

Kurzstudie „Bedarf an leistbarem Wohnbau in Wien“

Juli 2023

Im Auftrag der Initiative
„Mehr leistbaren Wohnraum schaffen“



KURZSTUDIE „BEDARF AN LEISTBAREM WOHNBAU IN WIEN“

Im Auftrag der Initiative „Mehr leistbaren Wohnraum schaffen“

Team:

FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann (Projektleiter)

Dr.MMag. Alexis Mundt

Juli 2023

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

PF 2, A 1020 Wien

FN 193068 z Handelsgericht Wien

Tel. + 43 1 968 60 08

Mail: office@iibw.at

Internet: www.iibw.at

INHALT

HAUPTERGEBNISSE	4
AUFTRAG	6
1 ENTWICKLUNG VON NACHFRAGE UND ANGEBOT	7
1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	7
1.2 Wohnungsneubau	9
1.3 Entwicklung von Mietkosten	11
1.4 Entwicklung von Wohnungspreisen	12
2 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG	13
2.1 Bedarfskomponenten	13
2.2 Bisherige Wohnungsfertigstellungen und Prognose bis 2025	15
2.3 Schätzmethode für den weiteren Wohnungsbedarf	16
2.4 Schätzparameter	18
2.5 Wohnungsbedarf Wien Basisszenario	21
2.6 Wohnungsbedarf nach Bezirksgruppen	22
2.7 Wohnungsbedarf aktualisiertes Haushaltsszenario	23
2.8 Wohnungsbedarf gefördert	24
3 ANHANG	26
3.1 Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	26
3.2 Literatur	26

HAUPTERGEBNISSE

→ Starke Haushaltsdynamik

Wien überspringt aktuell die 2-Millionen-Einwohner-Marke. Die Zahl der Haushalte – das ist eine der zentralen Einflussgrößen für den Wohnungsbedarf – hat von 2012 bis 2022 um 75.000 (+9%) zugelegt. Überdurchschnittlich zugelegt haben v.a. die peripheren Bezirke (21.-23.). Für diese wird auch für die kommenden Jahrzehnte ein stark überproportionales Wachstum prognostiziert.

→ Kurzer aber heftiger Neubauboom

Die Zahl baubewilligter Wohneinheiten lag in den 2000er Jahren bei ziemlich konstant 6.000-8.000 Wohnungen pro Jahr und stieg dann bis Mitte der 2010er Jahre auf etwa 10.000. Damals setzte ein aus heutiger Sicht überschießender Boom mit 2017 über 25.000 baubewilligten Einheiten ein. Nach einer weiteren Spitze 2019 brachen die Baubewilligungszahlen ein und lagen 2022 bei nur noch ca. 14.000. Ein weiterer Rückgang ist zu erwarten.

→ Bis 2020 einigermaßen konstante Förderungszusicherungen

Dem Neubauboom standen einigermaßen stabile Zusicherungszahlen der Wohnbauförderung von 5.000-7.000 Wohneinheiten pro Jahr gegenüber (inkl. Heimplätzen und „Wohnbauinitiative“), allerdings mit einem Rückgang 2021 auf nur noch 2.400 Zusicherungen und aktuell mäßigen Aussichten auf Besserung. Bis vor 10 Jahren lag der Förderungsdurchsatz (Förderungszusicherungen : Baubewilligungen) bei >80%, zuletzt bei <30%!

→ Der Markt produziert die falschen Wohnungen

Nach Daten von „Exploreal“ haben die Gemeinnützigen in Wien im Durchschnitt der Jahre 2021-2023 einen Anteil an der Neuproduktion von nur noch 28% (Österreich gesamt 37%). Das Segment der leistbaren Wohnungen wird offensichtlich unzureichend bedient. Gleichzeitig sind gemäß derselben Auswertung 61% der in Wien fertiggestellten Einheiten Kleinwohnungen mit 1-2 Zimmern (Österreich gesamt 46%). Das geht ebenso offensichtlich an den Lebensrealitäten der Menschen in dieser Stadt vorbei. Es kommen derzeit in sehr großer Zahl Produkte auf den Wohnungsmarkt, die zu teuer und zu klein sind. Das bringt ein nicht zu unterschätzendes Klumpenrisiko mit sich.

→ Bei Mieten und Wohnkostenbelastung stimmt der Durchschnitt, nicht aber die Ränder nach unten

Viele wohnungspolitische Indikatoren zeigen für Österreich ein im europäischen Vergleich positives Bild, u.a. zur Wohnkostenbelastung der Haushalte. Die Bestandsmieten der Gemeinnützigen liegen in Wien mit 7,7 €/m² brutto kalt nur knapp über den österreichischen Durchschnitt und um ziemlich genau 25% unter jenen der gewerblichen Mitbewerber. Gleichzeitig besteht eine ausgeprägte „Insider-Outsider“-Problematik. Das heißt, dass bereits seit langem wohnversorgte Haushalte gute Bedingungen vorfinden, neu auf den Wohnungsmarkt auftretende Haushalte demgegenüber ganz andere. Das betrifft v.a. wandernde und junge Haushalte. Bei der Wohnversorgung unterer Einkommensschichten ist Österreich bei weitem weniger Musterschüler als in Bezug auf die Durchschnittswerte. Das ist Ausdruck für eine traditionell ausgesprochene Mittelstandsorientierung der österreichischen Wohnungspolitik.

➔ Eingetrübte Prognose der Wohnungsfertigstellungen

Ausgangspunkt des IIBW-Schätzmodells ist eine Ableitung der Wohnungsfertigstellungen von den aktuell dokumentierten Baubewilligungen. Diese weisen sehr deutlich nach unten. 2021/22 ist nach einem lange andauernden Aufwärtstrend ein Allzeithoch von jeweils ca. 17.500 fertiggestellten Einheiten dokumentiert. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarkttaktivitäten ist bis 2025 mit einem Rückgang auf etwa 13.500 Fertigstellungen zu rechnen.

➔ Bedarfskomponenten Wohnungsneubau

Bedarf an neuen Wohnungen entsteht insbesondere durch den Zuwachs an Haushalten. Dieser Faktor schwankt sehr stark. Mitte der 2010er Jahre kamen jährlich über 12.000 Haushalte dazu, danach mehrere Jahre kaum 4.000, zuletzt wieder 12.000. Längerfristig prognostiziert die Statistik Austria mit jährlich ca. +7.000. Bedarf an neuen Wohnungen entsteht aber auch durch Abriss, Umnutzung, investiven Wohnungserwerb ohne Nutzungsabsicht, die Erbschaft von Wohnungen ohne deren Nutzung sowie die nicht zweckdienliche Nutzung von Wohnungen für touristische Kurzzeitvermietung (Airbnb). Für all diese Bedarfskomponenten stehen praktisch keine Daten zur Verfügung und müssen durch Schätzungen ersetzt werden.

➔ Regelbasierter Wohnungsbedarf ca. 15.000 Neubauwohnungen

Unter den bisher gegebenen Rahmenbedingungen wird im Durchschnitt der kommenden 10 Jahre für Wien ein Bedarf von ca. 12.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden und von ca. 2.500 neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden geschätzt, zusammen (mit wenigen Eigenheimen) ca. 15.000 Wohnungen pro Jahr. Darin sind alle beschriebenen Bedarfskomponenten inkludiert, einschließlich Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand und touristische Kurzzeitvermietung.

➔ Alternatives Migrationsszenario

Die zugrundeliegende Haushaltsprognose basiert auf nicht ganz aktuellen Zuwanderungszahlen. Die tatsächlich 2022 gezählten zusätzlich ca. 51.000 Einwohner Wiens sind nur zu ca. der Hälfte berücksichtigt. Hauptkomponente ist die Zuwanderung aufgrund des Ukraine-Kriegs. Die längerfristigen Effekte sind eindeutig nicht abschätzbar und reichen von weitgehender Rückwanderung bis zum Nachzug von Angehörigen. Insgesamt spricht aber viel dafür, dass Wien dauerhaft ein attraktives Zuwanderungsziel bleiben wird. Daraus könnte Wien einen USP für nachhaltiges Wachstum ableiten, sofern es gelingt, soziale Infrastruktur und leistbare Wohnversorgung damit in Übereinstimmung zu bringen. In Zahlen umgelegt bewirkt die aktuell über den vormaligen Prognosen liegende Zuwanderung ein Plus von etwa 5.000 Haushalten pro Jahr. Dieser demographische Impuls wird zwar rasch abnehmen. Im zehnjährigen Durchschnitt wird sich dieses Alternativszenario aber immerhin in einer Erhöhung des Neubaubedarfs um 2.300 p.a. auf insgesamt 17.300 Einheiten pro Jahr niederschlagen.

➔ Geförderter Wohnbau gefordert

Mehrere Aspekte deuten klar darauf hin, dass der freifinanzierte Neubau auf Sicht nicht wieder den Stellenwert der späten 2010er Jahre erreichen wird (Finanzierungskosten, KIM-VO, Baupreise etc.). Der Bedarf an Neubauwohnungen wird also stärker als zuletzt von Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit abhängen. Empfohlen wird eine Verdoppelung des Förderungsdurchsatzes von zuletzt unter 30% auf 50-60%. Das wären je nach Szenario 7.500-9.000 Einheiten im Durchschnitt der kommenden 10 Jahre. Ähnliche Größenordnungen gab es bereits Mitte der 1990er Jahre. Das Ziel ist also in Reichweite.

