2 Literaturverzeichnis

Alda, Willi/Hirschner, Joachim (2014): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis. 5., aktualisierte und erw. Aufl. In: Leitfaden des Baubetriebs und der Bauwirtschaft. Wiesbaden: Springer Vieweg. Online unter: doi:10.1007/978-3-658-02019-4.

Altreiter, Catarina/Kohout, Raphael/Kumnig, Sarah et al. (2022): Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnkrise. Deutungen und Praktiken der Wiener Gemeinnützigkeit. In: SPACE Working Paper Series. 15. FWF.

Amann, Wolfgang (2014): Wohnungspolitische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und leistbare Siedlungsentwicklung. In: SIR-Mitteilungen und Berichte, 35. Online unter: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/mb35_ohneumschlag_kl_interaktiv.pdf#page=83 (Abfrage 02.01.2023).

Amt der NÖ Landesregierung (2020): Gemeinnütziges Wohnbauwesen - Aufsichtsbehörde - Land Niederösterreich. <https://www.noel.gv.at/>. Online unter: https://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/Aufsicht_Gemeinn.html (Abfrage 06.01.2023).

Arbeiterkammer Wien (o. J.): Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption. <https://wien.arbeiterkammer.at/>. Online unter: https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html (Abfrage 12.12.2022).

Bramley, Glen (1990): Access, Affordability and Housing Need. Bristol: University of Bristol.

Bundesministerium für Finanzen (2022): Statutarstadt. [oesterreich.gv.at](https://www.oesterreich.gv.at) - Österreichs digitales Amt. Online unter: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/S/Seite.991304.html> (Abfrage 10.02.2023).

Chen, Jian/Yang, Shengtian/Li, Hongwei et al. (2013): Research on Geographical Environment Unit Division Based on the Method of Natural Breaks (Jenks). In: The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, XL-4/W3: 47–50. Online unter: doi:10.5194/isprsarchives-XL-4-W3-47-2013.

- Dang, Yunxiao/Liu, Zhilin/Zhang, Wenzhong (2014): Land-based interests and the spatial distribution of affordable housing development: The case of Beijing, China. In: *Habitat International*, 44: 137–145. Online unter: doi:10.1016/j.habitatint.2014.05.012.
- Disney, Julian (2007): *AFFORDABLE HOUSING IN AUSTRALIA Some Key Problems and Priorities for Action*. Melbourne. Online unter: http://www.ahuri.edu.au/downloads/2007_Events/AHURI_Conf/Julian_Disney.pdf (Abfrage 20.11.2022).
- Draxl, Harald (2022): *Baurecht in Österreich: Definition und Rahmenbedingungen*. <https://www.infina.at/>. Online unter: <https://www.infina.at/ratgeber/baurecht/> (Abfrage 07.01.2023).
- Dreier, Peter/Applebaum, Richard (1992): The Housing Crisis Enters the 1990s. In: *New England Journal of Public Policy*, Volume 8 (Issue 1): 157.
- Eckhardt, Jürgen (2003): *Zukunftssicherung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Österreich*. Wien: Universität Wien.
- Exploreal GmbH (2023): *Exploreal*. Online unter: <https://www.exploreal.at/> (Abfrage 10.01.2023).
- Exploreal/WKO (2022): *Erster österreichischer Neubaubericht*. Wien. Online unter: <https://www.exploreal.at/magazin/erster-oesterreichischer-neubaubericht-2022>.
- Fassmann, Heinz (2018): *Stadt- und Raumentwicklung Österreich*. Hannover.
- Fürst, Elisabeth K. (2023): Die Neubauleistung geht zurück. In: *Immobilien Magazin*, (1–2). Online unter: https://www.exploreal.at/sites/default/files/assets/docs/Bautra%CC%88gerranking_ImmobilienMagazin2023.pdf (Abfrage 23.02.2023).
- Gallego-Valadés, Alfonso/Ródenas-Rigla, Francisco/Garcés-Ferrer, Jorge (2021): Spatial Distribution of Public Housing and Urban Socio-Spatial Inequalities: An Exploratory Analysis of the Valencia Case. In: *Sustainability*, 13 (20): 11381. Online unter: doi:10.3390/su132011381.
- GBV (2020): *Wohnungsgenossenschaften und ihr sozialer Beitrag innerhalb der Wohnungswirtschaft*. Online unter: <https://gbv-aktuell.at/news/717-wohnungsgenossenschaften-und-ihr-sozialer-beitrag-innerhalb-der-wohnungswirtschaft> (Abfrage 07.03.2023).
- GBV (2021): *zuhaus ankommen - Initiative vermittelt 240 Wohnungen für Obdachlose*. [.gbv-aktuell.at](https://www.gbv-aktuell.at). Online unter: <https://www.gbv-aktuell.at/news/1022-zuhause-ankommen-initiative-vermittelt-240-wohnungen-fuer-obdachlose> (Abfrage 03.03.2023).
- GBV (2022a): *GBV - GBV Zahl des Monats Jänner 8.980*. Online unter: <https://test.gbv.at/AktuelleMeldungen/2022/GBV%20Zahl%20des%20Monats%20J%3%A4nner%208.980/> (Abfrage 02.01.2023).
- GBV (2022b): *Land NÖ stützt leistbares Wohnen*. Online unter: <https://www.gbv-aktuell.at/niederoesterreich/news/1277-land-noe-stuetzt-leistbares-wohnen> (Abfrage 22.01.2023).
- GBV (2022c): *Verbandsstatistik 2022 - Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen*. Wien: 36. Online unter: <https://cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/PDF/Verbandsstatistik/STAT22%20Publikation.pdf?exp=50655&fps=205e87d49e02be958c9cb324c83f5def5a1a9821> (Abfrage 12.12.2022).
- GBV (o. J.-a): *GBV - Aufgaben & Fachreferate*. <https://www.gbv.at/>. Online unter: https://www.gbv.at/Verband/Aufgaben_Fachreferate/ (Abfrage 02.01.2023).
- GBV (o. J.-b): *GBV - Grundsätze & Ziele*. <https://www.gbv.at/>. Online unter: https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%3%A4tze_Ziele/ (Abfrage 02.01.2023).

