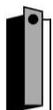


# Untersuchung von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau im Hinblick auf die Thematik „Leistbares Wohnen“



**Analyse angebotener Qualitäten und Standards unter besonderer Betrachtung angebotener Finanzierungs- und Förderungsvarianten**



DI Herbert Liske  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung  
Kaiser Franz Josef-Ring 6  
2500 Baden



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 50  
Muthgasse 62 / F1.20  
1194 Wien

Bilderquellen Titelseite: oben: Wien 2., Nordbahnhof - DI Herbert Liske, 2010  
unten: Wien 22., Heustadelgasse – wohnfonds\_wien

**Verfasser:**

DI Herbert LISKE  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
Kaiser Franz Josef-Ring 6  
2500 Baden bei Wien

im Auftrag des

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 50  
Muthgasse 62 / F1.20  
1194 Wien

Bearbeiter:

DI Josef Hameter  
DI Patricia Liske-Weninger  
DI Martin Rella  
Gabriele Bürger

Baden bei Wien, im März 2011

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Summary .....	4
2.	Einleitung.....	6
3.	„Leistbares Wohnen“ .....	7
3.1	DEFINITION „LEISTBARES WOHNEN“ .....	7
3.2	„ARMUTSGEFÄHRDUNG“ UND „LEISTBARES WOHNEN“ ALS SUBJEKTIVE MESSGRÖßEN .....	10
3.3	ENTWICKLUNG UND VERTEILUNG DER EINKOMMEN .....	14
3.4	„LEISTBARES WOHNEN“ IM EU-VERGLEICH.....	14
3.5	RÄUMLICHE BETRACHTUNG DES „GEFÖRDERTEN SOZIALEN WOHNBAUS“ IN WIEN IN DEN LETZTEN JAHREN UNTER DEM ASPEKT DER „LEISTBARKEIT“ .....	16
4.	Finanzierung der Wohnraumversorgung auf der Nachfragerseite .....	20
4.1	ALLGEMEINE BEGRIFFSBESTIMMUNGEN .....	20
4.2	WOHNUNGSPREISE IN WIEN.....	20
4.3	FINANZIERUNG.....	21
4.4	FREMDFINANZIERUNG.....	22
5.	Analyse angebotener Qualitäten im geförderten sozialen Wohnungsneubau .....	27
5.1	AUSWAHL DER ZU UNTERSUCHENDEN PROJEKTE.....	27
5.2	AUSWAHL GEEIGNETER ANGEBOTSMERKMALE .....	28
5.3	SICHTUNG UND AUSWERTUNG AUSGEWÄHLTER PROJEKTE („STICHPROBE“) DES GRUNDSTÜCKSBEIRATES BZW. ZUM BAUTRÄGERWETTBEWERB EINGEREICHTER PROJEKTE.....	32
5.4	DEFINITION VON „QUALITÄTEN“ .....	33
5.5	„GROBANALYSE“ ANGEBOTENER QUALITÄTEN IM LICHT DER FÖRDERBAREN GESAMTBAUKOSTEN .....	36
5.6	ANALYSE DER ANGEBOTENEN QUALITÄTEN IN ANBETRACHT EINER KATEGORISIERUNG DER GESAMTBAUKOSTEN.....	46
5.7	ANALYSE DER SÄULEN „SOZIALE NACHHALTIGKEIT“, „ARCHITEKTUR“ UND „ÖKOLOGIE“ IM LICHT ANGESPROCHENER ERSCHWERNISKOSTEN .....	55
5.8	ANALYSE DER „TEUERSTEN“ ERSCHWERNISSE IN ANBETRACHT EINER KATEGORISIERUNG DER GESAMTBAUKOSTEN.....	69
6.	Analyse angebotener Finanzierungs- und Förderungsmodelle im geförderten sozialen Wohnungsneubau (Qualitätssäule „Ökonomie“) .....	71
6.1	ÜBERSICHT ÜBER DIE ANGEBOTENEN ÖKONOMISCHEN QUALITÄTEN .....	71
6.2	VERLAUF DES „GESAMTMITTELAUFWANDES“ NACH UNTERSCHIEDLICHEN RECHTSFORMEN.....	73
6.3	ZUSAMMENHANG ZWISCHEN DER SUMME DER AUFGEWENDETEN MITTEL ZUR WOHNRAUMFINANZIERUNG UND DEN FÖRDERBAREN GESAMTBAUKOSTEN .....	75
6.4	ANALYSE DER ÖKONOMISCHEN ANGEBOTE AUF DER NUTZERSEITE .....	78
7.	Schlussfolgerungen .....	94
	Zusammenfassung .....	96
	Abbildungsverzeichnis .....	98
	Tabellenverzeichnis.....	101
	Quellenverzeichnis.....	102

## 1. Summary

In January 2011 the Municipality of the City of Vienna, Municipal Department 50, has authorized the Civil Engineering Office DI Herbert Liske with the investigation of qualities and standards in subsidized public housing according to the issue of affordable housing.

The present study is a survey and analysis of currently available standards and qualities in the Viennese subsidized social residential building sector which were examined in the context of parameters and indicators of affordable housing.

The examination field was drawn recommended projects for implementation of the Vienna Land Advisory Board as well as property developer competitions where generally higher grades of qualities in the areas of social sustainability, architecture, ecology and economics are assumed.

Based on parameters such as poverty risk, development and distribution of income, and existing pressures on the budgets, the sufficient supply of housing for low income groups must be kept in mind. Also currently there consists a wide range of financing and support services.

In the course of an analysis of defined qualities in the columns "social sustainability", "architecture," "ecology" and "economy" there has been discovered that projects under property developer competitions show a tendency to increase the grades compared to the increase of the total eligible construction costs . For projects of the Land Advisory Board, interestingly, the opposite has been noticed.

Regarding to a classification or categorization of the total construction costs "favorable", "medium" and "expensive" projects were defined ("cost groups") and examined within the pillars of quality, with the result that specific qualities tendentially are offered rather by cost-specific "expensive" projects. These are

- within the column "Social Sustainability " the qualities of "use-neutral spaces", "security doors," "closing systems"," above average area community space per residential unit", "moderation", "settlement management", "different forms of housing (patchwork, WG, temporary Housing, ...) "and" Living with service"
- within the column "Architecture" the qualities of "functional design of the ground floor/base zone, " "above average ratio of net usable area to gross floor area" and "flexible floor plans"
- within the column "ecology" the qualities of "passive house standard", "Photovoltaics", "heat recovery", "climate:active" Standard", "controlled ventilation" , "alternative mobility concept" , "well water use" and "more than average size the outdoor area per housing unit"
- within the column "economy" the qualities "Baurechtsmodell", "more than average diversity of legal form", "below average base cost per square meter", and "base cost splitting"

Regarding the so-called aggravations that may be required by the provisions of § 1 paragraph 3 of the "Neubauverordnung 2007" claimed from the funding agency, it was found that the euro-specific amount varies widely across the columns. The cost most relevant aggravations (which were defined by a proportion of > 1% of the total construction costs) are within the individual columns:

- high quality furnished common rooms, improved lighting and equipment of the residential complex for certain population groups (quality pillar "social sustainability")
- especially formulated standard parts of the house, expenses resulting from specific housing typologies and structural and technical charges for effective area flexibility (quality pillar "architecture")
- passive house design, ventilation systems with heat recovery, particularly energy-efficient buildings and solar thermal systems with hot water coverage (quality pillar "ecology").

Tendentially "more expensive" aggravations - in particular the aggravations "passive houses", "air conditioning systems with heat recovery" and "equipment of the residential complex for certain groups of residents" – are offered in a higher degree by projects with higher construction costs per square meter.

A separate study of the legal forms of "rent", "rent-super promotion" and "property", as well as the base cost funding models "own resources using super promotion", "Construction Law" and "classical rent" showed that, especially in the first 5 years of reference the differences in total borrowing are clearly marked and after some 30 years they tend to be compensated almost completely.

In conclusion it is to say that the investigation of standards and qualities in subsidized public housing reveals supply-side cost specific contexts. However - regarding the topic "affordable housing" – absolute challenges are seen that aim at a supply-side and user-side efficiency of resources.

Baden, March 2011

## 2. Einleitung

Beginnend mit dem Jahr 2011 wurden die Schwerpunkte des Wiener Wohnbauforschungsprogrammes auf die Bereiche „Leistbares Wohnen“, „Technische und ökologische Qualitäten und Standards im Neubau“, „Technische und ökologische Qualitäten und Standards in der Sanierung“ sowie „Wohnen in Gemeinschaft“ gelegt.

Im Bereich „Leistbares Wohnen“ sollen dabei insbesondere Aspekte der Kostenreduktion durch Planung, Pilotprojekte zu kostengünstigem Wohnbau, flächenökonomischem Bauen, Finanzierungsvarianten und Förderungsvarianten untersucht werden.

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, hat nun im Jänner 2011 das Ziviltechnikerbüro DI Herbert Liske mit der Untersuchung von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau im Hinblick auf die Thematik „Leistbares Wohnen“ beauftragt.

Es handelt sich hierbei um ein Forschungsprojekt, welches insbesondere die Analyse angebotener Qualitäten und Standards in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie unter besonderer Betrachtung angebotener Finanzierungs- und Förderungsvarianten im Kontext zu „Leistbarem Wohnen“ beinhaltet.

Die vorliegende Studie ist somit gleichermaßen als Bestandsaufnahme bzw. Analyse der derzeit angebotenen Standards und Qualitäten im geförderten sozialen Wiener Wohnungsneubau im Lichte des Untersuchungsgegenstandes zu sehen, welches im Kontext von Parametern bzw. Indikatoren leistbaren Wohnens betrachtet wird.

Das Untersuchungsfeld der vorliegenden Studie wird dabei durch eingereichte und zur Realisierung empfohlene Projekte sowohl des Wiener Grundstücksbeirates als auch im Zuge von Bauträgerwettbewerben – welche grundsätzlich erhöhte Qualitäten in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie aufweisen – vorgegeben.

Seit dem Jahr 2010 ist bei eingereichten Projekten im Zuge von Bauträgerwettbewerben und Projekten des Grundstücksbeirates seitens der Projektanten<sup>1</sup> die Angabe von Erschwerniskosten im Falle der Geltendmachung dieser Kosten bei der Förderungsstelle vorgesehen, wodurch detailliertere Aussagen zu diesbezüglichen Kostenkomponenten getätigt werden können. Für die Auswahl der untersuchten Stichprobe wurden daher jene Projekte als Grundgesamtheit definiert, welche im Zeitraum Jänner 2010 bis Februar 2011 bei Bauträgerwettbewerben und dem Grundstücksbeirat eingereicht wurden.

---

<sup>1</sup> Die Formulierungen im vorliegenden Bericht sind durchwegs geschlechtsneutral zu interpretieren

### 3. „Leistbares Wohnen“

Vor dem Hintergrund des behandelten Forschungsschwerpunktes erscheint es nun in einem ersten Schritt zweckmäßig, die Begrifflichkeit des „Leistbaren Wohnens“ näher zu beleuchten.

Da die Bedeutung der Bereiche Einkommen, Armut und soziale Teilhabe innerhalb der Europäischen Union nicht zuletzt seit der Sondertagung von Lissabon im Jahre 2000 und der daraus resultierenden Forderung der weitgehenden Beseitigung von Armut zugenommen hat, ist in den letzten Jahren auch ein verstärktes Augenmerk auf die Erhebung von Einkommen und Lebensbedingungen innerhalb der EU zu beobachten. Ergebnis dieser Entwicklung ist dabei auch eine verbesserte Datenbasis zur Beschreibung der Leistbarkeit der Wohnraumversorgung.

Folgende Erhebungen zur Wohnsituation der österreichischen bzw. Wiener Haushalte sind dabei grundsätzlich verfügbar:

In Österreich wird die Wohnsituation üblicherweise in einer jährlichen Publikation auf Basis der Mikrozensus-Erhebungen (wie z.B. „Wohnen 2007“, Statistik Austria, 2008) beschrieben. Aufgrund der Größe (rund 20.000 auskunftspflichtige Haushalte) ist diese Stichprobe für allgemeine Fragestellungen zur Wohnsituation in Österreich daher eine verlässliche Quelle.

„EU-SILC“ (Statistics on Income and Living Conditions) ist eine Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten in Europa. Sie wird auf Basis einer EU-Verordnung in allen Mitgliedstaaten erstellt, um gemeinsame Indikatoren für soziale Eingliederung zu berechnen. Zentrale Themen sind dabei Einkommen, Beschäftigung und Wohnen sowie subjektive Fragen zu Gesundheit und finanzieller Lage, die es erlauben, die Lebenssituation von Menschen in Privathaushalten abzubilden.

Das Modell „WOHNWIEN“ schließlich erfasst in der kleinräumigen Abgrenzung „Zählsprenkel“ sämtliche Wohnungen in Wien; den Wohnungen sind dabei Haushalte zugeordnet, deren Personen ihren Hauptwohnsitz in dem betreffenden Zählsprenkel haben. Aus dieser Zuordnung folgen auch die Berechnung des Wohnaufwandes und dessen Anteil am Haushaltsnettoeinkommen. Dieses Modell dient daher auch einem laufenden Monitoring der Wohnversorgung und zu gesonderten Auswertungen für spezifische Fragestellungen.

#### 3.1 Definition „Leistbares Wohnen“

Grundsätzlich ist unter „Leistbarem Wohnen“ die Leistbarkeit der Wohnkosten zu verstehen. Es sind somit die verfügbaren Mittel der Wohnungsnutzer den Kosten, welche durch die Benützung der Wohnungen anfallen, gegenüberzustellen. Hierbei ist wiederum zwischen den Rechtsformen Miete und Eigentum zu unterscheiden, da bei diesen Modellen unterschiedliche Finanzierungsmechanismen zur Anwendung kommen.

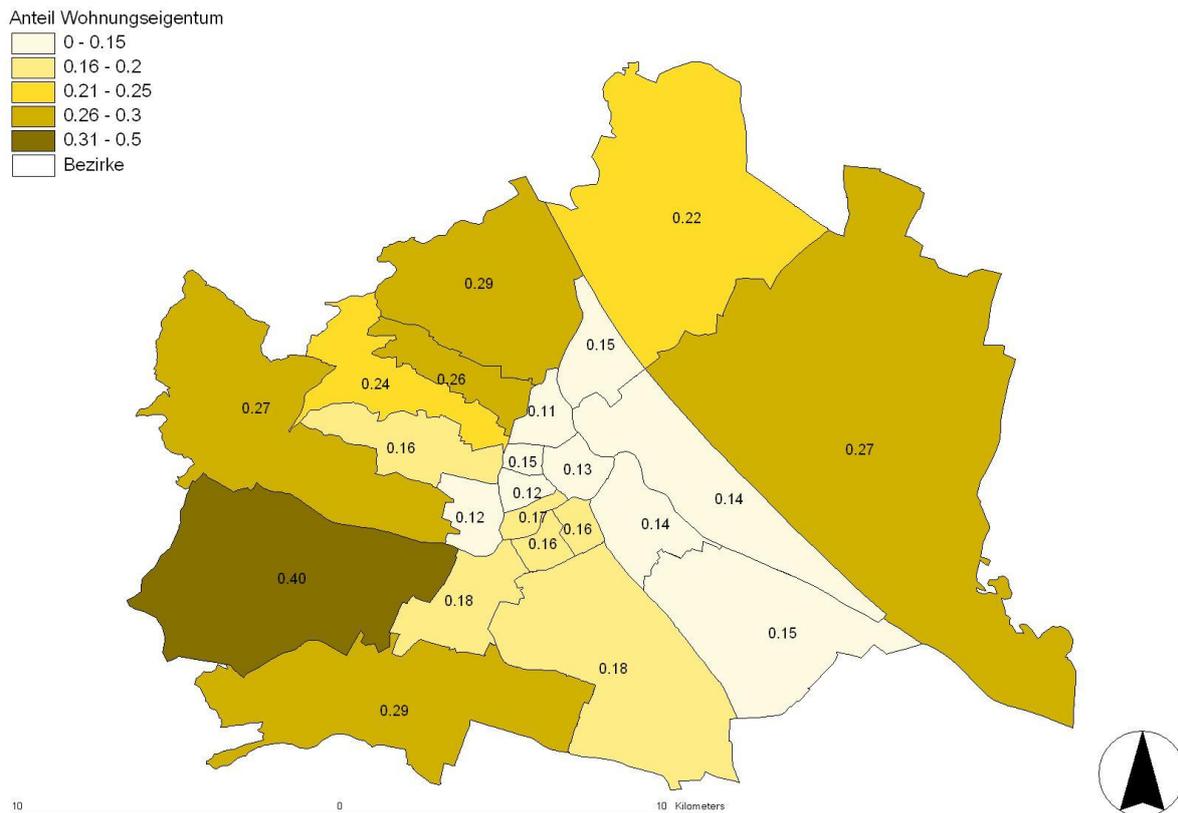
Es wird demnach im Folgenden zwischen der

- „Mietbelastung“ am Nettohaushaltseinkommen bzw. dem

- „Wiederbeschaffungswert des Wohnungseigentums als Vielfaches des Jahresnettohaushaltseinkommens“  
unterschieden [s.a. Synthesis-WOHNWIEN, 2008, S. 12].

Hinsichtlich der Verteilung der Rechtsformen Miete und Eigentum am gesamten Wiener Wohnungsbestand ist folgende Grafik aufschlussreich:

Abbildung 1: Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wiener Wohnungsbestand 2008



Quelle: Synthesis-WOHNWIEN, 2008; Eigene Darstellung, 2011.

Als Interpretation der o.a. Abbildung lässt sich festhalten, dass v.a. in den Außenbezirken der Stadt Wien (insbesondere in den Bezirken Hietzing, Döbling und Liesing, wo der Anteil rd. 30% und mehr beträgt) der Anteil des Wohnungseigentums am gesamten Wohnungsbestand als vergleichsweise hoch anzusehen ist. Daraus lässt sich umgekehrt auch schließen, dass der Anteil des Mietwohnungsbestandes in den inneren Bezirken (hier vor allem in den Bezirken 9., Alsergrund, 7., Neubau, 15., Rudolfsheim-Fünfhaus, 1., Innere Stadt, 3., Landstraße und 2., Leopoldstadt) entsprechend höher gelegen ist.

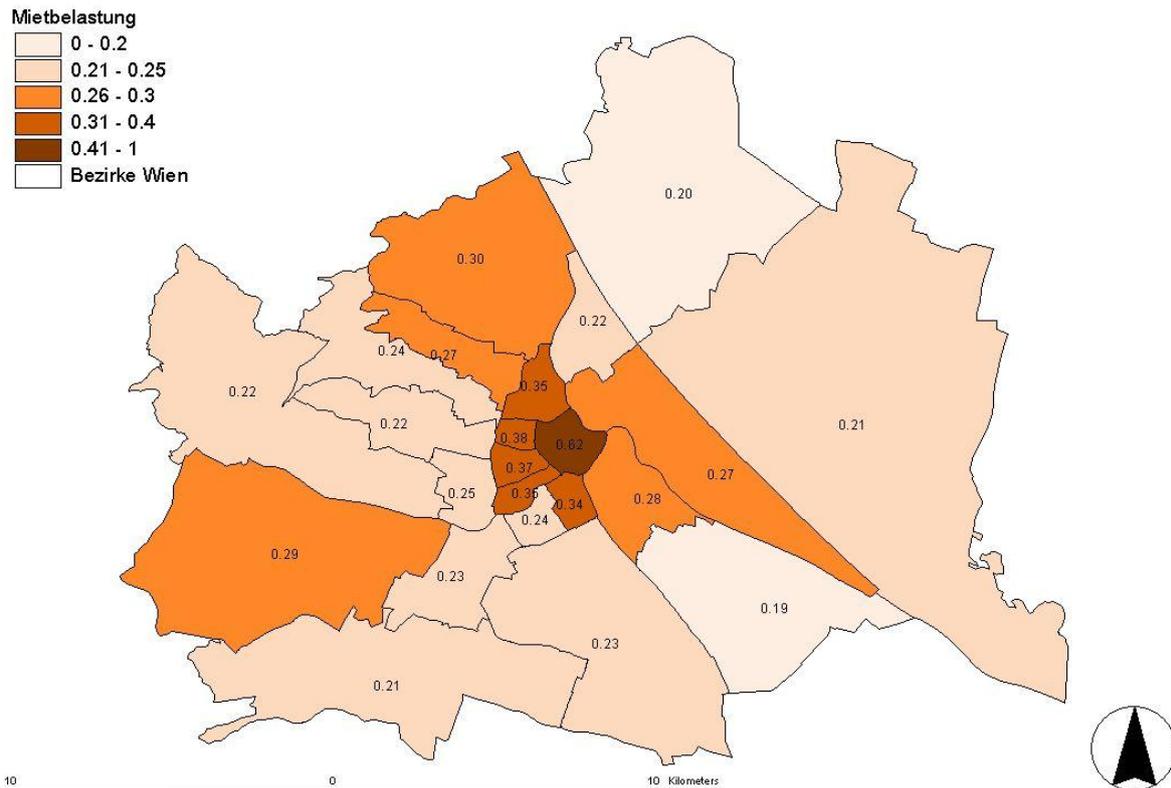
### 3.1.1 Leistbarkeit als „Mietbelastung“ gemessen am Haushaltsnettoeinkommen

Wie bereits oben erwähnt erfasst das Modell WOHNWIEN in der kleinräumigen Abgrenzung „Zählsprenkel“ sämtliche Wohnungen in Wien; den Wohnungen sind Haushalte zugeordnet, deren Personen ihren Hauptwohnsitz in dem betreffenden Zählsprenkel haben. Aufgrund dieses „Monitorings“ lassen sich auch konkrete Aussagen zu Mietbelastungen der Wiener Haushalte gemessen am Haushaltseinkommen ableiten. So beträgt der Anteil des Mietaufwandes für alle

Wiener Haushalte durchschnittlich rund 24,2 % für das Jahr 2007<sup>2</sup> [s.a. Synthesis, 2008, S. 15). Anzumerken ist hierbei auch, dass die ausgewiesenen Werte „Mediane“ darstellen, die jeweils Durchschnittshaushalte in einer mittleren Position des Belastungsspektrums repräsentieren.

Aufgeteilt nach Bezirken sieht das Ergebnis folgendermaßen aus:

Abbildung 2: „Mietbelastung“ gemessen am Jahresnettohaushaltseinkommen pro Wiener Bezirk



Quelle: Synthesis-WOHNIEN, 2008; eigene Darstellung.

Wie bereits in der Analyse von Synthesis (2008) angeführt, erreicht der erste Bezirk (Innere Stadt) den diesbezüglich höchsten Wert von rund 60%, in fünf Bezirken (7., Neubau, 9., Alsergrund, 8., Josefstadt, 6., Mariahilf und 4., Wieden) sind rund 30-39% des Jahresnettoeinkommens als „Mietbelastung“ aufzuwenden<sup>3</sup>. Geringe Anteile von 20% und darunter finden sich lediglich in den Bezirken 21., Floridsdorf und 11., Simmering.

<sup>2</sup> Die „Mietbelastungen“ werden dabei auf Neuvermietungen eingeschränkt

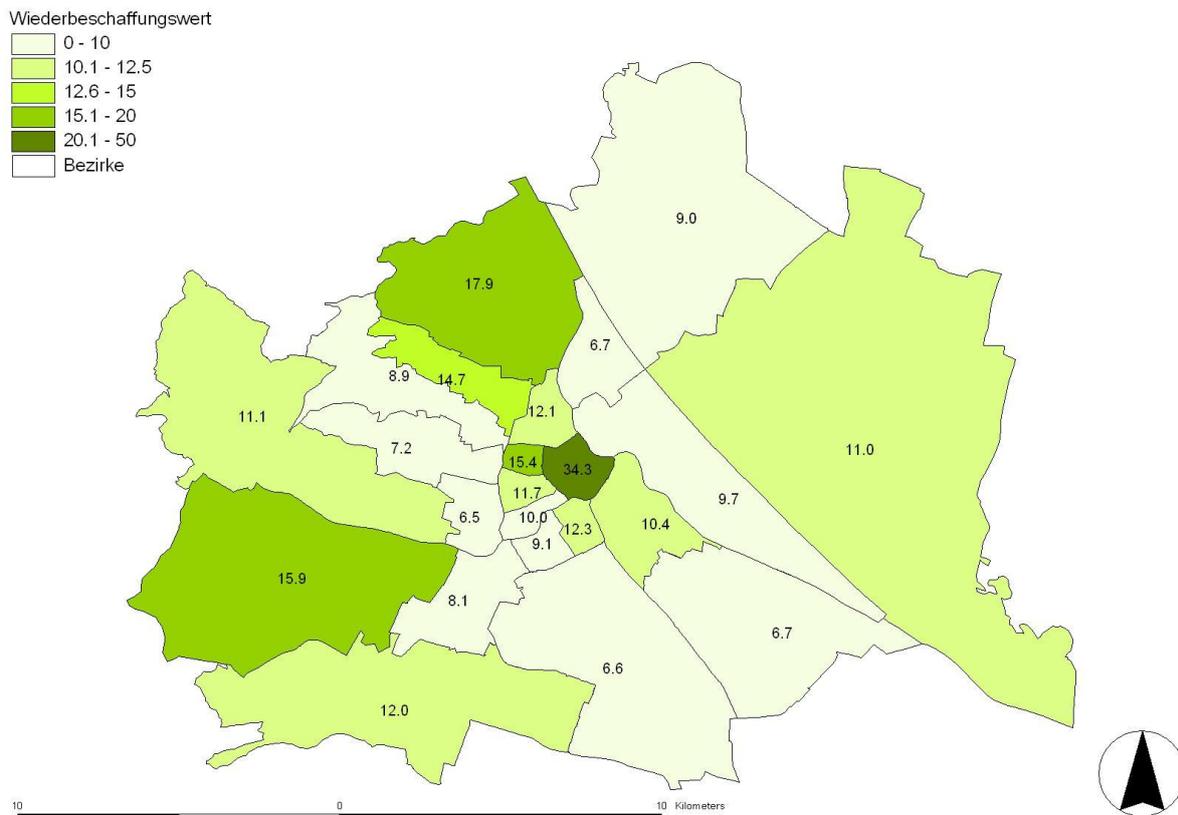
<sup>3</sup> In diesen Bezirken herrschen traditionell auch hohe Mietpreise vor wie z.B. im 1., Innere Stadt (€ 18,11/m<sup>2</sup>), im 7., Neubau (€ 13,53/m<sup>2</sup>), im 9., Alsergrund (€ 14,19/m<sup>2</sup>), im 8., Josefstadt (€ 13,72/m<sup>2</sup>) und im 4., Wieden (€ 14,19/m<sup>2</sup>), s.a. Abbildung 11: Durchschnittliche Wohnungspreise in Wien getrennt nach den Rechtsformen Eigentum und Miete [€/m<sup>2</sup>]

### 3.1.2 Der „Wiederbeschaffungswert“ bei Wohnungseigentum als Leistbarkeitsindikator

Eine Vergleichsgröße bei Wohnungseigentum, welche auch international Anwendung findet, ist der „Wiederbeschaffungswert“ einer Wohnung, welcher folgendermaßen definiert wird: „Welchen Betrag als das Vielfache des Haushaltseinkommens muss ein Haushalt aufwenden, um sich in Hinblick auf Größe, Ausstattung und Lage gleichwertig neu zu versorgen?“ [Vgl. Synthesis, 2008, S. 4].

Aufgeteilt nach Bezirken sieht das Ergebnis folgendermaßen aus:

Abbildung 3: „Wiederbeschaffungswert“ nach Wiener Bezirken



Quelle: Synthesis-WOHNWIEN, 2008; eigene Darstellung.

Ähnlich den Ergebnissen unter Punkt 3.1.1 finden sich die höchsten Werte innerhalb von Wien tendenziell in den inneren Bezirken (v.a. die Innere Stadt erreicht einen Wert von über 30) und den Bezirken 13., Hietzing, 19., Döbling und 8., Josefstadt, wo traditionell höhere Grundstückspreise vorherrschen und sich daher Werte von über 15 ergeben.

## 3.2 „Armutsgefährdung“ und „Leistbares Wohnen“ als subjektive Messgrößen

Bezüglich der Untersuchung von „Armutsgefährdung“ und „Leistbarem Wohnen“ als subjektive Messgrößen muss vorweg angemerkt werden, dass entsprechende Daten lediglich im österreichischen Kontext verfügbar sind und diesbezügliche Aussagen nicht mehr nur auf das Bundesland Wien, sondern auf ganz Österreich zutreffen.

Wie bereits einleitend erwähnt, wird innerhalb von „EU-SILC“ (Statistics on Income and Living Conditions) eine Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten in Europa erstellt.

Grundsätzliches Ziel ist es dabei, gemeinsame Indikatoren für eine soziale Eingliederung zu berechnen, wobei Einkommen, Beschäftigung und Wohnen sowie subjektive Fragen zu Gesundheit und finanzieller Lage zentrale Themen darstellen, die es erlauben, die Lebenssituation von Menschen in Privathaushalten abzubilden.

Als Kernelemente der Wohnintegration wird dabei insbesondere auf die Leistbarkeit, die Größe und die Qualität des Wohnungsangebotes eingegangen, die „Leistbarkeit“ selbst anhand des Anteils der Wohnkosten am Haushaltseinkommen sowie der subjektiven Belastung durch diese Wohnkosten untersucht [Vgl. *Statistik Austria, 2009, S. 53*].

Da laut EU-SILC bereits derzeit rund 19% der Haushalte in Mehrparteienhäusern mit mehr als 10 Wohneinheiten (bezogen auf Wien und Städte mit mehr als 100.000 Einwohner) als „armutsgefährdet“ eingestuft werden, macht es Sinn, auch die subjektive Belastung der Wohnkosten als Indikator leistbaren Wohnens näher zu betrachten. Bezüglich der Definition von „Armutgefährdung“ wird hierbei ein geringes Jahreseinkommen mit einem Schwellenwert von 60% des mittleren Äquivalenzeinkommens angenommen [Vgl. *EUROSTAT, 2010, S. 104*], welcher im Jahr 2007 für Österreich und einen Einpersonenhaushalt rund € 10.945,- pro Jahr oder rund € 900,- pro Monat betrug<sup>4</sup>.

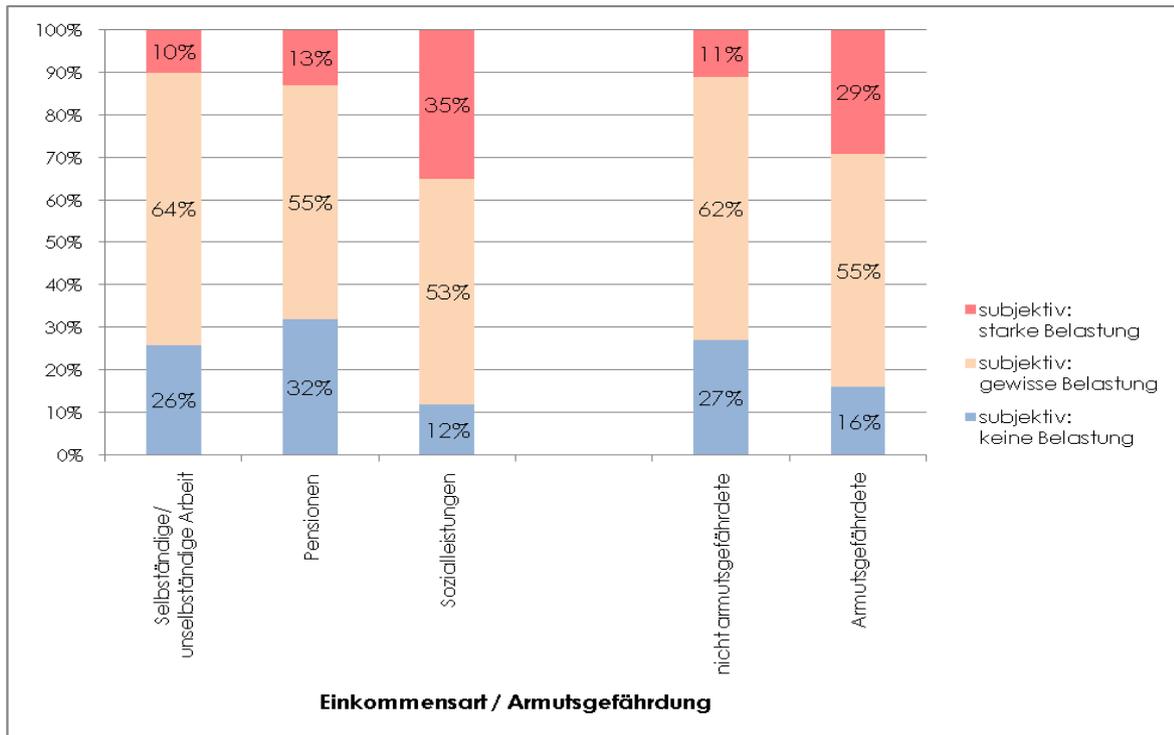
In Wien fühlen sich derzeit hochgerechnet 15% der Haushalte gem. EU-SILC durch Wohnkosten „stark belastet“. Unterscheidet man nun nach unterschiedlichen Einkommenssituationen, so ergibt sich bezüglich des Wohnkostenanteiles bzw. der empfundenen subjektiven Belastung folgendes Bild:

---

<sup>4</sup> Lt. Statistik Austria, 2009, S. 30, beträgt die Armutgefährdungsschwelle

- Für Einpersonenhaushalte € 912,-/Monat oder € 10.945,-/Jahr
- Für Haushalte mit 1 Erwachsenen + 1 Kind € 1.186,-/Monat oder € 14.228,-/Jahr
- Für Haushalte mit 2 Erwachsenen € 1.368,-/Jahr oder € 16.417,-/Jahr

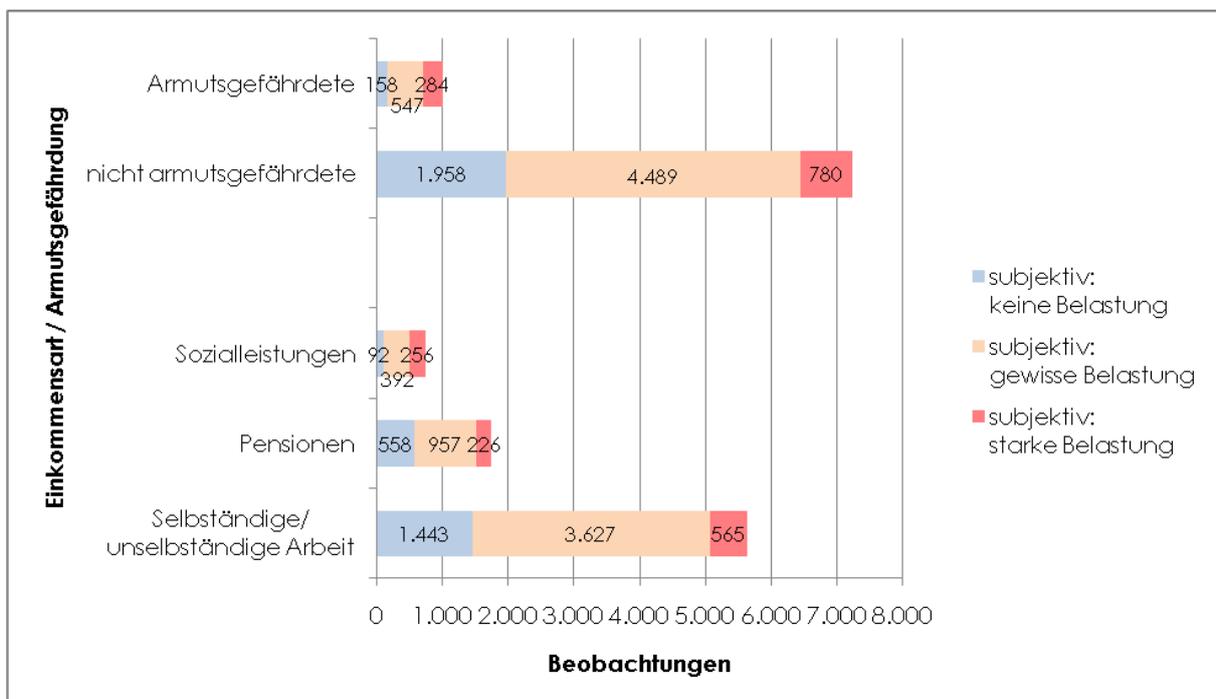
Abbildung 4: Subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung nach Haupteinkommensquellen bzw. Armutsgefährdung (Anteile in %)



Quelle: Statistik Austria, 2009, eigene Darstellung, 2011.

Bezogen auf die absolute Anzahl der Beobachtungen<sup>5</sup> ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 5: Subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung nach Haupteinkommensquellen bzw. Armutsgefährdung (absolute Anzahl Beobachtungen)



Quelle: Statistik Austria, 2009, eigene Darstellung, 2011.

<sup>5</sup> Die gesamte Stichprobe bei „EU-SILC“ betrug insgesamt 8.214 Personen

Abbildung 4 und Abbildung 5 zeigen, dass insbesondere armutsgefährdete Haushalte und Haushalte mit der Haupteinkommensquelle „Sozialleistungen“ in Österreich, welche derzeit mehr als ein Viertel des Haushaltseinkommens für Wohnkosten (ohne Energie- und Instandhaltungskosten) ausgeben, zu rund einem Drittel auch eine „starke Belastung“ durch diese Kosten empfinden. Vergleichsweise finanziell „Bessergestellte“ wie Bezieher aus Einkommen selbständiger oder unselbständiger Arbeit sowie von Pensionen geben nur zu 6-8% mehr als ein Viertel des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aus, sie fühlen sich durch diese auch nur zu 10-13% stark belastet.

Für die vorliegende Arbeit heißt dies nun, dass vor dem Hintergrund bezirkweise stark differierender Wohnkostenbelastungen sehr wohl die entsprechenden Nachfragergruppen ins Licht gerückt werden müssen, da diese sehr unterschiedliche subjektive Belastungen angeben.

### 3.3 Entwicklung und Verteilung der Einkommen

Wie in den vorigen Kapiteln bereits mehrfach dargestellt zählt das Haushaltseinkommen zu den entscheidenden Faktoren bei der Wohnungswahl der privaten Haushalte und stellt somit letztendlich auch einen entscheidenden Beitrag zur „Leistbarkeit“ von Wohnraum dar.

Tabelle 1: Verteilung der Brutto-und Nettobezüge 1995-2008

	Verteilung der Bruttobezüge		Verteilung der Nettobezüge		Brutto- bezüge	Netto- bezüge	Brutto- bezüge	Netto- bezüge
	1995	2008	1995	2008				
					1995-2008		1995-2008	
					Nominell		Real	
	Anteile in %		Anteile in %		Veränderung in %		Veränderung in %	
1. Quintil	2,9	2,1	3,4	2,7	-4,8	-1,6	-25	-22,4
2. Quintil	10,9	9,4	12,1	10,9	10,8	10,8	-12,6	-12,7
3. Quintil	17,7	17	18,2	18,4	24,3	24,2	-2	-2,1
4. Quintil	24,1	24,4	24,2	24,4	31,4	24,1	3,6	-2,1
5. Quintil	44,4	47,1	42,1	43,6	37,6	27,5	8,5	0,5
Oberste 5%	17,7	19,2	16,7	17,3	40,9	27,1	11,1	0,2
Oberste 1%	5,9	6,8	4	6	49,4	32,4	17,8	4,4
Insgesamt	100	100	100	100	29,6	23,6	2,2	-2,6

Quelle: bmask, 2010, S. 220; eigene Darstellung.

Tabelle 1 zeigt bei der Betrachtung der Nettoeinkommen die steigende Ungleichheit der Einkommensverteilung:

Der Einkommensanteil der beiden unteren Quintile sank in der Periode 1995/2008 von 3,4% und 12,1% auf 2,7% respektive 10,9% (in der voranstehenden Tabelle farblich unterlegt). Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Einkommensanteil der 20% Beschäftigten mit den höchsten Bezügen von 42,1% auf 43,6%.

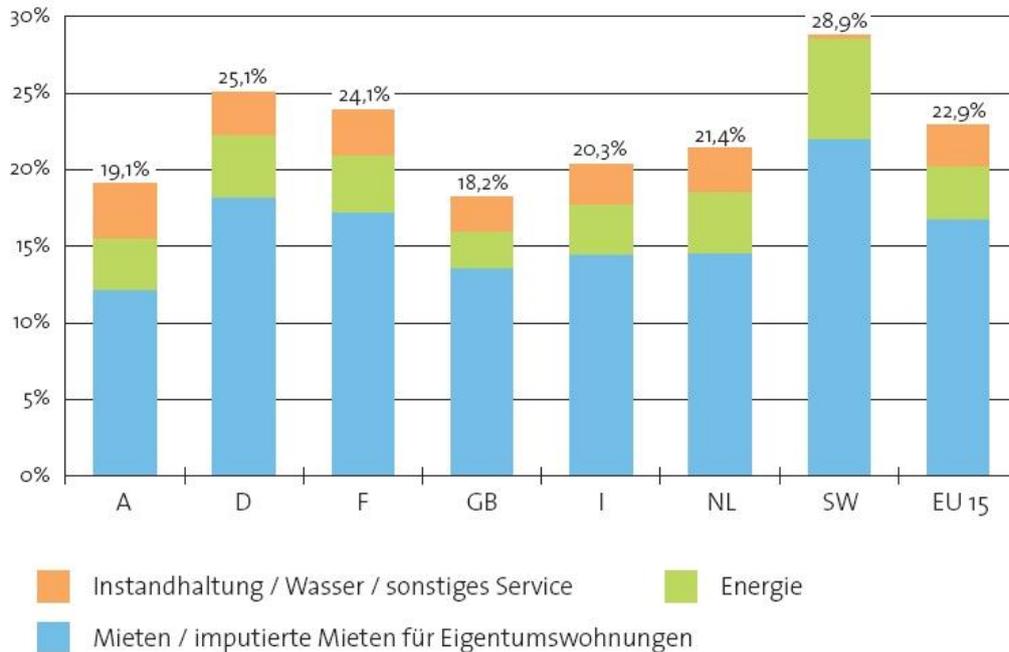
Die Spitzenverdiener unter den unselbstständig Beschäftigten konnten von dieser Entwicklung besonders stark profitieren, was daran ersichtlich ist, dass der Anteil des obersten Perzentils (also der 1% mit dem höchsten Einkommen) zwischen 1995 und 2008 um 32,4% anstieg [Vgl. bmask, 2010, S.220].