AUFTRAG

Der zukünftige Wohnungsbedarf erweist sich als zentrale Inputgröße für die Wiener Wohnungspolitik. Die Stadt steht vor großen Herausforderungen. Die derzeitigen multiplen globalen Krisen treffen Wien erheblich. Die Preisdynamik bei Immobilien war bis zuletzt enorm. Problematisch ist insbesondere die Angebotsknappheit bei leistbarem gefördertem Wohnbau.

Für eine Versachlichung der wohnungspolitischen Auseinandersetzung ist es hilfreich, fakten-basierte Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung zu haben. Eine mittelfristige Wohnungsbedarfsschätzung auf regionaler Ebene ist ein geeignetes Instrument.

Vor diesem Hintergrund hat die gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eGenmbH das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH mit der Ausarbeitung der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose beauftragt. Methodische Grundlagen für die quantitative Bedarfsschätzung sind Analysen aller verfügbaren statistischen Quellen unter Heranziehung von seit vielen Jahren aufgebauten Modellierungstechniken des IIBW.

1 ENTWICKLUNG VON NACHFRAGE UND ANGEBOT

1.1 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Wien steht vor Überschreitung eines symbolträchtigen Schwellenwerts. Ende 2022 wurden 1,98 Mio. Einwohner gezählt. Dieser Tage wird Wien zu einer 2-Millionen-Stadt. Wien ist damit nicht nur die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum mit seinen gut 100 Mio. Einwohnern. Die Region unter Einschluss von Bratislava und Brunn ist mit weit über 4 Millionen Einwohnern auch eine der wirtschaftlich am stärksten prosperierenden Gebiete der Europäischen Union.

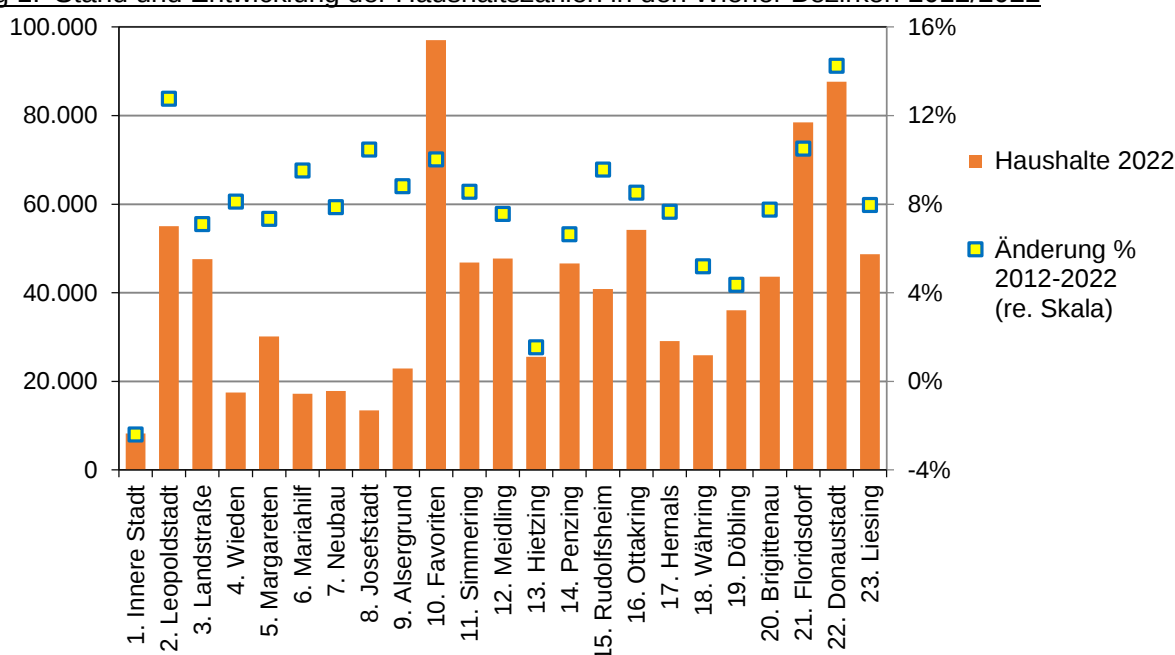
Die Bevölkerungszahl in Wien entwickelt sich weit dynamischer als der Bundesdurchschnitt. Im Jahrzehnt von 2012 bis (Anfang) 2022 nahm sie um 226.000 (+13,1%) zu, im Vergleich zu etwas über 600.000 (+7,3) im Österreich-Durchschnitt.

Noch wichtiger ist die aktuelle Entwicklung mit Einflüssen insb. des Ukraine-Krieges. Allein im Jahr 2022 kamen in Wien ca. 51.000 Menschen dazu (+2,5%). Im Vergleich dazu waren es im „Krisenjahr“ 2016 mit der damaligen Migrationskrise „nur“ 38.900.

Abbildung 1 zeigt den Stand und die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Wiener Bezirken während des abgelaufenen Jahrzehnts. Auf Haushalte wird abgestellt, weil sie – noch viel stärker als die Bevölkerungszahl – ausschlaggebend für Angebote am Immobilienmarkt sind. In Wien lebten vor zehn Jahren etwa 863.000 Haushalte, 2022 demgegenüber 938.000, also um über 75.000 Haushalte mehr (+9%).

Hinsichtlich der Haushaltszahl sind die größten Bezirke Favoriten (97.000), Donaustadt (88.000) und Floridsdorf (78.000). Die Wachstumsraten im vergangenen Jahrzehnt sind besonders hoch in der Donaustadt (+14%) und in der Leopoldstadt (+13%), aber auch in den Gürtelbezirken, besonders niedrig in den „gehobenen“ Bezirken Innere Stadt, Hietzing und Döbling. Diese demographischen Kennzahlen sind aber keineswegs Resultat eines „freien Marktgeschehens“, sondern resultieren v.a. von der Verfügbarkeit von Bauland für großmaßstäbliche Siedlungsentwicklungen.

Abbildung 1: Stand und Entwicklung der Haushaltszahlen in den Wiener Bezirken 2012/2022

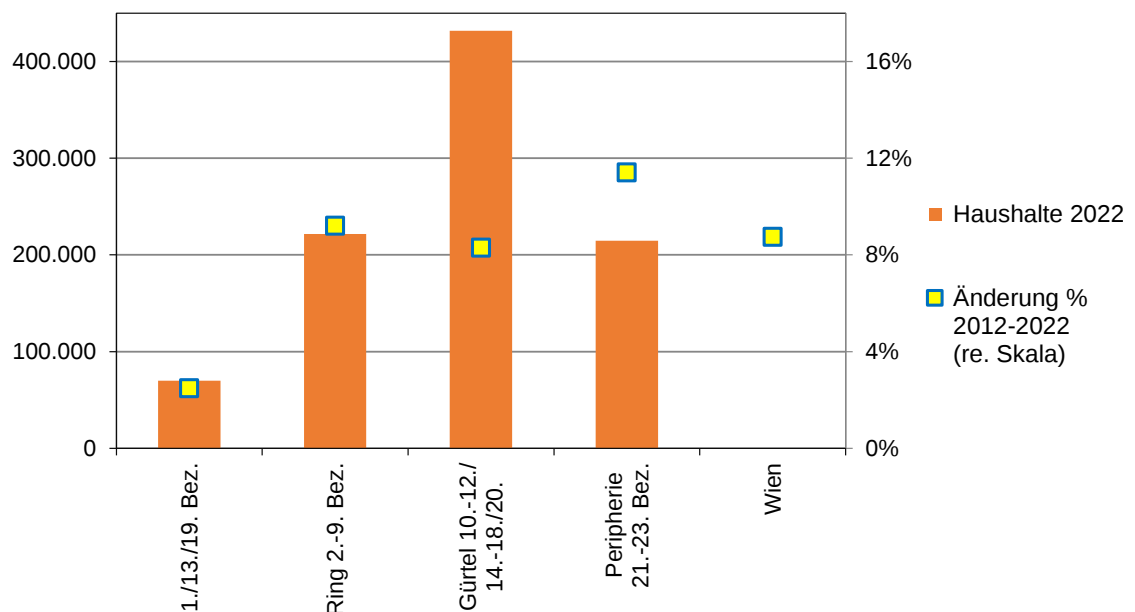


Quelle: Haushaltsstatistik und -prognosen ÖROK/Statistik Austria; IIBW.

Nachdem die Bevölkerungsentwicklung in einer Stadt wie Wien der Dynamik eines einheitlichen Markts entspricht, sind Ansätze für eine regionale Differenzierung problematisch. Einigermaßen nachvollziehbar scheint eine Gliederung der Wiener Bezirke in vier Gruppen: den gehobenen Bezirken (1./13./19.), den Ring-Bezirken 2.-9., den Gürtelbezirken 10.-12./14.-18./20. und den peripheren Bezirken 21.-23. Aus Abbildung 2 ist ersichtlich, dass die Gürtel-Bezirke zwar mit Abstand die meisten Haushaltszahlen aufweisen, die peripheren Bezirke aber ein deutlich stärkeres Wachstum aufweisen.