- GBV (o. J.-c): Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich - Ein Überblick. Wien. Online unter: https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Pressemappe/Pressemappe_dokumente/Folder%20Gemeinn%C3%BCtzige%20Bauvereinigungen%20in%20%C3%96sterreich.pdf.
- GBV (o. J.-d): Prüfungsgegenstand, -umfang und -durchführung. <https://www.gbv.at/>. Online unter: <https://www.gbv.at/revision/Pr%C3%BCfung/> (Abfrage 02.01.2023).
- GBV (o. J.-e): GBV - Leitung & Revision. Online unter: https://www.gbv.at/revision/Leitung_Revision/ (Abfrage 02.01.2023).
- Gruber, Markus/Kanonier, Arthur/Pohn-Weidinger, Simon et al. (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Wien.
- Gruber, Martin/Bruckner, Erwin (2016): Genossenschaftswohnungen. 2. Auflage. Wien: Verein für Konsumentenschutz.
- Hacker, Manuel (2022): Analyse des Wiener Mietwohnungsmarktes - Erörterung der Auswirkungen von Stadtentwicklungsgebieten sowie Aktivitäten der Stadt, Wohnbaugenossenschaften und Investoren auf das Mietniveau in Wien. Wien. Online unter: <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/136133/1/Hacker%20Manuel%20-%202022%20-%20Analyse%20des%20Wiener%20Mietwohnungsmarktes%20-%20Erörterung%20der...pdf> (Abfrage 30.12.2022).
- Heuberger, Richard/Zucha, Vlasta (o. J.): Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC. Online unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/338/11-15_Wohnkosten_Wohnkostenbelastung_EU-SILC.pdf (Abfrage 23.02.2023).
- Hulchanski, J. David (1995): The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. In: *Housing Studies*, 10 (4): 471–491. Online unter: doi:10.1080/02673039508720833.
- Humer, Stefan/Moser, Mathias (2016): Integrierte Steuer- und Abgabenstatistik der privaten Haushalte in Österreich. Wien: Wirtschaftsuniversität Wien. Online unter: https://www.dowas.at/media/filer_public/df/72/df72db3d-800a-44a0-830d-bfc8cbe59363/2016-10-10_studie-zur-steuerverteilung-oesterreich_wu-wien_2016-10_lang.pdf (Abfrage 24.01.2023).
- Iberer, Annemarie (2023): IMMOcontract Trendprognose: So entwickelt sich der Immobilienmarkt im Osten Österreichs. OTS.at. Online unter: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230117_OTS0025/immocontract-trendprognose-so-entwickelt-sich-der-immobilienmarkt-im-osten-oesterreichs-bild (Abfrage 20.01.2023).
- IBM Corporation (2022): Einfaktorielle ANOVA. Online unter: https://ibm.com/docs/de/spss-statistics/29.0.0?topic=SSLVMB_29.0.0/statistics_mainhelp_ddita/spss/base/idh_ones.html (Abfrage 28.02.2023).
- IGO (o. J.-a): Gemeinnützige Organisationen. Online unter: <https://gemeinnuetzig.at/gemeinnutzigkeit/> (Abfrage 02.01.2023).
- IGO (o. J.-b): Was sind gemeinnützige Organisationen? Online unter: <https://gemeinnuetzig.at/gemeinnutzigkeit/was-gemeinnutzige-organisationen-sind/> (Abfrage 02.01.2023).
- IIBW (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen. Wien: Wirtschaftsministerium. Online unter: <http://iibw.at/documents/2008%20IIBW.%20Kompetenzgefuege%20Wohnungswesen.pdf> (Abfrage 15.12.2022).