### 3.4 „Leistbares Wohnen“ im EU-Vergleich

Um ein Bild darüber zu bekommen, wie sich die Belastungen durch Wohnkosten in einem EU-weiten Vergleich darstellen, macht es Sinn, Österreich mit den strukturell ähnlichen Staaten Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Niederland und Schweden bzw. mit den „EU-15“ (d.s. alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union vor der sogenannten „Osterweiterung“) zu vergleichen.

Hierbei zeigte sich 2006 folgendes Bild<sup>6</sup>:

Abbildung 6: Wohnkostenbelastung der Haushalte in % des Haushaltseinkommens im EU-15-Vergleich (2006)



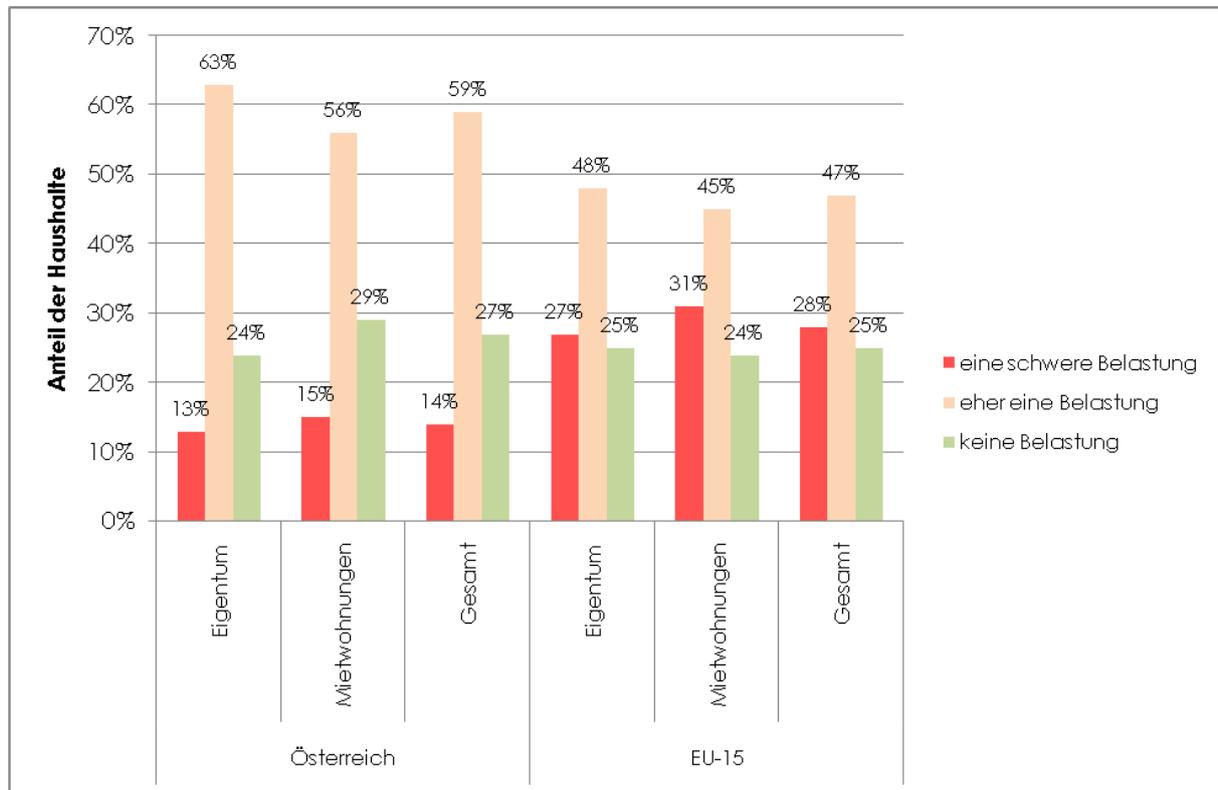
Quelle: Luger et al., 2006, S. 29.

Wie ersichtlich liegt Österreich mit rund 19% (andere Quellen weisen für Österreich eine Wohnkostenbelastung von 24% des Haushaltseinkommens aus) bei der anteilmäßigen Wohnkostenbelastung unter dem Schnitt der „EU-15“, wobei die Mietkosten mit rund 12% weit darunter, die Energiekosten in etwa gleich und die Instandhaltungskosten etwas höher liegen. Vor allem Staaten wie Schweden, Deutschland und Frankreich weisen wesentlich höhere Wohnkostenanteile auf.

Betrachtet man in einem weiteren Schritt die subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung, so ist Folgendes abzulesen:

<sup>6</sup> Als Quellen dienten bei der angegebenen Untersuchung die Daten zum privaten Konsum innerhalb der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR)

Abbildung 7: Wohnungstypen nach subjektiver Wohnkostenbelastung (2008)



Quelle: Czasny et al., 2008, eigene Darstellung.

Wie bereits bei der Darstellung der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung in Abbildung 6 zeigt sich auch hier ein für Österreich im „EU-15“-Vergleich eher positives Ergebnis, da eine subjektiv empfundene „schwere Belastung“ durch die Wohnkosten nur bei insgesamt 14% der Haushalte zu beobachten ist, während dies im EU-Vergleich bei nahezu einem Drittel der Haushalte festzustellen ist [Vgl. Czasny et al., 2008].

### 3.5 Räumliche Betrachtung des „Geförderten sozialen Wohnbaus“ in Wien in den letzten Jahren unter dem Aspekt der „Leistbarkeit“

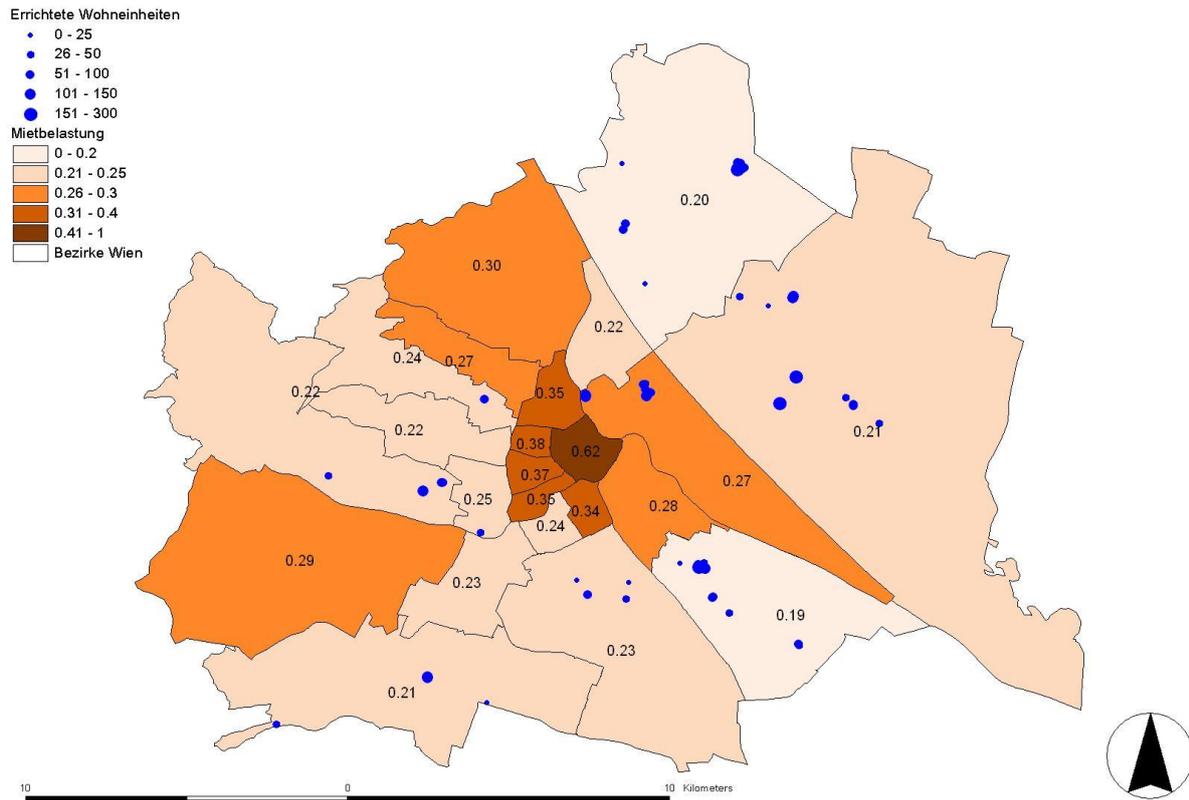
Angesichts der Ergebnisse in den Kapiteln 3.1.1 und 3.1.2 wird deutlich, in welchen Bezirken Wiens signifikant höhere bzw. niedrigere Wohnungsaufwands-Belastungen (bzw. „Leistbarkeit“) vorzufinden sind.

Grundsätzlich ist in tendenziell „teureren“ Bezirken, d.h. in Bezirken, wo die „Leistbarkeit“ für Einkommensschwache vergleichsweise unzureichend gegeben ist, von höheren Grundstückspreisen auszugehen, was naturgemäß auch Auswirkungen auf die Grundkostenbelastungen der Wohnungsnutzer entfaltet.

### 3.5.1 Räumliche Verteilung von Siegerprojekten aus Bauträgerwettbewerben und Projekten des Grundstücksbeirates 2010-2011

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der für diese Studie definierten Grundgesamtheit (Projekte aus Bauträgerwettbewerben und Projekte des Grundstücksbeirates im Zeitraum der Jahre 2010-2011) ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 8: Räumliche Verteilung von Projekten aus Bauträgerwettbewerben und Projekten des Grundstücksbeirates 2010-2011



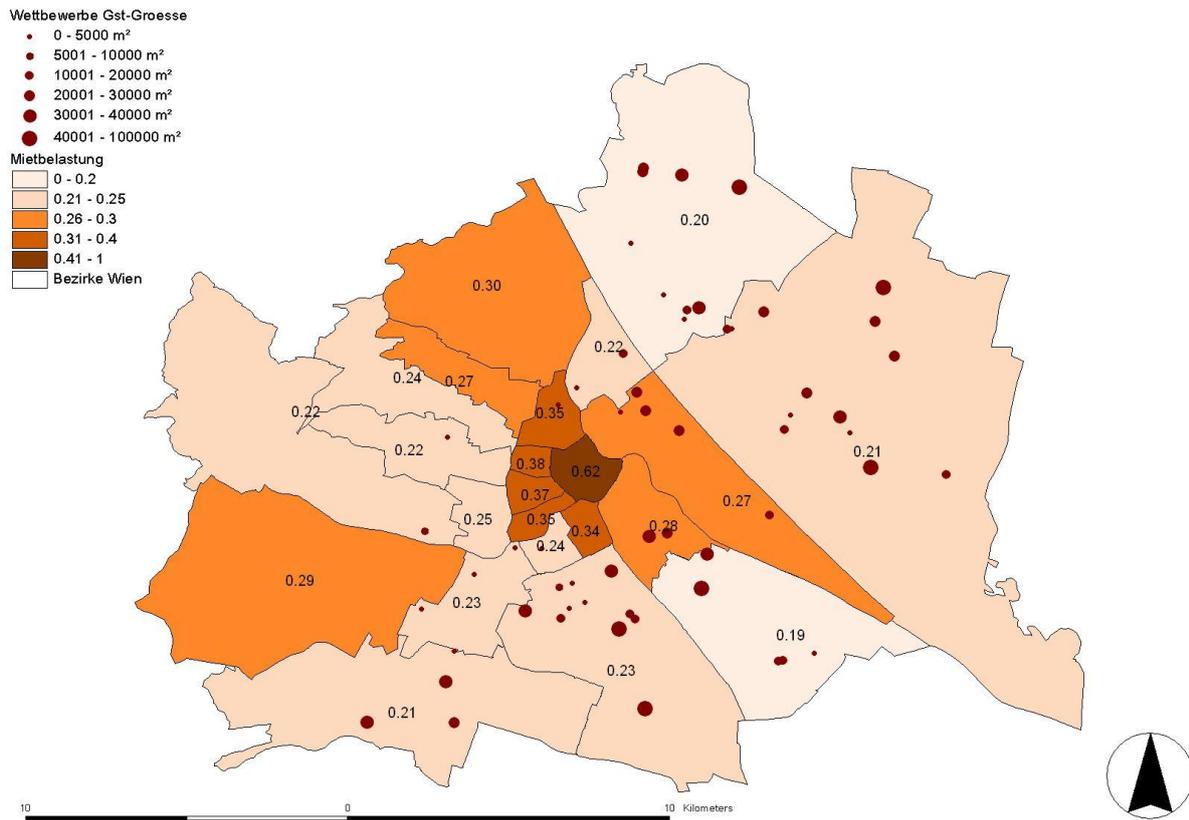
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Aus Abbildung 8 ist ersichtlich, dass der Großteil der im letzten Jahr (2010-2011) jurierten Projekte in Bezirken mit generell tendenziell geringerer Mietbelastung liegt. So sind alleine in den Bezirken 11., Simmering, 22., Donaustadt, 21., Floridsdorf und 2., Leopoldstadt insgesamt rund 3.500 Wohneinheiten oder rund 80% des diesbezüglichen Angebotes zu finden.

### 3.5.2 Räumliche Verteilung von sämtlichen Projekten aus Bauträgerwettbewerben 1995-2011

Betrachtet man nun sämtliche im Zuge von Bauträgerwettbewerben juriierte Projekte im Zeitraum von 1995-2011, so lässt sich bezüglich der Verteilung der diesbezüglichen Grundstücksflächen Folgendes feststellen:

Abbildung 9: Räumliche Verteilung der Grundstücksflächen von Projekten aus Bauträgerwettbewerben 1995-2011

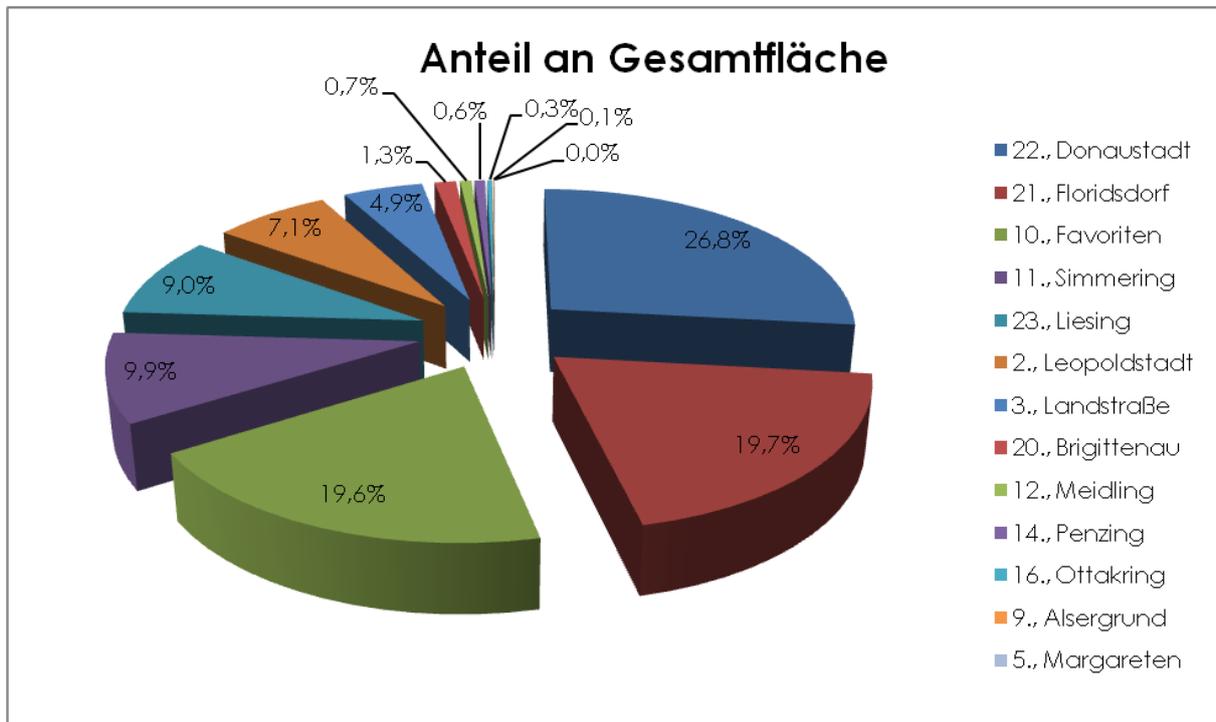


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Im Gegensatz zu Abbildung 8 wird in Abbildung 9 die gesamte Grundstücksgröße der Wettbewerbsgebiete in ihrer räumlichen Verteilung betrachtet.

Auch hier zeigt sich, dass der Großteil der im Rahmen von Bauträgerwettbewerben ausgeschriebenen Grundstücksfläche innerhalb der tendenziell „günstigen“ Bezirke 22., Donaustadt (rd. 310.000 m<sup>2</sup> oder rd. 27% der Gesamtfläche), 21., Floridsdorf (rd. 230.000 m<sup>2</sup> oder rd. 20% der Gesamtfläche), und 10., Favoriten (ebenfalls rd. 230.000 m<sup>2</sup> oder rd. 20% der Gesamtfläche) liegt.

Abbildung 10: Anteile der Wiener Bezirke an den gesamten ausgeschriebenen Wettbewerbsflächen 1995-2011



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Es zeigt sich also, dass in nur drei Wiener Bezirken insgesamt zwei Drittel der ausgeschriebenen Wettbewerbsflächen zum Liegen kommen (22., Donaustadt, 21., Floridsdorf und 10., Favoriten).

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass die Stadt Wien im Zuge der Ausschreibung von Bauträgerwettbewerben standortspezifisch grundsätzlich gut auf die derzeitige Situation hinsichtlich Mietbelastung in den Wiener Bezirken reagiert hat.

## 4. Finanzierung der Wohnraumversorgung auf der Nachfragerseite

Vor dem Hintergrund der im vorigen Kapitel dargestellten Indikatoren „leistbaren Wohnens“ sollen in diesem Kapitel die grundsätzlichen Möglichkeiten der Wohnraumfinanzierung und -förderung dargestellt werden.

### 4.1 Allgemeine Begriffsbestimmungen

„Miete“:

„Beim Mietvertrag überlässt der Vermieter dem Mieter auf Zeit eine Sache zum Gebrauch. Im Gegenzug schuldet der Mieter dem Vermieter ein Entgelt in Form des Mietzinses. In der Rechtspraxis besonders häufig anzutreffende Formen sind Wohnraummiete und Leasing“ [Vgl. Gabler Verlag a, Online im Internet].

Mietkauf:

„Form des Leasings, bei dem Gebrauchsgüter den Kunden zunächst mietweise überlassen werden und es den Kunden freigestellt wird, nach Ablauf des befristeten Mietvertrages:

- (1) den Mietgegenstand käuflich zu erwerben, wobei die bisher geleisteten Mietzahlungen angerechnet werden;
- (2) den Mietvertrag zu verlängern, wobei dann oftmals eine gegenüber dem ersten Mietzeitraum verringerte Mietzahlung vereinbart wird, bis der Gegenstand nach Ablauf einer bestimmten Zeit in das Eigentum des Mieters übergeht, ohne dass ein Restkaufpreis fällig wird;
- (3) den Mietgegenstand zurückzugeben [Vgl. Gabler Verlag b, Online im Internet].

Kauf:

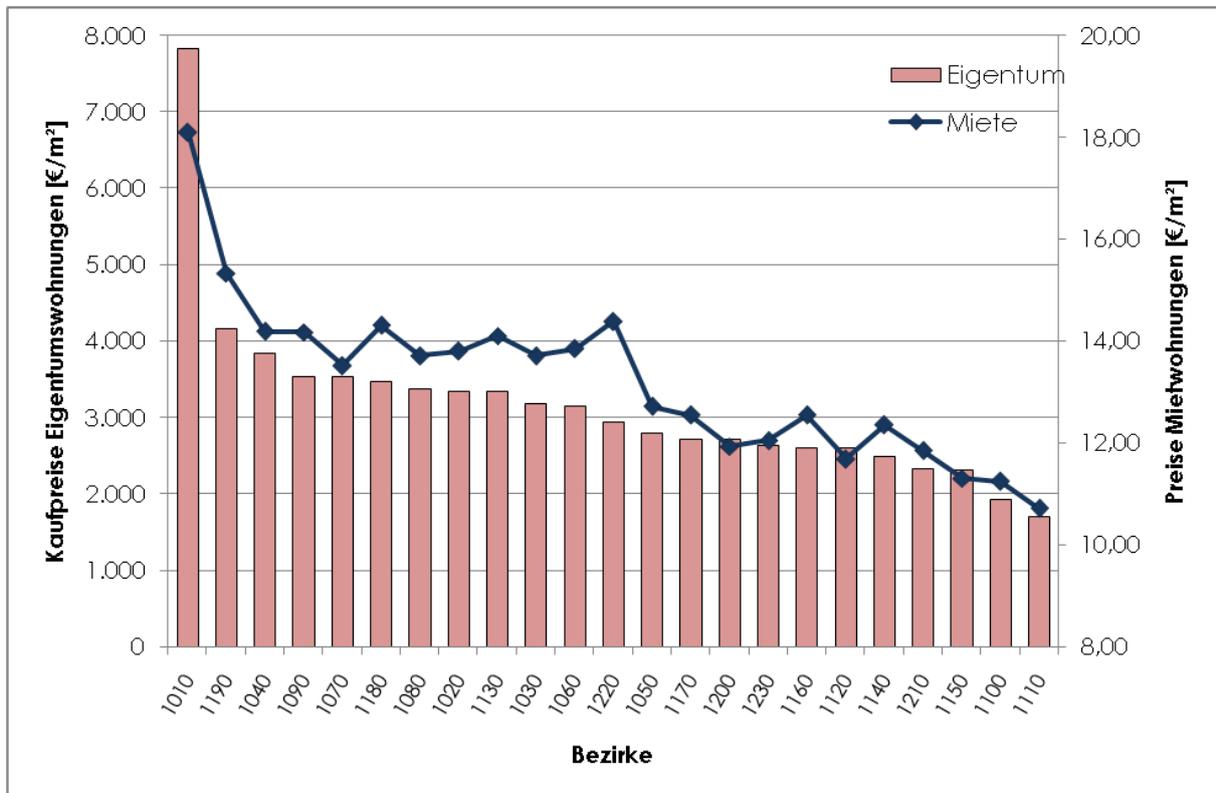
Unter „Kauf“ wird grundsätzlich der „Erhalt des Eigentums an einer Sache oder der Inhaberschaft an einem Recht gegen Bezahlung bzw. der darauf gerichtete Vertrag“ verstanden [Vgl.: <http://de.wikipedia.org/wiki/Kauf>].

### 4.2 Wohnungspreise in Wien

Die Wohnungspreise in Wien präsentieren sich hinsichtlich Eigentums- und Mietwohnungen und Bezirken äußerst differenziert. Nachfolgende Daten beruhen auf den Werten von jeweils ca. 5.000 Objekten einer Immobilienplattform.

Es handelt sich hierbei um Angebotspreise bei Neuvermietungen und nicht um tatsächlich erzielte Preise, daher kann es zu Abweichungen von den tatsächlichen Marktpreisen kommen.

Abbildung 11: Durchschnittliche Wohnungspreise in Wien getrennt nach den Rechtsformen Eigentum und Miete [€/m<sup>2</sup>]



Quelle: <http://www.wohnet.at> (Stand: 15.12.2010); eigene Darstellung.

Wie in obiger Abbildung ersichtlich finden sich im 1. Wiener Gemeindebezirk mit rund 7.800 €/m<sup>2</sup> Kaufpreis bei Eigentumsobjekten und 18,11 €/m<sup>2</sup> bei Mietobjekten (Stand: 15.12.2010) die jeweiligen Spitzenwerte am Sektor der Wohnungspreise. Am günstigsten ist Wohnen derzeit in Wien 11., Simmering mit rund 1.700 €/m<sup>2</sup> Kaufpreis bei Eigentumsobjekten und 10,72 €/m<sup>2</sup> bei Mietobjekten.

Trotz der Tatsache, dass bei Mietwohnungen hohe Kosten anfallen (ohne dabei Aussicht auf Erwerb von Eigentum zu haben), geht der Trend in Richtung Miete. Ein Grund dafür ist die größere Flexibilität, welcher durch die gesamtgesellschaftliche Entwicklung - etwa im Berufsleben oder im Bezug auf immer differenziertere Lebensstile - eine wichtige Rolle zukommt.

### 4.3 Finanzierung

„Finanzierung bezeichnet alle Maßnahmen zur Beschaffung und Rückzahlung von Kapital zur Leistungserstellung und Leistungsverwendung“ [Vgl. Gabler Verlag c, Online im Internet].

Grundsätzlich ist bei der Finanzierung von Wohnraum zu berücksichtigen, dass beim Erwerb von Wohnungseigentum (wie auch bei Mietmodellen) beträchtliche Nebenkosten anfallen können. Zu diesen Nebenkosten zählen dabei u.a. die Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühren, Kaufvertragserrichtungskosten, Maklerprovisionen, Beglaubigungskosten, Vergebührung von Mietverträgen, etc.

### Arten der Finanzierung:

Die unterschiedlichen Arten der Finanzierung sind folgendermaßen zu unterscheiden:

„Eigenfinanzierung“

- Erwerbseinkommen (selbständig, unselbständig, undeclariert)
- Transfers (sozial - z.B. Arbeitslosengeld, Kindergeld, Sozialhilfe – bzw. privat)
- Vermögen (selbstaufgebautes Vermögen, Erbschaft, Schenkung)

„Fremdfinanzierung“

Da häufig die nötigen Eigenmittel nicht vorhanden sind, um sich durch Eigenfinanzierung den gewünschten Wohnraum leisten zu können, gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der Fremdfinanzierung.

Hierbei ist in Fremdfinanzierung durch die öffentliche Hand (Wohnbauförderung) und in Finanzierung durch private Geldinstitute zu unterscheiden. Der wesentliche Unterschied dabei ist, dass die Mittel der Wohnbauförderung (bei Miet- und Eigentumswohnungen) größtenteils den Bauträgern zugewiesen werden und der zukünftige Mieter bzw. Eigentümer indirekt profitiert.

## **4.4 Fremdfinanzierung**

### *4.4.1 Wohnbauförderung*

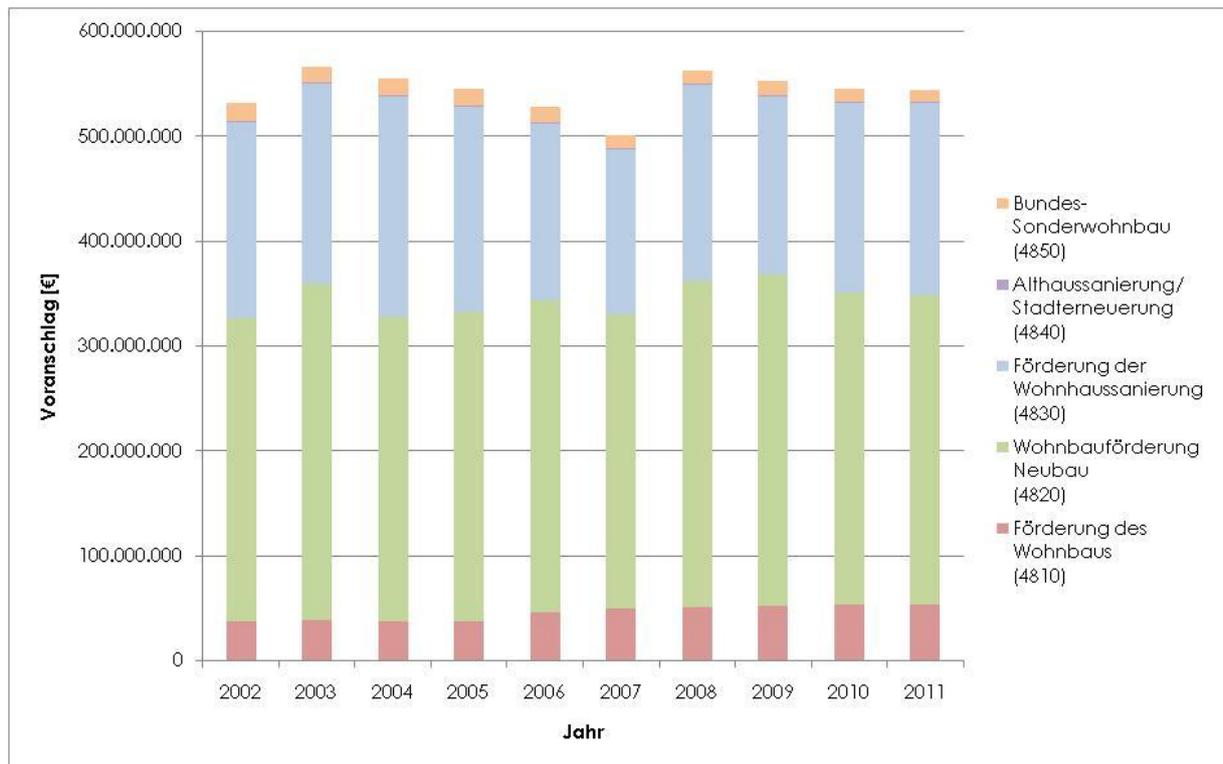
Die Wohnbauförderung ist ein Instrument der öffentlichen Hand, welches zum Ziel hat, möglichst vielen Menschen den Zugang zu leistbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Grundsätzlich kann in drei Förderungskategorien unterschieden werden – Förderung von Neubau, Förderung der Sanierung von bestehenden Altbauten sowie Subjektförderungen – wobei erstere unter den Begriff „Objektförderung“ zu subsumieren sind.

### Entwicklung der Wohnbauförderungsmittel in Wien

Folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Wohnbauförderungsmittel seit 2002 – gemäß der jeweiligen Budgetvoranschläge der Stadt Wien und gewichtet mit dem Verbraucherpreisindex 2005 - dar:

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnbauförderungsmittel in Wien 2002 – 2011 nach Haushaltsstellen und gewichtet mit dem VPI 2005 [€]



Quelle: Rathauskorrespondenzen der Stadt Wien; Statistik Austria; eigene Darstellung.

Zu obenstehender Abbildung ist festzuhalten, dass die gesamten Wohnbauförderungsmittel in den letzten 10 Jahren laut Budgetvoranschlägen der Gemeinde Wien über die Jahre mit rund 500 – 560 Mio. € (zu realen Preisen, gewichtet mit dem VPI 2005) relativ konstant geblieben sind. Auch die Anteile der einzelnen Haushaltsstellen blieben relativ konstant, die eindeutig größten Stellen sind dabei die Wohnbauförderung des Neubaus mit durchschnittlich rund 55% und die Förderung der Wohnhaussanierung mit durchschnittlich rund 33%.

#### 4.4.1.1 Förderungsarten

Wie bereits erwähnt gibt es drei unterschiedliche Förderungsarten für welche Mittel der Wiener Wohnbauförderung lukriert werden können. Förderungsarten für die Neuerrichtung von Wohnraum bzw. der Sanierung bestehender Altbauten sind grundsätzlich der „Objektförderung“ zuzuordnen, die „Wohnbeihilfe“ stellt eine „Subjektförderung“ dar.

Nachstehend werden die o.a. Arten kurz erläutert, wobei auf die Neuerrichtung von Wohnraum ein besonderes Augenmerk gelegt wird.

#### Neuerrichtung von Wohnraum

Bei der Neuerrichtung von Wohnraum wird grundsätzlich unterschieden nach:

- Errichtung von Mietwohnungshäusern und Heimen
- Errichtung von Eigentumswohnhäusern
- Errichtung von Eigenheimen und Eigenheimen als Reihenhäuser

- Errichtung von Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf
- Errichtung von Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund

Als gesetzliche Vorgaben für die Gewährung einer Förderung sind grundsätzlich

- Die Angemessenheit der Preise und Bauzinse, die Wirtschaftlichkeit der Aufschließungskosten und die Angemessenheit der Gesamtbaukosten sowie
- Die Einhaltung der gesetzlichen Einkommensgrenzen seitens der Nutzer („Begünstigte Personen“)

nachzuweisen. Hinsichtlich der Mietzinsbildung und der Gestaltung des Finanzierungsbeitrages sind ebenso Vorgaben seitens des WWFSG<sup>7</sup> und der Neubauverordnung einzuhalten.

### Sanierung von bestehenden Altbauten

Da die Sanierung nicht im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung steht, werden die gesetzlichen Vorgaben dieser Kategorie nicht weiter beleuchtet.

### Wohnbeihilfe

Wie bereits ausgeführt, stellt die dritte Säule der Wiener Wohnbauförderung die sogenannte Allgemeine Wohnbeihilfe dar, welche jene Menschen unterstützen soll, die von selbst nicht in der Lage sind ihren Wohnungsaufwand aus eigenen Mitteln zu bestreiten.

#### 4.4.1.2 Förderungskategorien

Wie bereits mehrfach erwähnt gibt es neben den Förderungsarten verschiedene Förderungskategorien die der Wohnbauförderung zugeordnet werden können. Diese sollen in Hinblick auf die Kategorie „Neubau“ kurz erläutert werden:

### Hauptförderung

Als Hauptförderung der Kategorie „Neubau“ wird die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes verstanden, welches von der Errichtergesellschaft (Bauträger) in Anspruch genommen werden kann.

### Superförderung

Die Superförderung kann dann in Anspruch genommen werden, wenn der Bauträger nur maximal € 50/m<sup>2</sup> (Indexwert aus dem Jahr 2000; wertgesichert), d.s. derzeit € 60,80/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (bis 31.3.2011) als Finanzierungsbeitrag von den Mietern einhebt.

Die Superförderung stellt dabei ein zusätzliches Darlehen in der Höhe von € 150/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche dar und wird mit einem Prozent pro Jahr verzinst. Wenngleich die Förderung dem Bauträger ausbezahlt wird, profitiert im Endeffekt der Mieter von dieser Förderung [Vgl. MA 50, Online im Internet].

---

<sup>7</sup> Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989)

### Zusatzförderungen

Zusatzförderungen können in Form von Zuschüssen im Falle von Kleinbaustellen und Projekten mit hohen ökologischen Standards gewährt werden.

### Eigenmittlersatzdarlehen

Ist ein Mieter oder ein Wohnungseigentümer aufgrund der finanziellen Leistungsfähigkeit nicht in der Lage den Finanzierungsbeitrag aufzubringen, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen bereit gestellt werden.

### Weitere Förderungsarten

Wenn bei der Errichtung von Wohnungen keine Förderungsdarlehen des Landes, Zuschüsse oder Bürgschaften in Anspruch genommen werden, kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Anspruch genommen werden [Vgl. WWFSG 1989, §15].

#### 4.4.2 *Selbstaufgebautes Vermögen aus Fremdmitteln („Kredite“)*

Nachdem die Unterstützung durch Mittel der Wohnbauförderung nur für Personen mit niedrigen bis mittleren Einkommen vorgesehen ist, besteht für viele Menschen die Notwendigkeit ihren Wohnraum auf andere Weise zu finanzieren. Nachstehend werden die wichtigsten Möglichkeiten der privaten Wohnraumfinanzierung durch „Kredite“ sowie aktuelle Zinssatzentwicklungen aufgezeigt.

### Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen gilt als eine weit verbreitete Finanzierungsform, welche in verschiedenen Bereichen Anwendung finden kann (z.B. Bau eines Eigenheims, Grundstücks-, Wohnungs-, Wohnhauskauf, bauliche Veränderung, Sanierung u.v.m.).

### Hypothekendarlehen

Bei dieser Art der Finanzierung wird der gewährte Kredit hypothekarisch im Grundbuch besichert. Die Laufzeit beträgt in der Regel 15-20 Jahre. Der Zinssatz richtet sich nach dem 12-Monats-EURIBOR<sup>8</sup> mit entsprechendem Aufschlag und ist daher variabel – es kann somit im Laufe des Rückzahlungszeitraumes zu nicht unerheblichen Zinsschwankungen kommen.

Die Zinssätze ausgewählter österreichischer Geldinstitute bewegen sich dabei derzeit zwischen 2,125% und 2,5%.

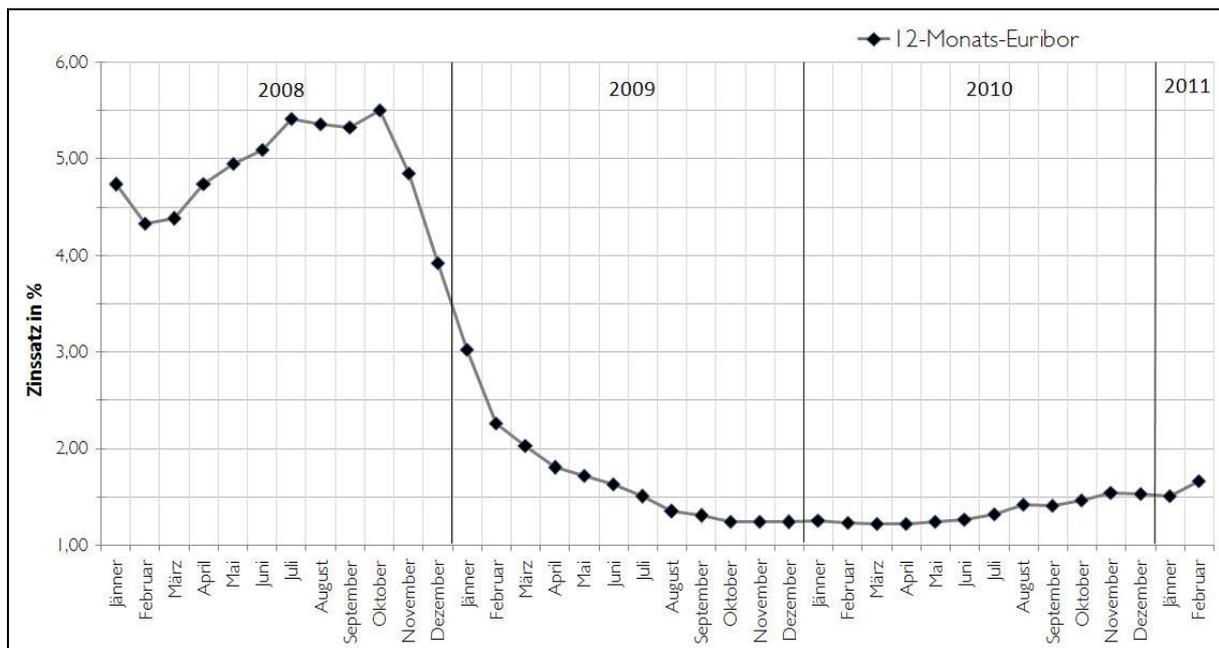
### Zinssatzentwicklung bzw. aktuelle Zinssätze

Wie bereits erwähnt wird von den österreichischen Kreditinstituten als Vergleichszinssatz der EURIBOR Zinssatz herangezogen. Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des 12-Monats-EURIBOR seit 2008:

---

<sup>8</sup> der EURIBOR ist ein für Termingelder wie z.B. Termineinlagen, Festgeld, etc. in Euro ermittelter Zwischenbanken-Zinssatz

Abbildung 13: Entwicklung des 12-Monats-EURIBOR 2008-2011



Quelle: bankkonditionen.at 2010, Online im Internet; Eigene Darstellung

Anhand der o.a. Entwicklung wird deutlich, wie sich die Zinssätze in den letzten drei Jahren verändert haben: seit Beginn der „Wirtschaftskrise“ sind die Zinssätze nämlich signifikant gesunken. Mittlerweile lässt sich jedoch wieder eine leicht steigende Tendenz feststellen - der EURIBOR ist dennoch mit 1,660 % (Stand vom 1.02.2011) derzeit auf einem äußerst niedrigen Niveau. Für Kreditnehmer bedeutet dies, dass momentan eher günstige Konditionen auf dem Markt vorzufinden sind, mittelfristig dürfte sich diese Situation jedoch wieder ändern.

## 5. Analyse angebotener Qualitäten im geförderten sozialen Wohnungsneubau

Hinsichtlich einer Untersuchung von Qualitäten im geförderten Wohnungsneubau soll nunmehr eine empirische Untersuchung näher zu definierender Angebote erfolgen.

### 5.1 Auswahl der zu untersuchenden Projekte

Zu diesem Zweck wurde vorweg eine statistische Grundgesamtheit von (grundsätzlich untersuchbaren) Projekten insofern näher definiert, als dass hierzu positiv beurteilte Projekte des Grundstücksbeirates bzw. eingereichte Projekte im Zuge von Bauträgerwettbewerben einbezogen wurden.

Aufgrund der seit Anfang 2010 bestehenden Verpflichtung zur Erläuterung bzw. dem Nachweis der im Rahmen der Förderung geltend gemachten Mehrkosten gemäß Wiener Neubauverordnung wurde daraus der „Pool“ der „auswählbaren“ Projekte beginnend mit dem Stichtag 1.1. 2010 bis Jänner 2011 definiert. Insgesamt ergaben sich dadurch 91 eingereichte Projekte.

Die Förderungsschiene „Heim“ gem. §3 der Wiener Neubauverordnung wurde hierbei nicht berücksichtigt, da diese aufgrund von Sonderwohnformen und speziellen Ausstattungsanforderungen nicht mit Wohnungsobjekten vergleichbar sind.

In weiterer Folge wurden in Kooperation mit dem *wohnfonds\_wien* für alle Projekte des „Pools“ wesentliche Eckdaten wie „Gesamtbaukosten/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche“, „Nutzerkosten“, „Anzahl der Wohneinheiten“, „Rechtsform Förderschiene“, etc. erfasst und dargestellt.