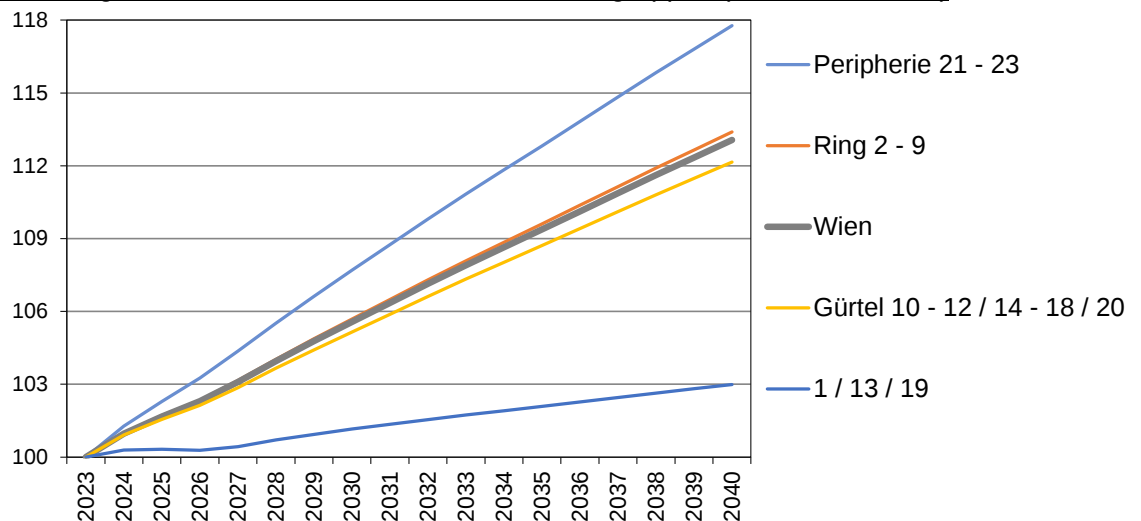
Auf Basis der regionalisierten Haushaltsprognosen von ÖROK und Statistik Austria wurden Vorausschätzungen für die Wiener Großregionen berechnet (Abbildung 3). Demnach ist in den 17 Jahren bis 2040 für die peripheren Bezirke ein Wachstum der Haushaltszahlen um ca. 18%, für die „gehobenen Bezirke“ demgegenüber von nur 3% zu erwarten. Die Ring- und Gürtelbezirke werden demnach ähnlich dem Gesamtdurchschnitt der Stadt um etwa 13% zulegen.

Abbildung 2: Stand und Entwicklung der Haushaltszahlen nach Bezirksgruppen 2012/2022



Quelle: Haushaltsstatistik und -prognosen ÖROK/Statistik Austria; IIBW.

Abbildung 3: Entwicklung der Haushaltszahl nach Wiener Bezirksgruppen (Index: 2023=100)



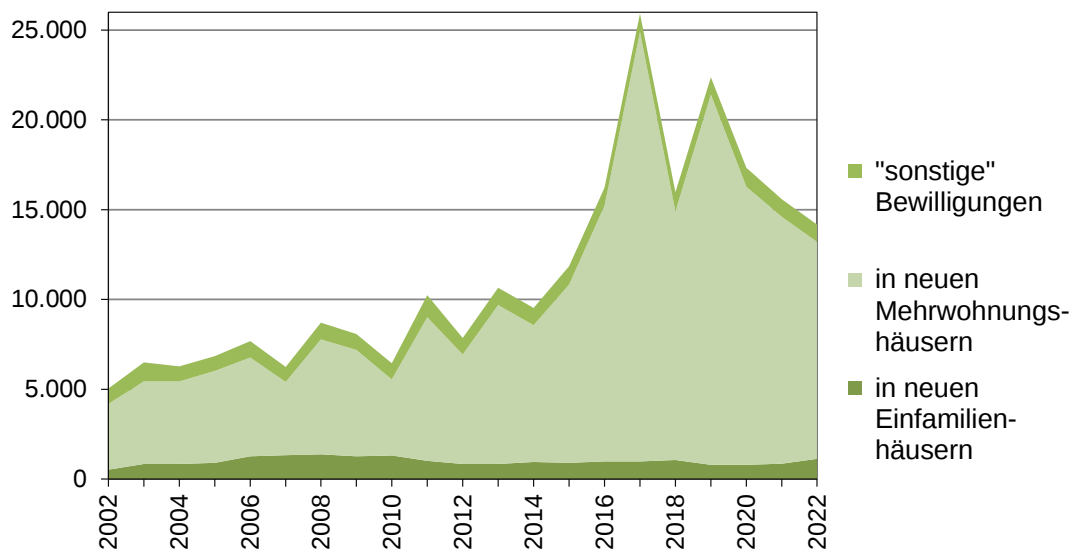
Quelle: ÖROK Haushaltsprognose 2016 (bezirksweise); Statistik Austria Haushaltsprognose 1/2023 (Bundesland-Ebene); IIBW-Berechnungen.

1.2 WOHNUNGSNEUBAU

1.2.1 BAUBEWILLIGUNGEN

In den vergangenen Jahren sind die Neubauzahlen in Wien durch die Decke gegangen. Der Höhepunkt liegt allerdings schon sechs Jahre zurück mit damals über 25.000 baubewilligten Wohneinheiten. Mittlerweile schmelzen die Bewilligungszahlen weg, mit zuletzt unter 14.000 (2022). Für 2023 werden noch deutlich niedrigere Zahlen erwartet. Die derzeitige Enge am Wohnungsmarkt ist also zu guten Teilen aus einer lange andauernden Phase geringer Neubauleistung erklärlich.

Abbildung 4: Baubewilligte Wohneinheiten in Wien

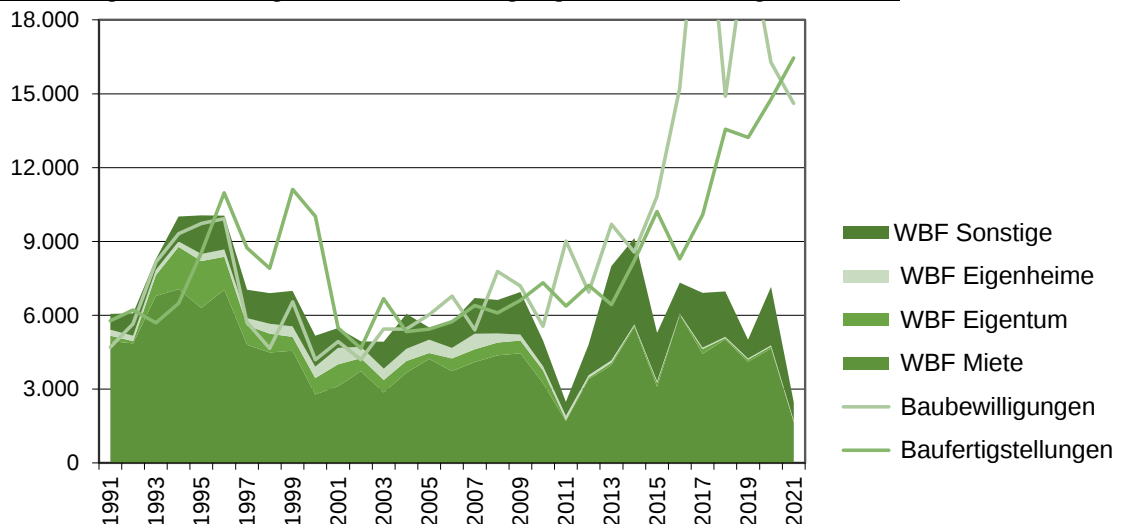


Anm.: „sonstige“ Bewilligungen = in bestehenden Gebäuden: IIBW-Schätzung
Quelle: Statistik Austria; IIBW.

1.2.2 GEFÖRDERTER NEUBAU

Noch besorgniserregender ist die Entwicklung des geförderten und damit „leistbaren“ Wohnungsneubaus. Während in den 1990er Jahren noch Jahresraten von über 10.000 erreicht wurden, lag der geför-

Abbildung 5: Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Wien, lange Zeitreihe



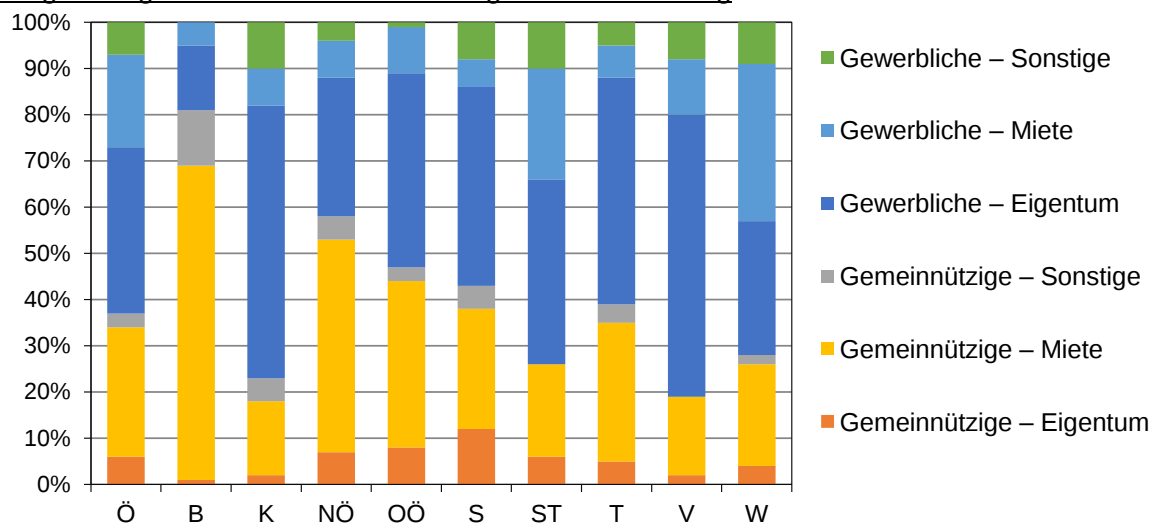
Quelle: IIBW auf Basis von BMF-Daten.