- IIBW (2022): Wohnbauförderung in Österreich 2021. Wien. Online unter:
[https://www.wko.at/branchen/k/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/2022-FV-Steine-Wohnbaufoerderung-2021\[64\].pdf](https://www.wko.at/branchen/k/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/2022-FV-Steine-Wohnbaufoerderung-2021[64].pdf) (Abfrage 06.01.2023).
- Immobilienscout24.at (2018): Erschwinglichkeitsindex Februar 2018.
<https://www.immobilienscout24.at/>. Online unter:
<https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2018/27-02-2018-Erschwinglichkeitsindex.html> (Abfrage 02.01.2023).
- Immobilienscout24.at (2021): Datenanalyse 2020: Mieten und Kaufpreise stark gestiegen. Online unter:
<https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2021/18-02-2021-kauf-miete.html> (Abfrage 22.01.2023).
- IMMOUnited (2023): Kartenansicht mit österreichweiten Grundstückspreisen auf einen Blick. Online unter: <https://www.bodenpreise.at/> (Abfrage 22.01.2023).
- Kemmetmüller, Wolfgang/Schmidt, Michael (Hrsg.) (1998): Genossenschaftliche Kooperationspraxis: Genossenschafts- und Verbandsmanagement, genossenschaftlich organisierte Bank- und Wohnungswirtschaft, Raiffeisen-Bankgruppe, Volksbanken-Verbund, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Wien Frankfurt [Main]: Ueberreuter.
- Klien, Michael/Streicher, Gerhard (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: 64. Online unter:
https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=66962&mime_type=application/pdf (Abfrage 20.12.2022).
- Kontokosta, Constantine E. (2015): Do inclusionary zoning policies equitably disperse affordable housing? A comparative spatial analysis. In: Journal of Housing and the Built Environment, 30 (4): 569–590. Online unter: doi:10.1007/s10901-014-9430-5.
- Kontrast.at (2018): Befristete Mieten und Gebühren: So wohnt Österreich. Online unter:
<https://kontrast.at/befristete-mieten-und-gebuehren-so-wohnt-oesterreich/> (Abfrage 02.01.2023).
- Korinek, Karl/Nowotny, Ewald (Hrsg.) (1994): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Wien: Orac.
- Krautscheid, Andreas/Waiz, Eberhard/Münch, Claudia (Hrsg.) (2009): Die Daseinsvorsorge im Spannungsfeld von europäischem Wettbewerb und Gemeinwohl: eine sektorspezifische Betrachtung. 1. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Online unter:
https://www.arbeiterkammer.at/infopool/akportal/Wohnungspolitik_2012.pdf (Abfrage 20.12.2022).
- Lohninger, Daniel (2020): Statistisches Jahrbuch: Zuwanderung ist rückläufig. Online unter:
<https://www.noen.at/niederoesterreich/politik/trendwende-statistisches-jahrbuch-zuwanderung-ist-ruecklaeufig-niederoesterreich-migration-print-236945830> (Abfrage 28.01.2023).
- Luckert, Hagen (2022a): Entwicklung der Mietpreise in Österreich 2006-2021 | INFINA.
<https://www.infina.at/>. Online unter: <https://www.infina.at/trends/entwicklung-der-mietpreise/> (Abfrage 02.01.2023).
- Luckert, Hagen (2022b): Immobilienblase: Wie ist die Situation in Österreich? Online unter:
<https://www.infina.at/ratgeber/immobilienblase-in-oesterreich/> (Abfrage 17.01.2023).