Hinsichtlich der Auswahl der Stichprobe wurde nun folgende Vorgangsweise gewählt:

- Aus der Gruppe der zu Bauträgerwettbewerben eingereichten Projekte wurden je Bauplatz das Siegerprojekt, jenes Projekt mit den günstigsten Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und jenes Projekt mit den günstigsten Nutzerkonditionen (diese wurden anhand der Größe „Gesamtbelastung in € bei Miete/Kauf einer 75 m<sup>2</sup> großen Wohnung nach 10 Jahren“ definiert) zur Detailanalyse ausgewählt, wobei naturgemäß die o.a. Kriterien auch in einem Projekt gemeinsam auftreten konnten.
- Für die Projekte des Grundstücksbeirates wurden im Sinn einer bestmöglichen Vergleichbarkeit Gruppen mit ähnlicher Wohnungsanzahl gebildet (insgesamt ergaben sich dabei 5 „Cluster“) und innerhalb dieser Gruppen die jeweils teuersten und günstigsten Projekte hinsichtlich der Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Letztendlich wurden somit folgende **44 Projekte** (33 Wettbewerbsprojekte und 11 Projekte des Grundstücksbeirates) in die weitere Untersuchung aufgenommen.

Tabelle 2: Liste der untersuchten Projekte

### **Projekte des Grundstücksbeirates**

Insgesamt folgende 11 Projekte

21., Rußbergstraße 16  
22., Eugen-Bormann-Gasse 2  
15., Rauchfangkehrergasse 39  
22., Löschniggasse  
17., Rosensteingasse 81-83  
21., Kammelweg 13/Lorettoplatz 5  
14., Ameisgasse 40-44  
22., Iberisweg BPL 1  
23., Eduard-Kittenberger-Gasse (2x)  
22., Wiedgasse 2/Kaisermühlenstraße

### **Projekte im Rahmen von Bauträgerwettbewerben**

Insgesamt folgende 33 Projekte

21., Gerasdorfer Straße  
Bearbeitungsgebiet 1 (2 Projekte), Bearbeitungsgebiet 2 (2 Projekte),  
Bearbeitungsgebiet 3 (2 Projekte), Bearbeitungsgebiet 5 (4 Projekte)

2., Nordbahnhof – 2. Phase  
Bauplatz 2B (3 Projekte), Bauplatz 3B/A (2 Projekte), Bauplatz 9 (2 Projekte),  
Bauplatz 12 (2 Projekte), Bauplatz 15B (1 Projekt), Bauplatz 15C (3 Projekte)

11., Ehemalige Mautner Markhof-Gründe  
Bauplatz 1 (3 Projekte), Bauplatz 2 (1 Projekt), Bauplatz 3 (3 Projekte),  
Bauplatz 4 (2 Projekte), Bauplatz 5 (1 Projekt)

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

## **5.2 Auswahl geeigneter Angebotsmerkmale**

Vor dem Hintergrund der Analyse von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau war es als nächster Schritt notwendig, geeignete und relevante Angebotsmerkmale zu definieren:

Folgende Merkmale wurden daher – ausgehend von den Beurteilungsblättern der Jury, den Angebotsmerkmalen, welche in den Vorprüfberichten dargestellt werden und den Entscheidungsmerkmalen der Jury – in einem ersten Schritt für die nähere Untersuchung ausgewählt:

Tabelle 3: Liste der ausgewählten Angebotsmerkmale

<b>STADTSTRUKTUR</b>
EG - DURCHLÄSSIGKEIT/ DURCHWEGUNG
Durchwegung und Durchlässigkeit
Aufständerung
<b>BEBAUUNGSSTRUKTUR</b>
Blockrandbebauung
Punkthaus
Zeilenbebauung
Mischform
Versiegelungsgrad in %
Bezug EG-Zone / Stadtraum
<b>GEBÄUDESTRUKTUR</b>
Ausgestaltung und Funktionalität der EG/Socketzone
<b>ERSCHLIESSUNG</b>
Anzahl WE/Stiege
Mittelgangerschließung
Laubgangerschließung
Spänner
Hallenhaus/Atrium
Mischform
Verhältnis NNF über Niveau zu BGF über Niveau
Nettonutzfläche in % der BGF
unter 70%
70% bis 75%
75% bis 80%
über 80%
Nutzmischungen (Geschäfte, Kindertagesheim,...)
<b>WOHNUNGSSTRUKTUR</b>
<b>TYPENMIX DER WOHNUNGEN</b>
davon Wohnungstyp A
davon Wohnungstyp B
davon Wohnungstyp C
davon Wohnungstyp D
davon Wohnungstyp E
<b>DURCHSCHNITTL. WOHNUNGSGRÖSSEN</b>
unter 70m <sup>2</sup>
zwischen 70m <sup>2</sup> bis 75m <sup>2</sup>
zwischen 75m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>
über 80m <sup>2</sup>
flexible Wohnungsgrundrisse
100% individuell zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)
<b>KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN</b>
<b>ENERGIESTANDARD</b>
Niedrigenergiehaus (* verbessert)

besonders energieeffizientes Gebäude
Passivhaus
Endenergiebedarf
BAUTECHNIK, HAUSTECHNIK
Massivbauweise
Leichtbauweise
Mischform
WÄRMEERZEUGUNG (VERSORGUNG)
Fernwärme
Gas
Photovoltaik (* optional)
Wärmepumpe
Solaranlage
Wärmerückgewinnung
TRINKWASSERSPARMASSNAHMEN
Regenwassernutzung
Brunnenwassernutzung
Regenwasserversickerung
ÖKOLOGISCHE QUALITÄTSNACHWEISE
„Blower Door“
„klima:aktiv“ Standard
Thermographiemessung
Monitoring (Solaranlage)
Fernablesung
Fremdüberwachung: z.B. Chemikalienmanagement/IBO-Ökopass
bauökologisch hochwertige Ausführung
SONSTIGES
<b>GESUNDES UND UMWELTBEWUSZTES WOHNEN</b>
LÜFTUNG UND KLIMATISIERUNG
schallgedämmte Nachstromöffnungen
kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilatoren
kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Nachweis Sommertauglichkeit
MASSNAHMEN ZUR IMMISSIONSVERNINGERUNG
ALTERNATIVE MOBILITÄTSKONZEPTE
<b>STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM</b>
AUSSENANLAGEN
Herstellungskosten je m <sup>2</sup> un bebauter Fläche
m <sup>2</sup> Außenanlage je WE
individuelle Nutzergärten
<b>DIFFERENZIIERTES NUTZUNGSANGEBOT</b>
GEMEINSCHAFTSANGEBOT
Dachterrasse / Loggia
Nutzerbeete
Zusatzangebote: Workshops, Partizipation,...

<b>FÖRDERSCHIENE</b>
§3-Miete
§8-Eigentum
Superförderung
Fördersumme gesamt / förd. NF inkl. Zuschläge
Freifinanzierte Anteile
MASSNAHMEN ZUR REDUKTION DER BAUKOSTEN
<b>GRUNDSTÜCKSKOSTEN</b>
Grundstückskosten gesamt / m <sup>2</sup> förd. NF
Grundstücksnebenkosten in % der Grundankaufskosten
RECHTSFORM DER WOHNHEINHEITEN
Miete
Eigentum
Baurecht
Mischform
<b>GESAMTBAUKOSTEN</b>
Gesamtbaukosten / m <sup>2</sup> förd. NF inkl. Zuschläge
reine Baukosten / m <sup>2</sup> förd. NF inkl. Zuschläge
Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten
Verhältnis Stellplätze : Wohnungsanzahl
Tiefgarage
<b>NUTZERKOSTEN</b>
Baukostenbeitrag / m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Grundkostenbeitrag / m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Baurechtszins (Miete/Superförderung)
EVB (Miete/Superförderung/Eigentum)
Betriebskosten
MASSNAHMEN ZUR SENKUNG DER LFD. KOSTEN
BESONDERE ANGEBOTE
Stundung des Grundkostenbeitrages
Eigenmitteleinsatz Bauträger
Grundkostensplittung
Mietfreistellung
BESONDERE KOSTENANTEILE AN DEN GESAMTKOSTEN
§53 Flächen
Dekontaminierung
Sonstiges
<b>ALLTAGSTAUGLICHKEIT</b>
WOHNUNGSGRUNDRISSSE
Flexibilität
nutzungsneutrale Räume
100% private Außenbereiche (Loggia, Balkon,...)
MASSNAHMEN ZUR ERHÖHUNG DER WOHN SICHERHEIT
Vermeidung von Angsträumen
Sicherheitstüren -/fenster, Rollläden

Schließsystem
Beleuchtung (z.B. für Tiefgarage)
Sonstiges (z.B. Gegensprechanlage mit Videokamera)
<b>KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG</b>
ökonomische Grundrisse/ ökonomisches Erschließungssystem
<b>WOHNEN IN GEMEINSCHAFT</b>
Gemeinschaftsräume
Fläche je Wohneinheit
Anzahl je Wohneinheit
Nutzungskonzept für GR (Betreuung, Bespielung)
Konzept für Gemeinwesenarbeit (z.B. Bewohnerverein,...)
Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung
Spezialthemen als Aufgabenstellung (z.B. Junges Wohnen)
Moderation
Besiedlungsmanagement
Partizipationskonzept
Kooperation im Quartier
<b>HAUSORGANISATION</b>
Hausbesorger "neu"
Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)
Sonstiges
Künstlerische Intervention
<b>WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE</b>
spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen
Kombination Wohnen und Arbeiten
nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß
unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WGs, temporäres Wohnen,...)

Quelle. Eigene Darstellung, 2011.

Diese rd. 120 Angebotsmerkmale wurden nun in einem weiteren Schritt für eine tiefergehende Analyse herangezogen.

### 5.3 Sichtung und Auswertung ausgewählter Projekte („Stichprobe“) des Grundstücksbeirates bzw. zum Bauträgerwettbewerb eingereichter Projekte

Vor dem Hintergrund der Analyse von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau, wurden sämtliche relevante Angebotsmerkmale in den ausgewählten Projekten erfasst und analysiert und – sofern dies durch die Angaben in den Projektunterlagen möglich war –

- monetär (Gesamtkosten, Kosten in €/m<sup>2</sup>, etc.),
  - quantitativ (m<sup>2</sup>/Gesamtnutzfläche, angebotene Einheiten, etc.) oder
  - qualitativ (Bewertungen der Jurymitglieder bzw. des Grundstücksbeirates)
- dargestellt.

Die Erfassung der Angaben zu den Kenngrößen erfolgte durch Auswertung aller Datenblätter und sonstigen Projektunterlagen, der Erläuterungen bzw. Nachweise geltend gemachter Mehrkosten bzw. der Vorprüfberichte und Juryprotokolle. Die Ergebnisse wurden tabellarisch aufgearbeitet und vergleichend dargestellt.

#### 5.4 Definition von „Qualitäten“

Hinsichtlich der Untersuchung projektspezifischer angebotener Qualitäten war es in einem nächsten Schritt erforderlich, aus dem Spektrum der untersuchten Angebotsmerkmale (siehe auch Punkt 5.2) jene Merkmale zu selektieren, welche tatsächlich als Qualitäten des geförderten sozialen Wohnbaus verstanden werden können. Dabei ist anzumerken, dass bestimmte Angebotsmerkmale (bzw. in weiterer Folge „Qualitäten“) erst ab einer gewissen Ausprägung wie z.B. durch Häufigkeiten oder dem Über-/Unterschreiten spezifischer Schwellenwerte auch tatsächlich als Qualitäten definiert wurden.

Folgende 64 Angebotsmerkmale wurden daher dezidiert als „Qualitäten“ im Sinne der untersuchten Fragestellung definiert:

Tabelle 4: Liste der definierten Qualitäten

Nr.	angebotene Qualität	Ausprägung
1	Durchwegung und Durchlässigkeit	ja/nein
2	unterdurchschnittlicher Versiegelungsgrad	Anteil in %
3	Bezug EG-Zone / Stadtraum	ja/nein
4	funktionelle Ausgestaltung der EG/Sockelzone	ja/nein
5	unterdurchschnittliche Anzahl WE/Stiege	Anzahl
6	überdurchschnittlicher Anteil NNF an BGF	Anteil in %
7	überdurchschnittliche Vielfalt der Wohnungstypologie	Anzahl
8	flexible Wohnungsgrundrisse	ja/nein
9	100% indiv. zugeordnete Freiräume (inkl. Balkon, Loggia,...)	ja/nein
10	besonders energieeffizientes Gebäude	ja/nein
11	Passivhausstandard	ja/nein
12	Photovoltaik	ja/nein
13	Wärmepumpe	ja/nein
14	Solaranlage	ja/nein
15	Wärmerückgewinnung	ja/nein
16	Regenwassernutzung	ja/nein
17	Brunnenwassernutzung	ja/nein
18	Regenwasserversickerung	ja/nein
19	„Blower Door“	ja/nein
20	„klima:aktiv“ Standard	ja/nein
21	Thermographiemessung	ja/nein
22	Fernüberwachung (Chemikalienmanagement)	ja/nein
23	Lüftung: schallgedämmte Nachstromöffnung	ja/nein
24	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Abluftventilation	ja/nein
25	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	ja/nein
26	Nachweis der Sommertauglichkeit	ja/nein
27	alternatives Mobilitätskonzept	ja/nein
28	überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen / WE	m <sup>2</sup>

29	Dachterrassen / Loggien	ja/nein
30	Nutzerbeete	ja/nein
31	Zusatzangebote (Workshops, Partizipation)	ja/nein
32	nutzungsneutrale Räume	ja/nein
33	Vermeidung von Angsträumen	ja/nein
34	Sicherheitstüren -/fenster, Rollläden	ja/nein
35	Schließsysteme	ja/nein
36	Beleuchtungskonzepte	ja/nein
37	Sonstiges (Gegensprechanlage mit Videokamera)	ja/nein
38	ökonomische Grundrisse bzw. Erschließungssysteme	ja/nein
39	Überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je WE	m <sup>2</sup>
40	Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume	ja/nein
41	Konzept für Gemeinwesenarbeit	ja/nein
42	Evaluierung, wissenschaftliche Begleitung	ja/nein
43	Spezialthema als Aufgabenstellung	ja/nein
44	Moderation	ja/nein
45	Besiedlungsmanagement	ja/nein
46	Partizipationskonzept	ja/nein
47	Hausbesorger "neu"	ja/nein
48	Wohnen mit Service (Sozialdienste,...)	ja/nein
49	künstlerische Intervention	ja/nein
50	spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn)Kulturen	ja/nein
51	Kombination Wohnen und Arbeiten	ja/nein
52	nutzungsflexible Räume im EG	ja/nein
53	unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temp. Wohnen,...)	ja/nein
54	Überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen	Anzahl
55	Superförderung	ja/nein
56	unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil	Anteil in %
57	unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag	€/m <sup>2</sup>
58	unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag	€/m <sup>2</sup>
59	unterdurchschnittliche Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>
60	Stundung des Grundkostenbeitrags	ja/nein
61	Eigenmitteleinsatz der Bauträger	ja/nein
62	Baurechtsmodell angeboten	ja/nein
63	Grundkostensplitting	ja/nein
64	Mietfreistellung	ja/nein

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Wie bereits erwähnt wurden bestimmte „Qualitäten“ aufgrund ihrer Skalierungseigenschaft erst ab einer gewissen Ausprägung wie z.B. durch Häufigkeiten oder dem Über-/Unterschreiten spezifischer Schwellenwerte auch tatsächlich als solche definiert. Für die obige Liste bedeutet dies, dass für 11 Qualitäten (welche nicht bloß durch die Frage „ja/nein“ klassifiziert werden konnten) „Schwellenwerte“ gefunden werden mussten, ab welchen das Qualitätskriterium als erfüllt angesehen wurde.

Für zwei Qualitäten davon („qualitative Verteilung der Wohnungstypologien“ und „qualitative Verteilung der Rechtsformen“) mussten Parameter gefunden werden, die eine (erwünschte) Streuung der Ausprägungen möglichst gut abbilden.

Folgende Vorgangsweise wurde daher gewählt:

a. „qualitative Verteilung der Wohnungstypologien“

Das grundsätzliche Spektrum von Typ A- bis Typ E-Wohnungen (sowie etwaigen sonstigen Wohnungstypen) wird bei vielen Projekten ausgenutzt. Vom Standpunkt einer Qualitätsbeurteilung aus betrachtet ist es dabei wünschenswert, ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnungstypen anzubieten, da dieses grundsätzlich breiteren Nachfragerschichten einen potenziellen Zugang zu diesen Angeboten ermöglicht und wie auch immer geartete Konzentrationen („Ghettoisierung“) hintan hält.

Als Methode zur Untersuchung der Verteilung der Wohnungstypen-Angebote wurde daher der „Gini-Koeffizient“ gewählt, welcher Verteilungen nicht nur grafisch (anhand der sog. „Lorenzkurve“), sondern auch in Zahlenwerten ausdrückt. Diese Zahlen können dabei Werte von „0“ (hier: entspricht einer absoluten Ungleichverteilung und geringen Variabilität) bis „1“ (hier: entspricht einer absoluten Gleichverteilung und maximalen Variabilität) erreichen.

Für die gegenständliche Fragestellung der qualitativen Verteilung der Wohnungstypologien wurde daher ein Schwellenwert von „0,5“ gewählt, ab welchem von einem überdurchschnittlichen Qualitätsangebot gesprochen werden kann.

b. „qualitative Verteilung der Rechtsformen“

Innerhalb der Stichprobe wurden folgende Rechtsformen angeboten:

- Mietwohnungen gem. § 3 NeubauVO
- Mietwohnungen gem. § 3 i.V. mit § 6 NeubauVO („Superförderung“)
- Eigentumswohnungen gem. § 8 NeubauVO
- Freifinanzierte Wohnungen

Für die gegenständliche Fragestellung der qualitativen Verteilung der Rechtsformen der angebotenen Wohnungen wurde daher angenommen, dass bereits mehr als bloß eine angebotene Rechtsform eine Qualität im Sinne der vorliegenden Fragestellung darstellt.

Für die restlichen 9 der 11 Qualitäten, welche nicht bloß durch die Frage „ja/nein“ klassifiziert werden konnten, wurde der Median als Schwellenwert definiert, da dieser die beobachteten Fälle in zwei Hälften unterteilt, wobei 50 Prozent der Verteilung darunter und 50 Prozent der Fälle darüber liegt. Etwaige extreme „Ausreisser“ werden daher im Gegensatz zum arithmetischen Mittel besser ausgeglichen.

Die Mediane der 9 angesprochenen Qualitäten sehen dabei wie folgt aus:

Tabelle 5: Mediane spezifisch skaliertes Qualitäten

	Qualität	Median	
1	unterdurchschnittlicher Versiegelungsgrad	70,06	%
2	unterdurchschnittliche Anzahl WE/Stiege	25	Anzahl
3	überdurchschnittlicher Anteil NNF an BGF	76,00	%
4	überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen / WE	34,77	m <sup>2</sup>
5	überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je WE	2,86	m <sup>2</sup>
6	unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil	19,30	%
7	unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag / m <sup>2</sup> WNF	202,5	€/m <sup>2</sup>
8	unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m <sup>2</sup> WNF	246,7	€/m <sup>2</sup>
9	unterdurchschnittliche Betriebskosten / m <sup>2</sup> WNF	1,3	€/m <sup>2</sup>

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

## 5.5 „Grobanalyse“ angebotener Qualitäten im Lichte der förderbaren Gesamtbaukosten

Im nächsten Schritt war es von Interesse, folgende erste zentrale Fragestellung der vorliegenden Untersuchung zu behandeln:

„Inwiefern erklären sich die förderbaren Gesamtbaukosten durch die Spektren angebotener Qualitäten?“

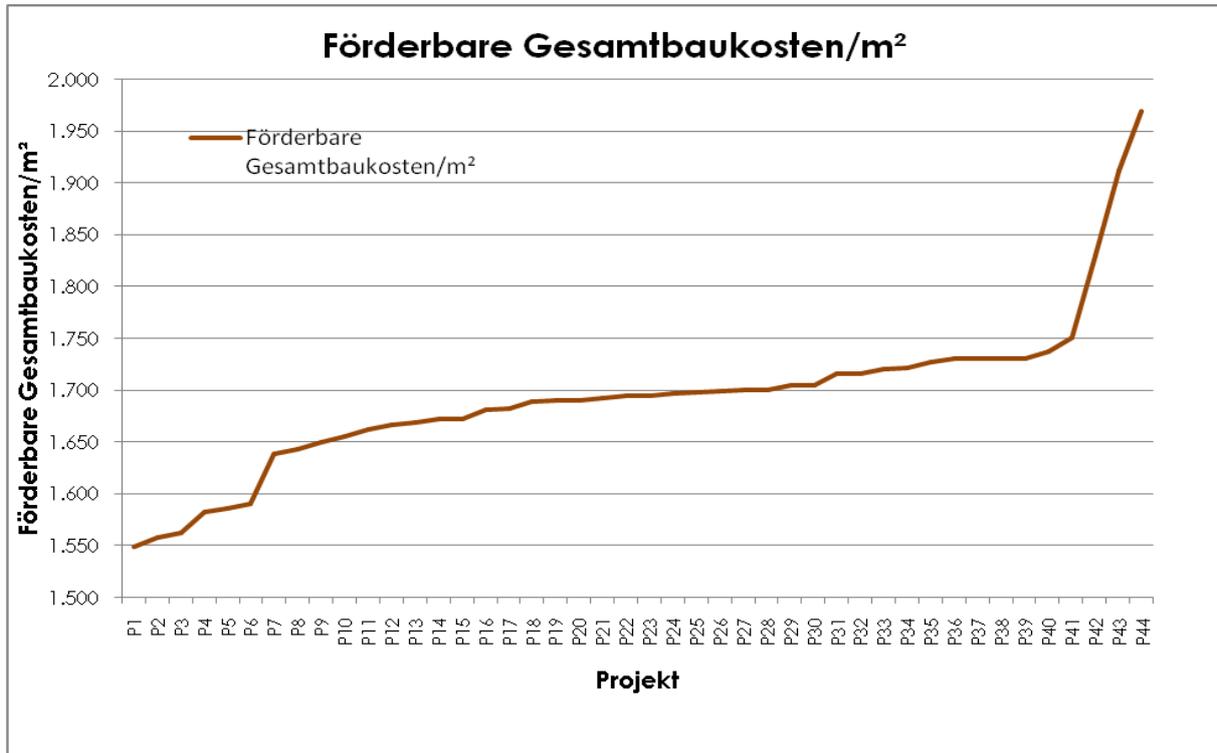
Zu diesem Zweck wurden vorerst die angegebenen „förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche“ untersucht.

### 5.5.1 Skizzierung der angebotenen förderbaren Gesamtbaukosten

Die Angaben der „förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche“ ließen sich für alle 44 Projekte der Stichprobe anhand der Angaben in den Datenblättern – in welchem diese verpflichtend angegeben werden müssen - analysieren.

Das Spektrum reicht dabei von knapp über € 1.500/m<sup>2</sup> bis zu knapp unter € 2.000/m<sup>2</sup> und zeigt folgende Verteilung:

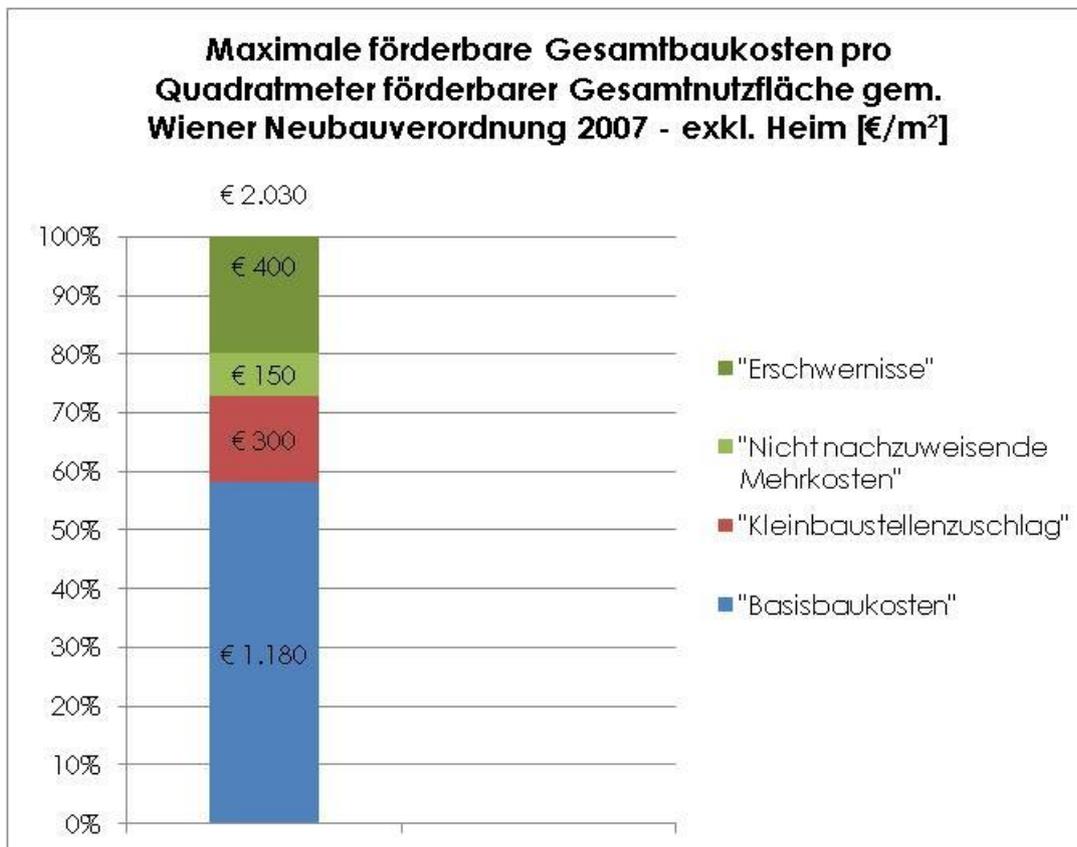
Abbildung 14: Spektrum der angebotenen förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche [€/m<sup>2</sup>]



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Anzumerken ist hierbei, dass die förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche grundsätzlich durch die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007) vom Landesgesetzgeber normiert werden.

Abbildung 15: Maximal förderbare Gesamtbaukosten gem. Wiener Neubauverordnung ohne Heime [€/m<sup>2</sup>]



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

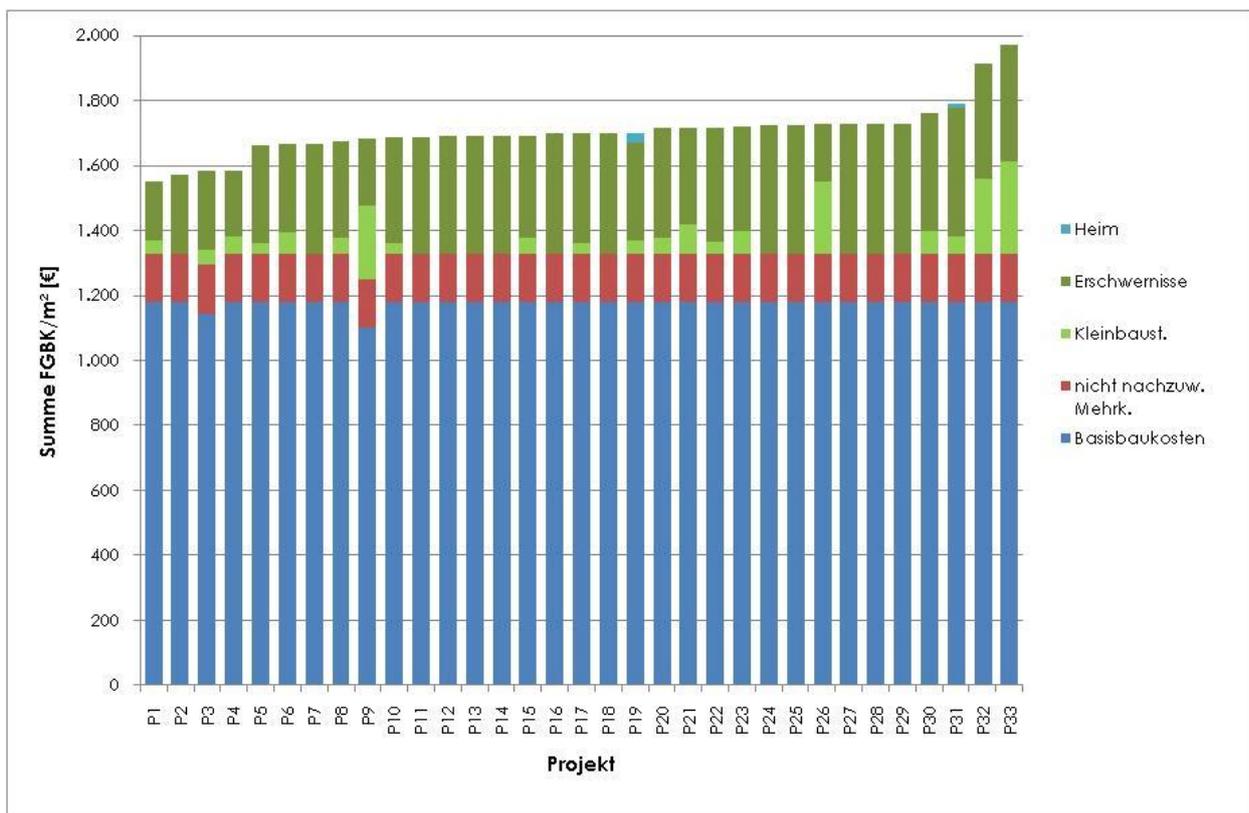
Gemäß Wiener Neubauverordnung aus dem Jahr 2007 sind demnach maximal € 2.030,-/m<sup>2</sup> an Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbar. Die einzelnen Komponenten setzen sich dabei wie folgt zusammen:

- „**Basisbaukosten**“: Diese Kosten betragen € 1.180,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß §2 Z.9 WWFSG 1989 und werden in der Wiener Neubauverordnung 2007 gem. § 1 Abs. 1 als die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten definiert
- „**Kleinbaustellenzuschlag**“: Bei Baustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 10.000 Quadratmeter Nutzfläche gemäß §2 Z.9 WWFSG 1989 erhöht sich der o.a. Wert („Basisbaukosten“) gemäß Wiener Neubauverordnung §1 Abs. 2 um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche:
  - bis 1.000 Quadratmeter: 300,- Euro,
  - über 1.000 Quadratmeter bis 5.000 Quadratmeter sowie 5.000 Quadratmeter bis 10.000 Quadratmeter: hier sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei beim Zwischenwert 5.000 der Zuschlag rechnerisch mit 120,-, bei der Obergrenze von 10.000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 20,- anzusetzen ist.
- „**nicht nachzuweisende Mehrkosten**“: die nicht nachzuweisenden Mehrkosten decken die erhöhten Anforderungen gemäß §2 der Neubauverordnung, OIB Richtlinien und Techniknovelle 2007 der Wiener Bauordnung ab und betragen derzeit € 150,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß §2 Z.9 WWFSG 1989
- „**Erschwernisse**“: diese Kosten werden als Mehrkosten infolge
  - besonderer technischer Erschwernisse,
  - besonderer Maßnahmen in den Bereiche Ökologie und Grüngestaltung oder

- besonderer Maßnahmen in den Bereiche Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Wohnqualität  
 verstanden und betragen derzeit insgesamt maximal € 400,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß §2 Z.9 WWFSG 1989. Überdies können diese Mehrkosten nur anerkannt werden, wenn sie quantitativ nachgewiesen und mit Einzelkosten oder Einheitspreisen unterlegt sind.
- Grundsätzlich können zuletzt auch noch Mehrkosten von bis zu € 90,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß §2 Z.9 WWFSG 1989 („**Heime**“) geltend gemacht werden, diese erscheinen jedoch für die vorliegende Untersuchung aufgrund der abgesteckten Fragestellung nicht relevant.

Da mittlerweile auch ein verpflichtender Nachweis über die in Anspruch genommenen Mehrkosten bei der Förderstelle eingebracht werden muss, war es in einem nächsten Schritt von Interesse, wie sich die förderbaren Gesamtbaukosten über die einzelnen Posten gemäß o.a. Gliederung aufteilen (aufgrund der Verwendung nicht aktueller<sup>9</sup> Datenblätter mussten aus dieser Betrachtung 11 von 44 Projekten ausgeschieden werden).

Abbildung 16: Aufgliederung der förderbaren Gesamtbaukosten [€]



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Obige (nach steigenden förderbaren Gesamtbaukosten sortierte) Abbildung zeigt dabei, dass

- die „nicht nachzuweisenden Mehrkosten“ in der Höhe von € 150/m<sup>2</sup> immer und die Basisbaukosten in der Höhe von € 1.180/m<sup>2</sup> nahezu immer (in 31 von 33 oder 94% der Fälle) angesprochen werden; diese Posten spielen daher in der differenzierten Betrachtung der förderbaren Gesamtbaukosten keine bis lediglich

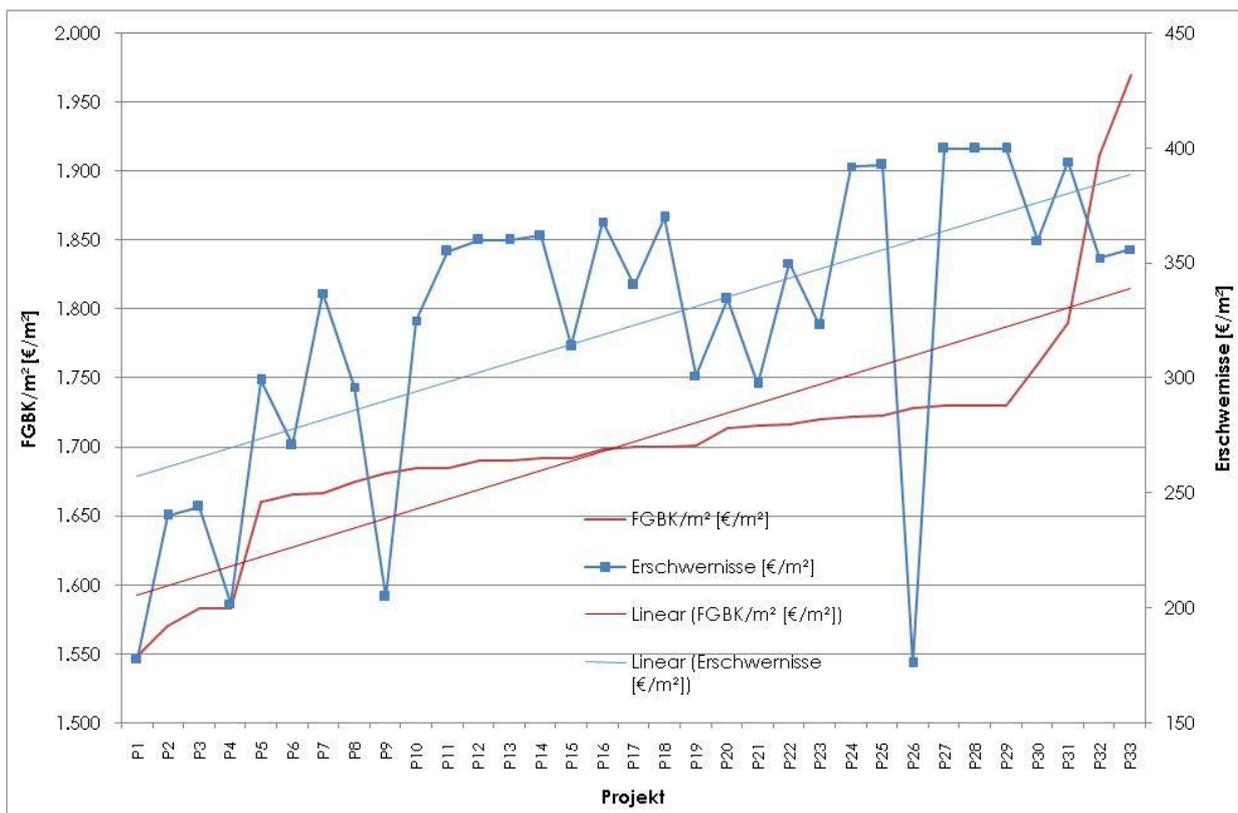
<sup>9</sup> Manche Projektanten verwendeten im Zuge der Einreichung „veraltete“ Datenblätter, welche eine mittlerweile überholte Gliederung der Erschwerniskosten enthielten

eine absolut untergeordnete Rolle; statistisch betrachtet erklären diese beiden Komponenten als gleichermaßen „Fixgrößen“ bis zu 2/3 der angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten

- die „Kleinbaustellenzuschläge“ mit Werten von bis zu € 284,-/m<sup>2</sup> erhebliche Differenzen in der Betrachtung der Projekte aufweisen, diese aber durch die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes bzw. der Größe des Projektes weitgehend vorgegeben sind, und
- die „Erschwernisse“, welche den Untersuchungsgegenstand (nämlich die Qualitäten in den vier Säulen) kostenmäßig wesentlich abzubilden versuchen, in einem Wertebereich von rund € 175/m<sup>2</sup> bis zum Maximum von € 400/m<sup>2</sup> streuen und daher einer gesonderten Betrachtung bedürfen

Aufgrund der oben dargestellten Erkenntnisse stellt sich nun im Weiteren die Frage, inwiefern die angesprochenen Erschwernisse mit den angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten „korrelieren“, da hier scheinbar der höchste „individuelle Spielraum“ bei der Gestaltung der Gesamtbaukosten gegeben ist.

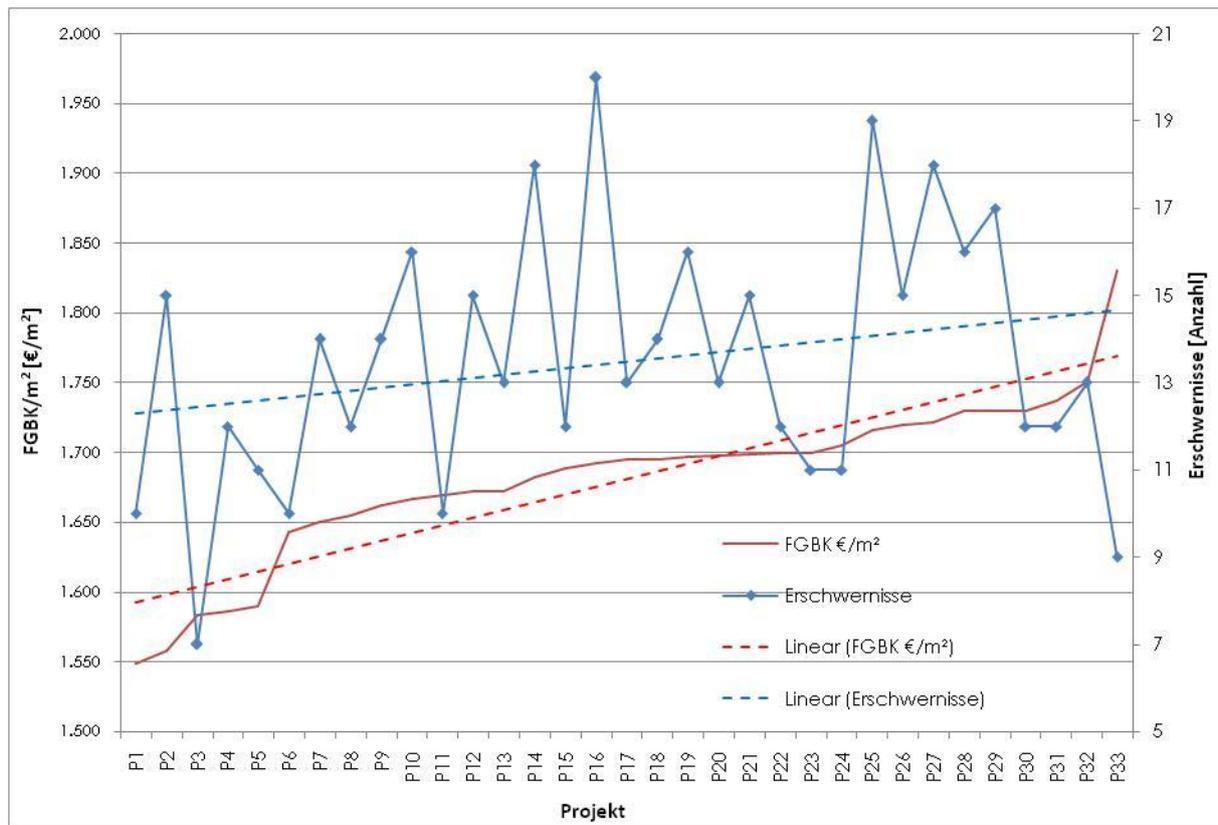
Abbildung 17: Zusammenhang zwischen den angesprochenen Erschwernissen (in €) und den angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Obige Abbildung zeigt – von den großen Schwankungen rund um die Trendlinie der angesprochenen Erschwernisse abgesehen – einen erkennbaren Zusammenhang zwischen den Kostenfaktoren „Erschwernisse“ und „förderbare Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup>“.

Abbildung 18: Zusammenhang zwischen den angesprochenen Erschwernissen (Anzahl) und den angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Wie bereits aus Abbildung 17 ersichtlich ist auch hier ein Zusammenhang zwischen den angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche und der Anzahl der angesprochenen Erschwernisse erkennbar.