derte Wohnbau in den 2000er und 2010er Jahren bei immerhin über 6.000 pro Jahr (inkl. Heime und Sonderprogramme), 2021 demgegenüber bei unter 2.500 und 2022 auf ähnlich niedrigem Niveau (Abbildung 5). Der „Förderungsdurchsatz“, also das Verhältnis von Förderungszusagen zu Baubewilligungen, der vor 20 Jahren noch bei über 80% lag, ist mittlerweile auf unter 20% abgeschmolzen – eine besorgniserregende Entwicklung.

1.2.3 FREIFINANZierter NEUABU

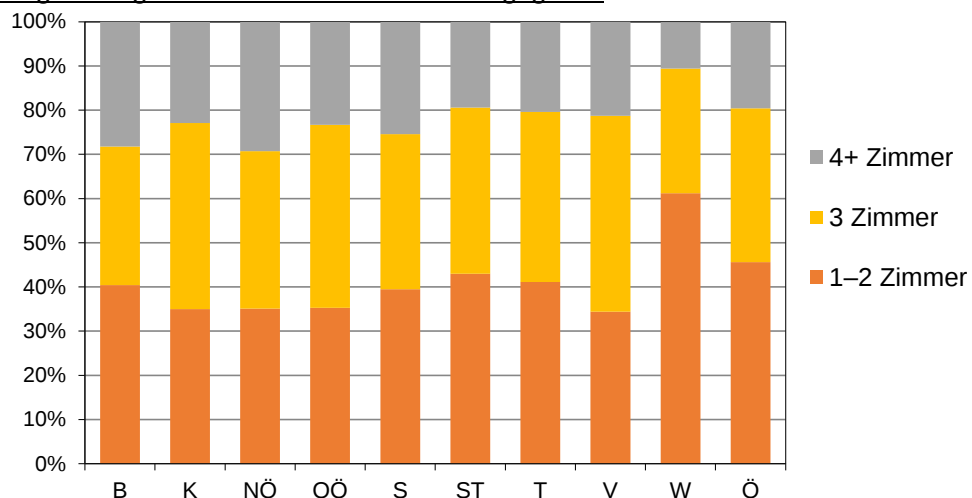
Die Datenlage zum freifinanzierten Wohnbau in Wien ist deutlich schwächer als für den geförderten. Eine Verbesserung bringen die Marktberichte von Exploreal (2023), die im großvolumigen Neubau Projekte mit mind. 5 Wohneinheiten und in der Sanierung mit mind. 3 Wohneinheiten erfassen. Eine aktuelle Analyse zu Wohnungsfertigstellungen zeigt für den Beobachtungszeitraum 2021-2023 folgendes Bild.

Abbildung 6: Fertigstellungen 2021-2023 nach Bauträger und Verwertung



Anm.: Sonstige = Betreutes Wohnen, Heime etc.
 Quelle: IIBW auf Basis von Exploreal (2023).

Abbildung 7: Fertigstellungen 2021-2023 nach Wohnungsgröße



Quelle: IIBW auf Basis von Exploreal (2023).

Gewerbliche Bauträger spielen in Wien eine im Bundesländervergleich deutlich übergeordnete Rolle (Abbildung 6). Von den 2021-2023 fertiggestellten Wohnungen gehen 72% auf ihr Konto und nur 28% auf das der GBV. Im Österreichdurchschnitt ist das Verhältnis 63:37%. Festzuhalten ist allerdings, dass Gewerbliche in Wien im Gegensatz zu der Mehrzahl der anderen Bundesländer Zugang zur Mietwohnungsförderung haben.

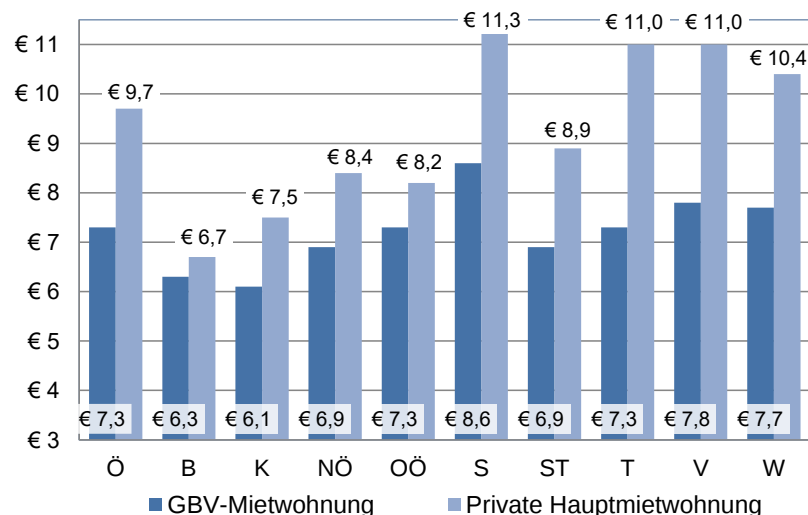
Aufschlussreich ist auch die Aufschlüsselung nach der Größe der aktuell gebauten Wohnungen (Abbildung 7). Im österreichischen Durchschnitt sind etwa 46% Ein- und Zweizimmer-Wohnungen, 35% Dreizimmer-Wohnungen und knapp 20% größere Wohnungen. Diese Verteilung ist in Wien noch schiefer mit ganzen 61% Ein- und Zweizimmer-Wohnungen! Gerade 10% der neu gebauten Wohnungen haben vier und mehr Zimmer.

1.3 ENTWICKLUNG VON MIETKOSTEN

Zur Analyse der Mietkosten der Haushalte steht als aussagekräftige Statistik der Mikrozensus der Statistik Austria zur Verfügung. Differenzierte Daten stehen für 2021 zur Verfügung. Aufschlussreich ist die Differenzierung zwischen gemeinnützigen und privaten Hauptmietwohnungen (Abbildung 8). Im österreichischen Durchschnitt liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen bei 7,30 €/m² und damit um 25% niedriger als in privaten Mietwohnungen (9,70 €/m², brutto kalt). Der Unterschied zwischen den beiden Marktsegmenten stieg bis 2013 stark an, war danach lange Zeit stabil und stieg zuletzt wieder. Er ist geringer in den östlichen Bundesländern (außer Wien), aber höher in den westlichen. Die Kosten in gemeinnützigen Wohnungen liegen in den meisten Ländern nahe am Österreich-Durchschnitt von 7 bis 8,- €/m², deutlich niedriger nur im Burgenland und in Kärnten mit etwas über 6,- €/m², höher in Salzburg mit 8,60 €/m². Bei privaten Mietwohnungen sind die Unterschiede größer. Vergleichsweise günstig wohnen die Haushalte mit unter 7,- €/m² im Burgenland, wesentlich teurer sind die privaten Mieten demgegenüber in Salzburg, Vorarlberg und Tirol mit rund 11,- €/m² sowie in Wien mit über 10,- €/m².

Gemeinnützige Bestandsmieten stiegen im Fünfjahresdurchschnitt (2016-2021) um 2,2%, was nur knapp über der Inflationsrate lag. Die Wohnkostendynamik der privaten Mietwohnungen war im Fünfjahresdurchschnitt mit 2,5% nur knapp darüber. Bundesländerweise gab es bei den Gemeinnützigen nur geringe Ab-

Abbildung 8: Wohnungsaufwand GBV/Private 2021 (€/m²)



Anm.: Brutto kalt = inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, aber ohne Energie.
 Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Sonderauswertung, IIBW.