- Morar, Alin Emanuel (2020): Grundsätzliche Besonderheiten einer gemeinnützigen Gesellschaft im Rahmen des WGG im Vergleich zur „normalen“ Gesellschaft. Linz.
- Neunteufl, Franz (2019): BÜNDNIS FÜR GEMEINNÜTZIGKEIT fordert Erhebung von Daten zu Nonprofit Organisationen durch die Statistik Austria. Online unter: <https://gemeinnuetzig.at/2019/06/buendnis-fuer-gemeinnuetzigkeit-fordert-erhebung-von-daten-zu-nonprofit-organisationen-durch-die-statistik-austria/> (Abfrage 02.01.2023).
- noe.gv.at (2022): Fördermodell „Junges Wohnen“ sichert leistbaren Wohnraum für junge Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher - Land Niederösterreich. Online unter: https://www.noe.gv.at/noe/Foerdermodell__Junges_Wohnen__sichert_leistbaren_Wohnraum.html (Abfrage 13.02.2023).
- NPO-Institut (o. J.): Freiwilliges Engagement in Österreich - 1. Freiwilligenbericht. Wien: Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz. Online unter: https://www.freiwilligenweb.at/wp-content/uploads/2020/05/1._freiwilligenbericht_2009_0.pdf (Abfrage 02.01.2022).
- OeNB (2023): Wohnimmobilienpreisindex. Online unter: <https://www.oenb.at/isaweb/chart.do> (Abfrage 17.01.2023).
- oesterreich.gv.at (2022): Frei finanzierte Eigentumswohnungen. oesterreich.gv.at - Österreichs digitales Amt. Online unter: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210190.html (Abfrage 02.01.2023).
- ÖIF (2021): Niederösterreich ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN ZU MIGRATION & INTEGRATION. Wien. Online unter: https://www.integrationsfonds.at/fileadmin/content/AT/monitor/Niederoesterreich_2021-RZ_WEB.pdf.
- ORF.at (2018): Schwechat bremst Bauboom ein. Online unter: <https://noe.orf.at/v2/news/stories/2934780/> (Abfrage 23.02.2023).
- ORF.at (2022a): Immobilienpreise steigen ungebremst. oesterreich.ORF.at. Online unter: <https://oesterreich.orf.at/stories/3158519/> (Abfrage 02.01.2023).
- ORF.at (2022b): Mieten erneut stark gestiegen. oesterreich.ORF.at. Online unter: <https://oesterreich.orf.at/stories/3185395/> (Abfrage 02.01.2023).
- ÖROK (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. 191. Wien: ÖROK.
- ÖROK (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2030 - Raum für Wandel. Entwurf 6. Wien: ÖROK.
- ÖROK (o. J.-a): ÖROK Atlas - Home. Online unter: <https://www.oerok-atlas.at/> (Abfrage 22.01.2023).
- ÖROK (o. J.-b): Raumordnung in Österreich und die ÖROK. oerok.gv.at. Online unter: <https://www.oerok.gv.at/oerok> (Abfrage 06.01.2023).
- Ostermann, Rainer/Wischmann, Frank (2008): Basiswissen Ökonomie: Theorie - Technik - Transfer. In: Wirtschaft. Herdecke Witten: W3L-Verl.
- Österreichische Energieagentur (2022): Energiepreisindex: AEA - Österreichische Energieagentur. <https://www.energyagency.at/>. Online unter: <https://www.energyagency.at/fakten/energiepreisindex> (Abfrage 02.01.2023).
- Patera, Mario (1993): Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften: das Beispiel Österreich. In: Campus Forschung, Band Bd. 706. Frankfurt/Main ; New York: Campus.
- Patera, Mario/Baltzarek, Franz/Kastner, Walther (Hrsg.) (1986): Handbuch des österreichischen Genossenschaftswesens. Wien: Wirtschaftsverl. Orac.