Wie bereits erwähnt können Mehrkosten („Erschwernisse“) infolge des Nachweises

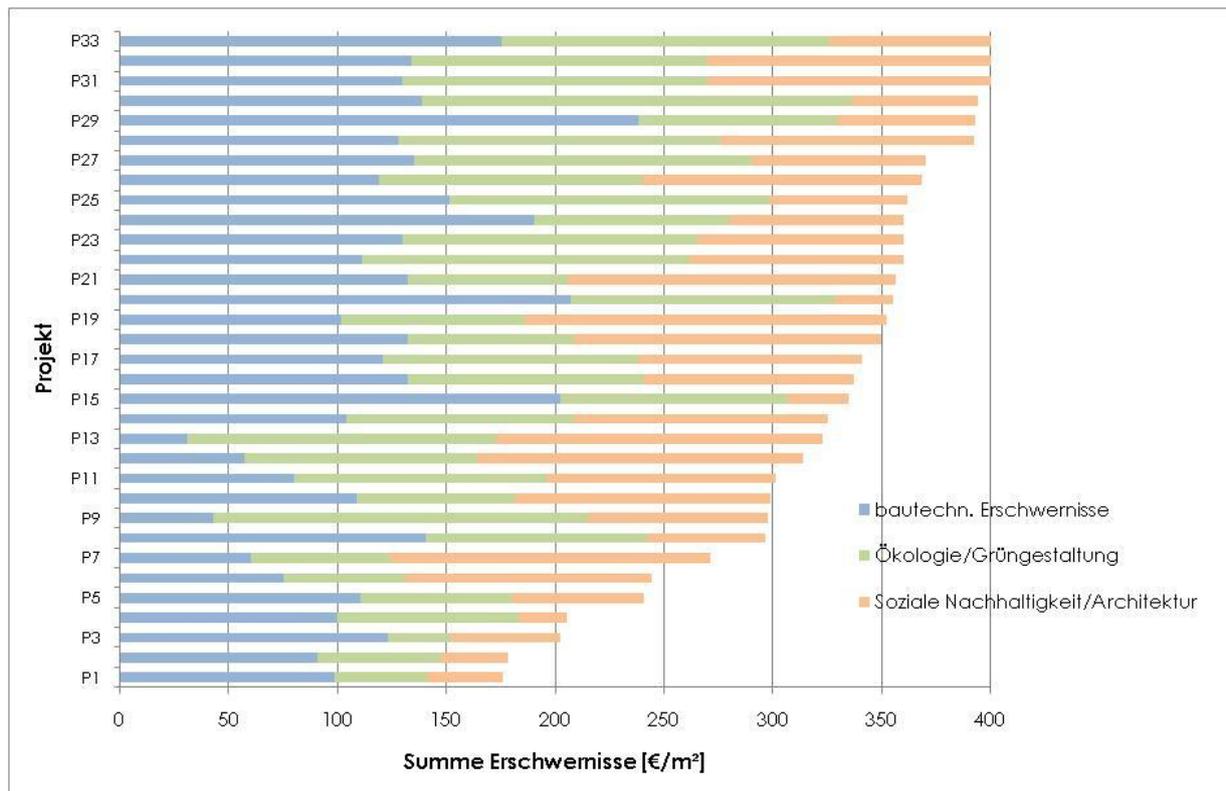
- besonderer technischer Erschwernisse,
- besonderer Maßnahmen in den Bereiche Ökologie und Grüngestaltung oder
- besonderer Maßnahmen in den Bereiche Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Wohnqualität

angesprochen werden.

Auffallend ist hierbei, dass die Säule „Ökonomie“ innerhalb der Erschwernisse gemäß obiger Gliederung nicht abgebildet wird bzw. werden kann und somit von der Förderungsseite daraus keine Mehrkosten abgeleitet werden. Im weitesten Sinne kann dies auch so interpretiert werden, dass das Vorsehen ökonomischer Qualitäten keine unmittelbare Auswirkungen auf die Baukosten entfaltet und eine diesbezügliche Untersuchung daher getrennt von den Baukosten erfolgen muss (siehe auch gesondertes Kapitel 6 im vorliegenden Forschungsbericht).

Die Aufgliederung der Erschwernisse in den Säulen „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“ und „Ökologie“ lässt sich somit wie folgt darstellen:

Abbildung 19: Aufgliederung der Erschwernisse [€]



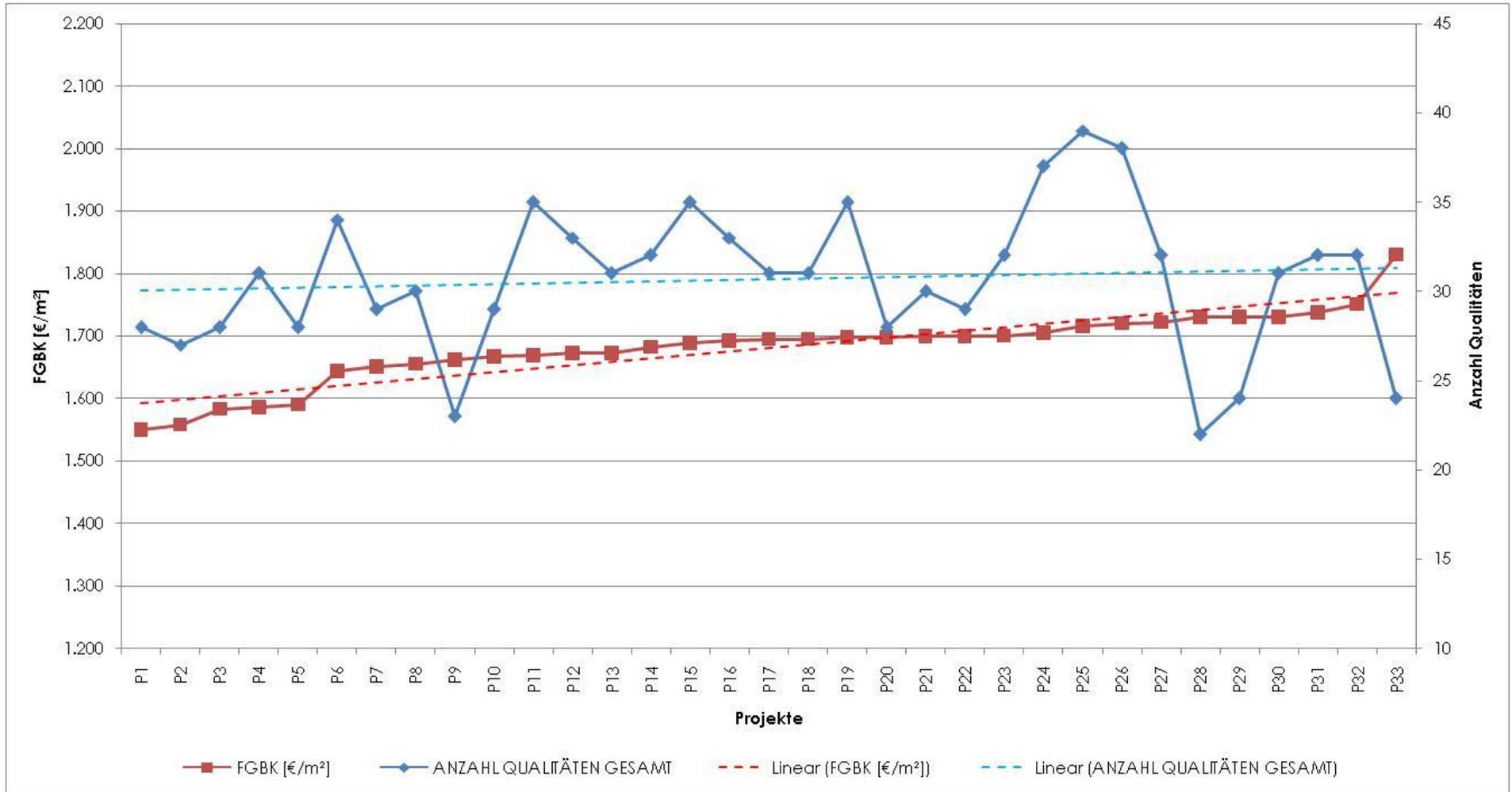
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Anhand obiger Abbildung wird deutlich, dass die Streuung der Säulen innerhalb der angegebenen Erschwernisse erheblich ist und dies letzten Endes auch auf sehr differenzierte Angebote innerhalb dieser Kategorien zurückzuführen ist.

Nachfolgend wurden nun die so gewonnenen Aussagen über angebotene Qualitäten („**Qualitätssummen**“) mit den angegebenen förderbaren **Gesamtbaukosten** verglichen und

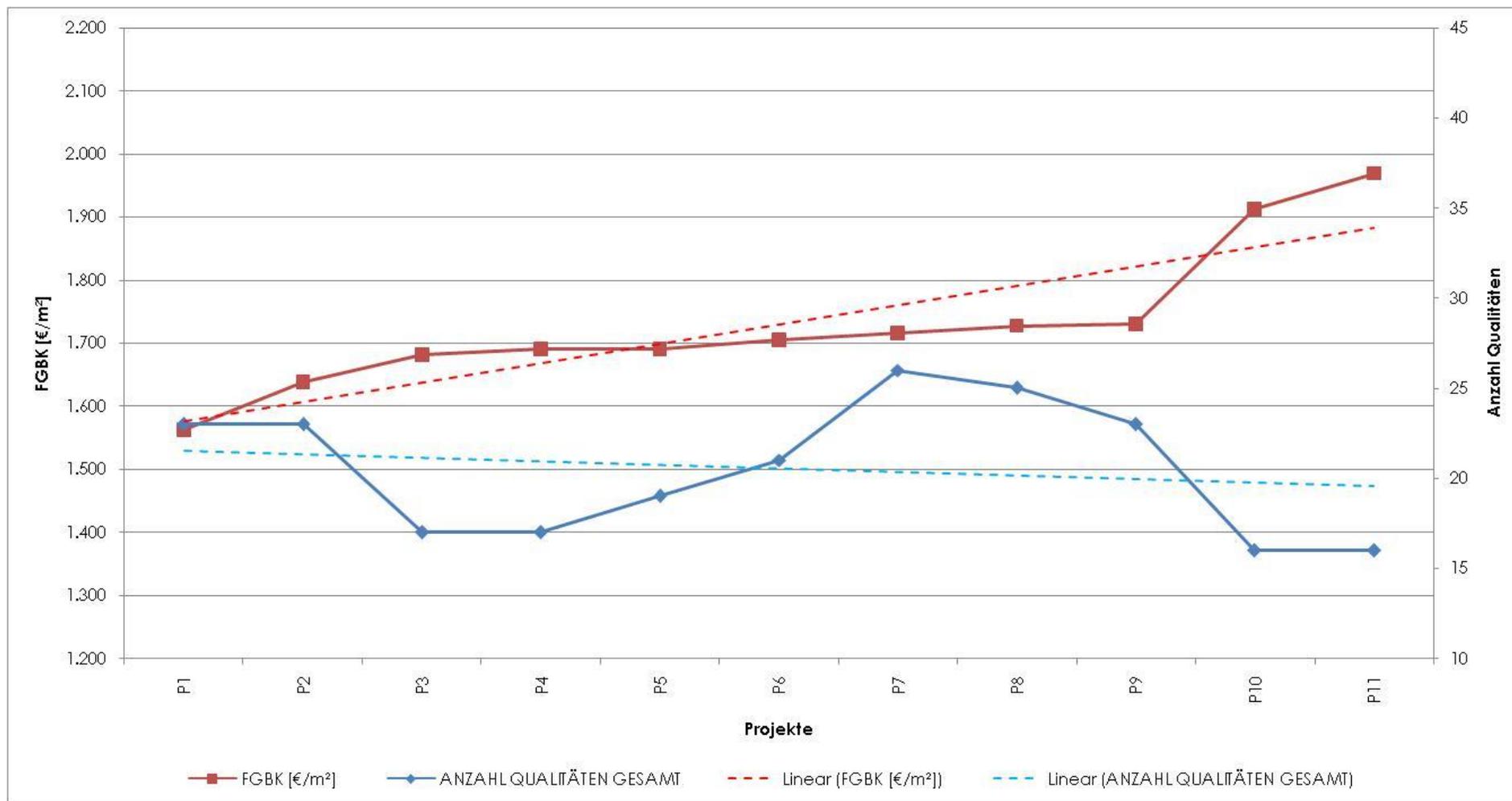
- einerseits über alle 44 Projekte (gesamt Stichprobe)
- andererseits je für Bauträgerwettbewerbsprojekte und Projekte des Grundstücksbeirats getrennt untersucht.

Abbildung 20: Zusammenhang definierter Qualitäten und angegebener förderbarer Gesamtbaukosten – Projekte aus Bauträgerwettbewerben



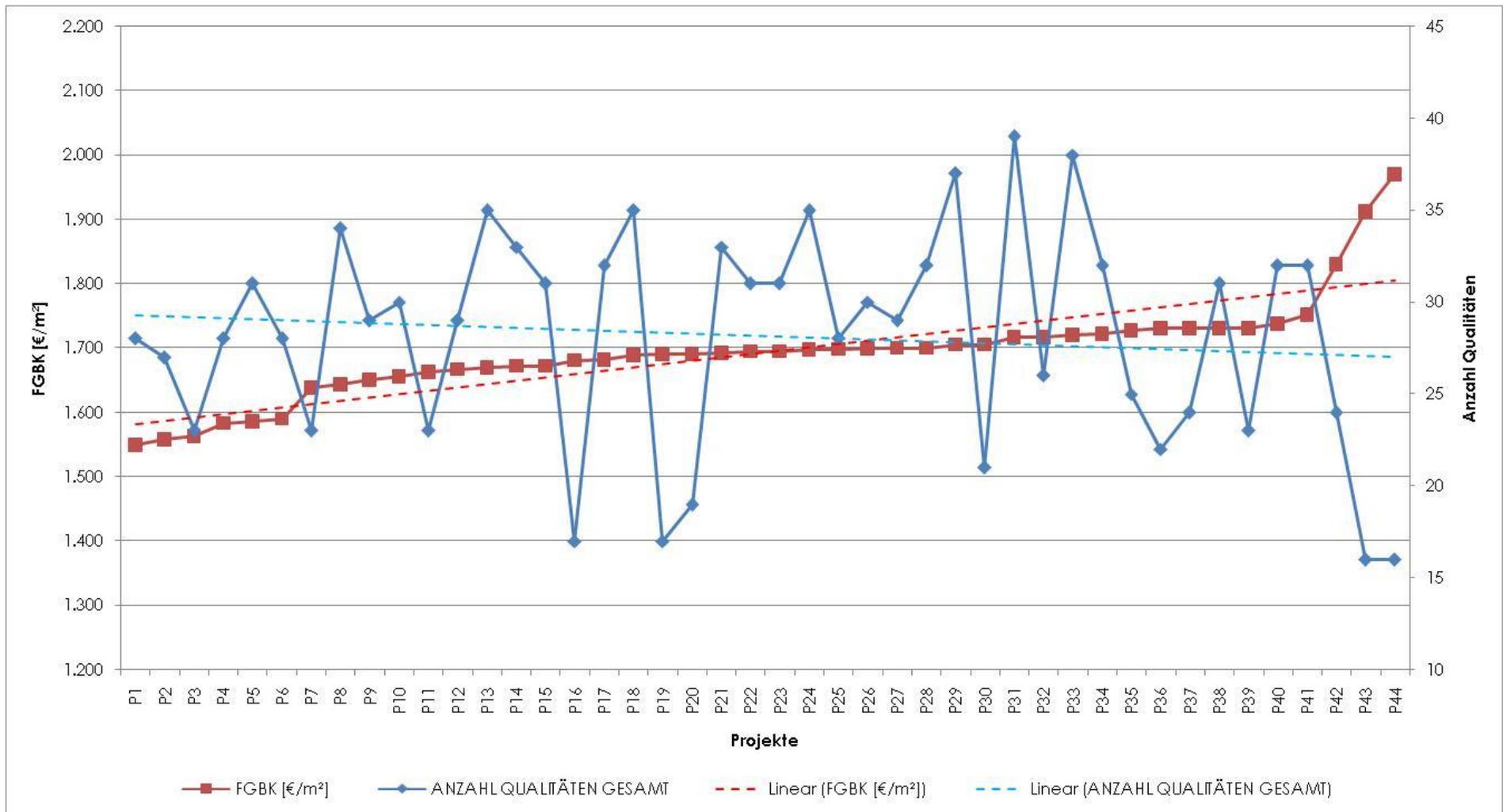
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 21: Zusammenhang definierter Qualitäten und angegebener förderbarer Gesamtbaukosten – Projekte des Grundstücksbeirates



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 22: Zusammenhang definierter Qualitäten und angegebener förderbarer Gesamtbaukosten – gesamte Stichprobe



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Ergebnisse dieser „Grobanalyse“ zeigen nun Folgendes:

- Bei singulärer Betrachtung der Projekte aus Bauträgerwettbewerben ist festzustellen, dass bei einem Trend steigender förderbarer Gesamtbaukosten auch tendenziell mehr Qualitäten angeboten werden (siehe auch Abbildung 20).
- Bei singulärer Betrachtung von Projekten des Grundstücksbeirates zeigt sich interessanterweise ein umgekehrtes Bild, dass nämlich bei einem Trend steigender förderbarer Gesamtbaukosten tendenziell weniger Qualitäten angeboten werden (siehe auch Abbildung 21).
- Betrachtet man die gesamte Stichprobe (Projekte aus Bauträgerwettbewerben und Projekte des Grundstücksbeirates), so ist auch insgesamt bei einem Trend steigender förderbarer Gesamtbaukosten tendenziell ein geringeres Angebot von Qualitäten zu beobachten (siehe auch Abbildung 22).

Angemerkt werden muss jedoch, dass für einen beträchtlichen Teil der definierten Qualitäten keine direkt oder indirekt zuordenbaren Kosten vorhanden waren.

## **5.6 Analyse der angebotenen Qualitäten in Anbetracht einer Kategorisierung der Gesamtbaukosten**

Im nächsten Schritt wurde versucht, die angebotenen Qualitäten auf ihre Häufigkeit bzw. ihr Auftreten in Abhängigkeit einer Kategorisierung der Gesamtbaukosten zu untersuchen. Hiermit wurde insbesondere versucht zu beleuchten, ob spezielle Qualitäten zu beobachten sind, welche eher bei „günstigen“, „mittleren“ oder „teuren“ Projekten angeboten werden.

### *5.6.1 Klassifizierung von „günstigen“, „mittleren“ und „teuren“ Projekten*

Hinsichtlich einer Klassifizierung bzw. Kategorisierung der Gesamtbaukosten wurde versucht,

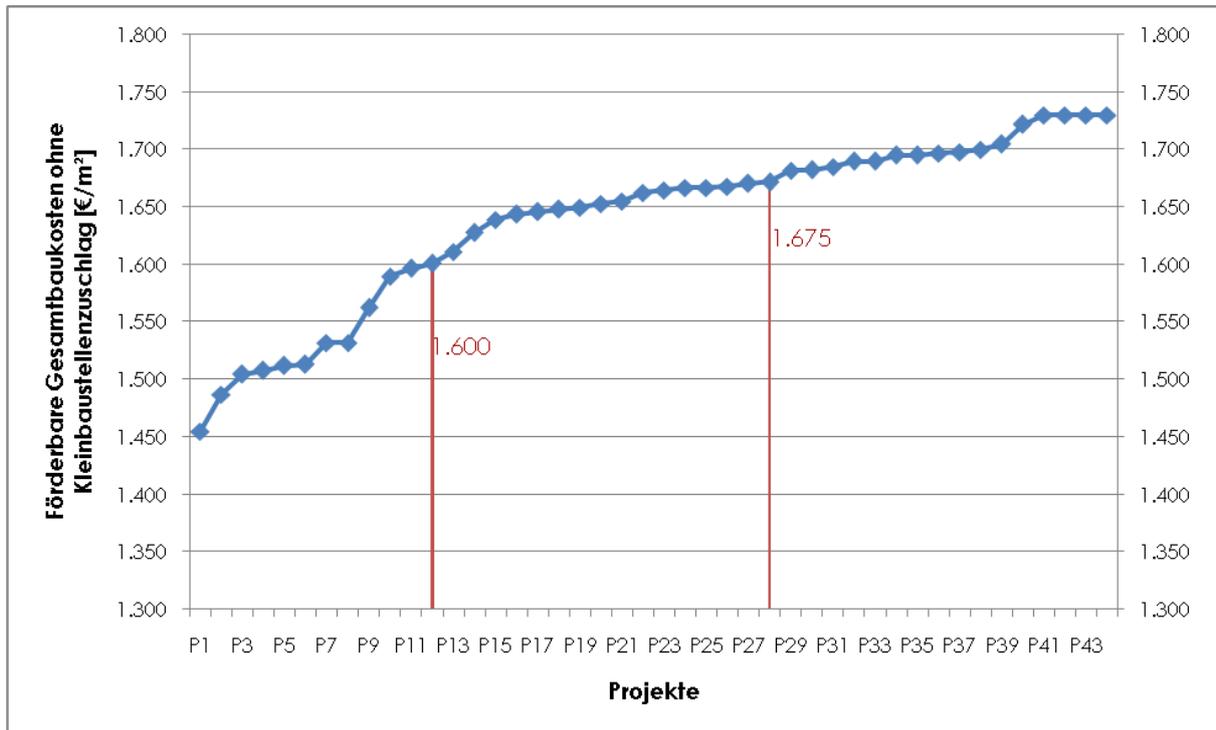
- „günstige“
- „mittlere“ und
- „teure“

Projekte zu definieren.

Hierzu war es notwendig, innerhalb der Verteilung der Gesamtbaukosten Schwellenwerte zu definieren, welche die Zugehörigkeit zu den o.a. Kategorien bestimmen. Aufgrund des starken Einflusses der Kostengröße „Kleinbaustellenzuschlag“ innerhalb der förderbaren Gesamtbaukosten (bei einer gleichzeitig als gering erachteten Relevanz für das Angebot an Qualitäten) wurde diese für diese Klassifizierung ausgeschieden.

Aufgrund der Verteilung der Gesamtbaukosten ohne Kleinbaustellenzuschlag wurden daher folgende Schwellenwerte definiert:

Abbildung 23: Definition von Schwellenwerten innerhalb der förderbaren Gesamtbaukosten (ohne „Kleinbaustellenzuschlag“)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Innerhalb eines Spektrums von rund 1.455 €/m<sup>2</sup> bis 1.730 €/m<sup>2</sup> förderbarer Gesamtbaukosten (ohne Kleinbaustellenzuschlag) wurden folgende Schwellenwerte definiert:

- „günstige“ Projekte: Förderbare Gesamtbaukosten ohne Kleinbaustellenzuschlag  $\leq 1.600$  €/m<sup>2</sup>
- „mittlere“ Projekte: Förderbare Gesamtbaukosten ohne Kleinbaustellenzuschlag  $>1.600$  €/m<sup>2</sup>,  $<1.675$  €/m<sup>2</sup>
- „teure“ Projekte: Förderbare Gesamtbaukosten ohne Kleinbaustellenzuschlag  $\geq 1.675$  €/m<sup>2</sup>

Eine Kategorisierung der Projekte nach diesen Schwellenwerten ergibt dabei folgende Verteilung:

Tabelle 6: Verteilung der Projekte aufgrund spezifischer Schwellenwerte

Kategorie		Schwellenwert	Anzahl Projekte
teuer	$\geq$	1675	16
mittel	$>$	1600	22
günstig	$\leq$	1600	6

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

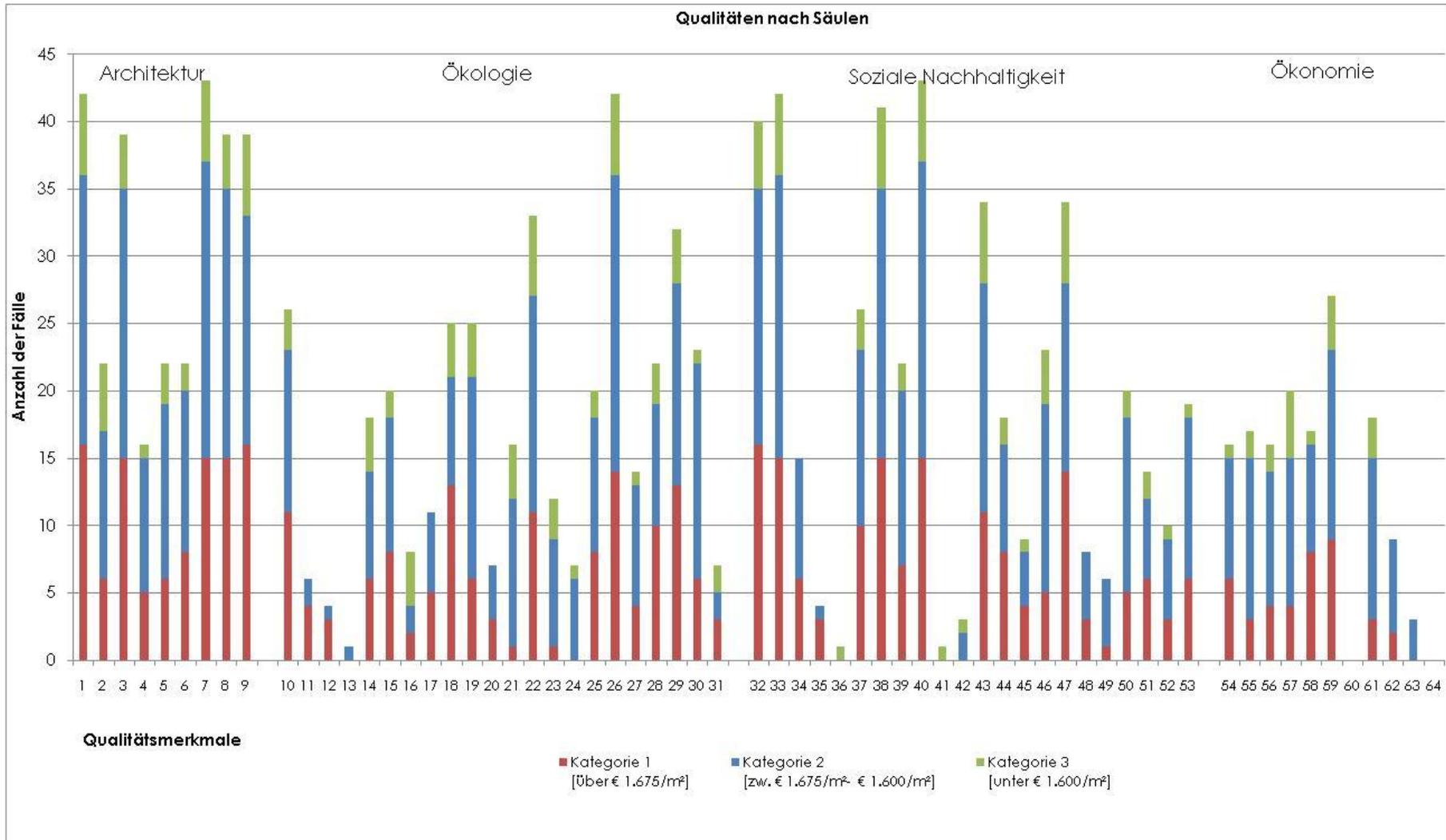
Die Klassifizierung von „günstigen“, „mittleren“ und „teuren“ Projekten anhand der o.a. Schwellenwerte ergibt zwar keine „Gleichverteilung“ der Anzahl der Projekte innerhalb der Gruppen (16:22:6), aufgrund des Kurvenverlaufes - wie dies auch in

Abbildung 23 ablesbar ist – scheinen die gewählten Schwellenwerte, insbesondere im Übergangsbereich zwischen „günstigen“ und „mittleren“ Projektkosten, jedoch plausibel.

#### 5.6.2 *Angebotshäufigkeiten von Qualitäten in Anbetracht definierter Kostenkategorien*

Betrachtet man nun Angebotshäufigkeiten nach den unter Punkt 5.6.1 definierten Kostenkategorien, so zeigen sich folgende Ergebnisse:

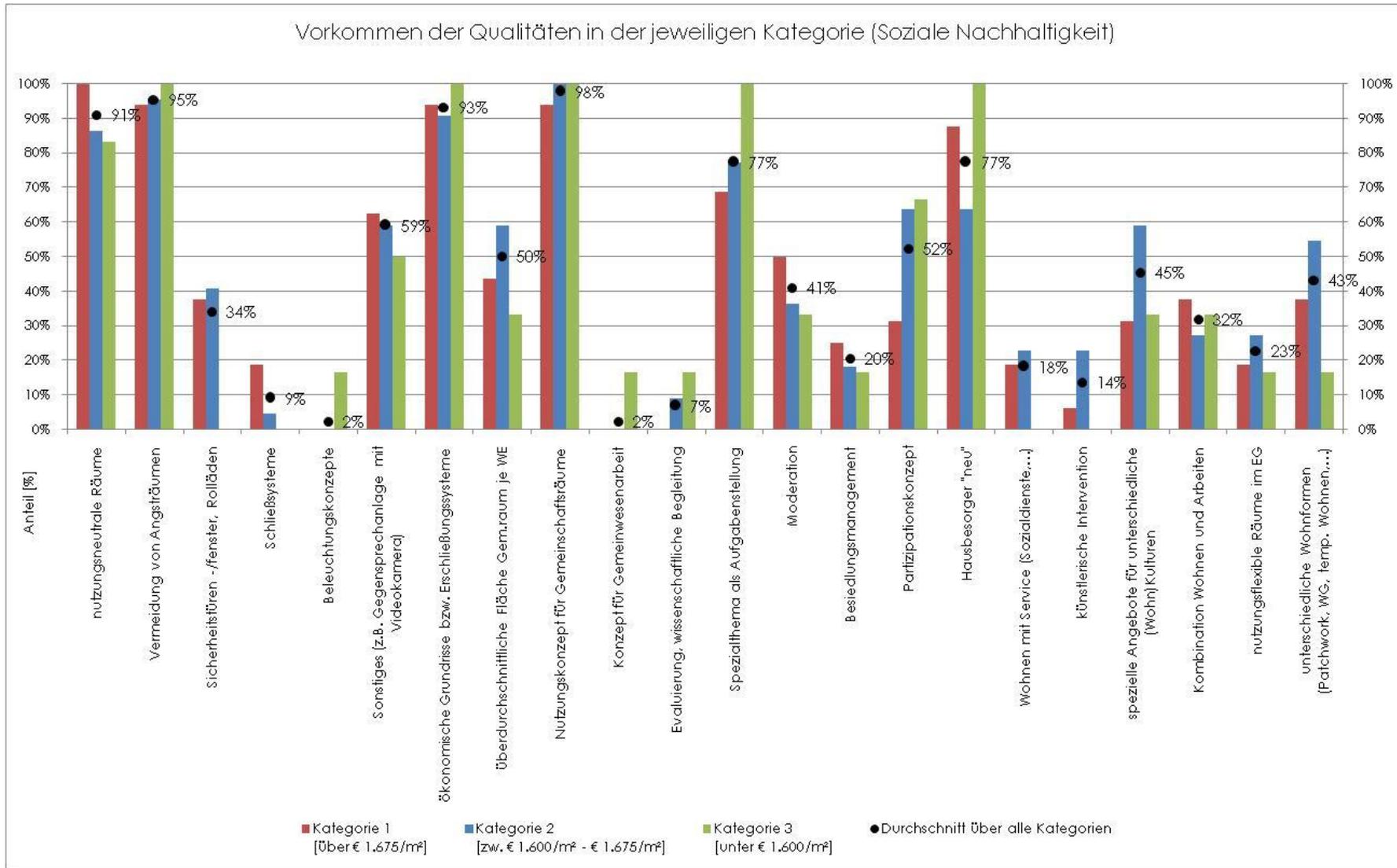
Abbildung 24: Angebotshäufigkeiten nach den vier Säulen



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

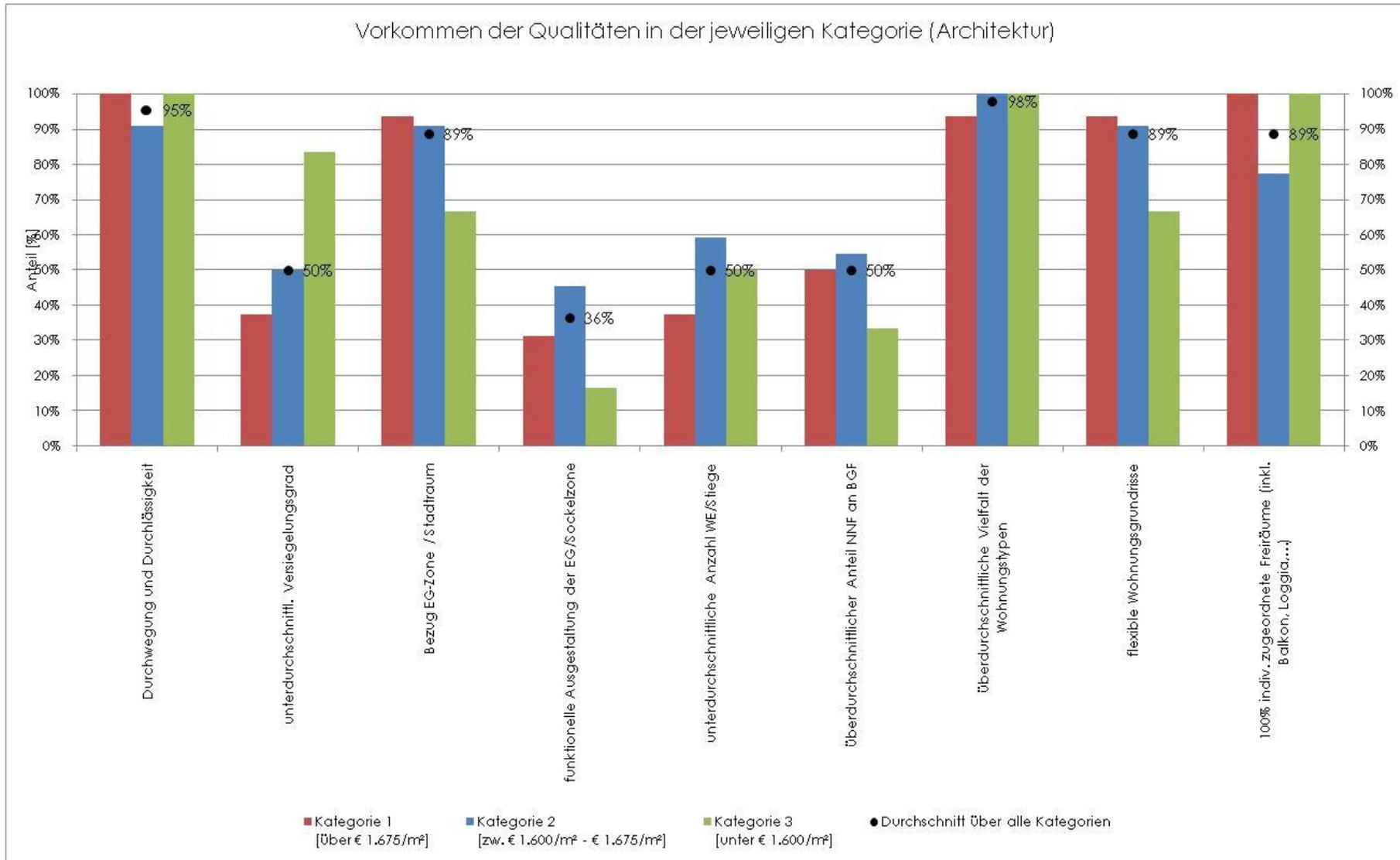


Abbildung 25: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“



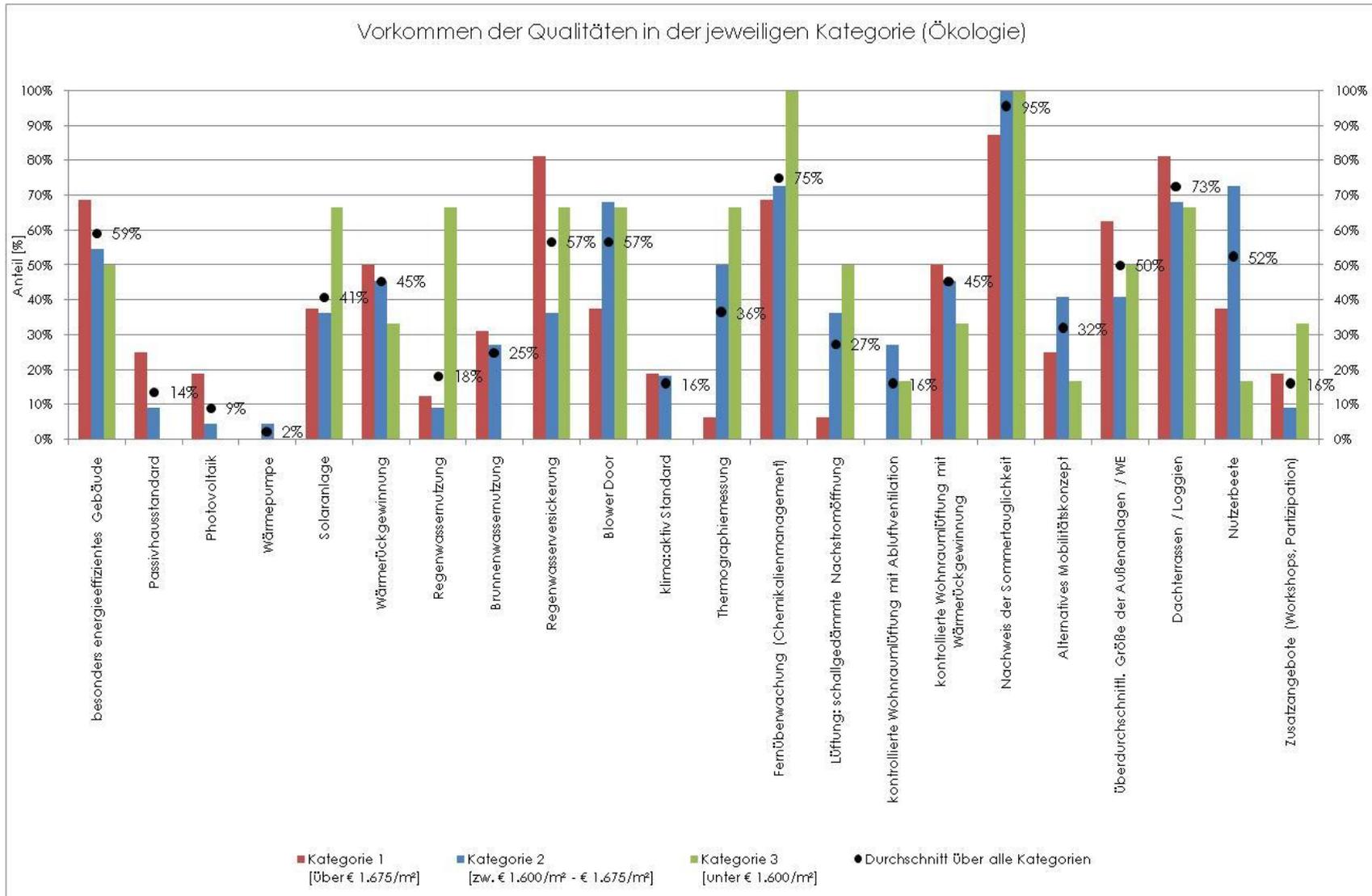
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 26: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Architektur“



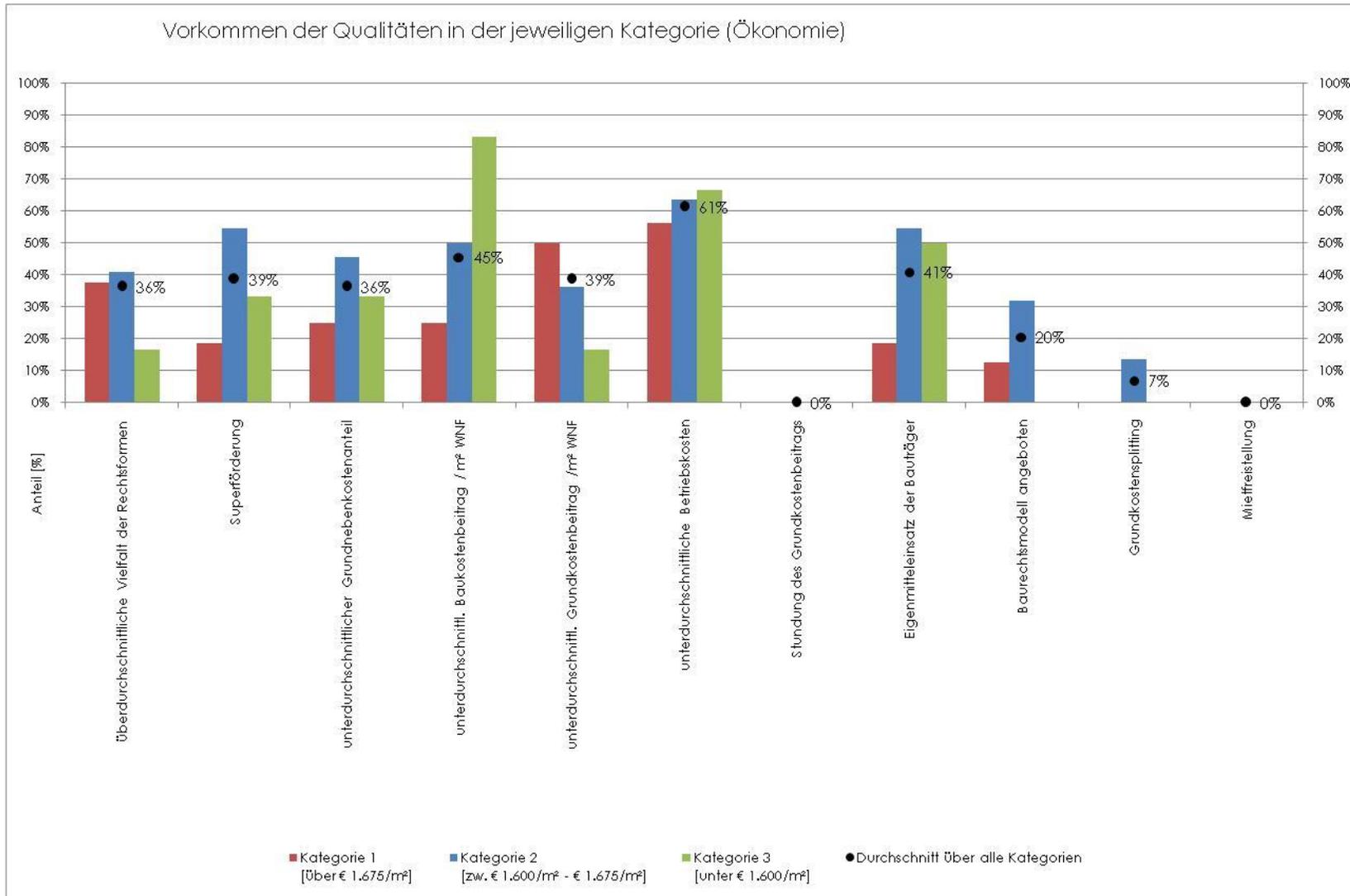
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 27: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Ökologie“



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 28: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Ökonomie“



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Aus Abbildung 24 ist grundsätzlich abzulesen, dass „teurere“ Projekte (rot dargestellt) tendenziell mehr Qualitäten anbieten als „billigere“ Projekte (grün dargestellt).