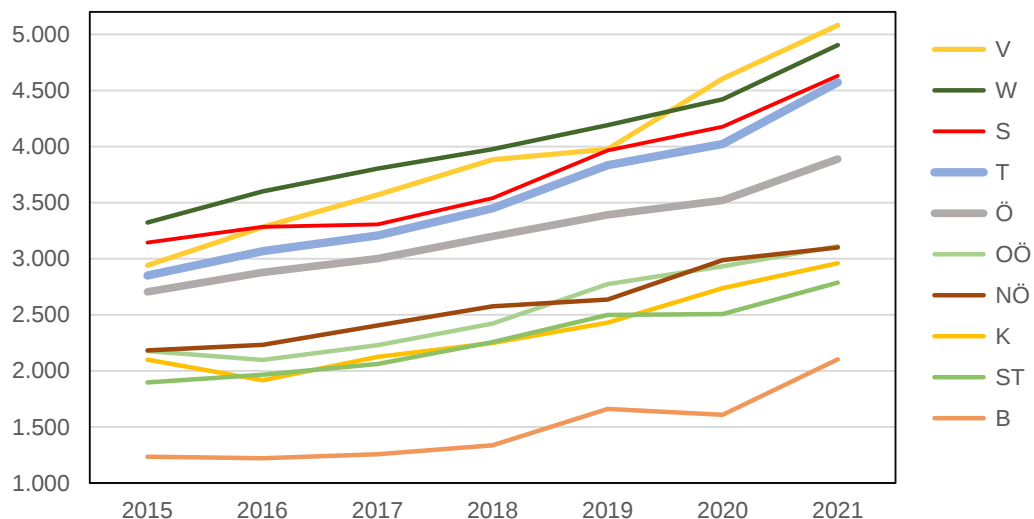
weichungen mit leicht unterdurchschnittlichen Steigerungen in Wien, aber deutlich überdurchschnittlichen bei privaten Mietwohnungen (+3,1%). Für 2022 liegen erst Daten zum Gesamtmarkt vor. Es ist mit einer Steigerung der Bestandsmieten um ca. 5% zu rechnen, wobei Wien im Bereich des Bundesdurchschnitts liegt. 2023 dürfte weitere starke Steigerungen bringen.

Die Vergleichsdaten geben kein vollständiges Bild ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei den GBV-Mieten die in einigen Bundesländern üblichen Einmalzahlungen bei Mietantritt nicht berücksichtigt sind. Andererseits weisen private Hauptmietwohnungen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Bei Wohnungen ähnlichen Alters ist der Unterschied der Wohnkosten zwischen den beiden Segmenten deutlich größer. Eine aktuelle WIFO-Studie (Klien u.a., 2023) zeigt, wie die Preisunterschiede zwischen GBV und gewinnorientierten Anbietern in den letzten Jahren aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs am Wohnungsmarkt zugenommen haben.

1.4 ENTWICKLUNG VON WOHNUNGSPREISEN

Für die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen bietet die Statistik Austria seit mehreren Jahren zuverlässige Daten. Die Daten in Abbildung 9 sind einzig dadurch eingeschränkt, dass sie Transaktionen von gebrauchten Wohnungen und Erstbezügen undifferenziert mischen. Marktpreise bei neu entwickelten Projekten sind vielfach deutlich teurer. Klar ist aber die sehr starke Preisdynamik von österreichweit im sechsjährigen Durchschnitt 6,3% p.a. und die Stellung Wiens am oberen Ende des Preisbands mit einer Preisdynamik leicht über dem Bundesdurchschnitt (6,7%).

Abbildung 9: Durchschnittliche Wohnungspreise in den Bundesländern



Quelle: Statistik Austria Immobilienpreisstatistik, IIBW.

2 WOHNUNGSBEDARFSSCHÄTZUNG

Die Übereinstimmung der Wohnungsproduktion mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum ist ein politisch sensibles Thema, gleichzeitig aber statistisch schwer fassbar. Denn die Nachfrage bestimmt sich nicht nur aus der Entwicklung der Haushaltszahlen, sondern auch aus regionalen Disparitäten (Leerstand in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang in den Ballungsgebieten) und geändertem Konsumverhalten (Zweitwohnsitze, Anschaffungen zu Investitionszwecken). Schwierigkeiten bei der Bedarfsschätzung bereitet insbesondere der bis vor Kurzem herrschende Trend zu Investitionen in „Betongold“.

Die Datenlage ist lückenhaft, was Schätzungen für etliche Inputdaten nötig macht. Das IIBW führt seit eineinhalb Jahrzehnten regelmäßige Wohnungsbedarfsschätzungen durch. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbedarfsprognosen (ÖROK, 2005; Czerny & Weingärtler, 2007; MA 18 u.a., 2017) erwies sich die IIBW-Bedarfsschätzung als zielgenau. Der starke Anstieg des Wohnungsbedarfs in den frühen 2010er Jahren wurde ebenso früh und treffend erkannt wie die mittlerweile überschrittene Bedarfsdeckung. Mit der vorliegenden Studie wurde das IIBW-Schätzmodell von Grund auf neu konzipiert und seine Aussagekraft deutlich verbessert. Insbesondere lässt es nun regionalisierte Bedarfsschätzungen zu.

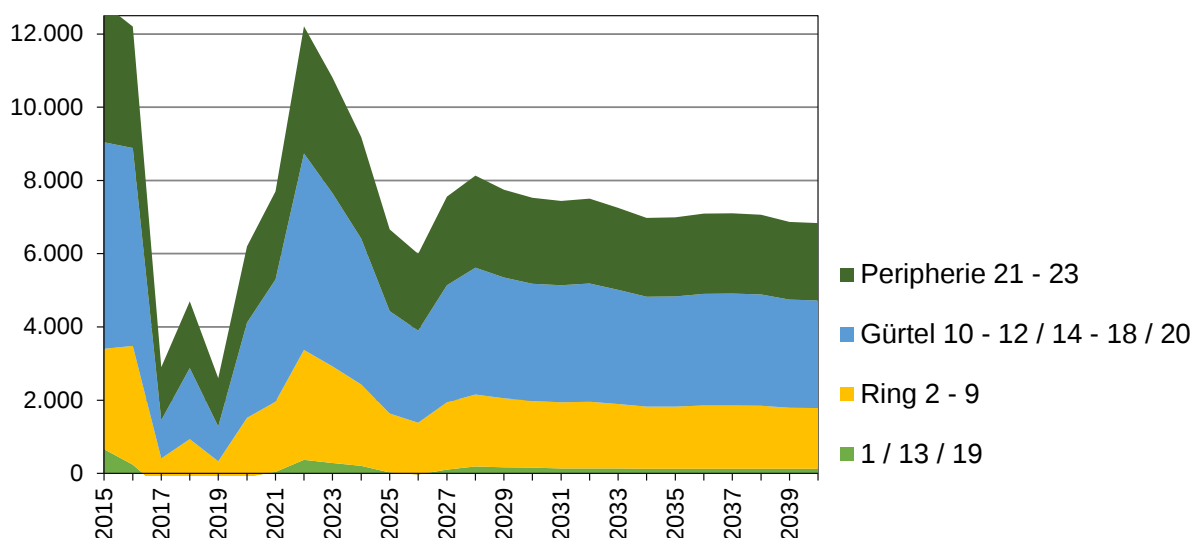
2.1 BEDARFSKOMPONENTEN

2.1.1 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Für die Entwicklung der Haushaltszahlen stehen einigermaßen robuste Prognosen der Statistik Austria zur Verfügung. Für Wien wurde nach Bezirksgruppen differenziert. Dabei wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Ausgangspunkt war die ÖROK-Haushaltsprognose auf Bezirksebene von 2016. Sie bietet einen Prognosehorizont bis 2030. Neuere Prognosen auf regionaler Ebene sind dzt. nicht verfügbar.
- Demgegenüber steht eine Haushaltsprognose auf Bundeslandebene der Statistik Austria von 1/2023 mit einem Prognosehorizont bis zum Ende des Jahrhunderts zur Verfügung.
- In einem ersten Schritt wurden die beiden Datenquellen verknüpft. Die „alte“ Bezirksprognose wurde mit Bestandsdaten (Mikrozensus) bis zum aktuellen Zeitrang (2021) angepasst und bis 2030 fortgeschrieben.

Abbildung 10: Zuwachs Haushalte nach Bezirksgruppen Wien bis 2040



Quelle: ÖROK-Haushaltsprognose 2016 (Bezirksebene); Statistik Austria Haushaltsprognose 1/2023 (Bundesland-Ebene; IIBW).

Für die Jahre nach 2030 wurden die Nettozuwächse an Haushalten analog zur Entwicklung des abgelaufenen Jahrzehnts auf die Bezirke verteilt. Es wird damit zugrunde gelegt, dass bisherige regionale Transformationsprozesse analog zu den vergangenen Jahren weiterlaufen. Damit können regionale Sonderentwicklungen nicht antizipiert werden. Doch fehlen leider Inputdaten für alternative Szenarien.

Das zu erwartende Wachstum der Haushaltszahlen in den Wiener Regionen ist in Abbildung 3 (S. 8) dargestellt.

Aus der demographischen Entwicklung ergibt sich ein Netto-Zuwachs der Haushaltszahlen für Wien gesamt von etwa 7.700 pro Jahr im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre und einem Höhepunkt 2022 von etwas über 12.000 zusätzlichen Haushalten (mit kräftigen Hochs und Tiefs, s. Abbildung 10). Im Durchschnitt der kommenden zehn Jahre wird eine etwas höhere Zahl ermittelt (mit nur teilweiser Berücksichtigung der aktuellen Zuwanderungswelle). Die Zuwächse verteilen sich unterschiedlich auf die Bezirksgruppen. Geschätzte 43% werden den Gürtelbezirken zufallen, 31% der Peripherie und 24% den Ringbezirken (sofern hier noch Verdichtungspotenziale verfügbar sein werden).

Die Haushaltsprognose der Statistik Austria beinhaltet aktuelle Entwicklungen zur Veränderung der Haushaltsgröße und mit Einschränkungen zur Zuwanderung aufgrund des Ukraine-Kriegs. Allerdings sind, wie in jeder Prognose, nur tatsächlich prognostizierbare Ereignisse berücksichtigt. Entwicklungen wie zukünftige Flüchtlingsbewegungen oder Kriegshandlungen sind per se nicht prognostizierbar.