- Puchebner, Helmut/Österreicher, Theodor (2014): Aufsicht im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht. In: Amann, Wolfgang/Pernsteiner, Herwig/Struber, Christian (Hrsg.): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH.
- Putschögl, Martin (2013): Wohnbau-Modelle klaffen auseinander. DER STANDARD. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/1385171899100/wohnbau-modelle-klaffen-auseinander> (Abfrage 25.02.2023).
- Putschögl, Martin (2022a): Flächenwidmung: Bürgermeister auf den Barrikaden. DER STANDARD. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000139343838/flaechenwidmung-buergermeister-auf-den-barrikaden> (Abfrage 06.01.2023).
- Putschögl, Martin (2022b): Höchster Anstieg der Mieten im Quartal. DER STANDARD. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000141587746/hoechster-anstieg-der-mieten-im-quartal> (Abfrage 20.01.2023).
- Putschögl, Martin (2022c): Hohe Baukosten bringen Gemeinnützige ins Straucheln. DER STANDARD. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000134734692/hohe-baukosten-bringen-gemeinnuetzige-ins-straucheln> (Abfrage 20.01.2023).
- Putschögl, Martin (2022d): Niederösterreich: Wohnstrategien für das Land der Häuslbauer. DER STANDARD. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000141354340/niederoesterreich-wohnstrategien-fuer-das-land-der-haeuslbauer> (Abfrage 02.01.2023).
- Putschögl, Martin/Zoidl, Franziska (2019): Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“: Auswirkungen umstritten. DER STANDARD. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000110821012/widmungskategorie-gefoerderter-wohnbau-auswirkungen-umstritten> (Abfrage 15.01.2023).
- Rauch, Johannes (2022): Rauch gegen neue Antiteuerungshilfen: „Wir beklagen uns auf hohem Niveau“. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000139290781/rauch-gegen-neue-antiteuerungshilfen-wir-beklagen-uns-auf-hohem-niveau> (Abfrage 15.01.2023).
- Rechnungshof Österreich (2022): Allgemeiner Einkommensbericht 2022. Online unter: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home_1/home_1/AEB_2022_Webversion-barrierefrei.pdf (Abfrage 02.01.2023).
- Reichard, Viktoria (2022): Die Ermittlung und Feststellung der Käufertypen von Neubauwohnungen in Wien sowie die Analyse deren Anforderungen. Wien.
- Richter, Paul (o. J.): DAVID HUME'S KAUSALITATSTHEORIE UND IHRE BEDEUTUNG FA1/4R DIE BEGRA1/4NDUNG DER THEORIE DER... INDUKTION (CLASSIC REPRINT). Halle. Online unter: https://books.google.at/books?hl=de&lr=&id=e24wAQAAAJ&oi=fnd&pg=PA5&dq=david+hume+induktionsproblem&ots=nFq8LGe0D0&sig=Lr7tmKRAOjSI9GB3_BiPfpK_tig&redir_esc=#v=onepage&q=induktionsproblem&f=false (Abfrage 29.01.2023).
- Rücker, Lena/Schneider, Antonia (2019): Inclusionary Zoning. Market-financed affordable housing - Could Vienna benefit from this American approach? In: Der Öffentliche Sektor - The Public Sector 45(1): 35-48. Online unter: doi:10.34749/OES.2019.3053 (Abfrage 23.02.2023).
- Schober, Florian (2010): Kompetenzgefüge im Wohnungswesen. In: Fachtagung 2010 – Impulsreferat. Kärnten: Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe. Online unter: https://bawo.at/fileadmin/user_upload/public/Dokumente/Bildungsangebote/Fachtagung/2010/AK_2_Impulsref_Schober_Kompetenzgefuege_im_Wohnungswesen.pdf (Abfrage 01.12.2022).