Bei einer näheren Betrachtung der Verteilung der Qualitäten in den jeweiligen Säulen zeigt sich zusammengefasst im Wesentlichen folgendes Bild:

Aus Abbildung 25 ist ablesbar, dass innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ folgende Qualitäten tendenziell eher nur von kostenmäßig „teureren“ und „mittleren“ Projekten angeboten werden:

- nutzungsneutrale Räume
- Sicherheitstüren
- Schließsysteme
- Überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je Wohneinheit
- Moderation
- Besiedlungsmanagement
- unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temporäres Wohnen,...)
- Wohnen mit Service

Gemäß Abbildung 26 werden innerhalb der Säule „Architektur“ tendenziell eher nur von kostenmäßig „teureren“ und „mittleren“ Projekten die Qualitäten

- funktionale Ausgestaltung der EG-/Sockelzone
  - Überdurchschnittlicher Anteil der Nettonutzfläche an Bruttogrundrissfläche
  - flexible Wohnungsgrundrisse
- vorgesehen.

In Abbildung 27 ist erkennbar, dass innerhalb der Säule „Ökologie“ folgende Qualitäten in einem charakteristischen Ausmaß öfter von den kostenmäßig „teureren“ und „mittleren“ Projekten angeboten werden:

- Passivhausstandard
- Photovoltaik
- Wärmerückgewinnung
- „klima:aktiv“-Standard
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- alternatives Mobilitätskonzept
- Brunnenwassernutzung
- Überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen je Wohneinheit

Schließlich zeigt Abbildung 28, dass innerhalb der Säule „Ökonomie“ folgende Qualitäten tendenziell eher von kostenmäßig „teureren“ Projekten angeboten werden:

- Überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsform
- unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Baurechtsmodell
- Grundkostensplitting

Alle übrigen der insgesamt 64 definierten Qualitäten sind nicht eindeutig einer der drei definierten Kostengruppen zuzuordnen.

## 5.7 Analyse der Säulen „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“ und „Ökologie“ im Lichte angesprochener Erschwerniskosten

Betreffend der angegebenen Erschwerniskosten verdienen die sehr differenziert ausgestalteten Angebotsspektren innerhalb der Qualitätssäulen „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“ und „Ökologie“ - wie bereits auch unter Punkt 5.5 erwähnt – eine gesonderte Betrachtung, da sich insbesondere hierdurch tiefer gehende Aussagen zu Kostenrelevanzen („Kostentreiber“ versus vernachlässigbare Kostenpositionen) erwarten lassen.

Für die nachstehenden Ausführungen gilt dabei, dass lediglich jene Erschwernisse aufgenommen werden, welche einen Anteil von mehr als 1% der förderbaren Gesamtbaukosten und damit die höchste „Kostenwirksamkeit“ aufweisen. Diese stellen sich dabei wie folgt dar:

Soziale Nachhaltigkeit:

- SOZ 1 „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“
- SOZ 2 „verbesserte Belichtung“
- SOZ 3 „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“

Architektur:

- A1 „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“
- A2 „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“
- A3 „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“

Ökologie:

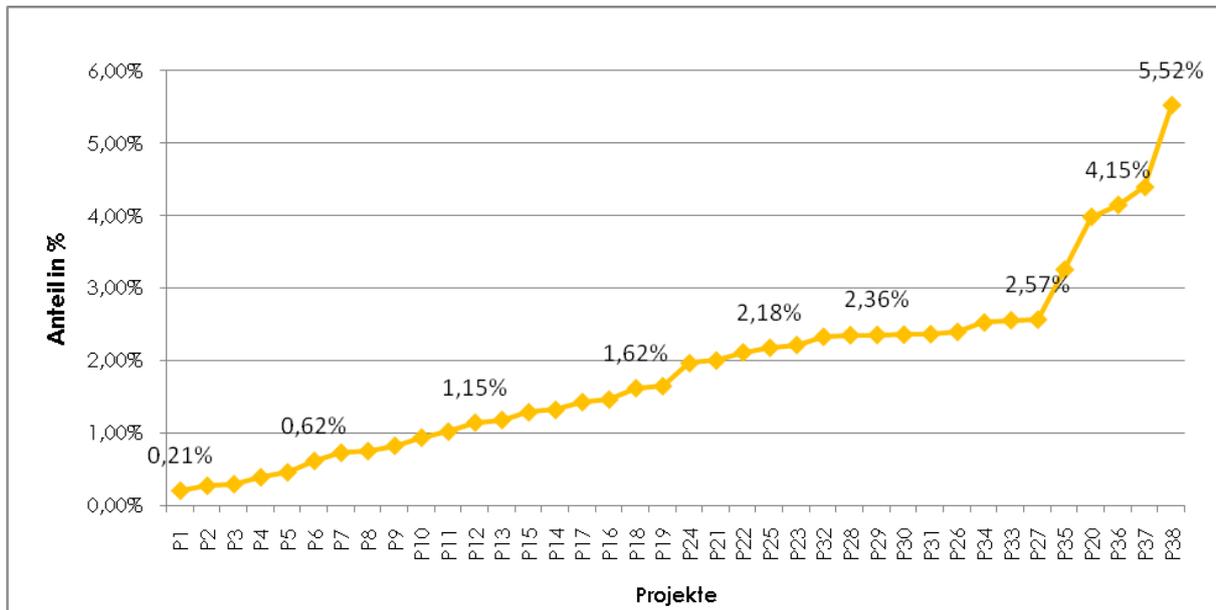
- ÖK1 „Passivhaus-Bauweise“
- ÖK2 „raumlufttechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“
- ÖK3 „besonders energieeffiziente Gebäude“
- ÖK4 „solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“

## 5.7.1 Soziale Nachhaltigkeit

### 5.7.1.1 Umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 29: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

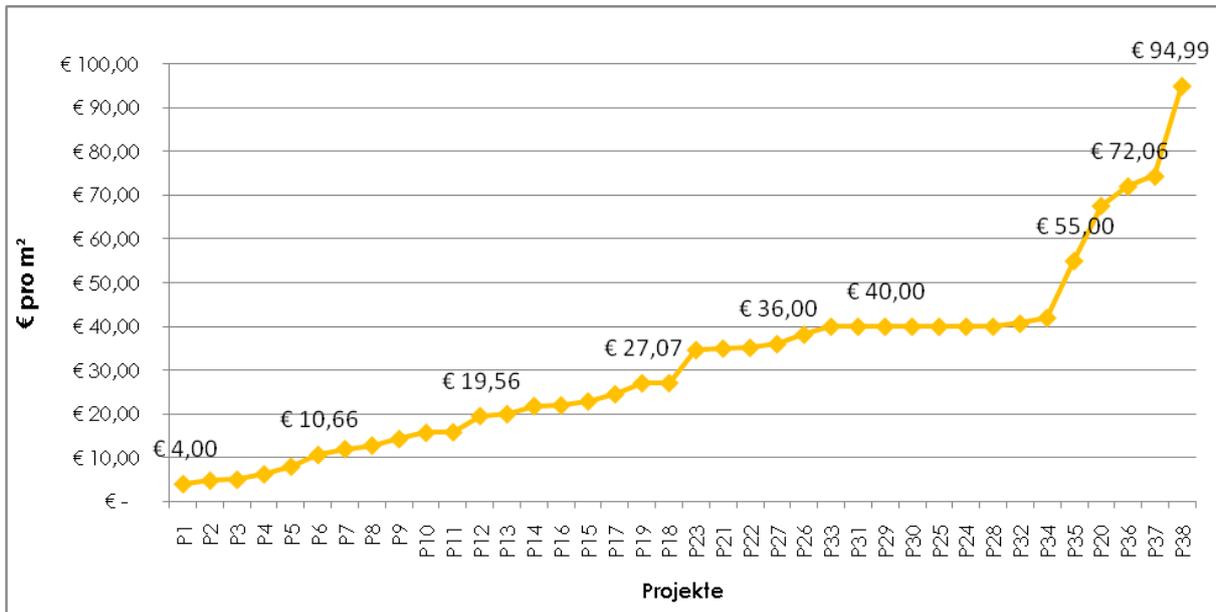


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,21% und 5,52% und beträgt im Mittel 1,9%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 30: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“ [€/m<sup>2</sup>]



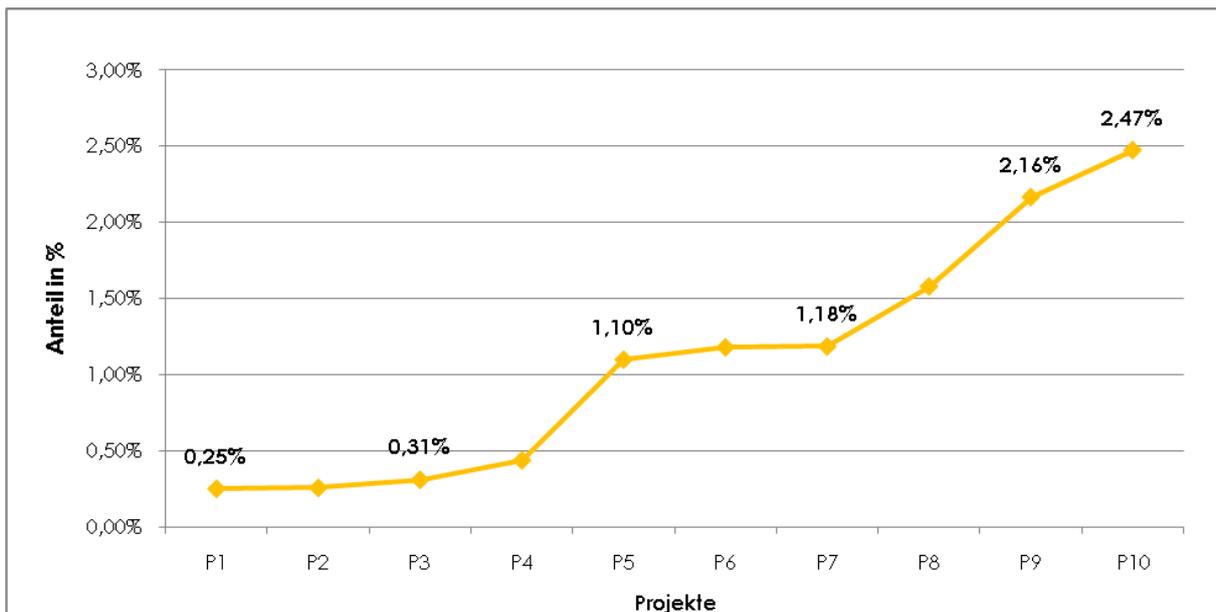
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannbreite der Erschwerniskosten im Bereich „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“ bewegt sich somit zwischen € 4,00/m<sup>2</sup> und € 94,99/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 31,31/m<sup>2</sup>.

### 5.7.1.2 Verbesserte Belichtung

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 31: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „verbesserte Belichtung“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

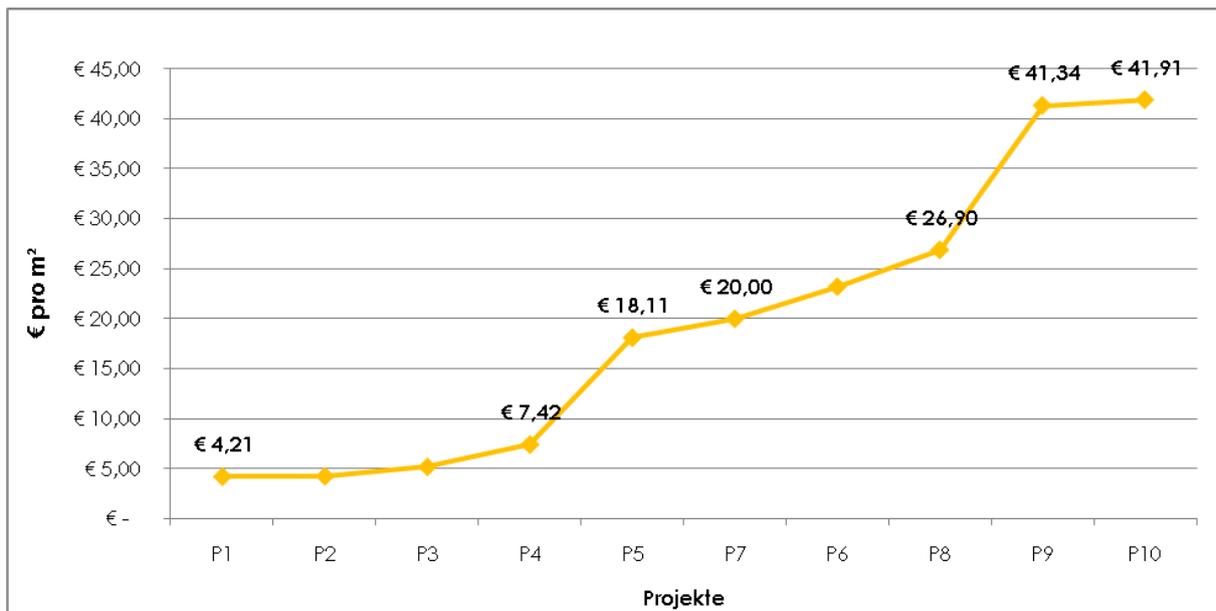


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „verbesserte Belichtung“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,25% und 2,47% und beträgt im Mittel 1,1%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 32: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „verbesserte Belichtung“ [€/m<sup>2</sup>]



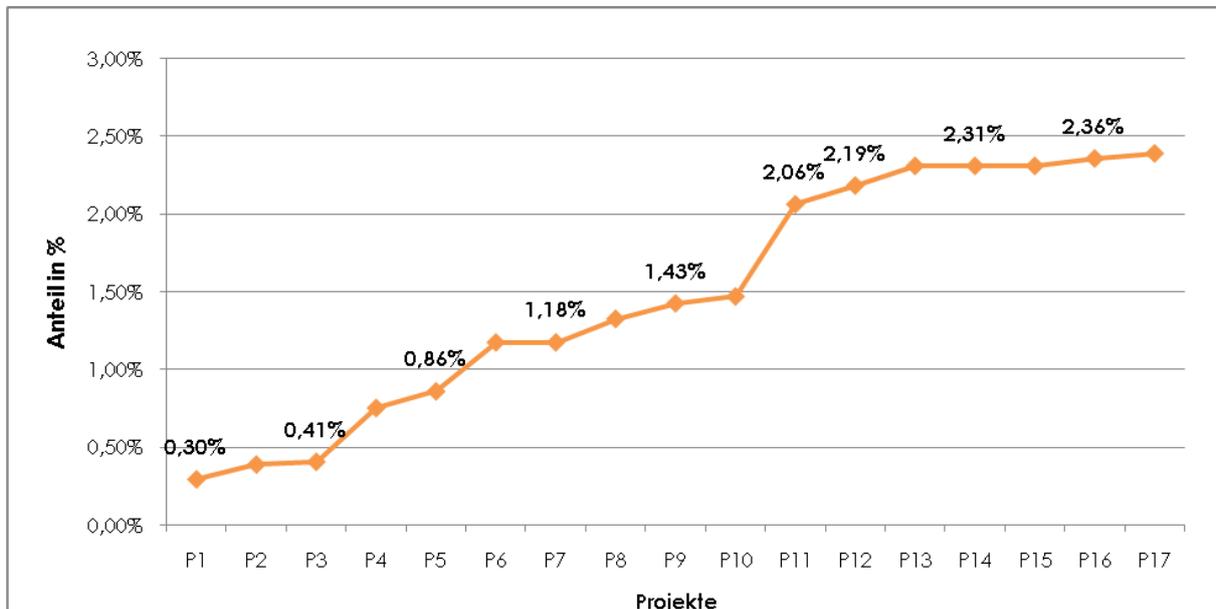
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „verbesserte Belichtung“ bewegt sich somit zwischen € 4,21/m<sup>2</sup> und € 41,91/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 18,81/m<sup>2</sup>.

### 5.7.1.3 Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 33: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

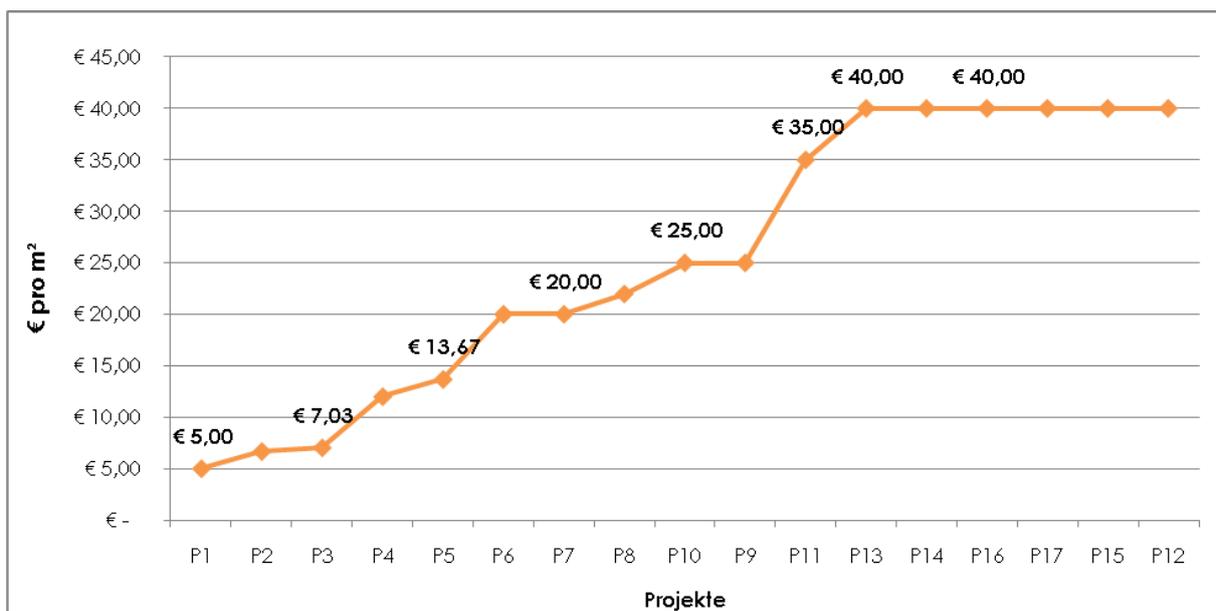


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,3% und 2,36% und beträgt im Mittel 1,5%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 34: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ [€/m<sup>2</sup>]



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

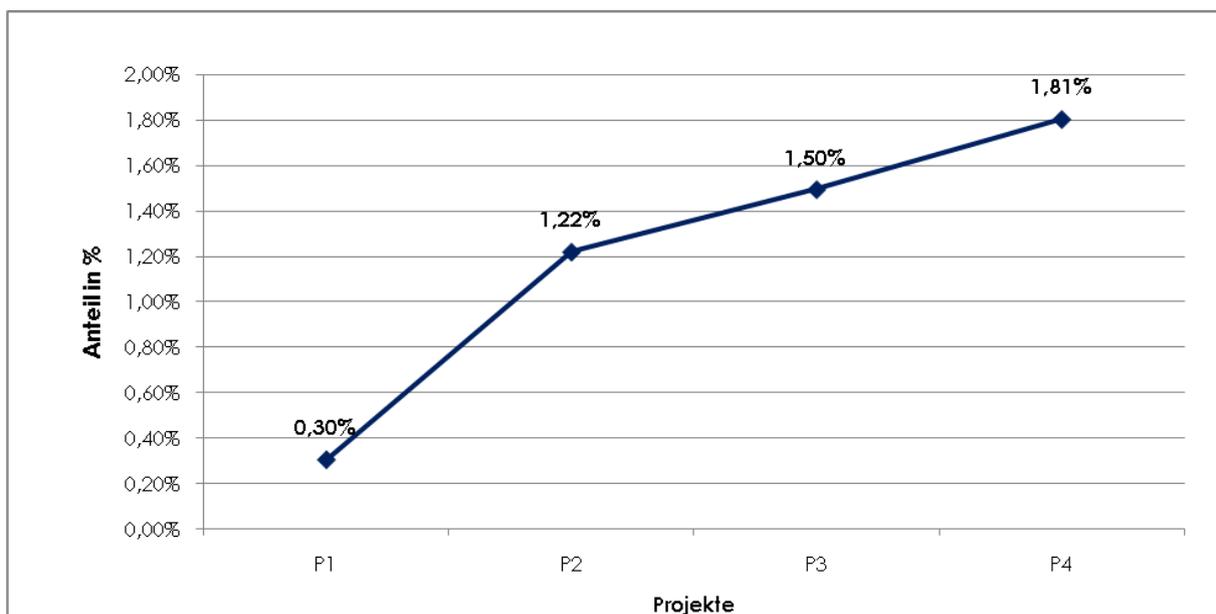
Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ bewegt sich somit zwischen € 5,-/m<sup>2</sup> und € 40,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 24,71/m<sup>2</sup>.

## 5.7.2 Architektur

### 5.7.2.1 Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 35: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

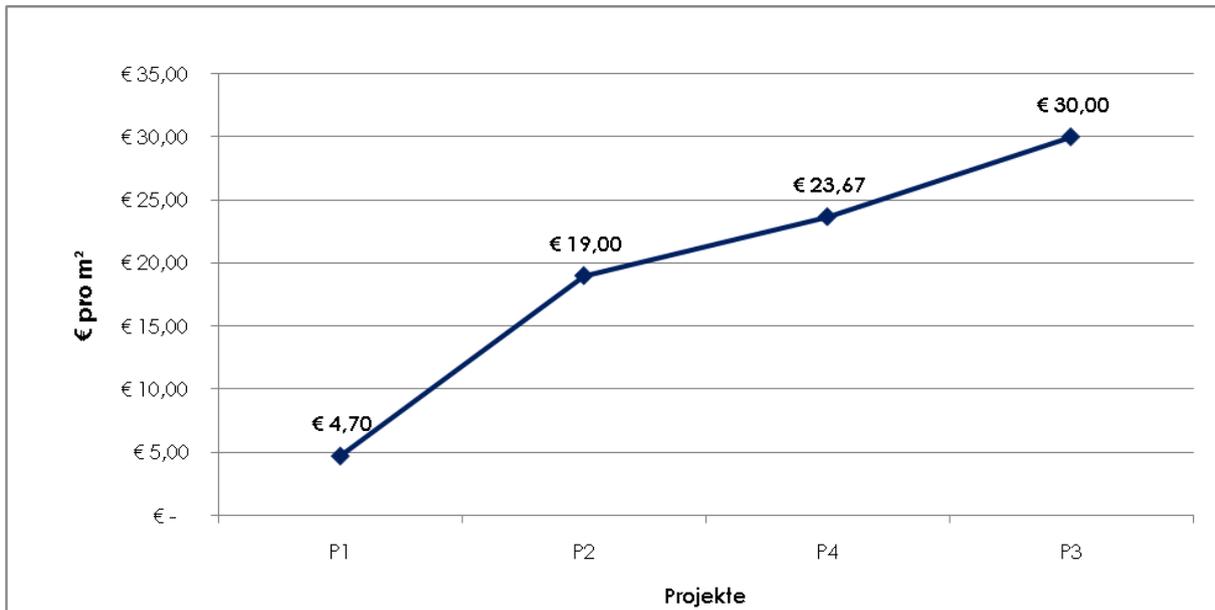


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,30% und 1,81% und beträgt im Mittel 1,2%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 36: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“ [€/m<sup>2</sup>]



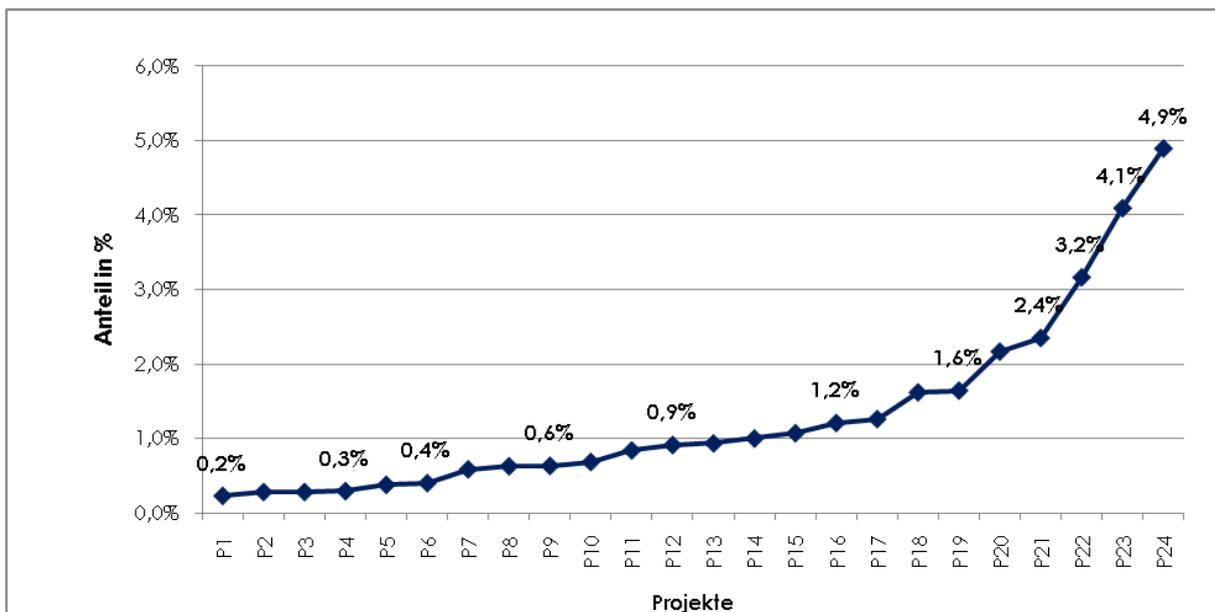
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“ bewegt sich somit zwischen € 4,70/m<sup>2</sup> und € 30,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 19,34/m<sup>2</sup>.

### 5.7.2.2 Besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 37: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

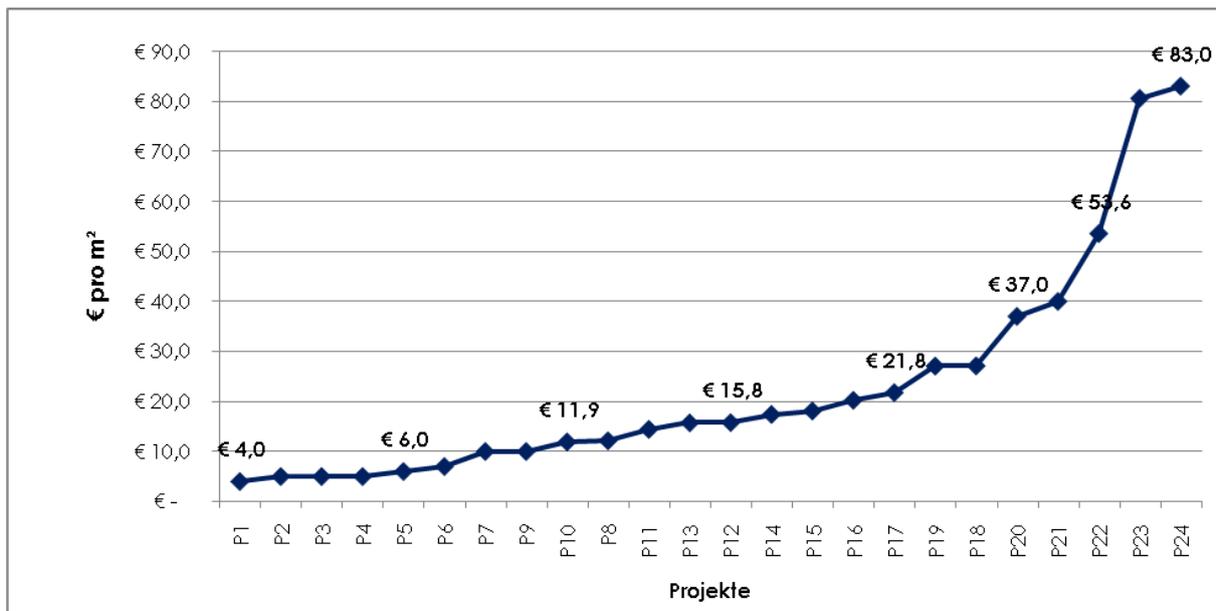


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,2% und 4,9% und beträgt im Mittel 1,3%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 38: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“ [€/m<sup>2</sup>]



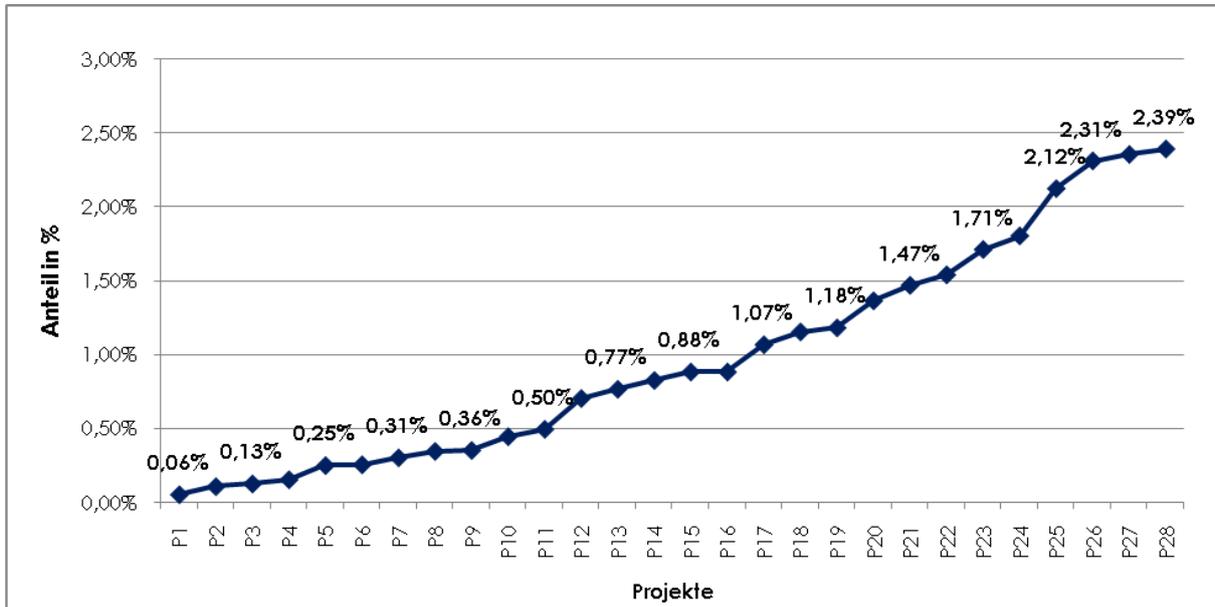
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“ bewegt sich somit zwischen € 4,-/m<sup>2</sup> und € 83,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 22,79/m<sup>2</sup>.

### 5.7.2.3 Baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 39: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

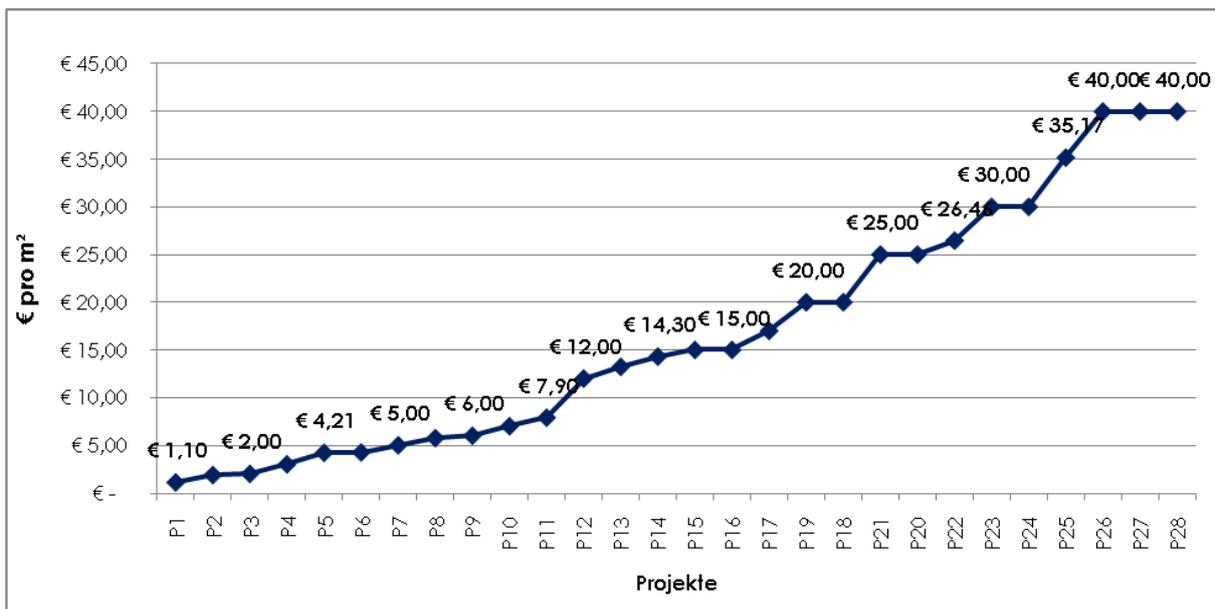


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,06% und 2,39% und beträgt im Mittel 1%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 40: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“ [€/m<sup>2</sup>]



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

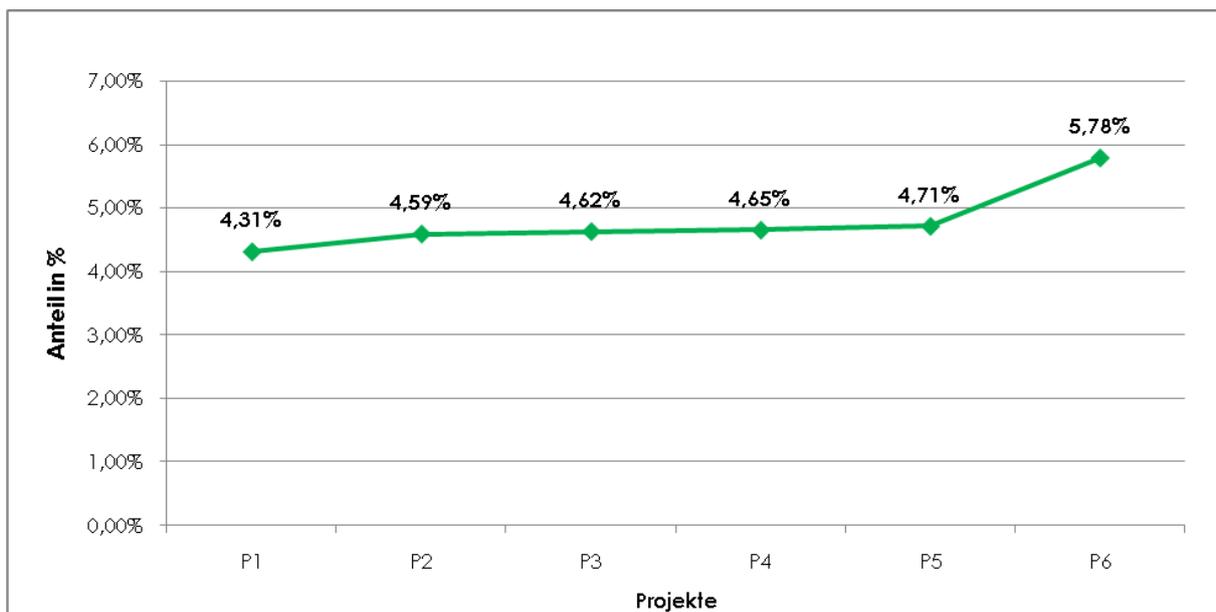
Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“ bewegt sich somit zwischen € 1,10/m<sup>2</sup> und € 40,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 16,65/m<sup>2</sup>.

### 5.7.3 Ökologie

#### 5.7.3.1 Passivhaus-Bauweise

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 41: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Passivhaus-Bauweise“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

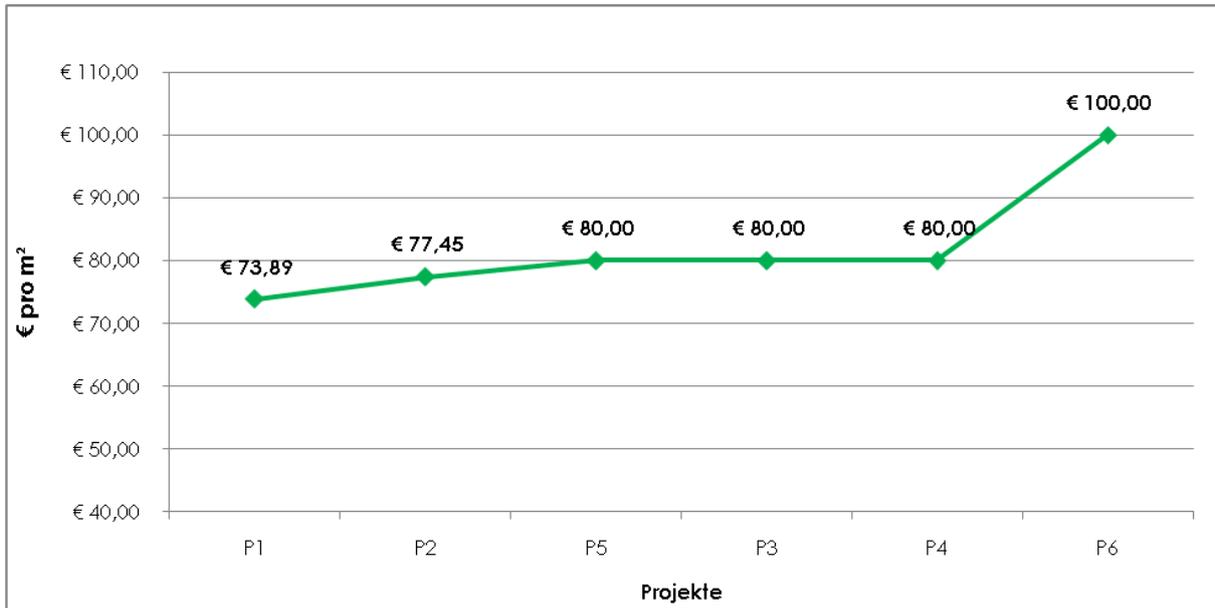


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „Passivhaus-Bauweise“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 4,31% und 5,78% und beträgt im Mittel 4,8%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 42: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Passivhaus-Bauweise“ [€/m<sup>2</sup>]



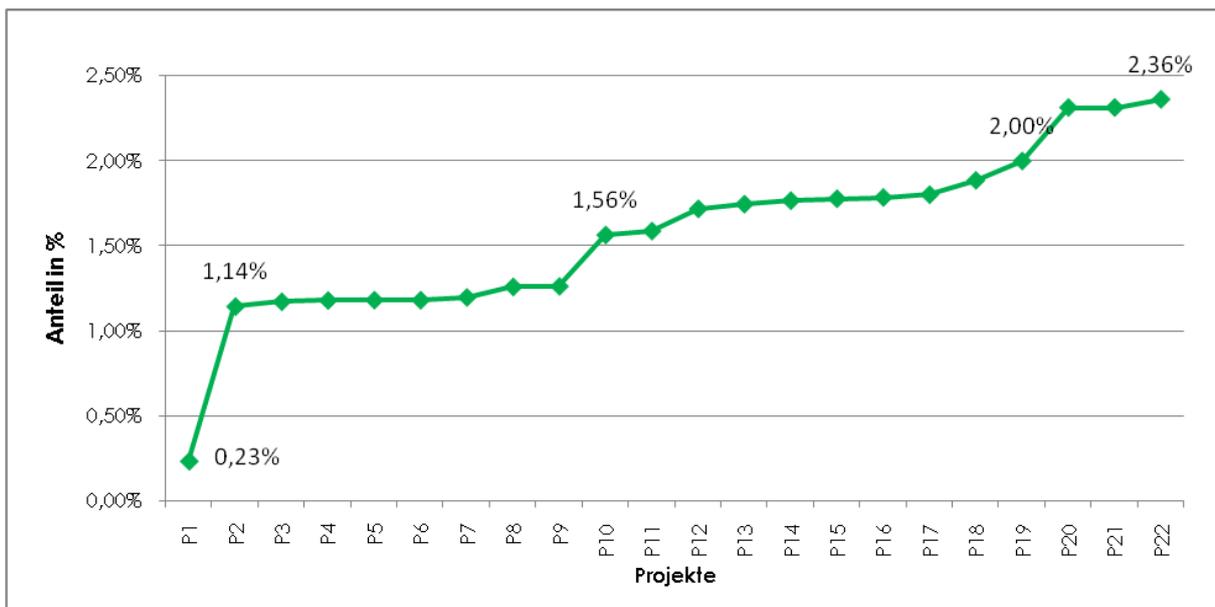
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „Passivhaus-Bauweise“ bewegt sich somit zwischen € 73,89/m<sup>2</sup> und € 100,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 83,49/m<sup>2</sup>.