Insgesamt wird die Haushaltsprognose der Statistik Austria als ausreichend zuverlässig aufgefasst, um auf eine Adaption dieser Datenquelle verzichten zu können.

2.1.2 ALTERNATIVSZENARIO HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Haushaltsprognose der Statistik Austria von 1/2023 hat zwar die demographischen Auswirkungen des Ukraine-Krieges teilweise berücksichtigt, nicht aber ihr volle Ausmaß. Im Saldo ist die Bevölkerungszahl in Wien 2022 um nicht weniger als 51.000 Personen gestiegen. Die ursprüngliche Bevölkerungsprognose, die Grundlage für die erwähnte Haushaltsprognose war, ging von etwa 27.000 Menschen aus. In einem Schätzverfahren, das nicht nur die zusätzliche Zuwanderung mittels durchschnittlicher Haushaltsgrößen in zusätzliche Haushalte umrechnet, sondern auch die dichtere Belegung der Haushalte und die Unterbringung in institutionellen Einrichtungen berücksichtigt, gelangen die IIBW-Schätzungen für 2022 auf zusätzlich 4.900 Haushalte, insgesamt sind das über 17.000 zusätzliche Haushalte. Unter der Annahme, dass dieser demographische Impuls auch in den kommenden Jahren nachwirken wird, werden auch für die kommenden Jahre höhere Zuwächse als in der Haushaltsprognose von 1/2023 angenommen.

2.1.3 ANDERE BEDARFSKOMPONENTEN

Der Wohnungsbedarf speist sich aber nicht nur aus dem Zuwachs an Haushalten, sondern auch anderen wohnungsbezogenen Komponenten:

- Ersatzneubau: Wohnungsabgang ist zu ersetzen. Allerdings zeigen verfügbare statistische Quellen ein außerordentlich niedriges Niveau des Verlusts von Wohnraum in Wien (wie auch bundesweit). Demnach gingen im mehrjährigen Durchschnitt jährlich nur ca. 1.700 Wohneinheiten durch Abriss, Zusammenlegung oder Umnutzung verloren. Auch Totalsanierungen mit Ausmietung sollten in der Zahl berücksichtigt sein. Das sind nur 0,15% des Bestands pro Jahr. Es ist wahrscheinlich, dass die tatsächlichen Abgänge nicht vollständig dokumentiert sind. Für die weiterführenden Berechnungen

wurde ein eigens aus dem AGWR abgeleiteter Wohnungsabgang verwendet (Differenz der Wohnungsbestandszahl zweier Jahre abzüglich der Fertigstellungen), der im mehrjährigen Durchschnitt einen höheren Wert von ca. 2.500 Abgängen pro Jahr ergibt. Das sind immer noch bescheidene 0,23% (s. Kap. 2.3.2f), S. 18).

- In ländlichen Regionen fallen viele Wohnungen und Häuser aus dem Markt, weil sie am „falschen“ Ort stehen oder qualitativ nicht mehr den Anforderungen entsprechen. So tragen etwa leergefallene Eigenheime in peripheren Regionen ebenso wenig zur Wohnversorgung in Zentrallagen bei wie Wohnungen am Ende ihrer technischen Lebensdauer. In Wien spielt diese Komponente eine viel geringere Rolle als in Flächenbundesländern.
- In Gunstlagen hat investiver Wohnbau durch vermögende Privatpersonen, Freiberufler und private Investoren an Stellenwert gewonnen. Manche von ihnen sind an keiner Nutzung der erworbenen Wohnung interessiert, sondern halten sie für Eventualitäten oder Nachkommen vor.
- In dieselbe Rubrik fällt die stark wachsende Gruppe von Personen, die eine oder mehrere Wohnungen erben, von einer Verwertung aber ebenso wenig abhängig wie daran interessiert sind. Bei dieser Erbgeneration steht häufig die Sorge im Vordergrund, durch die Vermietung unwägbare Risiken einzugehen.
- Eine Herausforderung v.a. in Städten ist die touristische Kurzzeitvermietung (Airbnb), die u.U. große Teile des Wohnungsbestands dem Markt entziehen kann.

Die Abschätzung dieser Bedarfskomponenten ist schwierig, da kaum valide Daten verfügbar sind.

2.2 BISHERIGE WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN UND PROGNOSE BIS 2025

2.2.1 DATENBASIS UND PROGNOSEMETHODE

Gute Daten stellt die Statistik Austria für baubewilligte Wohnungen zur Verfügung, auf Bezirksebene allerdings wegen üblicher Nachmeldungen nur bis drei Jahre vor den veröffentlichten Bundesland-Daten. Unter Heranziehung der Bundesland-Ergebnisse wurden die regionalen Werte bis 2022 berechnet. Gleichzeitig stehen Informationen zur Baudauer zur Verfügung, die eine Umrechnung von Bewilligungs- auf Fertigstellungsdaten ermöglichen. Schätzmethode erlauben weiters, den Anteil der baubewilligten Wohnungen zu ermitteln, die tatsächlich auch fertiggestellt werden. Auf diese Weise wurden Prognosen für die Fertigstellung von Eigenheimen, Geschoßwohnungen und neuen Wohnungen in Bestandsbauten auf Bezirksebene bis 2025 berechnet.

2.2.2 ERGEBNISSE

Während Wien weit in den 1980er Jahren durchschnittlich nur 6.800 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden, stieg die Zahl in den 1990er Jahren auf 8.400 (auch damals wurde von einem Boom gesprochen) und sank in den 2000er Jahren wieder auf 7.400. Der Wohnbauboom ab Mitte der 2010er Jahre führte zu Durchschnittswerten in diesem Jahrzehnt von 10.100 fertiggestellten Wohneinheiten mit einem aktuellen Höhepunkt von 17.500 Einheiten (2022). Darin enthalten sind Eigenheime, Wohnungen in Mehrwohnungsbauten und auch solche in bestehenden und gemischt genutzten Gebäuden. Für 2023 ist ein Rückgang auf etwa 16.600, bis 2025 auf ca. 13.500 zu erwarten. Der aktuelle Rückgang betrifft v.a. Geschoßwohnungsbauten, während neuen Wohnungen in Bestandsgebäuden konstant bleiben (Abbildung 13, S. 21).

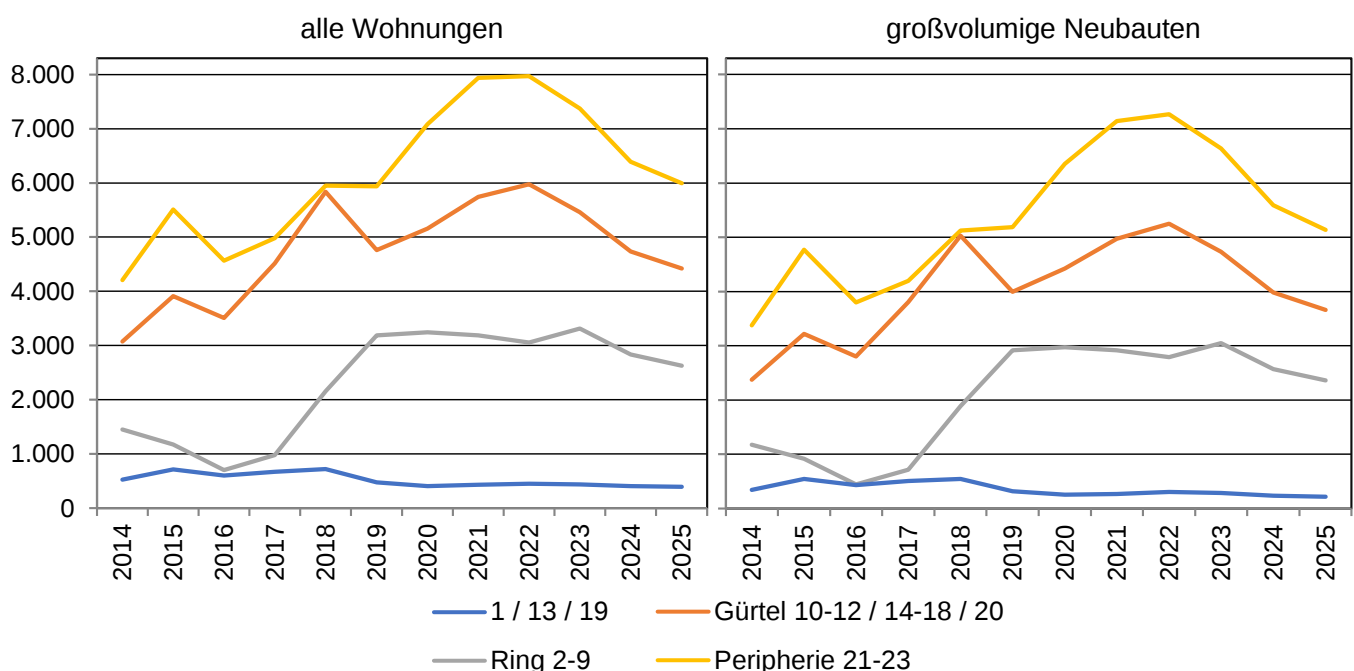
2.2.3 WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN NACH BEZIRKSGRUPPEN

Der Wohnbauboom ab Mitte der 2010er Jahre betraf alle Wiener Bezirksgruppen außer die „gehobenen“ Bezirke 1/13/19, besonders stark die peripheren Bezirke 21-23 mit etwa einer Verdoppelung der Fertigstellungen zwischen 2014 und 2021 (Abbildung 11). Der mit Abstand größte Anteil macht der großvolu-

mige Neubau mit zuletzt 15.600 Fertigstellungen aus, während neue Wohnungen in Bestandsbauten und Eigenheime zusammen nicht einmal 2.000 Einheiten umfassen. Die „gehobenen“ Bezirke unterscheiden sich von den anderen auch durch einen stark überdurchschnittlichen Stellenwert von Eigenheim-Fertigstellungen und neuen Wohnungen in Bestandsbauten, während alle anderen Bezirksgruppen ähnlich niedrige Anteilswerte dieser beiden Gebäudearten haben.