- Scoppetta, Stephan (2022): Steht die Trendumkehr am österreichischen Immobilienmarkt bevor? Profil. Panorama. Online unter: <https://www.profil.at/panorama/steht-die-trendumkehr-am-oesterreichischen-immobilienmarkt-bevor/402203556> (Abfrage 19.01.2023).
- Sequeira, Vernon/Filippova, Olga (2021): Does concentration of social housing influence house prices? Evidence from New Zealand. In: International Journal of Housing Markets and Analysis, 14 (4): 720–744. Online unter: doi:10.1108/IJHMA-04-2020-0032.
- Stampfl, Elfi (2022): Statistik: Inflation in Österreich 2000-2022 | INFINA. <https://www.infina.at/>. Online unter: <https://www.infina.at/trends/statistik-inflation/> (Abfrage 02.01.2023).
- Stangl, Katharina (2019): Gemeinnütziger Wohnbau im Südburgenland - Die Entwicklung und Bedeutung gemeinnütziger Bauvereinigungen im ländlichen Raum am Beispiel der Oberwarther Siedlungsgenossenschaft. Wien.
- Statistik Austria (2021a): Urban-Rural-Typologie. Wien. Online unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/urbanRuralTypologie.pdf> (Abfrage 20.10.2022).
- Statistik Austria (2021b): Wohnen 2020: Mikrozensus. Wien: Statistik Austria. Online unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/350/tabellenband_wohnen_2020.pdf (Abfrage 02.01.2022).
- Statistik Austria (2022a): Österreichs Bevölkerung hat Neun-Millionen-Marke überschritten. Wien. Online unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220426BevoelkerungApril2022.pdf> (Abfrage 28.01.2023).
- Statistik Austria (2022b): Trotz hoher Sterbezahlen im Jahr 2021 Bevölkerungsplus durch Zuwanderung. Wien: Statistik Austria. Online unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2022/05/20220531Sterbezahlen2021BevoelkerungsplusdurchZuwanderung.pdf> (Abfrage 20.01.2023).
- Statistik Austria (2022c): WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Statistik Austria. Online unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf> (Abfrage 19.01.2023).
- Statistik Austria (o. J.-a): STATatlas. Online unter: <https://www.statistik.at/atlas/> (Abfrage 28.01.2023).
- Statistik Austria (o. J.-b): Target Record Swapping - Version 2.0. Wien. Online unter: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/402/record_swapping.pdf (Abfrage 20.01.2023).
- Statistik Austria (o. J.-c): STATcube - Katalog. Online unter: <https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml> (Abfrage 10.02.2023).
- Staudacher, Anita (2012): Wo Spitzenverdiener daheim sind. Wirtschaft. Online unter: <https://kurier.at/wirtschaft/wo-spitzenverdiener-daheim-sind/1.055.424> (Abfrage 26.02.2023).
- Storr, Stefan (2012): Wohnungsgemeinnützigkeit im Binnenmarkt. In: Journal für Rechtspolitik, 20 (4): 397–409. Online unter: doi:10.1007/s00730-012-0082-z.
- Streimelweger, Arthur (2010): Wohnbauförderung – eine Bestandsaufnahme. Wien. Online unter: https://wug.akwien.at/WUG_Archiv/2010_36_4/2010_36_4_0543.pdf.
- VWBF (2023): Nur mit mehr Wohnbauförderung kann ein Anstieg der Mieten verhindert werden. OTS.at. Online unter: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20230113_OTS0006/nur-mit-mehr-wohnbaufoerderung-kann-ein-anstieg-der-mieten-verhindert-werden (Abfrage 20.01.2023).