### 5.7.3.2 Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 43: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten



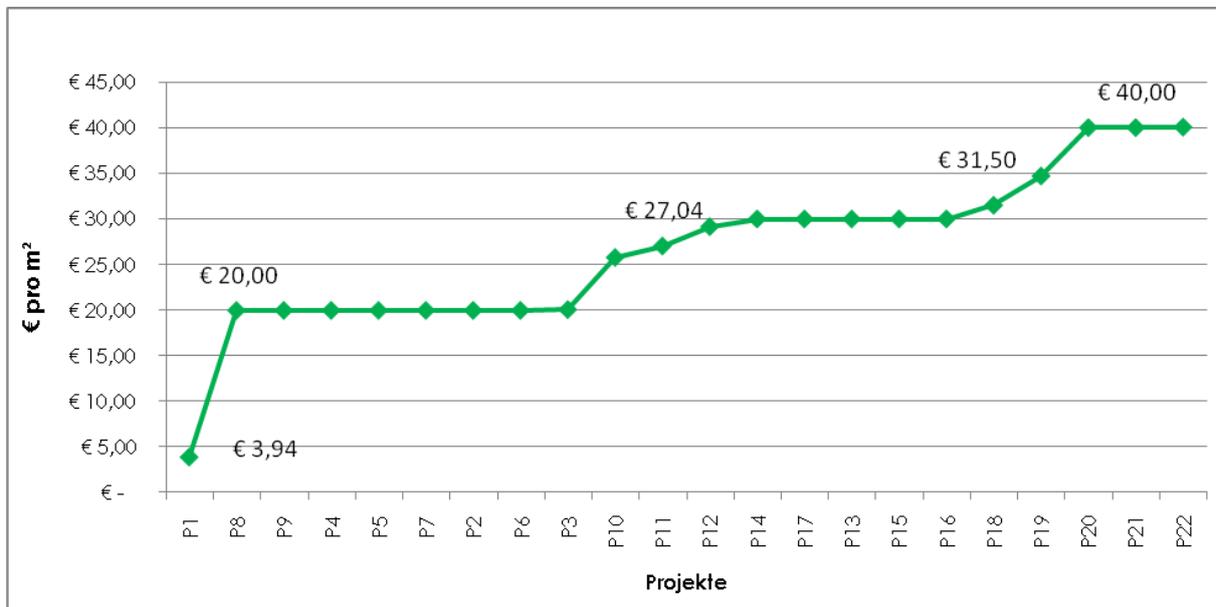
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,23% und 2,36% und beträgt im Mittel 1,6%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 44: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ [€/m<sup>2</sup>]



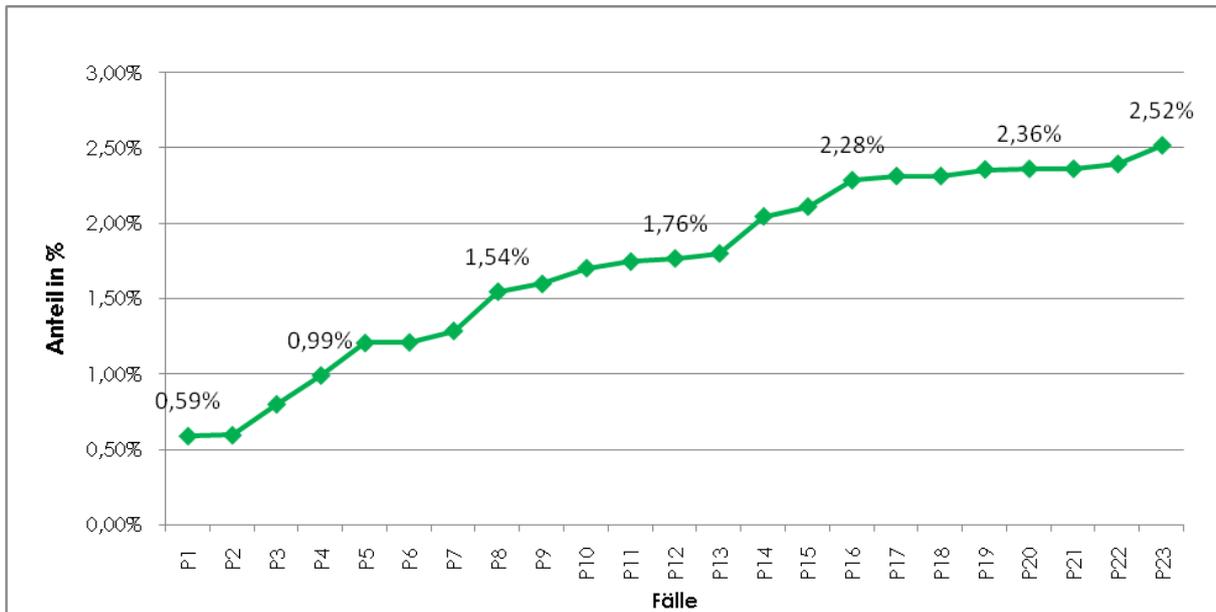
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ bewegt sich somit zwischen € 3,94/m<sup>2</sup> und € 40,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 26,47/m<sup>2</sup>.

### 5.7.3.3 Besonders energieeffiziente Gebäude

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 45: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „besonders energieeffiziente Gebäude“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „besonders energieeffiziente Gebäude“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,59% und 2,52% und beträgt im Mittel 1,7%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 46: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „besonders energieeffiziente Gebäude“ [€/m<sup>2</sup>]



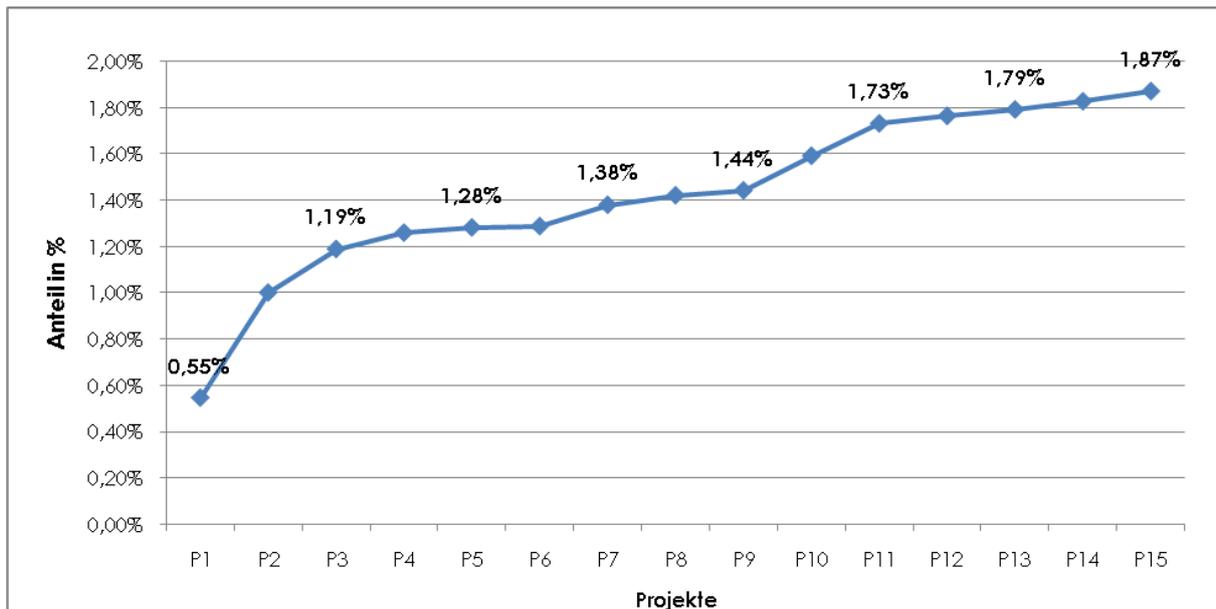
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „besonders energieeffiziente Gebäude“ bewegt sich somit zwischen € 10,-/m<sup>2</sup> und € 40,-/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 28,34/m<sup>2</sup>.

#### 5.7.3.4 Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad

Folgender Anteil an den förderbaren Gesamtbaukosten wurde ermittelt:

Abbildung 47: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten

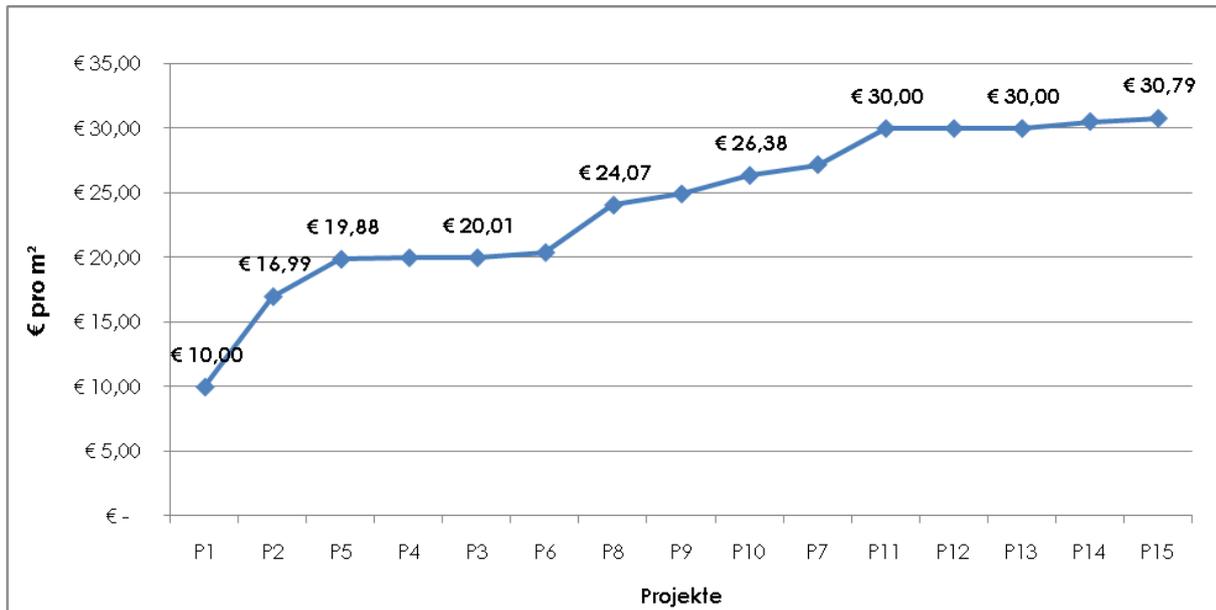


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Anteile der Erschwerniskosten im Bereich „Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten bewegt sich somit zwischen 0,55% und 1,87% und beträgt im Mittel 1,4%.

Folgende Euro-Beträge pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche wurden seitens der einzelnen Projekte angegeben:

Abbildung 48: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“ [€/m<sup>2</sup>]



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die Spannweite der Erschwerniskosten im Bereich „Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“ bewegt sich somit zwischen € 10,-/m<sup>2</sup> und € 30,79/m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel € 24,08/m<sup>2</sup>.

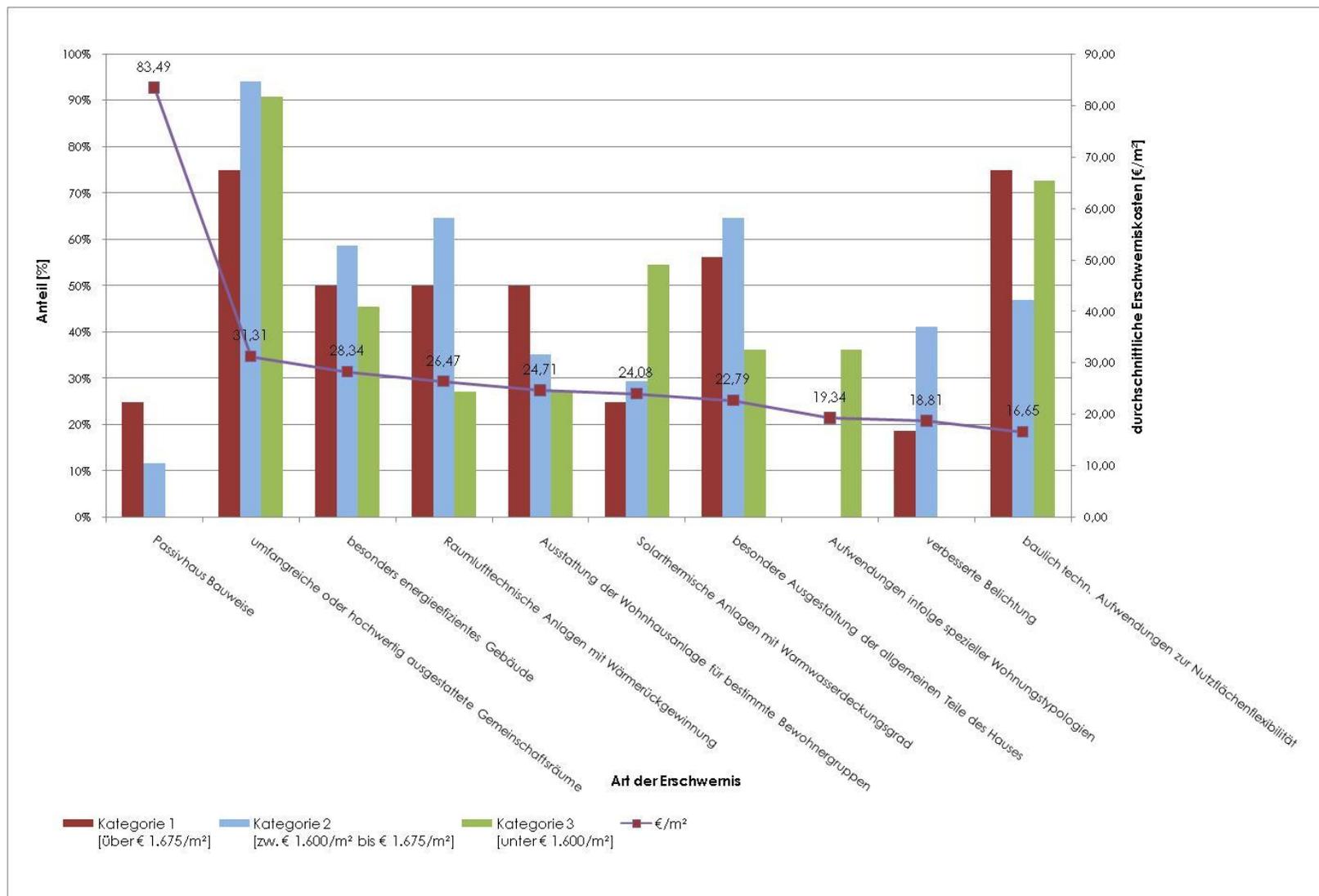
## 5.8 Analyse der „teuersten“ Erschwernisse in Anbetracht einer Kategorisierung der Gesamtbaukosten

In einem letzten Schritt soll schlussendlich aufgezeigt werden, wie sich das Angebotsspektrum jener Erschwernisse mit der höchsten „Kostenwirksamkeit“ (wie unter Punkt 5.7 bereits erläutert) gemäß einer Kategorisierung der Projekte nach Kostengruppen („teure“, „mittlere“ und „günstige“ Projekte) – wie unter Punkt 5.6.1 erläutert – darstellt.

Vorweg nochmals eine Zusammenfassung der „teuersten“ Erschwernisse:

- umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume
- verbesserte Belichtung
- Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen
- Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien
- besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses
- baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität
- Passivhaus-Bauweise
- raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung
- besonders energieeffiziente Gebäude
- solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad

Abbildung 49: Analyse des Vorkommens der „teuersten“ Erschwernisse in Anbetracht einer Kategorisierung der Gesamtbaukosten



Quelle: eigene Darstellung, 2011.



Voranstehende Abbildung zeigt somit, dass die „teuersten“ der untersuchten zehn Erschwernisse – insbesondere die Erschwernisse „Passivhaus-Bauweise“, „raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ und „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ – in einem deutlichen Ausmaß häufiger von Projekten mit höheren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche angeboten werden.

## 6. Analyse angebotener Finanzierungs- und Förderungsmodelle im geförderten sozialen Wohnungsneubau (Qualitätssäule „Ökonomie“)

Aufgrund der Tatsache, dass ökonomische Angebote in der Form von Finanzierungs- und Förderungsmodellen nicht direkt den Errichtungskosten eines Projektes zugeordnet werden können, wird eine entsprechende Analyse im vorliegenden Forschungsbericht gesondert durchgeführt.

Dieses Kapitel soll dabei insbesondere folgende Fragestellungen beleuchten:

- Übersicht über die angebotenen ökonomischen Qualitäten
- Verlauf des „Gesamtmittelaufwandes“ nach unterschiedlichen Rechtsformen
- Zusammenhang zwischen Summe der aufgewendeten Mittel zur Wohnraumfinanzierung und den förderbaren Gesamtbaukosten
- Analyse der ökonomischen Angebote auf der Nutzerseite

### 6.1 Übersicht über die angebotenen ökonomischen Qualitäten

Gemäß Punkt 5.4 der vorliegenden Untersuchung wurden innerhalb der untersuchten Angebotsmerkmale insgesamt 65 als „Qualitäten“ im Sinne der Thematik der vorliegenden Untersuchung klassifiziert, von welchen wiederum 11 der Säule „Ökonomie“ zuzuordnen sind.

Diese lauten wie folgt:

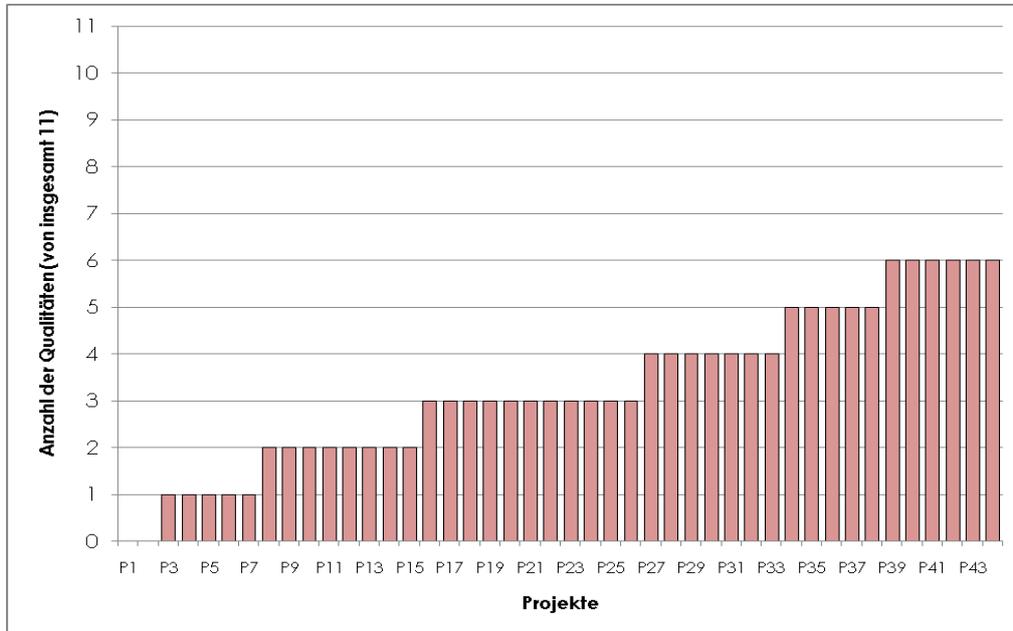
Tabelle 7: Klassifizierte Qualitäten innerhalb der Säule „Ökonomie“

Qualität	Ausprägung
überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen	Anzahl
Superförderung	ja/nein
unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil	Anteil in %
unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag / m <sup>2</sup> WNF	€/m <sup>2</sup>
unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m <sup>2</sup> WNF	€/m <sup>2</sup>
unterdurchschnittliche Betriebskosten	€/m <sup>2</sup>
Stundung des Grundkostenbeitrags	ja/nein
Eigenmitteleinsatz der Bauträger	ja/nein
Baurechtsmodell angeboten	ja/nein
Grundkostensplitting	ja/nein
Mietfreistellung	ja/nein

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Da die o.a. Qualitäten nicht unmittelbar den Errichtungskosten zugeordnet werden können (manche Qualitäten entfalten lediglich in einer langfristigen Betrachtung von Finanzierungszeiträumen Kosten, vereinzelt können sie auch kostensenkend wirken), wird auf die Untersuchung eines Zusammenhangs zwischen „Qualitätssummen“ und „förderbaren Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche“ verzichtet.

Abbildung 50: Anzahl der angebotenen Qualitäten pro Projekt (Bereich „Ökonomie“)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Obige Abbildung macht deutlich, dass maximal rund die Hälfte der definierten Qualitäten angeboten wird, rund ein Drittel bietet lediglich zwei ökonomische Qualitäten an.

Da die einzelnen Qualitäten unterschiedlich oft angeboten werden, macht eine Darstellung der Häufigkeiten Sinn:

Tabelle 8: Häufigkeiten der einzelnen ökonomischen Qualitäten

Häufigkeit (Projekte)	Qualität
27	unterdurchschnittliche Betriebskosten
20	unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag / m <sup>2</sup> WNF
18	Eigenmitteleinsatz der Bauträger
17	Superförderung
17	unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m <sup>2</sup> WNF
16	überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsformen
16	unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil
9	Baurechtsmodell angeboten
3	Grundkostensplitting
0	Stundung des Grundkostenbeitrags
0	Mietfreistellung

Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Zu Tabelle 8 ist anzumerken, dass bei den Qualitäten „unterdurchschnittlicher Baukostenbeitrag / m<sup>2</sup> WNF“, „unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m<sup>2</sup> WNF“, „unterdurchschnittlicher Grundnebenkostenanteil“ und „unterdurchschnittliche Betriebskosten“ hinsichtlich der Einstufung als Qualität jeweils Mediane als Schwellenwerte errechnet wurden, wodurch grundsätzlich jeweils rund 50% der vorkommenden Fälle als solche eingestuft wurden. Betriebskosten werden dabei immer angegeben, Bau- und Grundkostenbeiträge sowie Grunderwerb kommen jedoch aufgrund spezieller Modelle (z.B. Superförderung, Baurecht) teilweise nicht vor.

Die Qualitäten „Stundung des Grundkostenbeitrages“ und „Mietfreistellung“ wurden in der untersuchten Stichprobe generell nicht angeboten.

## **6.2 Verlauf des „Gesamtmittelaufwandes“ nach unterschiedlichen Rechtsformen**

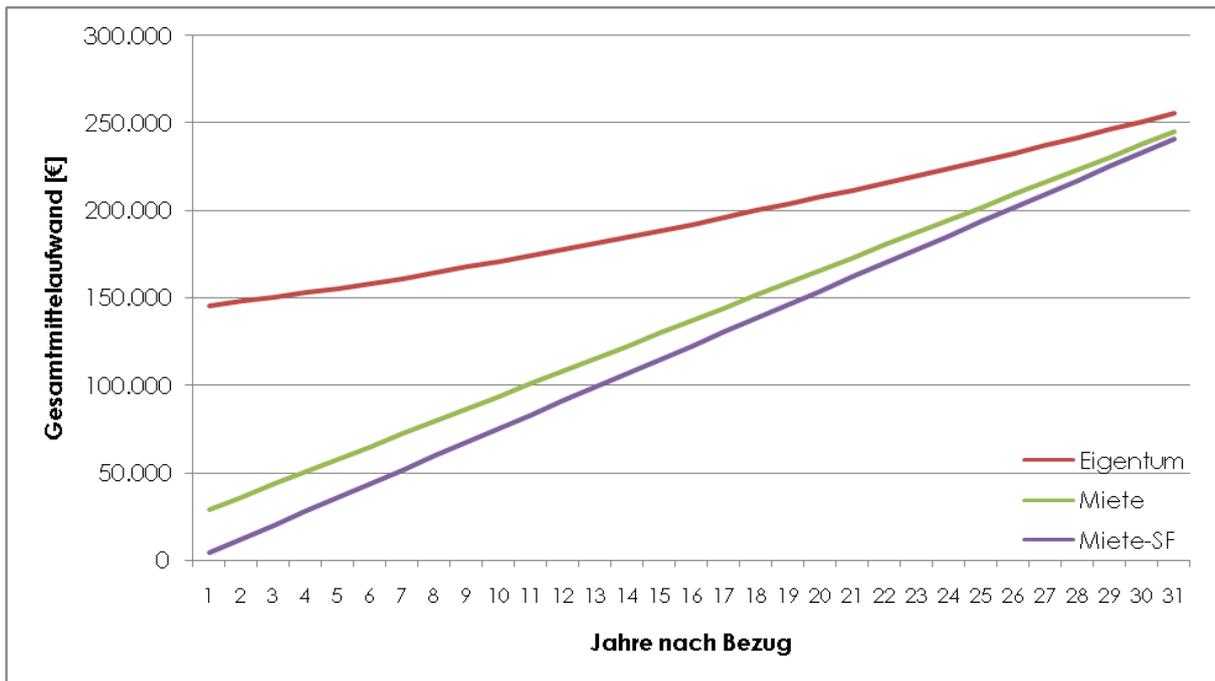
Als nächste Frage wurde jene des „Gesamtmittelaufwandes“ nach unterschiedlichen Rechtsformen behandelt.

Hierbei ist vorweg festzuhalten, dass hinsichtlich einer größtmöglichen Vergleichbarkeit eine standardisierte Vergleichsgröße definiert wurde. Dieses „Standardprodukt“ stellt dabei eine Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche (was in etwa der derzeitigen durchschnittlichen Wohnungsgröße in Wien entspricht) inklusive Garagenstellplatz dar, für welches jeweils nach 5, 10, 15 und 20 Jahren die gesamten Aufwendungen berechnet wurden. Ergebnis daraus ist ein „Gesamtmittelaufwand in €“, welcher über alle Rechtsformen (Miete, Miete-Superförderung und Eigentum) abgebildet werden kann.

Anzumerken ist hierbei jedoch, dass gewisse Bestandteile der laufenden monatlichen Belastung in ihrem zeitlichen Verlauf nicht exakt vorausberechnet werden können. So ist zum Beispiel der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EVB“) in den ersten 10 Jahren gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gedeckelt, kann danach aber entsprechend der tatsächlich anfallenden Kosten erhöht werden.

Das Ergebnis des Verlaufes des „Gesamtmittelaufwandes“ nach unterschiedlichen Rechtsformen liest sich jedenfalls wie folgt:

Abbildung 51: Gesamtmittelaufwand nach Rechtsformen (arithmetisches Mittel)

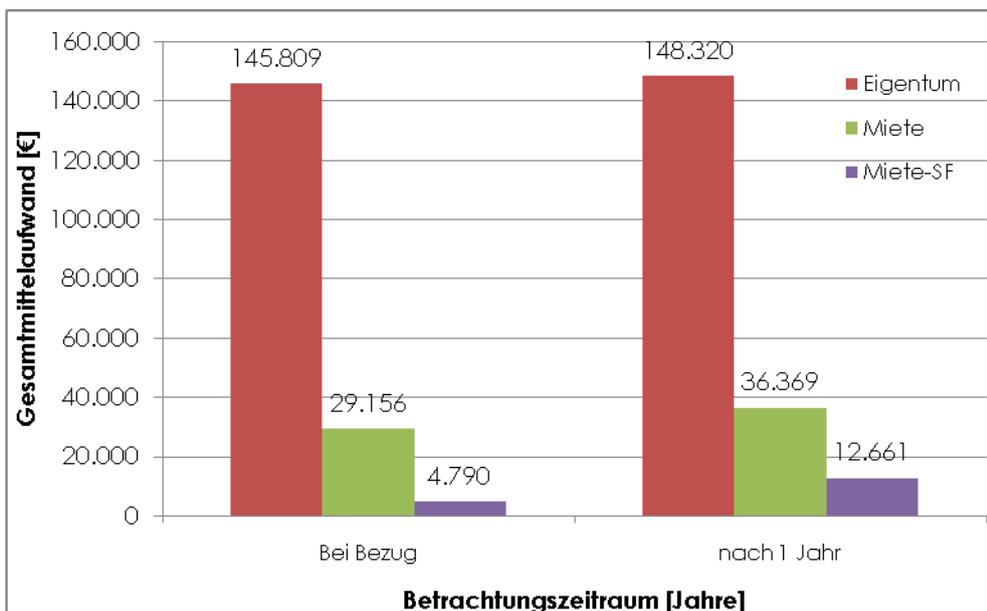


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

O.a. Darstellung verdeutlicht den Umstand, dass die insgesamt aufgewendeten Mittel bei den Rechtsformen gefördertes Eigentum, geförderte Miete und geförderte Miete-Superförderung nach ca. 30 Jahren zu einem ähnlich hohen Gesamtmittelaufwand tendieren.

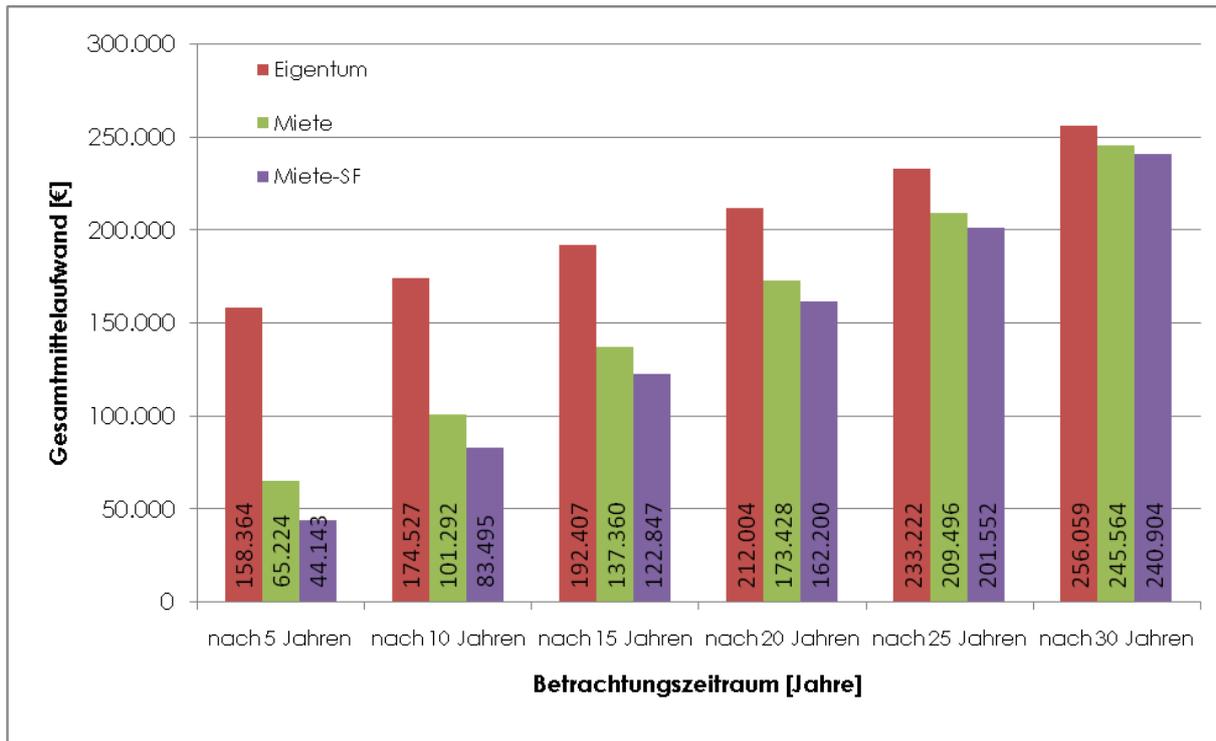
Bei einer Betrachtung nach Jahresschritten stellt sich jedoch heraus, dass die Unterschiede in den einzelnen Rechtsformen vor allem in den Anfangsjahren ab Bezug sehr hoch ausfallen:

Abbildung 52: Gesamtmittelaufwand nach Rechtsformen (arithmetisches Mittel) bei Bezug bzw. nach einem Jahr



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 53: Gesamtmittelaufwand nach Rechtsformen (arithmetisches Mittel) in 5-Jahres-Schritten



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Zu den voranstehenden Abbildungen ist festzuhalten, dass die Unterschiede in den Gesamtmittelaufwänden insbesondere in den ersten 5 Jahren ab Bezug sehr hoch sind.

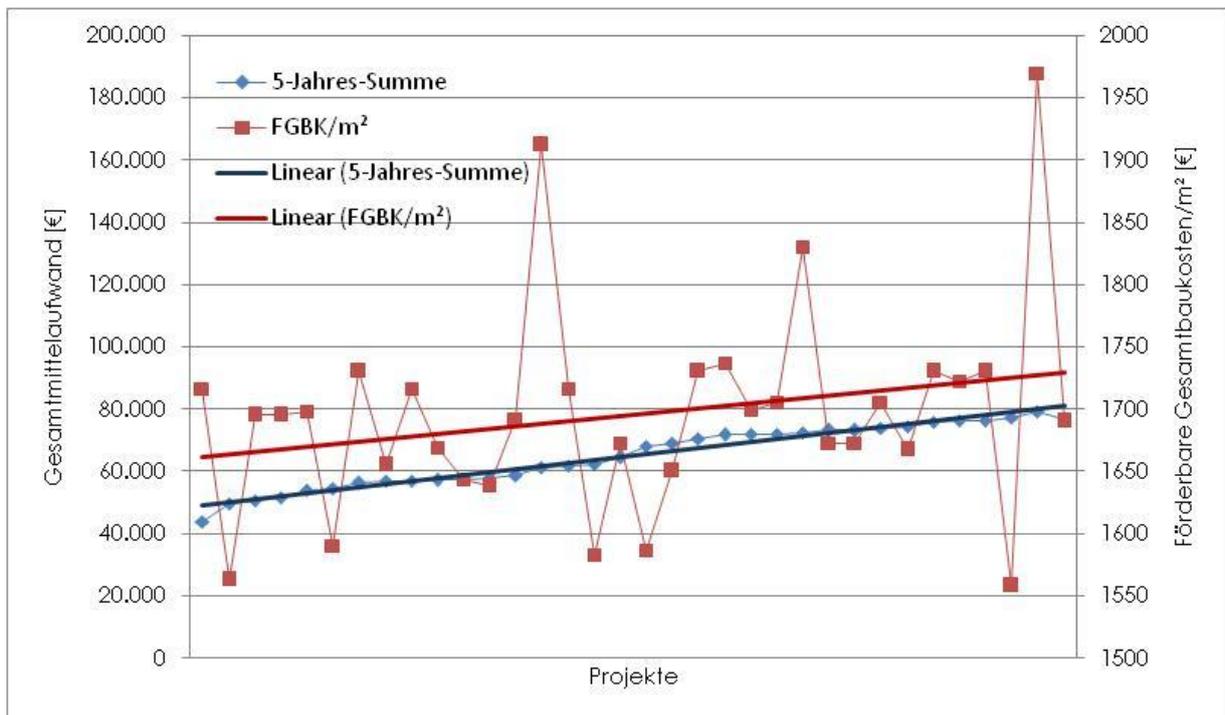
So sind im Durchschnitt bei der Rechtsform „Miete – Superförderung“ bei Bezug Gesamtmittel von lediglich rd. € 5.000,-, nach einem Jahr von rd. € 13.000,- und nach 5 Jahren von rd. € 45.000,- aufzuwenden. Im Gegensatz dazu sind bei Bezug bei der Rechtsform „Miete“ bereits rd. € 30.000,-, bei der Rechtsform „Eigentum“ sogar rd. € 145.000,- aufzubringen.

### 6.3 Zusammenhang zwischen der Summe der aufgewendeten Mittel zur Wohnraumfinanzierung und den förderbaren Gesamtbaukosten

Als nächste Frage wurde jene des Zusammenhanges zwischen den aufgewendeten Mitteln zur Wohnraumfinanzierung (gestaffelt nach den unterschiedlichen Betrachtungszeiträumen 5, 10, 15 und 20 Jahre) und den angegebenen „förderbaren Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup>“ behandelt.

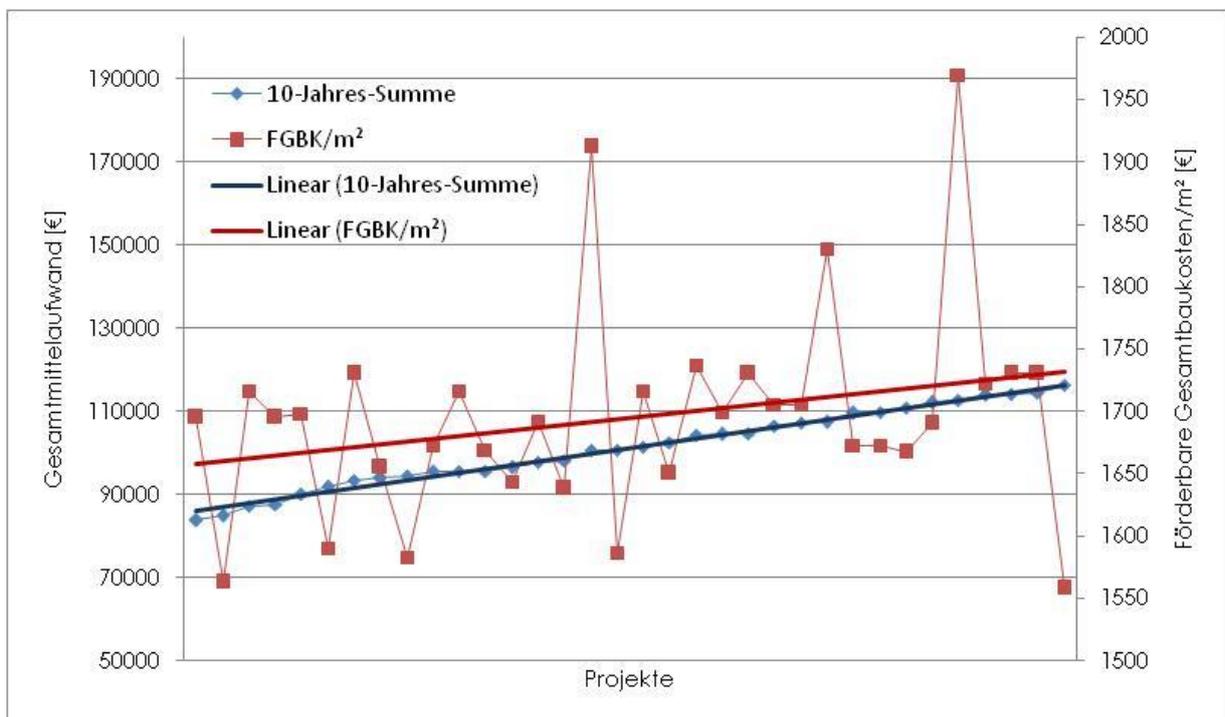
Nachfolgend soll der Zusammenhang zwischen diesen „Gesamtmittelaufwänden“ exemplarisch für die Rechtsform „Miete“ dargestellt werden:

Abbildung 54: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 5 Jahre



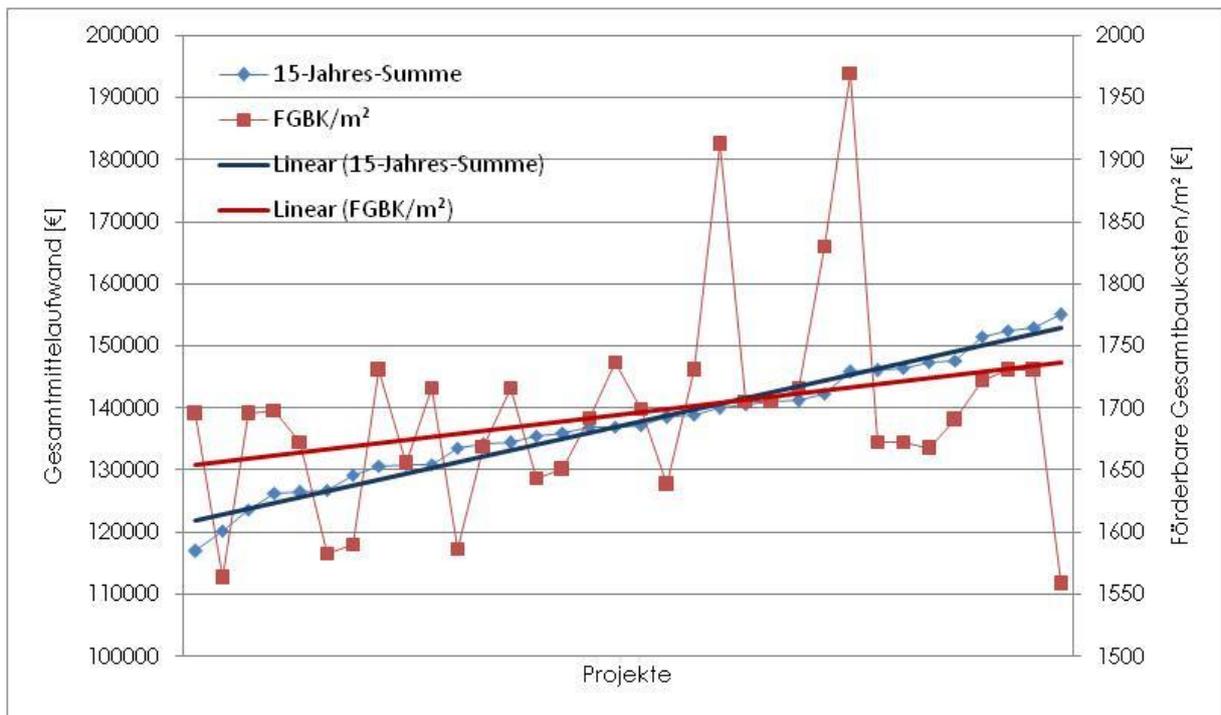
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 55: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 10 Jahre



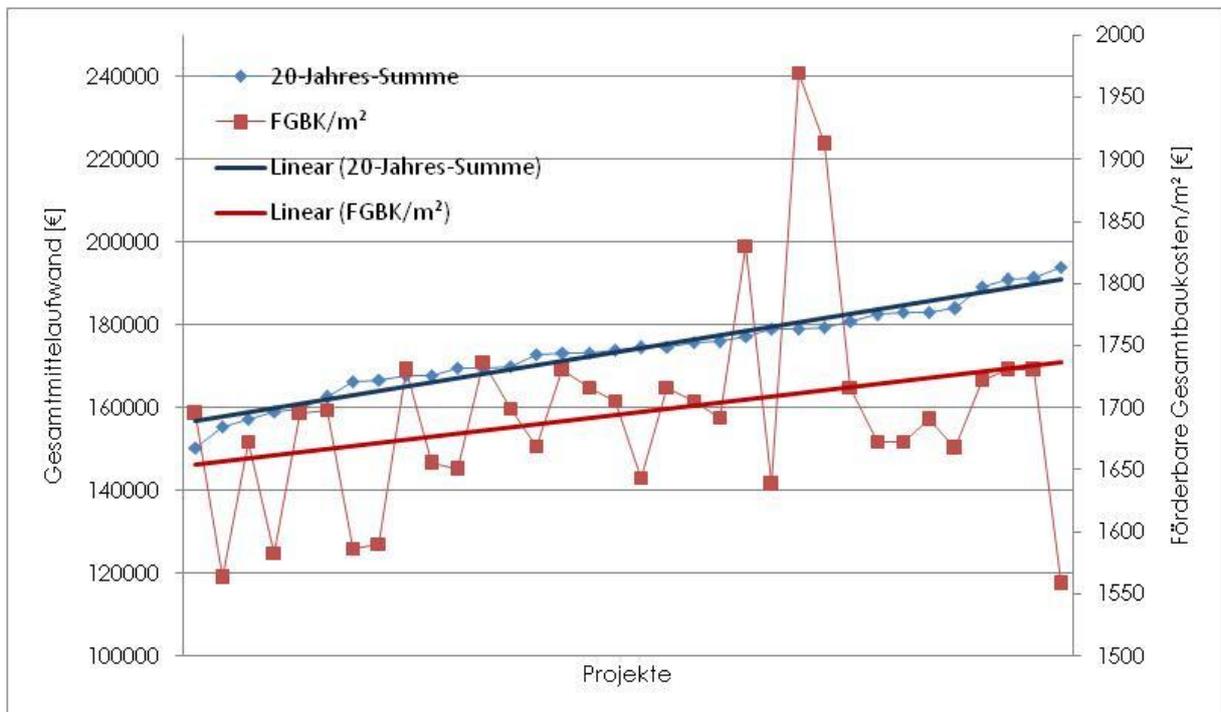
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 56: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 15 Jahre



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 57: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 20 Jahre



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Die vorigen Abbildungen lassen sich nun wie folgt interpretieren:

- Höhere Gesamtbaukosten bedingen grundsätzlich höhere „Gesamtmittelaufwände“
- In einem kurzen Betrachtungszeitraum von z.B. 5 Jahren kommt es – nicht zuletzt aufgrund der Differenz der „Einstiegskosten“, wie dies auch in Abbildung 52 abzulesen ist – zu einer größeren „Spannbreite“ der Gesamtmittelaufwände als in einem langen Betrachtungszeitraum
- In den ersten 5 Jahren gibt es aufgrund der geringen Dauer der Wohnungsnutzung eine auffallende Streuung der förderbaren Gesamtbaukosten d.h. ob ein Projekt billig oder teuer ist steht in einem scheinbar sehr geringen Zusammenhang mit der Gesamtmittelaufwänden der Nutzer

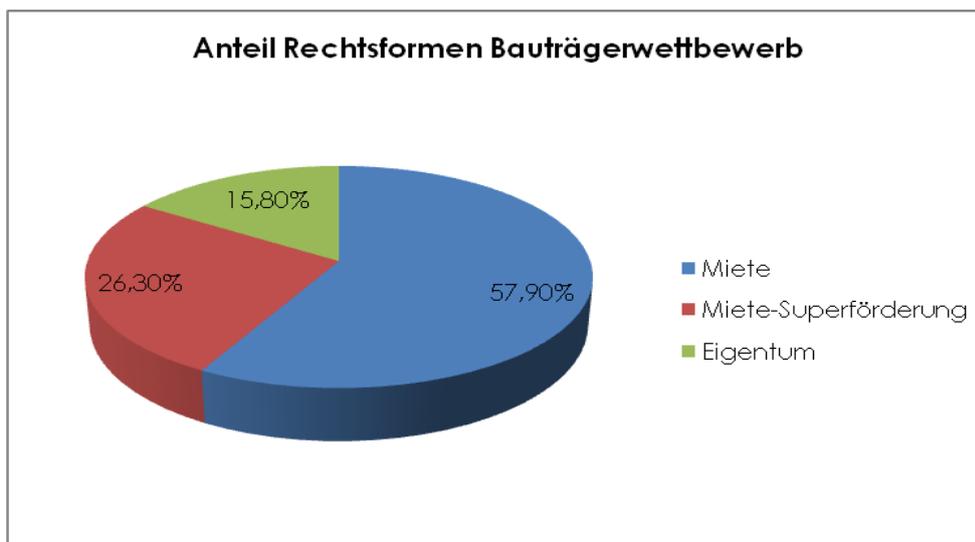
## 6.4 Analyse der ökonomischen Angebote auf der Nutzerseite

### 6.4.1 Analyse der angebotenen Rechtsformen

Im Hinblick auf eine Analyse der angebotenen Rechtsformen macht es im Folgenden Sinn, nicht lediglich die Stichprobe, sondern die Grundgesamtheit von insgesamt 76 bzw. 37 angebotenen Rechtsformen bei Bauträgerwettbewerbs- bzw. Projekten des Grundstücksbeirates zu untersuchen, da hier repräsentativere Aussagen hinsichtlich der Fragestellung erwartet werden.