Aufgrund der aktuellen Baubewilligungszahlen sind für alle Bezirke deutliche Rückgänge bis 2025 prognostizierbar. Sie machen in den Ringbezirken „nur“ -11%, in den „gehobenen“ und Gürtelbezirken demgegenüber etwa -20% aus. Die peripheren Bezirke liegen mit -14% in der Mitte. Zur Entwicklung im Einzelnen und dem geschätzten Wohnungsbedarf siehe Abbildung 14 (S. 22).

Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen nach Wiener Bezirksgruppen



Anm.: Methode Berechnung bezirkweise Fertigstellungen und Prognose bis 2025 s. Text.
 Quelle: Statistik Austria, IIBW-Schätzmodell.

2.3 SCHÄTZMETHODE FÜR DEN WEITEREN WOHNUNGSBEDARF

Beim IIBW-Schätzmodell wird der Problematik der Unwägbarkeiten im Prognosezeitraum folgendermaßen begegnet:

2.3.1 KLASSIFIZIERUNG DER BEZIRKE

Verschiedene, weiter unten beschriebene, „Stellschrauben“ des Schätzmodells werden für Bezirksgruppen mit mehr oder weniger dynamischer Entwicklung unterschiedlich adjustiert. Dafür wurden die Wiener Bezirke in vier Gruppen eingeteilt. Es wurde der einfache Indikator der prognostizierten Haushaltsentwicklung 2025-2030 herangezogen (s. Abbildung 14 S. 22):

- Eine überdurchschnittliche Dynamik haben die peripheren Bezirke (21.-23.) mit einem starken prognostizierten Wachstum der Haushaltszahlen um 1,0% pro Jahr.
- Eine mittlere Dynamik zeigen die Ring- (2.-9.) bzw. Gürtelbezirke (10.-12./14.-18./20.) mit einem prognostizierten Wachstum der Haushaltszahlen um 0,8 bzw. 0,7% pro Jahr.

- Eine weit geringere Dynamik haben die „gehobenen“ Bezirke (1./13./19.) mit einem prognostizierten Wachstum der Haushaltszahlen um nur 0,2% pro Jahr.

2.3.2 UNTERSCHIEDLICH ROBUSTE INPUT-DATEN AUF BEZIRKSEBENE

Es stehen für die bezirksweise Schätzung des Wohnungsbedarfs unterschiedlich robuste Daten zur Verfügung. Ziel war es im Projektzusammenhang, auf Bezirksebene Daten zu Haushalts- und Wohnungsbestand, Wohnungsneubau und Förderungszusicherungen zu erlangen:

a) Bevölkerung und Haushalte

Die Herleitung von bezirksweisen Daten zur Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2040 ist oben, Kap. 2.1.1, beschrieben. Haushalte sind statistisch ident mit Hauptwohnsitzwohnungen. Die Differenz zum nachfolgend beschriebenen Wohnungsbestand gesamt sind die Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (s. unten: c). Die Aufgliederung der Haushalte in solche, die in Eigenheimen bzw. Mehrwohnungsbauten leben, steht nur auf Bundesland-Ebene zur Verfügung. Für die Bezirksebene wurde auf Anteilswerte beim Gesamtbestand an Wohnungen zurückgegriffen.

b) Wohnungsbestand

Zur Erfassung des Wohnungsbestands nach den beschriebenen Bezirksgruppen wurden die seit 2014 verfügbaren Pakete des AGWR (Gebäude- und Wohnungsregister) verwendet. Es stehen Daten u.a. zur Verteilung nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude und zu jener der Wohnungsgrößen zur Verfügung. Daraus kann zwischen Eigenheimen (Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 Wohneinheiten) und großvolumig (alle anderen) differenziert werden.

c) Wohnungen ohne Hauptwohnsitz

Der Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz kommt im Schätzmodell große Bedeutung zu. Ihre Zahl ergibt sich aus dem Wohnungsbestand abzüglich der Zahl an Hauptwohnsitzwohnungen. Österreichweit sank ihr Anteil am Gesamtbestand von 2014-2016 leicht auf etwas unter 18%, um in den folgenden Jahren des Wohnbaubooms deutlich auf zuletzt fast 20% zu steigen.

In Wien lag dieser Anteil 2009 bei niedrigen 13%, sank in den folgenden Jahren mit sehr geringer Neubautätigkeit auf unter 10% und steigt als Folge des Wohnbaubooms bis 2022 wieder auf etwas über 13%. Bemerkenswert ist diese Entwicklung im Vergleich zu größeren anderen Landeshauptstädten. Linz hat eine gleichbleibende Rate von Wohnungen ohne Hauptwohnsitz von nur 9%, Innsbruck von 12%. In Salzburg stieg sie moderat auf zuletzt 17%. In Graz hat der Anteil demgegenüber zwischen 2014 und 2022 um etwa die Hälfte von 12 auf 18% zugelegt.

Überdurchschnittlich hoch und langfristig leicht steigend ist der Anteil von Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in den „gehobenen“ Bezirken mit zuletzt 20%, stabil auf niedrigem Niveau in den Ring- und Gürtelbezirken (10 bzw. 11%), zuletzt stark steigend in den peripheren Bezirken von 9% (2016) auf 19% (2022)! 2016 gab es in dieser Bezirksgruppe weniger als 20.000 Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, 2022 demgegenüber fast 50.000. Der gesamtstädtische Zuwachs ist also fast zur Gänze auf die Entwicklung in den peripheren Bezirken zurückzuführen.

Keinesfalls darf die Kennzahl „Wohnungen ohne Hauptwohnsitz“ mit Wohnungsleerstand gleichgesetzt werden, siehe dazu Kap. 2.4.3 (S. 20).

d) Baubewilligungen

Seitens der Statistik Austria stehen bezirksweise Daten zu Baubewilligungen für Eigenheime, großvolumig und neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden zur Verfügung, leider aber nur ab 2011 bis drei Jahre vor den veröffentlichten Bundesland-Daten (2018, s. Kap. 2.2). Auch eine Differenzierung in Miet- und Eigentumswohnungen ist möglich.

e) Baufertigstellungen

Im Gegensatz dazu mussten die bezirksweisen Zahlen der fertiggestellten Wohnungen aus den Baubewilligungen unter Heranziehung der bundeslandweise verfügbaren Daten zur Dauer der Bauvorhaben und der Summe der fertiggestellten Wohnungen abgeleitet werden. Um einigermaßen übereinstimmende Randverteilungen zu erlangen, wurden die Baubewilligungen gegenüber den Fertigstellungen bei den Eigenheimen um 9%, im großvolumigen Bereich um 8% und bei neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden um 10% reduziert werden.

f) Wohnungsabgang

Schließlich musste noch eine Datenquelle zum Verlust von Wohnraum durch Abbruch oder Umnutzung gefunden werden. Ein Ansatzpunkt ist das Gebäude-Wohnungsregister, aus dem auch seitens der Statistik Austria entsprechende Daten veröffentlicht werden. Die Zahl ist äußerst gering mit nur etwa 1.700 Wohneinheiten für ganz Wien im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Das sind nur ca. 0,15% des Bestands, was im Umkehrschluss eine völlig unplausible durchschnittliche Bestandsdauer von >700 Jahren bedeuten würde. Angesichts dessen wurde aus dem AGWR eine eigene Berechnung abgeleitet mit dem Wohnungsbestand eines Jahres, abzüglich jenem des Vorjahres zuzüglich der Fertigstellungen in diesem Jahr. Das Ergebnis ist mit durchschnittlich 2.500 Abgängen (0,23%) zwar auch sehr gering, doch aber etwas plausibler.

2.4 SCHÄTZPARAMETER

Auf Basis der dargestellten Input-Daten wurde die Entwicklung auf Bezirksebene bis zum aktuellen Zeitrand dargestellt. Für die zukünftige Entwicklung wurden einerseits, wie in Kap. 2.2 (S. 15) dargestellt, die Fertigstellungszahlen aufgrund bisheriger Baubewilligungszahlen bis 2025 prognostiziert.

Für die darüber hinaus gehende Perspektive sind Prognosen zur Wohnbauproduktion quantitativ nicht darstellbar. Wohl aber kann der Bedarf an Wohnungen in Bezug auf die in Kap. 2.1 (S. 13) erläuterten Komponenten nach Bezirksgruppen geschätzt werden.