- Welch, Timothy F. (2013): Equity in transport: The distribution of transit access and connectivity among affordable housing units. In: *Transport Policy*, 30: 283–293. Online unter: doi:10.1016/j.tranpol.2013.09.020.
- wohnfonds_wien (2022): Tätigkeitsbericht 2021. Wien. Online unter: https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/%C3%BCber%20uns/Taetigkeitsbericht_2021.pdf.
- Wohnservice Wien (o. J.): wohnfonds_wien. <https://wohnservice-wien.at/>. Online unter: <https://wohnservice-wien.at/service/wohnfonds-wien> (Abfrage 17.01.2023).
- Wonka, Erich/Prinz, Thomas/Dollinger, Franz et al. (o. J.): Dauersiedlungsraum auf der Basis von geographischen Rastereinheiten als Grundkarte für regionalstatistische Kartendarstellungen. Online unter: https://www.researchgate.net/profile/Franz-Dollinger/publication/267427001_Dauersiedlungsraum_auf_der_Basis_von_geographischen_Rastereinheiten_als_Grundkarte_fur_regionalstatistische_Kartendarstellungen/links/5526a84a0cf2e486ae408442/Dauersiedlungsraum-auf-der-Basis-von-geographischen-Rastereinheiten-als-Grundkarte-fuer-regionalstatistische-Kartendarstellungen.pdf (Abfrage 22.01.2023).
- You, Jia/Han, Sun Sheng/Wu, Hau (2012): SPATIAL DISTRIBUTION OF AFFORDABLE HOUSING PROJECTS IN NANJING, CHINA. University of Melbourne. Online unter: https://www.researchgate.net/profile/Hao-Wu-126/publication/268421372_SPATIAL_DISTRIBUTION_OF_AFFORDABLE_HOUSING_PROJECTS_IN_NANJING_CHINA/links/55cc7d1e08aeca747d6c2ce6/SPATIAL-DISTRIBUTION-OF-AFFORDABLE-HOUSING-PROJECTS-IN-NANJING-CHINA.pdf.
- Zeiler, Karin (2022): NÖ: 14,6 Millionen Euro mehr für Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe. *MeinBezirk.at. Politik*. Online unter: https://www.meinbezirk.at/niederoesterreich/c-politik/146-millionen-euro-mehr-fuer-wohnzuschuss-und-wohnbeihilfe_a5513941 (Abfrage 02.03.2023).
- Zoidl, Franziska (2019): 2020 kommt das Ende der Wohnungsknappheit in Wien. *DER STANDARD*. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000109966114/2020-kommt-das-ende-der-wohnungsknappheit-in-wien> (Abfrage 19.01.2023).
- Zoidl, Franziska (2022): Weniger neue Wohnungen in den kommenden Jahren. *DER STANDARD*. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/2000118461560/weniger-neue-wohnungen-in-den-kommenden-jahren> (Abfrage 20.01.2023).