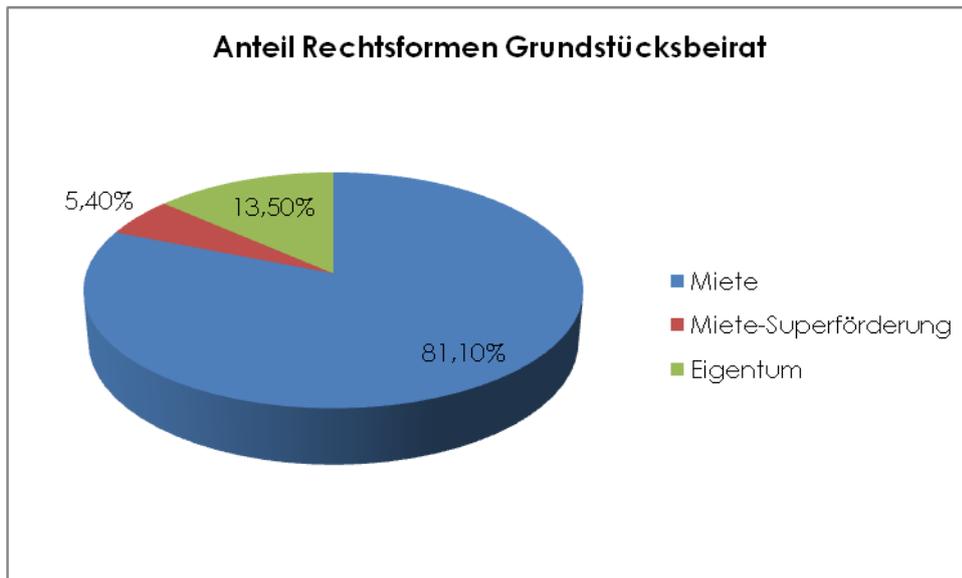
Betrachtet man daher nun diese Grundgesamtheit der angebotenen Projekte des Zeitraumes ab Januar 2010, so zeigt sich folgendes Bild:

Abbildung 58: Angebotene Rechtsformen im Zuge von Bauträgerwettbewerben in % der Grundgesamtheit



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 59: Angebotene Rechtsformen von Projekten des Grundstücksbeirates in % der Grundgesamtheit



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

In den voranstehenden Abbildungen ist somit abzulesen, dass die Streuung unterschiedlicher Rechtsformen im Zuge von Bauträgerwettbewerben wesentlich größer ist. Insbesondere die Rechtsform „Miete – Superförderung“ tritt mit rd. 26% der Fälle bei Bauträgerwettbewerben im Vergleich zu rund 5% bei Projekten des Grundstücksbeirates wesentlich häufiger auf. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Rechtsform „Miete – Superförderung“ im Zuge der Ausschreibung von Bauträgerwettbewerben auch gefordert werden kann und wird<sup>10</sup>. Für die Abbildung 58 bedeutet dies, dass 4 der angebotenen 20 Superförderungs-Modelle durch Vorgaben des Auslobers gleichermaßen „vorausgesetzt“ waren.

#### 6.4.2 Angebot an „Superförderung“ und „Baurecht“ nach „Größe“ der Bauträger

In einem nächsten Schritt wurde untersucht, inwiefern die „Größe“ der Bauträger (gemessen am Jahresumsatz, welcher von der Firma „Creditform“<sup>11</sup> angegeben wird) das Angebot an den Modellen „Miete-Superförderung“ bzw. „Baurecht“ beeinflusst. Zu diesem Zweck wurden vorerst Klassen gebildet, welche sich wie folgt darstellen:

<sup>10</sup> Dies ist insbesondere im Zuge des Bauträgerwettbewerbes „Wien 11., Ehemalige Mautner Markhof-Gründe“ geschehen, wo für Bauplatz 3 mindestens ein Drittel aller Wohneinheiten in der Rechtsform Miete mit Superförderung angeboten werden mussten

<sup>11</sup> siehe auch <http://www.firmenabc.at/>

Tabelle 9: Einteilung der Bauträger nach Klassen (Jahresumsatz in €)

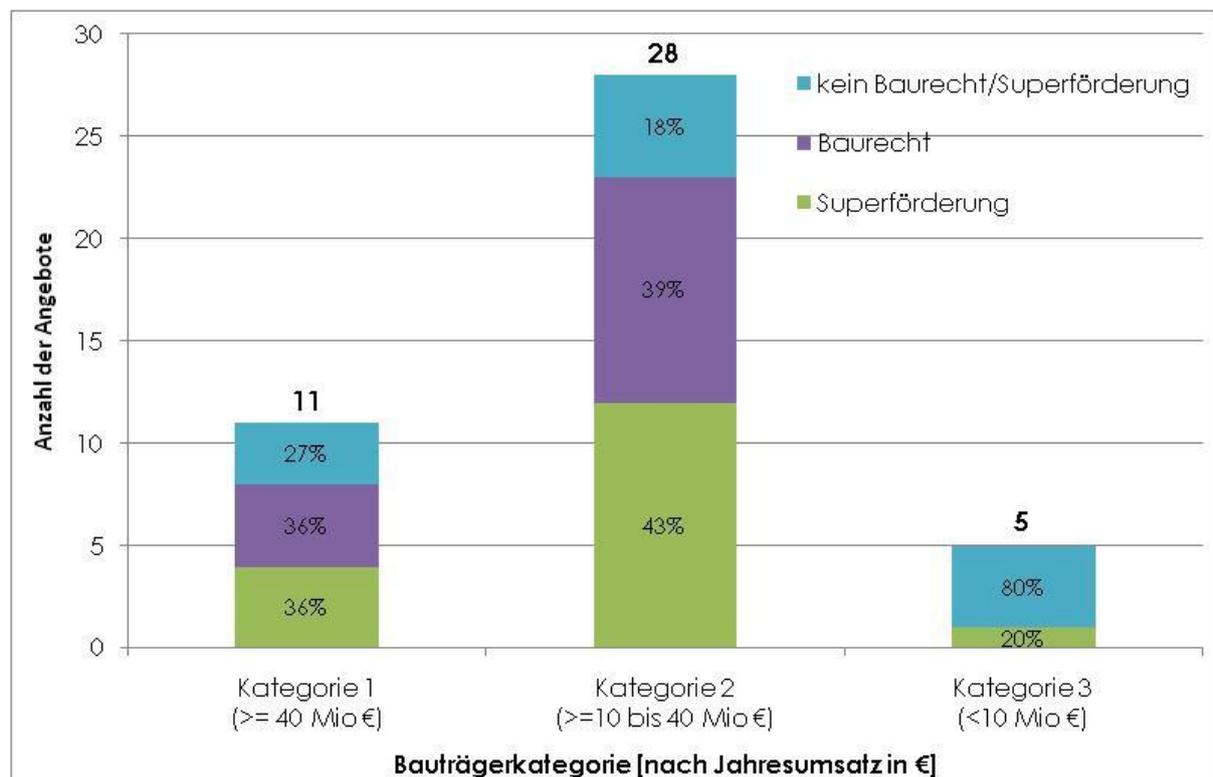
Bauträger Kategorie	Jahresumsatz in Euro
1	>= 40 Mio
2	10 bis 40 Mio
3	unter 10 Mio

Quelle: Creditform 2011, eigene Darstellung, 2011.

Aufgrund der eingeführten Grenzwerte 10 bzw. 40 Mio. € Jahresumsatz fielen dabei 11 Bauträger in Kategorie 1, 28 Bauträger in Kategorie 2 und 5 Bauträger in Kategorie 3 (Mehrfachnennungen waren dabei aufgrund unterschiedlicher Teilnahmehäufigkeit möglich).

Hinsichtlich des Angebotes an den Modellen „Miete-Superförderung“ bzw. „Baurecht“ ergibt sich nun folgendes Bild:

Abbildung 60: Anzahl bzw. Anteile der Angebote „Superförderung“ bzw. „Baurecht“ nach Bauträgerklassen



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Bei einer Untersuchung der Angebote an „Superförderung“ und „Baurecht“ differenziert nach dem Jahresumsatz der Bauträger zeigt sich, dass insbesondere Bauträger mit einem höheren Jahresumsatz höhere Durchmischungen in den Angeboten aufweisen.

In der untersuchten Stichprobe bieten z.B. Bauträger mit einem Jahresumsatz von weniger als 10 Mio. € keine Superförderung (welche grundsätzlich auch einen Eigenmitteleinsatz der Bauträger verlangt) an.

### 6.4.3 Analyse angebotener Komponenten der Nutzerbelastung (Mietbestandteile)

Im Folgenden werden unterschiedliche Komponenten der Nutzerbelastung („Mietbestandteile“) hinsichtlich ihres Anteiles an der gesamten monatlichen Belastung bzw. ihre Spannbreite untersucht.

#### 6.4.3.1 Komponenten der Nutzerbelastung (Mietbestandteile)

Grundsätzlich können seitens des Bauträgers einzelne Komponenten der Nutzerbelastung im Zuge der monatlichen Vorschreibung eingehoben werden, welche auch durch die Bestimmungen des WWFSG und WGG gedeckt sind. Die Summe dieser Komponenten ergibt dann die monatliche Nutzerbelastung, welche vom Mieter bzw. Eigentümer zu entrichten ist und welche je nach angebotener Rechtsform sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Folgende Komponenten der Nutzerbelastung konnten im Zuge der Analyse der „Datenblätter“ untersucht werden:

##### 6.4.3.1.1 Wohnen – Miete (gemäß §12 WWFSG iVm §3 NeubauVO 2007)

- Annuität des Kapitalmarktdarlehens
- Zinsendienst des Landesdarlehens gemäß §4 der Neubauverordnung 2007
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“ gemäß §6 Abs. 2 der Neubauverordnung 2007
- Baurechtszins
- Betriebskosten inkl. Verwaltung
- sonstige Entgeltbestandteile (häufig angegeben werden: Rücklagen laut WGG, Eigenmittelzinsen der Grundkosten und Verwaltungskosten)
- Umsatzsteuer-Anteile

##### 6.4.3.1.2 Wohnen – Eigentum (gemäß §12 WWFSG iVm §8 NeubauVO 2007)

- Zinsendienst des Landesdarlehens gemäß §4 der Neubauverordnung 2007
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Baurechtszins
- Betriebskosten inkl. Verwaltung
- Umsatzsteuer-Anteile

Die o.a. Komponenten der Nutzerbelastung werden dabei jeweils in €/m<sup>2</sup> angegeben und ergeben in Summe ein Nutzungsentgelt inklusive Umsatzsteuer, welches monatlich von den Wohnungsnutzern zu entrichten ist. Im Folgenden werden nun diese Komponenten näher untersucht<sup>12</sup>.

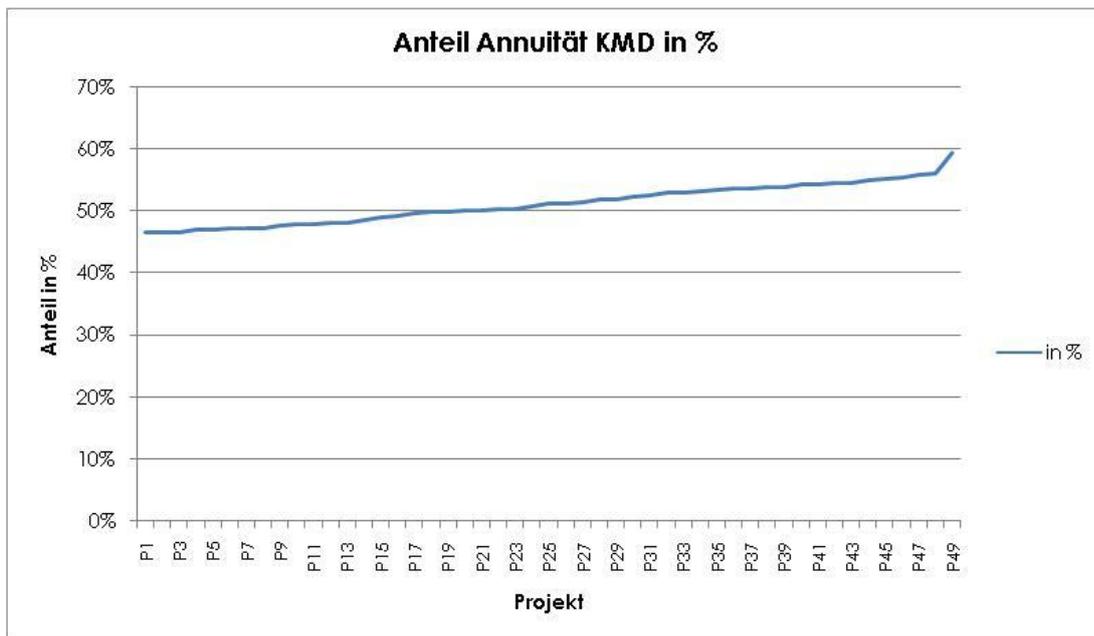
---

<sup>12</sup> Die Umsatzsteuer-Anteile bleiben in der nachfolgenden Analyse unberücksichtigt.

### 6.4.3.2 Annuität des Kapitalmarktdarlehens

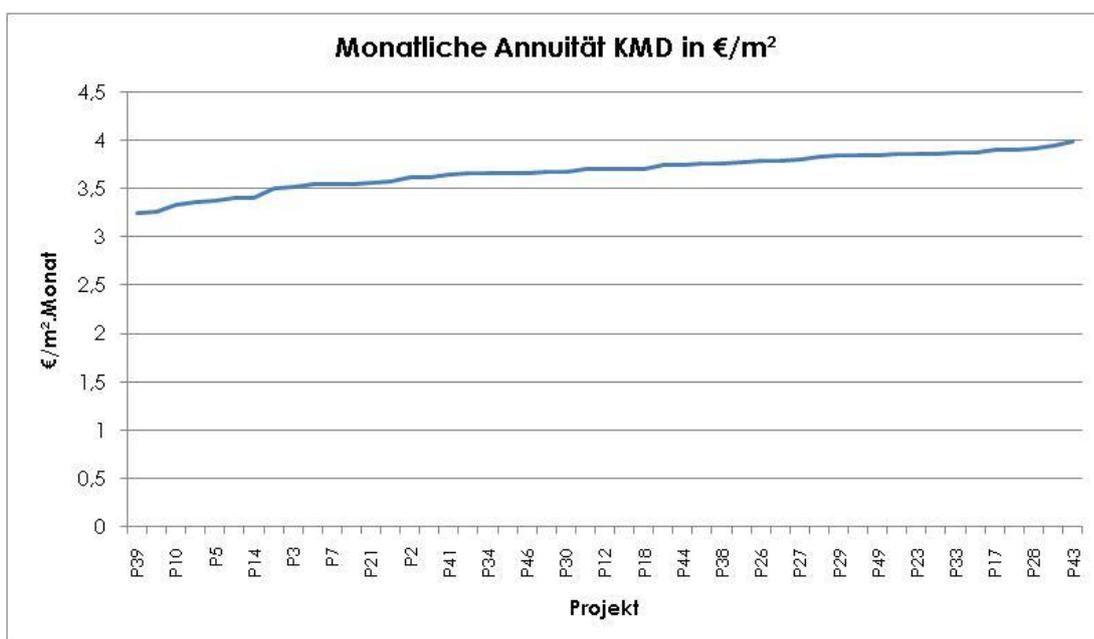
Bei Mietmodellen wird ein Teil der Wohnungskosten durch ein Darlehen am Kapitalmarkt abgedeckt, für welches eine Annuität zu begleichen ist. Der Anteil dieser an den gesamten monatlichen Nutzerbelastungen bzw. die Spannweite stellt sich dabei wie folgt dar:

Abbildung 61: Anteil der Annuität des Kapitalmarktdarlehens an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 62: „Spannweite“ der monatlichen Annuität des Kapitalmarktdarlehens



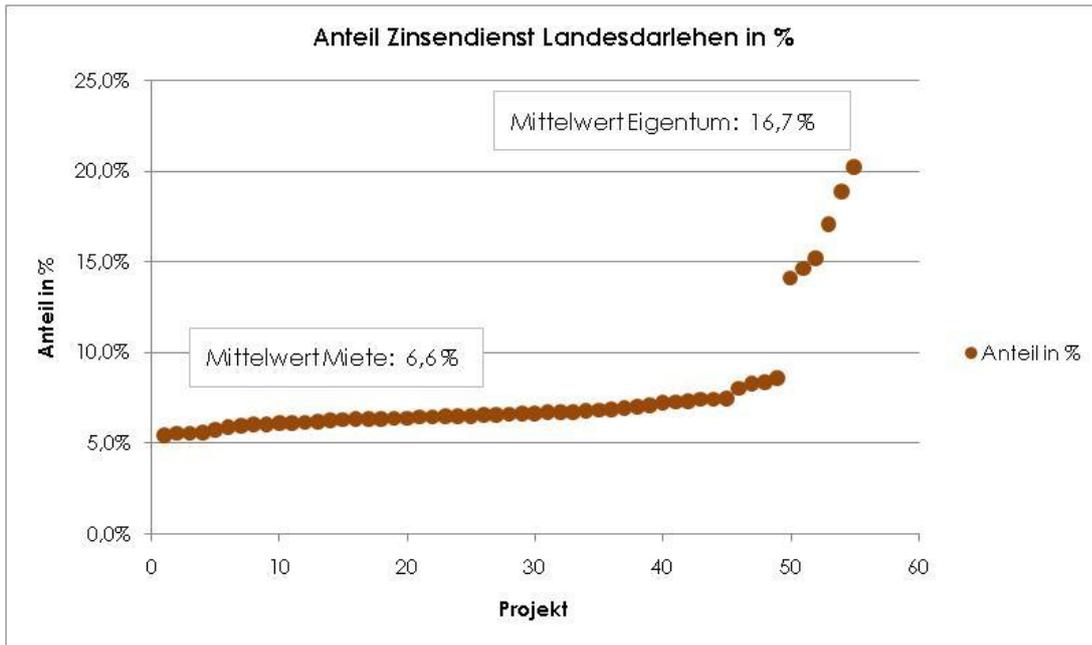
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Bei einem durchschnittlichen Anteil der Annuität des Kapitalmarktdarlehens von rund 51% der monatlichen Nutzbelastung sind im Mittel 3,68 €/m² aufzuwenden.

### 6.4.3.3 Zinsdienst des Landesdarlehens gemäß §4 der Neubauverordnung 2007

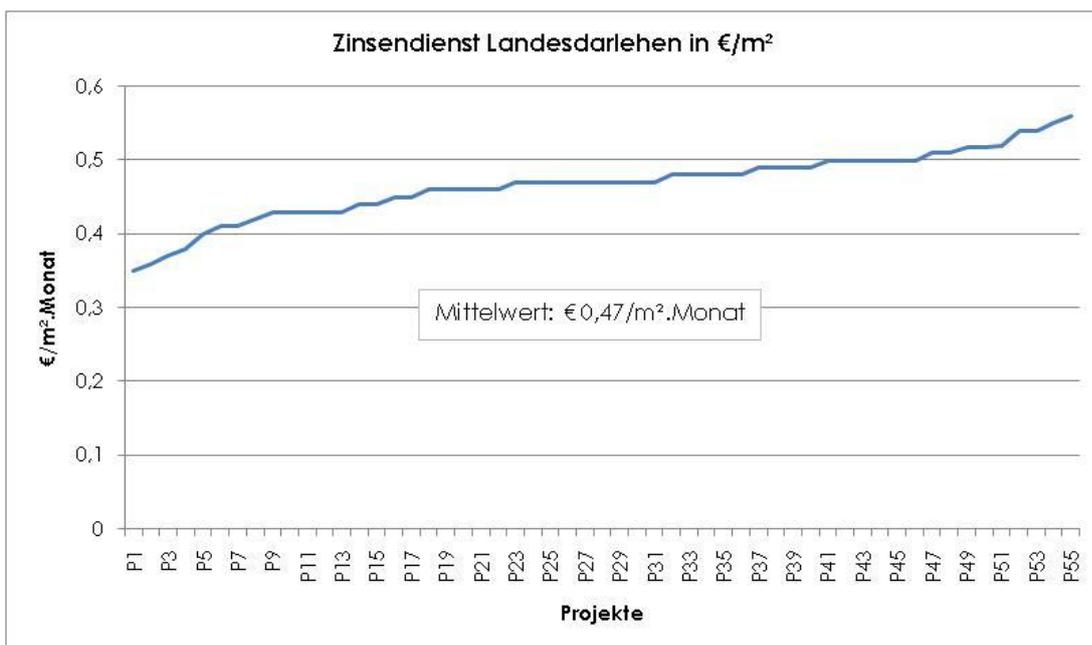
Gemäß §3 Neubauverordnung kann seitens des Landes Wien entsprechend der tatsächlich errichteten Gesamtnutzfläche ein (günstig verzinstes) Landesdarlehen gewährt werden, welches innerhalb einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren zurückzuzahlen ist. Dieser „Zinsdienst“ wird in der monatlichen Nutzerbelastung vorgeschrieben, sein Anteil an den gesamten monatlichen Nutzerbelastungen bzw. die Spannweite stellt sich dabei wie folgt dar:

Abbildung 63: Anteil des Zinsdienstes des Landesdarlehens an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 64: „Spannbreite“ des Zinsdienstes des Landesdarlehens



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

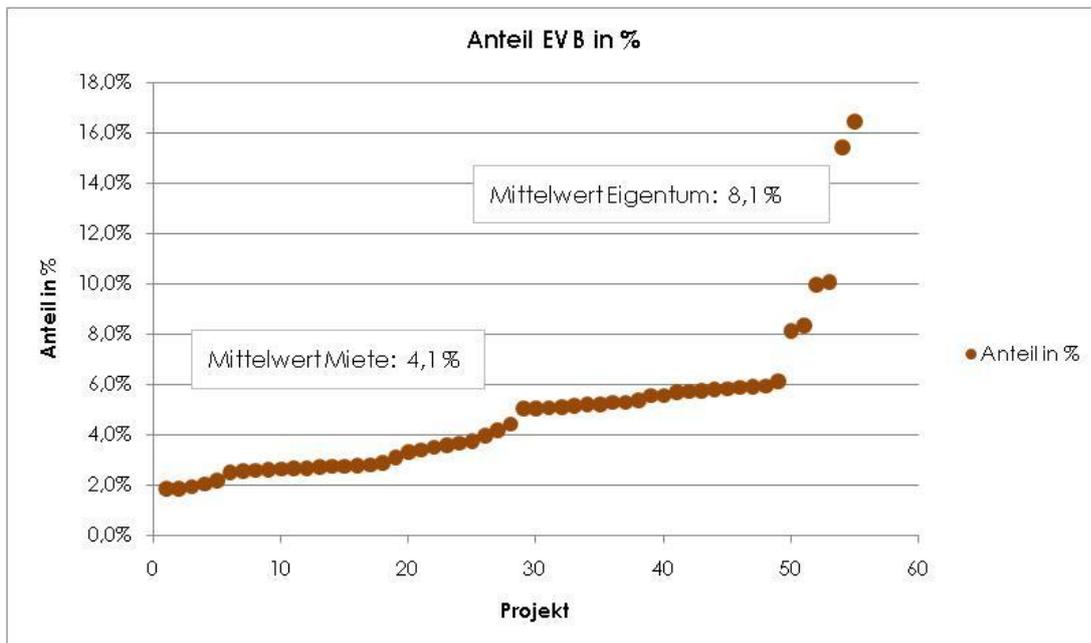
Anhand der voranstehenden Abbildungen zeigt sich, dass bei Mietmodellen derzeit im Schnitt rund 6,6% der monatlichen Nutzerbelastung, bei Eigentumsmodellen<sup>13</sup> rund 16,7% der monatlichen Nutzerbelastung als Zinsendienst des Landesdarlehens anfallen.

Im Durchschnitt über alle Projekte der Stichprobe sind dabei als monatliche Vorschreibung 0,47 €/m<sup>2</sup> als Zinsendienst des Landesdarlehens aufzuwenden.

#### 6.4.3.4 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EV B“)

Sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumsmodellen wird ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag („EV B“) in der monatlichen Nutzerbelastung vorgeschrieben, sein Anteil an den gesamten monatlichen Nutzerbelastungen bzw. die Spannweite stellt sich wie folgt dar:

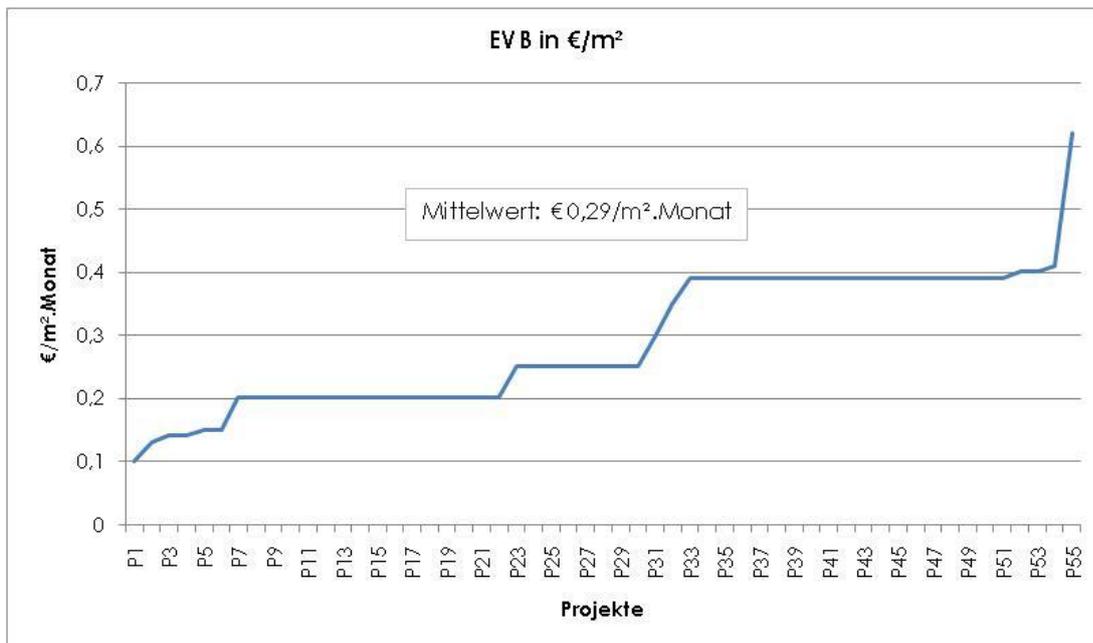
Abbildung 65: Anteil des EVB an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

<sup>13</sup> Bei der Rechtsform „Eigentum“ ergibt sich aufgrund des Entfalls monatlicher Zinsen für aufgenommenes Fremdkapital am Kapitalmarkt naturgemäß eine höherer Anteil an der monatlichen Nutzerbelastung

Abbildung 66: „Spannbreite“ des EVB



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

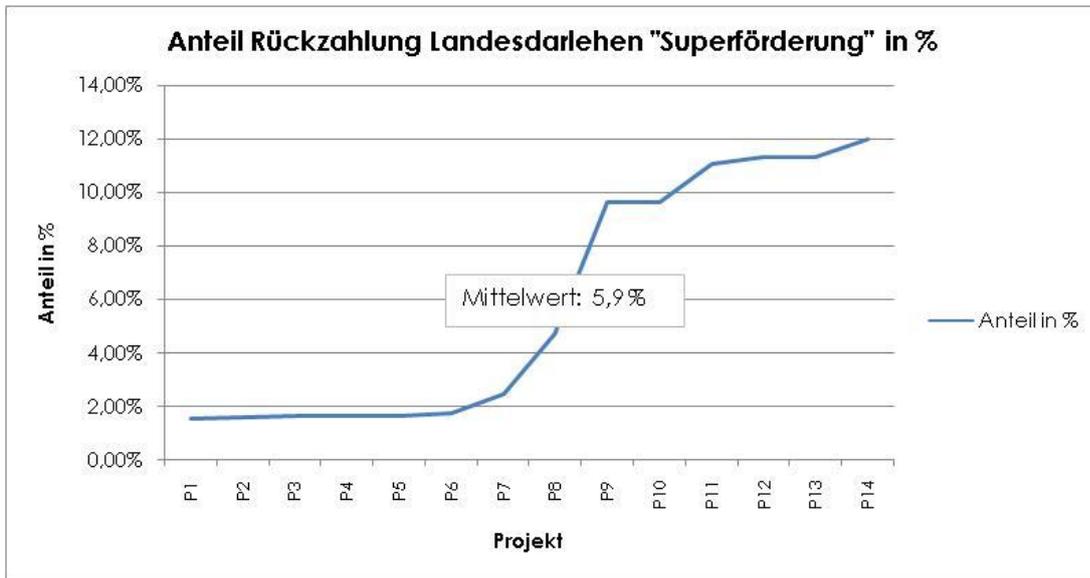
Anhand der voranstehenden Abbildungen zeigt sich, dass bei Mietmodellen derzeit im Schnitt rund 4,1% der monatlichen Nutzerbelastung, bei Eigentumsmodellen rund 8,1% der monatlichen Nutzerbelastung als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag anfallen.

Im Durchschnitt über alle Projekte der Stichprobe sind dabei als „EVB“ 0,29 €/m<sup>2</sup> als Zinsendienst des Landesdarlehens aufzuwenden.

#### 6.4.3.5 Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“

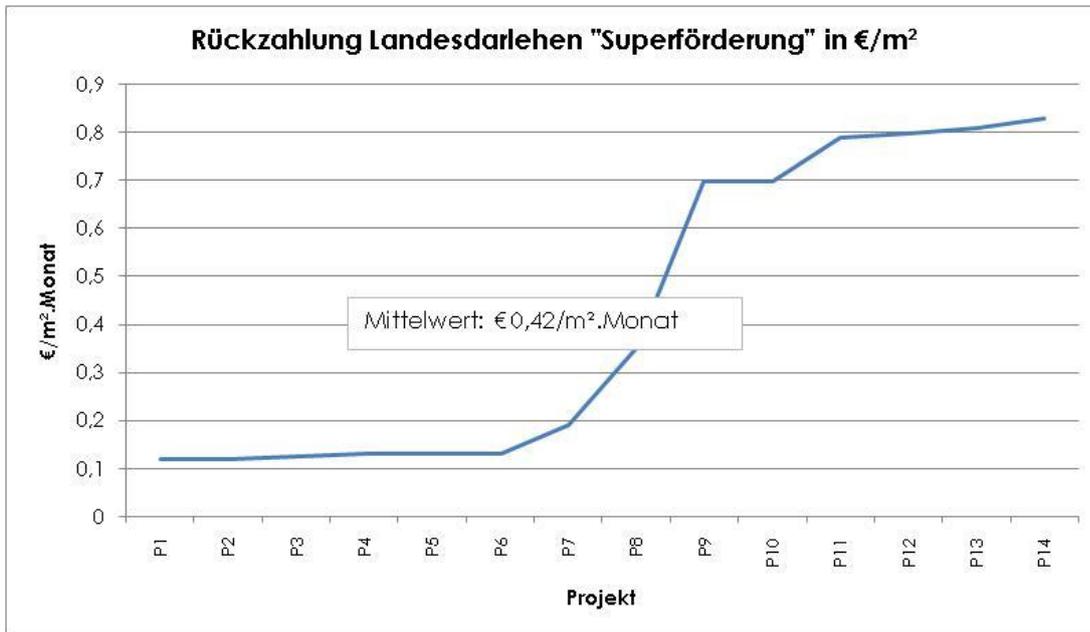
Bei Mietmodellen, welche auch Superförderung anbieten, wird gemäß §6 Abs. 2 der Neubauverordnung eine Rückzahlung dieses Landesdarlehens vorgesehen, dessen Anteil an den gesamten monatlichen Nutzerbelastungen bzw. die Spannbreite sich wie folgt darstellt (aufgrund inkonsistenter Angaben mussten bei dieser Analyse 2 von 16 „Superförderungs“-Projekten ausgeschieden werden):

Abbildung 67: Anteil der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“ an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in %



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 68: „Spannbreite“ der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“



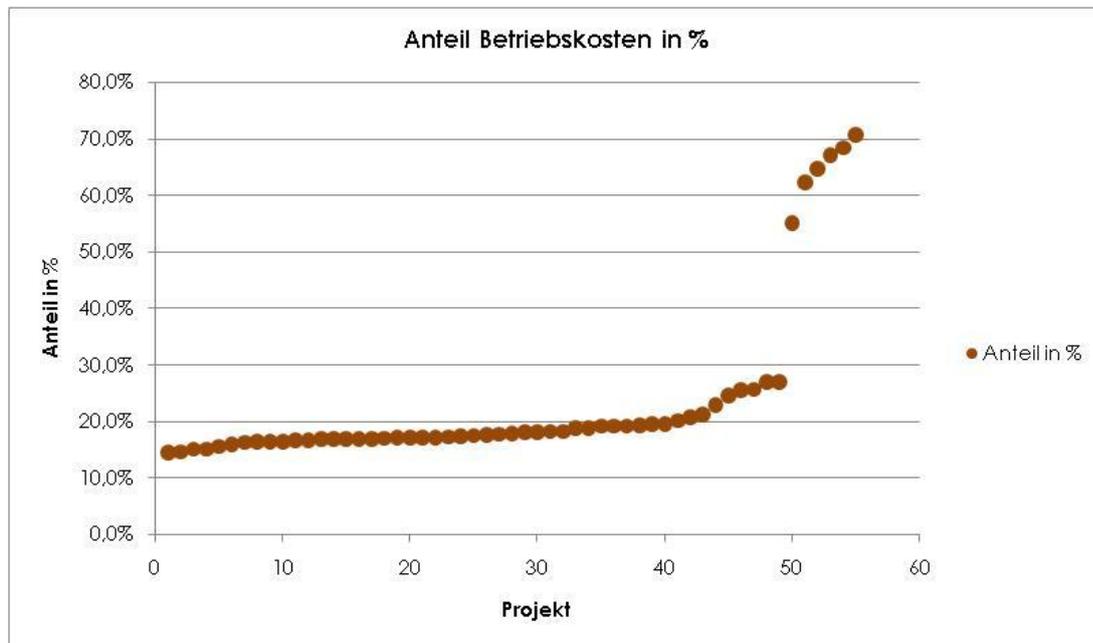
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Bei einem durchschnittlichen Anteil der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“ von rund 5,9% der monatlichen Nutzbelastung sind im Mittel 0,42 €/m<sup>2</sup> aufzuwenden.

#### 6.4.3.6 Betriebskosten

Betriebskosten sind – unabhängig davon, ob die Rechtsform Miete oder Eigentum darstellt – jedenfalls von allen Wohnungsnutzern zu begleichen, da diese von der Hausgemeinschaft für den laufenden Betrieb aufgewendet werden müssen<sup>14</sup>.

Abbildung 69: Anteil der Betriebskosten an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)

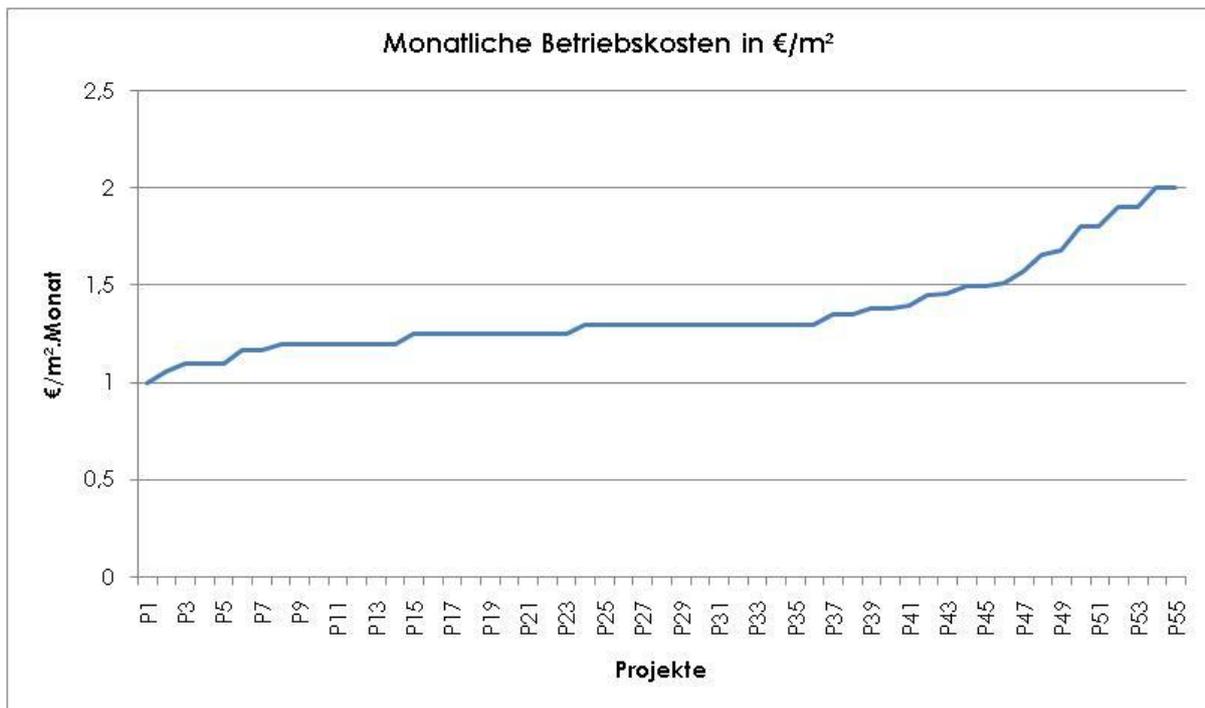


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

<sup>14</sup> Gemäß §21 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes können folgende Komponenten als „Betriebskosten“ verrechnet werden:

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
  - 1a. die Eichung, Wartung und Ablesung von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a Mietrechtsgesetz;
2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;
5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben;
7. die unter § 22 Mietrechtsgesetz bestimmten Auslagen für die Verwaltung;
8. die unter § 23 Mietrechtsgesetz bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

Abbildung 70: „Spannbreite“ der monatlichen Betriebskosten



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Anhand der voranstehenden Abbildungen zeigt sich, dass bei Mietmodellen derzeit im Schnitt rund 19% der monatlichen Nutzerbelastung, bei Eigentumsmodellen rund 65% der monatlichen Nutzerbelastung als Betriebskosten anfallen.