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hierarchisches Akteursmapping (eigene Darstellung).....	31
Abbildung 2: Wohnimmobilienpreisindex 2000-2022 (eigene Darstellung, Quelle: OeNB, 2023).....	37
Abbildung 3: Nettomietpreise in Österreich im 3. Quartal 2022 der aktuell in Vermarktung befindlichen Neubauwohnungen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal, 2023)	39
Abbildung 4: Mietpreisentwicklung Quadratmeterpreis inkl. Betriebskosten (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, 2021b)	40
Abbildung 5: Errichtete Neubauwohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	41
Abbildung 6: Quadratmeterpreise für Bauland in Niederösterreich inkl. Verkehrsverbindungen (eigene Darstellung, Quelle: (IMMOUnited, 2023)	42
Abbildung 7: Regionen und politische Bezirke im Bundesland Niederösterreich (eigene Darstellung) 43	
Abbildung 8: Bevölkerungswachstum Österreich und Niederösterreich 2009-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)	44
Abbildung 9: Durchschnittliche Bruttojahresbezüge pro einkommenssteuerpflichtige Person von 2004 bis 2019 in Österreich und Niederösterreich (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)	46
Abbildung 10: Induktive Vorgehensweise (eigene Darstellung)	49
Abbildung 11: Urban-Rural-Typologie Klassen (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria 2021a)) .	55
Abbildung 12: Klassifizierung der Gemeinden nach der Urban-Rural-Typologie (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a).....	56
Abbildung 13: Anzahl der klassifizierten Gemeinden der Urban-Rural-Typologie in Niederösterreich (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a).....	59
Abbildung 14: Bestand gemeinnütziger Wohneinheiten je 1.000 EW bis zum Jahr 2011 (eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, o. J.-a)	60
Abbildung 15: Gemeinnützige Wohneinheiten und Wohneinheiten je Gemeinde 2016-2022 nach der Urban-Rural-Typologie klassifiziert (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, 2021a)	62
Abbildung 16: Anzahl der von gBV errichteten Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	63
Abbildung 17: Ergebnis der einfaktoriellen Varianzanalyse zwischen den URT-Klassen und den WE/1.000 EW (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, 2021a)	64
Abbildung 19: Gemeinnützige Wohneinheiten je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	64
Abbildung 18: Prozentueller Zuwachs in den Jahren 2016-2022 an gemeinnützigen Wohneinheiten im Vergleich zum Jahr 2011 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, o. J.-a)	64
Abbildung 21: Anzahl der von gBV errichteten Häuser in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	67
Abbildung 20: Häuser je 1.000 EW von gBV in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	67
Abbildung 22: Gewerbliche Wohneinheiten und Wohneinheiten je Gemeinde 2016-2022 nach der Urban-Rural-Typologie klassifiziert (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023; Statistik Austria, 2021a)	69
Abbildung 23: Anzahl der von gewerblichen Bauträgern errichteten Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	70
Abbildung 24: Gewerbliche Wohneinheiten je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	71

Abbildung 25: Häuser je 1.000 EW von gewerblichen Bauträgern in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	72
Abbildung 26: Anzahl der von gewerblichen Bauträgern errichteten Häuser in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	72
Abbildung 27: Differenz gemeinnütziger und gewerblicher Wohneinheiten in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	75
Abbildung 28: Differenz gemeinnütziger und gewerblicher Wohneinheiten je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	76
Abbildung 29: Freifinanzierte Wohneinheiten von gBV je 1.000 EW in den Jahren 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	77
Abbildung 30: Vergabeformen gemeinnütziger Wohnungen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	79
Abbildung 31: Vergabeformen gemeinnütziger Häuser (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	79
Abbildung 32: Vergabeformen gewerblicher Wohneinheiten (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	80
Abbildung 34: Durchschnittliche Mietpreise pro m ² der freifinanzierten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	80
Abbildung 33: Durchschnittliche Mietpreise pro m ² der geförderten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	80
Abbildung 35: Durchschnittliche Mietpreise pro m ² der geförderten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	82
Abbildung 36: Durchschnittliche Mietpreise pro m ² der freifinanzierten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	82
Abbildung 37: Durchschnittliche Mietpreise pro m ² der Wohnungen von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	83
Abbildung 38: Durchschnittliche Mietpreise pro m ² der Häuser von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	83
Abbildung 39: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m ² der geförderten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	85
Abbildung 40: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m ² der freifinanzierten Wohnungen von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	85
Abbildung 41: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m ² der geförderten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	86
Abbildung 42: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m ² der freifinanzierten Häuser von gBV in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	86
Abbildung 43: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m ² der Wohnungen von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	87
Abbildung 44: Durchschnittliche Eigentumspreise pro m ² der Häuser von gewerblichen Bauträgern in den Jahre 2016-2022 (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	87
Abbildung 45: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten in den Jahren 2016-2022 von geförderten Wohnungen der gBV am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	90
Abbildung 46: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten von Wohnungen der gewerblichen Bauträger am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	91
Abbildung 47: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten in den Jahren 2016-2022 von Häuser der gBV am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023)	92

Abbildung 48: Prozentualer Anteil der durchschnittlichen monatlichen Mietkosten in den Jahren 2016-2022 von Häusern der gewerblichen Bauträger am durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen (eigene Darstellung, Quelle: Exploreal GmbH, 2023).....92