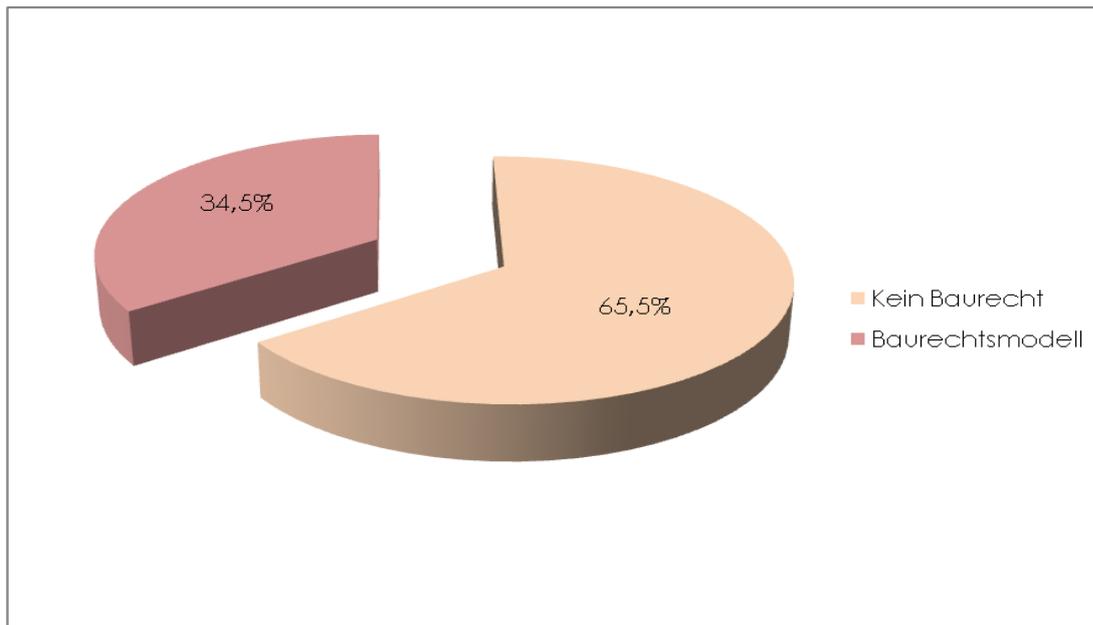
Im Durchschnitt über alle Projekte der Stichprobe wurden dabei als monatliche Vorschreibung 1,36 €/m<sup>2</sup> an Betriebskosten vorgesehen.

#### 6.4.3.7 Baurechtsmodelle

Grundsätzlich gibt es auch die Möglichkeit, Projekte im Baurecht<sup>15</sup> zu realisieren. Diese Möglichkeit wurde in der Vergangenheit unterschiedlich oft wahrgenommen, in den letzten Jahren ist jedoch ein gehäuftes Auftreten zu beobachten.

<sup>15</sup> Als Baurecht wird das vererb- und veräußerbare dingliche Recht an einem fremden Grundstück bezeichnet, auf oder unter dessen Oberfläche ein Gebäude zu errichten. Im Unterschied zum Superädifikat, handelt es sich hierbei um ein Gebäude auf Dauer. Die Laufzeit eines solchen Vertrages beträgt zwischen 10 und 100 Jahren. Üblicherweise erhält der Baurechtgeber vom Baurechtwerber/Bauberechtigten ein entsprechendes Entgelt, den sogenannten Bauzins. Dem Bauberechtigten stehen am Gebäude die Rechte des Eigentümers und am Grundstück die Rechte des Nutznießers zu. Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist, fällt das Gebäude gegen eine angemessene Entschädigung in das Eigentum des Grundeigentümers [siehe auch [http://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht\\_\(Österreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Baurecht_(Österreich))].

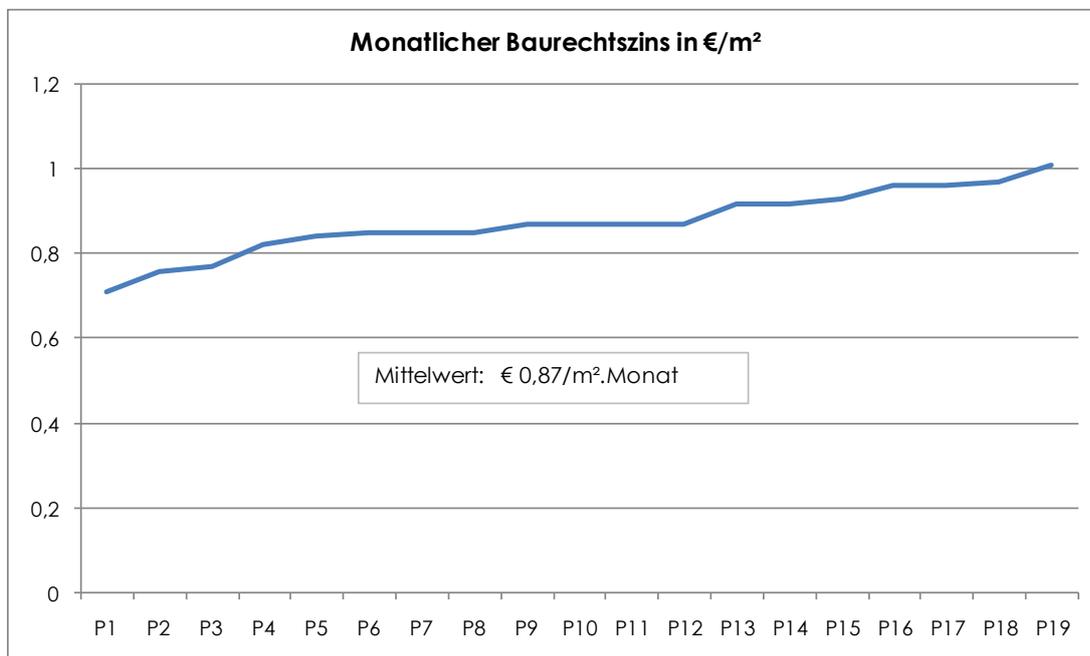
Abbildung 71: Anteil der Baurechtsmodelle an den Angeboten der Stichprobe



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich wurden innerhalb der gesamten Stichprobe rund 1/3 der Projekte im Zuge eines Baurechtsmodelles angeboten.

Abbildung 72: „Spannbreite“ des monatlichen Baurechtszinses



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

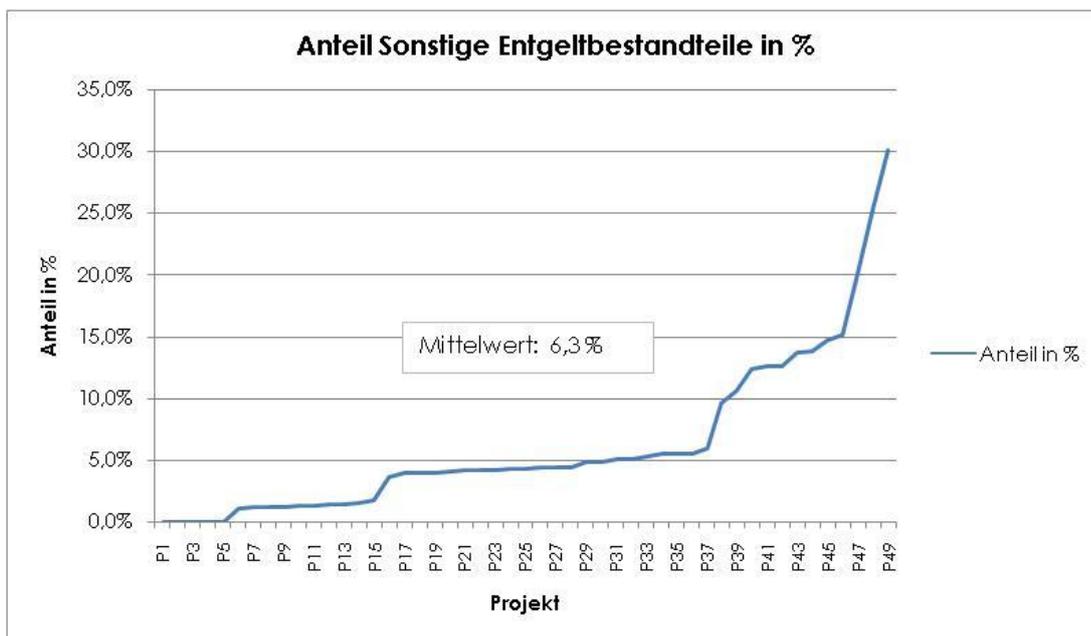
Im Durchschnitt über jene Projekte der Stichprobe, welche ein Baurechtsmodell vorsehen, wurden dabei als monatliche Vorschreibung 0,87 €/m<sup>2</sup> an Baurechtszinsen kalkuliert<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Die mittlere Baurechtsdauer betrug bei zehn näher untersuchten Projekten im Zuge der Bauträgerwettbewerbe „Wien 2., Nordbahnhof – 2. Phase“ und „Wien 11., Ehemalige Mautner Markhof-Gründe“ rund 91 Jahre (!).

### 6.4.3.8 Sonstige Entgeltbestandteile

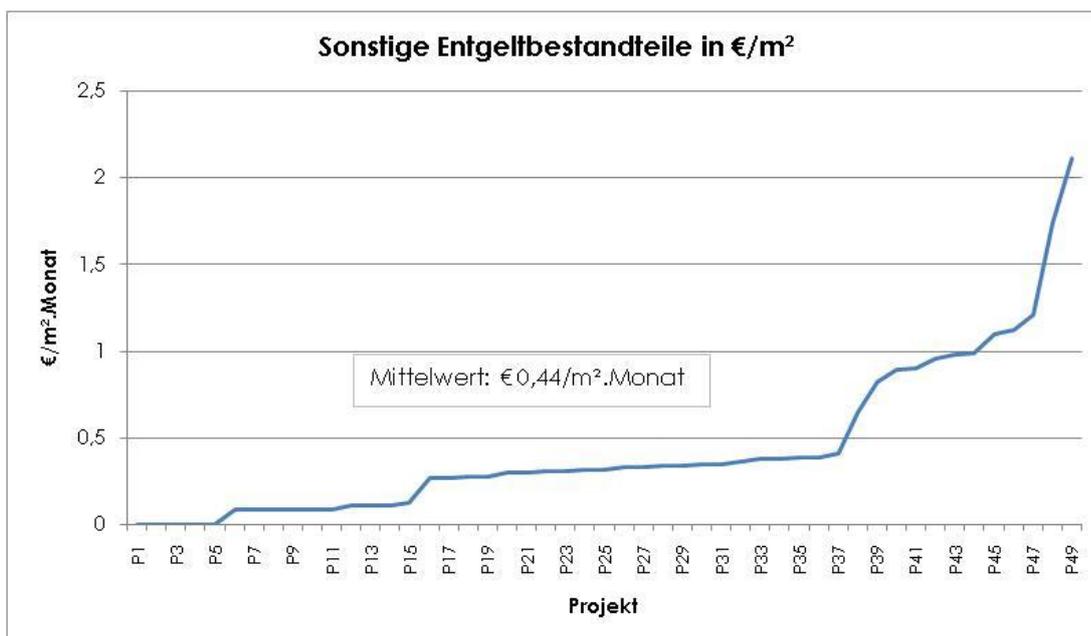
Bei Mietmodellen gibt es auch die Möglichkeit, sonstige Entgeltbestandteile (wie z.B. Rücklagen laut WGG, Eigenmittezzinsen der Grundkosten oder Verwaltungskosten) vorzuschreiben, deren Anteile an den gesamten monatlichen Nutzerbelastungen bzw. die Spannweite sich wie folgt darstellt:

Abbildung 73: Anteil der Sonstigen Entgeltbestandteile an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 74: „Spannweite“ der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“



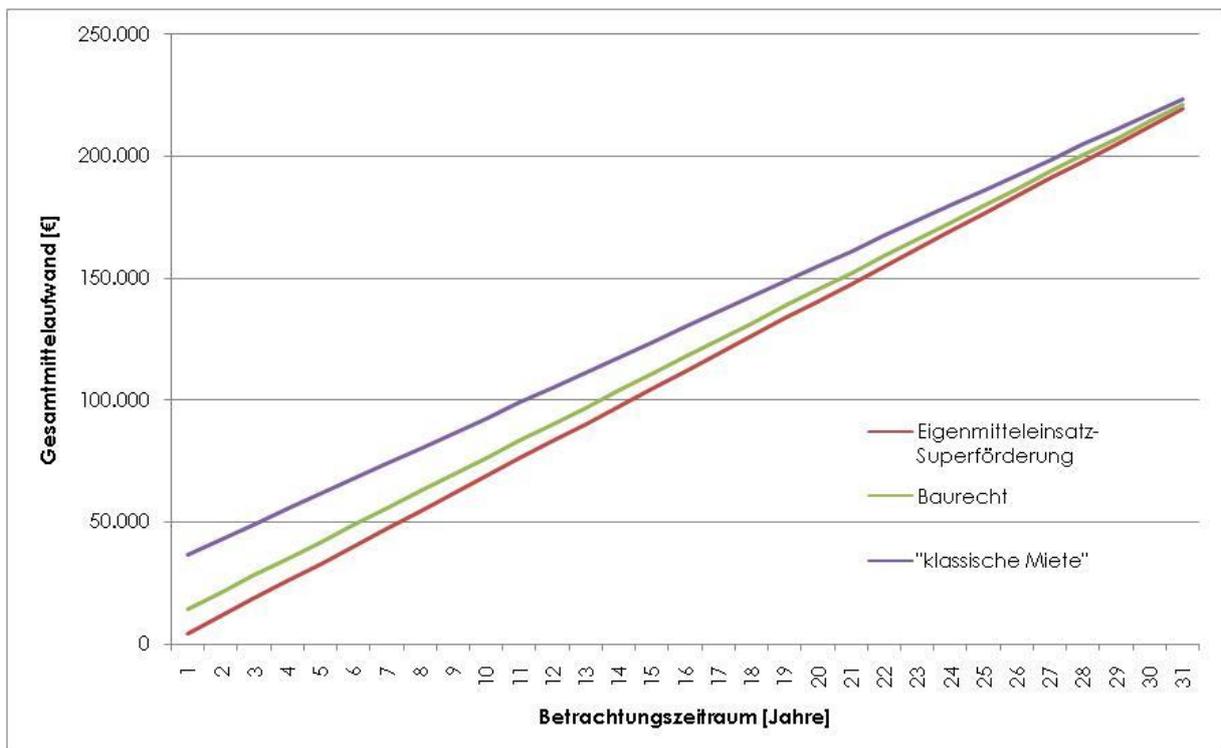
Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Bei einem durchschnittlichen Anteil der Sonstigen Entgeltbestandteile von rund 6,3% der monatlichen Nutzbelastung sind im Mittel 0,44 €/m² aufzuwenden.

#### 6.4.3.9 Analyse des Gesamtmittelaufwandes differenziert nach unterschiedlicher Grundkostenfinanzierung

In einem letzten Schritt wurde versucht, die angebotenen Mietmodelle insofern näher zu beleuchten, als dass der Gesamtmittelaufwand je nach unterschiedlicher Grundkostenfinanzierung („Superförderung-Eigenmitteleinsatz“, „Baurecht“ und „klassische Miete“) analysiert wurde.

Abbildung 75: Gesamtmittelaufwand über einen Zeitraum von 30 Jahren in den Modellen „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ (Mittelwerte)

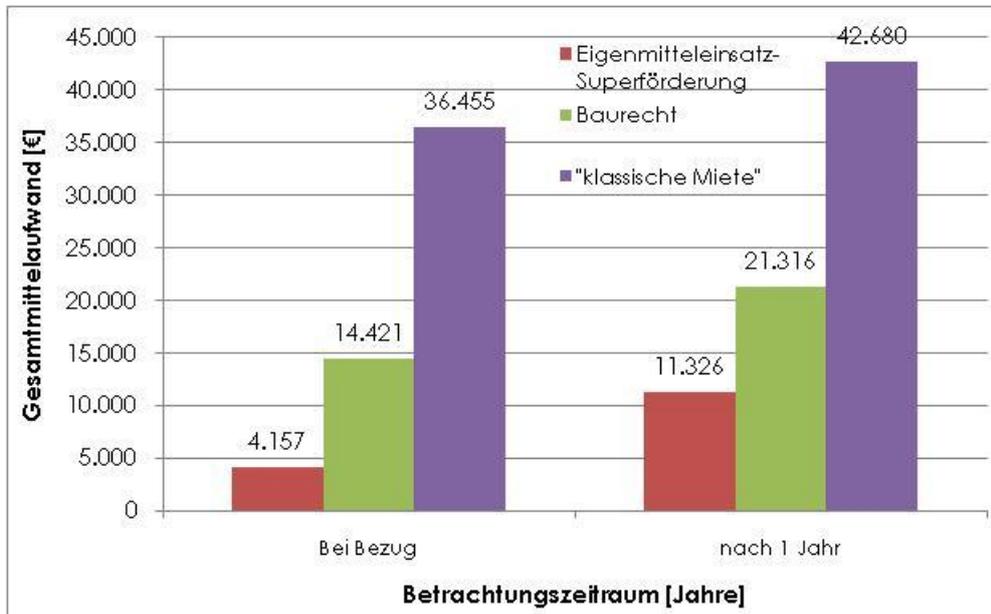


Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Anhand obiger Abbildung bestätigt sich die Annahme, dass nach einem Ablauf von ca. 30 Jahren seitens der Wohnungsmieter in etwa dieselben Gesamtmittelaufwände für die Modelle „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ aufgewendet werden.

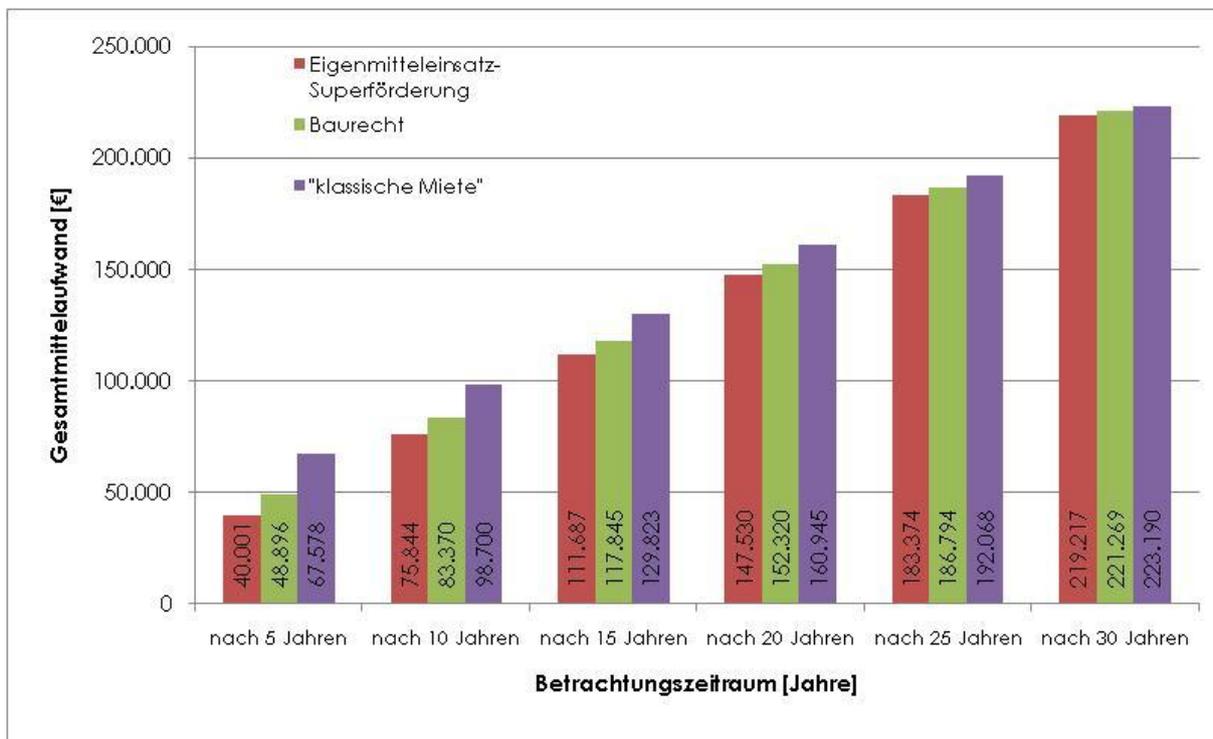
Bei einer Betrachtung nach Jahresschritten stellt sich jedoch heraus, dass die Unterschiede in den einzelnen Rechtsformen vor allem in den Anfangsjahren ab Bezug tendenziell sehr hoch ausfallen:

Abbildung 76: Gesamtmittelaufwand in den Modellen „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ bei Bezug bzw. nach einem Jahr (Mittelwerte)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Abbildung 77: Gesamtmittelaufwand in den Modellen „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ in 5-Jahres-Schritten (Mittelwerte)



Quelle: eigene Darstellung, 2011.

Obige Abbildungen verdeutlichen nochmals die gravierenden Unterschiede in den Gesamtmittelaufwänden insbesondere in den ersten 5 Jahren ab Bezug.

Abschließend muss jedoch auf den Umstand hingewiesen werden, dass erhöhte Mieten durch Zinsrückzahlungen im Falle von „Superförderung“ nach rund 30 Jahren enden, die Baurechtszinsen jedoch im Durchschnitt wesentlich längere Laufzeiten aufweisen (zumeist 60-100 Jahre), wodurch sich nach rund 30 Jahren bei Baurechtsmodellen höhere Gesamtmittelaufwände ergeben würden.

## 7. Schlussfolgerungen

Als Resümee des bisher Angeführten sind nun folgende Punkte zusammenfassend festzuhalten:

- Projekte im Rahmen von Bauträgerwettbewerben zeigen einen tendenziellen Anstieg der Anzahl an Qualitäten im Verhältnis zum Anstieg der förderbaren Gesamtbaukosten, bei Projekten des Grundstücksbeirates ist das Gegenteil der Fall.
- Hinsichtlich einer Klassifizierung bzw. Kategorisierung der Gesamtbaukosten wurden „günstige“, „mittlere“ und „teure“ Projekte („Kostengruppen“) definiert und innerhalb der Qualitätssäulen untersucht, wobei folgende wesentlichen Ergebnisse abzulesen waren:
  - innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ werden insbesondere die Qualitäten „nutzungsneutrale Räume“, „Sicherheitstüren“, „Schließsysteme“, „überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je Wohneinheit“, „Moderation“, „Besiedlungsmanagement“, „unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temporäres Wohnen,...)“ und „Wohnen mit Service“,
  - innerhalb der Säule „Architektur“ die Qualitäten „funktionale Ausgestaltung der EG-/Sockelzone“, „überdurchschnittlicher Anteil der Nettanutzfläche an Bruttogrundrissfläche“ und „flexible Wohnungsgrundrisse“,
  - innerhalb der Säule „Ökologie“ die Qualitäten „Passivhausstandard“, „Photovoltaik“, „Wärmerückgewinnung“, „klima:aktiv“-Standard“, „kontrollierte Wohnraumlüftung“, „alternatives Mobilitätskonzept“, „Brunnenwassernutzung“ und „überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen je Wohneinheit“,
  - innerhalb der Säule „Ökonomie“ die Qualitäten „überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsform“, „unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche“, „Baurechtsmodell angeboten“ und „Grundkostensplitting“tendenziell eher von kostenmäßig „teureren“ und „mittleren“ Projekten angeboten.
- Es besteht ein Zusammenhang zwischen der euromäßigen Höhe sowie der Anzahl der beanspruchten Erschwernisse und der angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten.
- Die kostenrelevantesten Erschwernisse (welche durch einen Anteil von >1% der Gesamtbaukosten definiert wurden) innerhalb der einzelnen Säulen sind:
  - hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume, verbesserte Belichtung sowie Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen (Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“)
  - besonders ausgestaltete allgemeine Teile des Hauses, Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien sowie baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität (Qualitätssäule „Architektur“)
  - Passivhaus-Bauweise, Raumlufftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung, besonders energieeffiziente Gebäude sowie Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad (Qualitätssäule „Ökologie“)

- Tendenziell werden „teurere“ Erschwernisse – insbesondere die Erschwernisse „Passivhaus-Bauweise“, „raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ und „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ – in einem deutlichen Ausmaß häufiger von Projekten mit höheren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche angeboten
- Bei einer vergleichenden Untersuchung
  - einerseits der Rechtsformen „Miete“, „Miete-Superförderung“ und „Eigentum“,
  - andererseits der Grundkosten-Finanzierungsmodelle „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ist festzustellen, dass insbesondere in den ersten 5 Jahren ab Bezug die Unterschiede in den Gesamtmittelaufwänden deutlich ausgeprägt sind und sich erst nach rund 30 Jahren nahezu vollständig ausgleichen.

## Zusammenfassung

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, hat im Jänner 2011 das Ziviltechnikerbüro DI Herbert Liske mit der Untersuchung von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau im Hinblick auf die Thematik „Leistbares Wohnen“ beauftragt.

Die vorliegende Studie ist dabei als Bestandsaufnahme und Analyse der derzeit angebotenen Standards und Qualitäten im geförderten sozialen Wiener Wohnungsneubau zu sehen, welche im Kontext von Parametern bzw. Indikatoren leistbaren Wohnens betrachtet wurden.

Das Untersuchungsfeld wurde durch zur Realisierung empfohlene Projekte sowohl des Wiener Grundstücksbeirates als auch im Zuge von Bauträgerwettbewerben, welche grundsätzlich höhere Qualitäten in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie aufweisen, vorgegeben.

Aufgrund gegebener Parameter wie Armutsgefährdung, Entwicklung und Verteilung der Einkommen sowie bestehender Belastungen der Haushalte ist ein ausreichendes Wohnungsangebot für niedrige Einkommensgruppen absolutes Gebot der Stunde. Seitens der öffentlichen Hand besteht dabei derzeit bereits ein breites Spektrum an Finanzierungs- und Förderungsangeboten.

Im Zuge einer Analyse definierter Qualitäten in den Säulen „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“ wurde festgestellt, dass Projekte im Rahmen von Bauträgerwettbewerben einen tendenziellen Anstieg der Anzahl an Qualitäten im Vergleich zum Anstieg der förderbaren Gesamtbaukosten zeigen. Bei Projekten des Grundstücksbeirates ist interessanterweise das Gegenteil zu beobachten.

Hinsichtlich einer Klassifizierung bzw. Kategorisierung der Gesamtbaukosten wurden „günstige“, „mittlere“ und „teure“ Projekte („Kostengruppen“) definiert und innerhalb der Qualitätssäulen untersucht, wobei abzulesen war, dass spezifische Qualitäten tendenziell eher von kostenmäßig „teureren“ Projekten angeboten werden. Diese sind

- innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ die Qualitäten „nutzungsneutrale Räume“, „Sicherheitstüren“, „Schließsysteme“, „überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je Wohneinheit“, „Moderation“, „Besiedlungsmanagement“, „unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temporäres Wohnen,...)“ und „Wohnen mit Service“,
- innerhalb der Säule „Architektur“ die Qualitäten „funktionale Ausgestaltung der EG-/Sockelzone“, „überdurchschnittlicher Anteil der Nettonutzfläche an Bruttogrundrissfläche“ und „flexible Wohnungsgrundrisse“,
- innerhalb der Säule „Ökologie“ die Qualitäten „Passivhausstandard“, „Photovoltaik“, „Wärmerückgewinnung“, „klima:aktiv“-Standard“, „kontrollierte Wohnraumlüftung“, „alternatives Mobilitätskonzept“, „Brunnenwassernutzung“ und „überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen je Wohneinheit“ und
- innerhalb der Säule „Ökonomie“ die Qualitäten „überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsform“, „unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag /m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche“, „Baurechtsmodell angeboten“ und „Grundkostensplitting“.

Bezüglich der Erschwernisse, welche aufgrund der Bestimmungen des §1 Abs. 3 der Wiener Neubauverordnung 2007 bei der Förderungsstelle geltend gemacht werden können, wurde festgestellt, dass die euromäßige Höhe innerhalb der Säulen stark variiert. Die kostenrelevantesten Erschwernisse (welche durch einen Anteil von >1% der Gesamtbaukosten definiert wurden) innerhalb der einzelnen Säulen sind:

- hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume, verbesserte Belichtung sowie Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen (Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“)
- besonders ausgestaltete allgemeine Teile des Hauses, Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien sowie baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität (Qualitätssäule „Architektur“)
- Passivhaus-Bauweise, Raumluffttechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung, besonders energieeffiziente Gebäude sowie Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad (Qualitätssäule „Ökologie“).

Tendenziell werden „teurere“ Erschwernisse – insbesondere die Erschwernisse „Passivhaus-Bauweise“, „raumluffttechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ und „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ – in einem deutlichen Ausmaß häufiger von Projekten mit höheren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche angeboten.

Eine gesonderte Untersuchung einerseits der Rechtsformen „Miete“, „Miete-Superförderung“ und „Eigentum“, andererseits der Grundkosten-Finanzierungsmodelle „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ ergab, dass insbesondere in den ersten 5 Jahren ab Bezug die Unterschiede in den Gesamtmittelaufwänden deutlich ausgeprägt sind und sich erst nach rund 30 Jahren nahezu vollständig ausgleichen.

Abschließend lässt sich somit festhalten, dass die Untersuchung von Standards und Qualitäten im geförderten sozialen Wohnbau angebotsseitig durchaus kostenspezifische Zusammenhänge aufzeigt. Hinsichtlich der Thematik „Leistbares Wohnen“ werden damit absolut Herausforderungen gesehen, welche künftig auf eine angebots- wie auch nutzerseitige Effizienz der eingesetzten Mittel zielen.

Baden, im März 2011

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wiener Wohnungsbestand 2008 .....	8
Abbildung 2: „Mietbelastung“ gemessen am Jahresnettohaushaltseinkommen pro Wiener Bezirk .....	9
Abbildung 3: „Wiederbeschaffungswert“ nach Wiener Bezirken .....	10
Abbildung 4: Subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung nach Haupteinkommensquellen bzw. Armutsgefährdung (Anteile in %) .....	12
Abbildung 5: Subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung nach Haupteinkommensquellen bzw. Armutsgefährdung (absolute Anzahl Beobachtungen) .....	12
Abbildung 6: Wohnkostenbelastung der Haushalte in % des Haushaltseinkommens im EU-15-Vergleich (2006) .....	15
Abbildung 7: Wohnungstypen nach subjektiver Wohnkostenbelastung (2008) .....	16
Abbildung 8: Räumliche Verteilung von Projekten aus Bauträgerwettbewerben und Projekten des Grundstücksbeirates 2010-2011 .....	17
Abbildung 9: Räumliche Verteilung der Grundstücksflächen von Projekten aus Bauträgerwettbewerben 1995-2011 .....	18
Abbildung 10: Anteile der Wiener Bezirke an den gesamten ausgeschriebenen Wettbewerbsflächen 1995-2011 .....	19
Abbildung 11: Durchschnittliche Wohnungspreise in Wien getrennt nach den Rechtsformen Eigentum und Miete [€/m <sup>2</sup> ] .....	21
Abbildung 12: Entwicklung der Wohnbauförderungsmittel in Wien 2002 – 2011 nach Haushaltsstellen und gewichtet mit dem VPI 2005 [€] .....	23
Abbildung 13: Entwicklung des 12-Monats-EURIBOR 2008-2011 .....	26
Abbildung 14: Spektrum der angebotenen förderbaren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche [€/m <sup>2</sup> ] .....	37
Abbildung 15: Maximal förderbare Gesamtbaukosten gem. Wiener Neubauverordnung ohne Heime [€/m <sup>2</sup> ] .....	38
Abbildung 16: Aufgliederung der förderbaren Gesamtbaukosten [€] .....	39
Abbildung 17: Zusammenhang zwischen den angesprochenen Erschwernissen (in €) und den angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	40
Abbildung 18: Zusammenhang zwischen den angesprochenen Erschwernissen (Anzahl) und den angegebenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	41
Abbildung 19: Aufgliederung der Erschwernisse [€] .....	42
Abbildung 20: Zusammenhang definierter Qualitäten und angegebener förderbarer Gesamtbaukosten – Projekte aus Bauträgerwettbewerben .....	43
Abbildung 21: Zusammenhang definierter Qualitäten und angegebener förderbarer Gesamtbaukosten – Projekte des Grundstücksbeirates .....	44
Abbildung 22: Zusammenhang definierter Qualitäten und angegebener förderbarer Gesamtbaukosten – gesamte Stichprobe .....	45
Abbildung 23: Definition von Schwellenwerten innerhalb der förderbaren Gesamtbaukosten (ohne „Kleinbaustellenzuschlag“) .....	47
Abbildung 24: Angebotshäufigkeiten nach den vier Säulen .....	49
Abbildung 25: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ ..	50
Abbildung 26: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Architektur“ .....	51
Abbildung 27: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Ökologie“ .....	52
Abbildung 28: Relative Angebotshäufigkeiten innerhalb der Säule „Ökonomie“ .....	53
Abbildung 29: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	56
Abbildung 30: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	57
Abbildung 31: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „verbesserte Belichtung“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	57
Abbildung 32: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „verbesserte Belichtung“ [€/m <sup>2</sup> ] ...	58

Abbildung 33: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	59
Abbildung 34: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	59
Abbildung 35: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	60
Abbildung 36: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	61
Abbildung 37: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	61
Abbildung 38: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	62
Abbildung 39: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	63
Abbildung 40: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	63
Abbildung 41: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Passivhaus-Bauweise“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	64
Abbildung 42: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Passivhaus-Bauweise“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	65
Abbildung 43: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	65
Abbildung 44: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	66
Abbildung 45: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „besonders energieeffiziente Gebäude“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten .....	67
Abbildung 46: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „besonders energieeffiziente Gebäude“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	67
Abbildung 47: Anteil der Erschwerniskosten im Bereich „Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“ an den angesprochenen förderbaren Gesamtbaukosten ..	68
Abbildung 48: Angegebene Erschwerniskosten im Bereich „Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad“ [€/m <sup>2</sup> ] .....	69
Abbildung 49: Analyse des Vorkommens der „teuersten“ Erschwernisse in Anbetracht einer Kategorisierung der Gesamtbaukosten .....	70
Abbildung 50: Anzahl der angebotenen Qualitäten pro Projekt (Bereich „Ökonomie“) .....	72
Abbildung 51: Gesamtmittelaufwand nach Rechtsformen (arithmetisches Mittel) .....	74
Abbildung 52: Gesamtmittelaufwand nach Rechtsformen (arithmetisches Mittel) bei Bezug bzw. nach einem Jahr .....	74
Abbildung 53: Gesamtmittelaufwand nach Rechtsformen (arithmetisches Mittel) in 5-Jahres-Schritten .....	75
Abbildung 54: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 5 Jahre .....	76
Abbildung 55: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 10 Jahre .....	76
Abbildung 56: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 15 Jahre .....	77
Abbildung 57: Rechtsform „Miete“ - Zeitraum 20 Jahre .....	77
Abbildung 58: Angebotene Rechtsformen im Zuge von Bauträgerwettbewerben in % der Grundgesamtheit .....	78
Abbildung 59: Angebotene Rechtsformen von Projekten des Grundstücksbeirates in % der Grundgesamtheit .....	79
Abbildung 60: Anzahl bzw. Anteile der Angebote „Superförderung“ bzw. „Baurecht“ nach Bauträgerklassen .....	80
Abbildung 61: Anteil der Annuität des Kapitalmarktdarlehens an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“) .....	82
Abbildung 62: „Spannbreite“ der monatlichen Annuität des Kapitalmarktdarlehens .....	82
Abbildung 63: Anteil des Zinsendienstes des Landesdarlehens an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“) .....	83
Abbildung 64: „Spannbreite“ des Zinsendienstes des Landesdarlehens .....	83

Abbildung 65: Anteil des EVB an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)	84
Abbildung 66: „Spannbreite“ des EVB	85
Abbildung 67: Anteil der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“ an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in %	86
Abbildung 68: „Spannbreite“ der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“	86
Abbildung 69: Anteil der Betriebskosten an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)	87
Abbildung 70: „Spannbreite“ der monatlichen Betriebskosten	88
Abbildung 71: Anteil der Baurechtsmodelle an den Angeboten der Stichprobe	89
Abbildung 72: „Spannbreite“ des monatlichen Baurechtszinses	89
Abbildung 73: Anteil der Sonstigen Entgeltbestandteile an der gesamten monatlichen Nutzerbelastung in % (bereinigt nach „Superförderung“)	90
Abbildung 74: „Spannbreite“ der Rückzahlung des Landesdarlehens „Superförderung“	90
Abbildung 75: Gesamtmittelaufwand über einen Zeitraum von 30 Jahren in den Modellen „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ (Mittelwerte)	91
Abbildung 76: Gesamtmittelaufwand in den Modellen „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ bei Bezug bzw. nach einem Jahr (Mittelwerte)	92
Abbildung 77: Gesamtmittelaufwand in den Modellen „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ in 5-Jahres-Schritten (Mittelwerte)	92

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilung der Brutto-und Nettobezüge 1995-2008.....	14
Tabelle 2: Liste der untersuchten Projekte.....	28
Tabelle 3: Liste der ausgewählten Angebotsmerkmale .....	29
Tabelle 4: Liste der definierten Qualitäten .....	33
Tabelle 5: Mediane spezifisch skaliertes Qualitäten .....	36
Tabelle 6: Verteilung der Projekte aufgrund spezifischer Schwellenwerte .....	47
Tabelle 7: Klassifizierte Qualitäten innerhalb der Säule „Ökonomie“ .....	71
Tabelle 8: Häufigkeiten der einzelnen ökonomischen Qualitäten.....	72
Tabelle 9: Einteilung der Bauträger nach Klassen (Jahresumsatz in €) .....	80

## Quellenverzeichnis

**AMANN, W., MUNDT, A., LUGGER, K.**, „Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation“, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, Wien, 2010.

**BANKKONDITIONEN.AT**, 2010; Online im Internet:  
URL.: <http://www.bankkonditionen.at/> [Zugriff: 14.02.2011]

**BUNDESMINISTERIUM FÜR ARBEIT, SOZIALES UND KONSUMENTENSCHUTZ**, „Sozialbericht 2009-2010 – Ressortaktivitäten und sozialpolitische Analysen“, Wien 2010.

**CZASNY, K., et al.**, „Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich“, Wien, 2008.

**DMID Direktmarketing und Internet Dienstleistungs GesmbH a** (Stand: 15.12.2010), wohnnet.at, Online im Internet  
URL.: <http://www.wohnet.at/eigentumswohnungen-preise.htm> [Zugriff:08.02.2011]

**DMID Direktmarketing und Internet Dienstleistungs GesmbH b** (Stand:29.11.2011), wohnnet.at, Online im Internet  
URL.: <http://www.wohnet.at/mietpreise-wien.htm> [Zugriff: 08.02.2011]

**DMID Direktmarketing und Internet Dienstleistungs GesmbH c**, wohnnet.at, Online im Internet  
URL.: <http://www.wohnet.at/bauspardarlehen.htm> [Zugriff: 08.02.2011]

**DMID Direktmarketing und Internet Dienstleistungs GesmbH d**, wohnnet.at, Online im Internet  
URL.: <http://www.wohnet.at/konditionen-kreditzinsen.htm> [Zugriff: 08.02.2011]

**EUROSTAT – European Commission**, „Income and living conditions in Europe“, Brüssel, 2010.

**GABLER VERLAG a**, Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Miete, online im Internet:  
URL.: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/5782/miete-v7.html> [Zugriff: 04.02.2011]

**GABLER VERLAG b**, Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Mietkauf, online im Internet:  
URL.: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/12423/mietkauf-v7.html> [Zugriff: 04.02.2011]

**GABLER VERLAG c**, Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Finanzierung, online im Internet:  
URL.: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/290592/finanzierung-sachgebietstext-v3.html> [Zugriff: 08.02.2011]

**HOSCHER, D., WALA, TH., WURM, K.**, „Jahrbuch des Vereines für Wohnbauförderung 2006“, ORAC, 2006.

**HOSCHER, D., WALA, TH., WURM, K.**, „Jahrbuch des Vereines für Wohnbauförderung 2007“, ORAC, 2007.

**LUGGER, K., AMANN, W.**, „Der soziale Wohnbau in Europa – Österreich als Vorbild“, Wien, 2006.

**KALMÄR, M., KERNBEISS, G., LÖFFLER, R., STÄDTNER, K., WAGNER-PINTER, M.**, „Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007“, Synthesis Forschung, Wien, 2008.

**MA 50 WOHNBAUFÖRDERUNG UND SCHLICHTUNGSSTELLE FÜR WOHNRECHTLICHE ANGELEGENHEITEN**; Online im Internet

URL.: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/> (+ weiterführende Links)  
[Zugriff: Februar 2011]

**MAGISTRATSABTEILUNG 53 (MA 53)**; Rathauskorrespondenzen der Stadt Wien, Online im Internet

URL.: <http://www.wien.gv.at> [Zugriff: 11.02.2011]

**MAGISTRATSABTEILUNG 5**; Budgetvoranschläge der Stadt Wien 2000-2011, Online im Internet

URL.: <http://www.wien.gv.at/finanzen/budget/index.htm> [Zugriff: 11.02.2011]

**MIETRECHTSGESETZ 1981 (MRG)**, BGBl. Nr. 29/2010

**NEUBAUVERORDNUNG 2007**, LGBl. Nr. 27/2007

**STATISTIK AUSTRIA**, „Einkommen, Armut und Lebensbedingungen – Ergebnisse aus EU-SILC 2007“, Wien, 2009.

**VERORDNUNG DER WIENER LANDESREGIERUNG ÜBER DIE GEWÄHRUNG VON EIGENMITTELSATZDARLEHEN (EIGENMITTELSATZDARLEHEN)**, LGBl. Nr. 32/2006  
Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1989 (WWFSG), LGBl. Nr. 41/2010