2.4.1 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die in Kapitel 2.1.1 (S. 13) beschriebene Haushaltsprognose der Statistik Austria von 1/2023 wird als robust aufgefasst und wurde nur um Aufschätzungen zur bezirksweisen Entwicklung ergänzt. Sie beinhaltet allerdings keine Differenzierung zwischen Eigenheimen und Haushalten in Geschoßwohnungen. Dafür wurde die Annahme getroffen, dass Wohnen im Eigenheim zwar langfristig an Bedeutung verlieren wird, sich der heutige Bestand aber nicht allzu stark verändern dürfte. Im Fünfjahresdurchschnitt 2017-2021 nahm diese Wohnform um 0,9% p.a. auf insgesamt ca. 54.000 Einheiten ab. Es wurde die Annahme getroffen, dass sich diese negative Dynamik bis 2040 auf 0% reduziert, mit leichten Abweichungen in den dynamischen bzw. stagnierenden Bezirken. Aus der (angenommenen) Entwicklung bei Eigenheimen ergibt sich eine entsprechend verstärkte Dynamik bei Haushalten in Geschoßwohnungen, die in den kommenden Jahren um über 1% p.a. zulegen werden mit einer etwas abflachenden Dynamik in den

2030er Jahren. Dadurch wird ihre Zahl von 884.000 im Jahr 2022 auf 1,02 Mio. im Jahr 2040 ansteigen. 2022 nahm die Zahl der Wiener Haushalte um mehr als 12.000 zu (s. Abbildung 10, S. 13). In den kommenden Jahren wird von einer weiterhin hohen, wenngleich rückläufigen Dynamik ausgegangen.

2.4.2 ALTERNATIVSZENARIO HAUSHALTSENTWICKLUNG

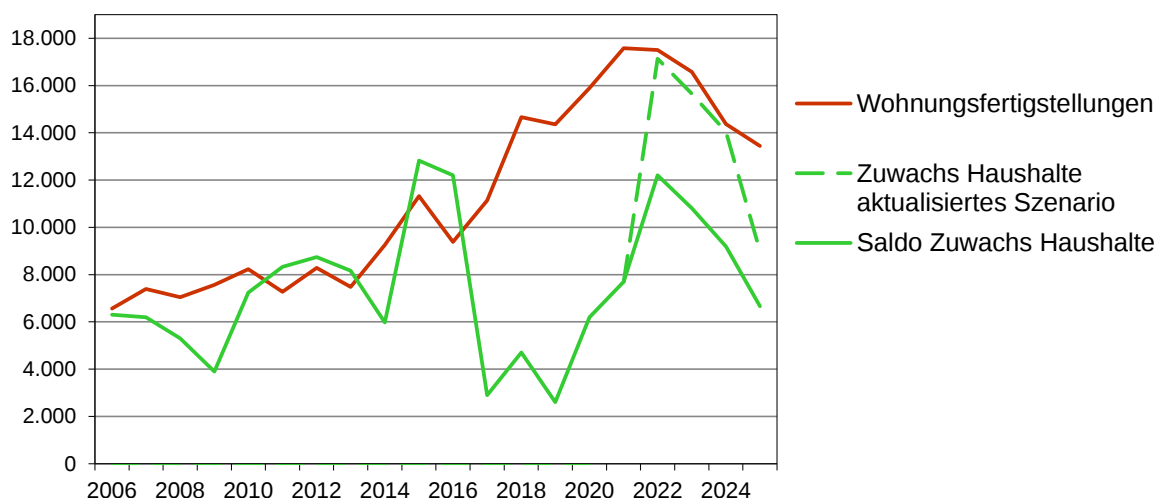
Wie in Kap. 2.1.2 (S. 14) dargestellt, ist Wien in besonderem Maße von zusätzlicher Zuwanderung wegen des Ukraine-Krieges betroffen (bzw. profitiert davon). Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Dynamik erhöht sich die Wohnungsnachfrage stark und damit der Wohnungsbedarf. In Abbildung 12 ist der Zuwachs der Zahl der Haushalte in Wien den Wohnungsfertigstellungen gegenübergestellt. Dazu ist zu bemerken, dass der Bedarf an neuen Wohnungen weit über den Zuwachs der Haushaltszahl hinausgeht (s. Kap. 2.1.3, S. 14).

Gut ersichtlich ist, dass in den frühen 2010er Jahren der Neubau „verschlafen“ wurde. Die Zahl der neuen Wohnungen erreichte gerade einmal den Zuwachs an Haushalten. Das war der Boden, auf dem der Neubauboom ab 2015 wuchs. Stark steigende Wohnungspreise regten insbesondere private Investoren und Developer zu Projektentwicklungen an. Der deutliche Überhand der Fertigstellungen gegenüber der Haushaltsentwicklung in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre brachte einiges an Entspannung am Markt, erhöhte aber auch den Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz deutlich (s. Kap. 2.4.3).

Mit dem einsetzenden Abschwung der Fertigstellungen schließt sich die Lücke wieder. Unter den Bedingungen des Basisszenarios der Statistik Austria wäre – rein quantitativ, ohne Berücksichtigung von Fragen der Leistbarkeit – zwar Handlungsbedarf gegeben, jeder Alarmismus aber fehl am Platz. Ein Rückgang des Neubaus bei gleichzeitiger Aktivierung der Gebäudesanierung wäre das Gebot der Stunde.

Unter Betrachtung des aktualisierten Szenarios sieht die Sachlage freilich anders aus. Das sich abzeichnende Muster erinnert frappierend an die frühen 2010er Jahre mit Neubauzahlen, die mit Mühe und Not die Bevölkerungsdynamik abbilden, nicht aber all die anderen Bedarfskomponenten. Mehr dazu in Kap. 2.5 und 2.7.

Abbildung 12: Gegenüberstellung von Wohnungsfertigstellungen und Zuwachs der Haushalte in Wien



Quelle: Fertigstellungen: Statistik Austria, IIBW-Prognose; Zuwachs Haushalt: Statistik Austria Mikrozensus; Alternativ-Szenario: IIBW-Schätzmodell.

2.4.3 WOHNUNGEN OHNE HAUPTWOHNSITZ

Der fortgeschriebene Gesamtbestand an Wohnungen ergibt sich aus der Modellierung des Bestands an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz. Dieser setzt sich aus Zweit- und Ferienwohnungen, Nebenwohnsitzen, strukturellem Leerstand, investivem Leerstand, einer "Umzugsreserve" und anderen Komponenten zusammen, z.B. touristische Kurzzeitvermietung (Airbnb, s. Kap. 2.1, S. 13). Er ist also durch eine stark heterogene Zusammensetzung geprägt.

Angesichts des beschriebenen starken Wachstums dieser Komponenten in den vergangenen Jahren wird von einer bevorstehenden Verflachung der Entwicklung ausgegangen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Ein Wachstum ähnlich den vergangenen Jahren (innerhalb von sechs Jahren um 3,7 Prozentpunkte auf über 13%, s. Kap. 2.3.2c), S. 17) ist aus mehreren Gründen langfristig undenkbar.
- Es belastet öffentliche Budgets, nachdem die technische und soziale Infrastruktur auf Vollbelegung ausgelegt ist.
- Dazu kommt der ökologische Aspekt der immensen Stoffflüsse im Zusammenhang mit Wohnungsneubau, die nur gerechtfertigt erscheinen, wenn dem entsprechender sozialer und gesellschaftlicher Nutzen gegenüber steht.
- Die Entwicklung birgt auch ein großes Risiko für eine Destabilisierung des Wohnungsmarktes.
- In mehreren Politikbereichen zeichnen sich Reformen zur besseren Nutzung vorhandener Wohnbauten und gebremsten Wohnungsneubau ab: Die in mehreren Bundesländern eingeführte Leerstandsabgabe verteuert die Nicht-Nutzung von Wohnungen ebenso wie die 2022 bundesrechtlich eingeführte Mindestrücklage im Wohnungseigentum. Maßnahmen gegen touristische Kurzzeitvermietung („Airbnb“), wirken in dieselbe Richtung. Gleichzeitig haben einzelne Bundesländer Maßnahmen zur Unterstützung privater Eigentümer gesetzt (z.B. Aktion „Sicher Vermieten“ in Vorarlberg). Aktuelle und bevorstehende raumordnerische Reformen zielen auf eine Einschränkung der Bodennutzung auf letztlich Netto-Null ab.
- Schließlich ist davon auszugehen, dass Abriss und Umnutzung von Wohnbauten am Ende ihrer technischen Lebensdauer zulegen werden. Dies betrifft beispielsweise Mehrwohnungsbauten, wenn hohe Sanierungskosten ähnlich den Kosten von Neubauten und Nachverdichtungspotenziale für Abriss und Neubau sprechen.

Es wird angesichts dessen davon ausgegangen, dass der Anteil der Eigenheime ohne Hauptwohnsitz vom derzeitigen sehr hohen Wert von 46% in den kommenden Jahren kaum noch zunehmen wird. Demgegenüber bewirkt der aktuelle demographische Schub eine deutliche Verringerung des Anteils der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz bis 2025 und danach einen moderaten Anstieg. Die Variablen differieren etwas in den Bezirksgruppen mit über-/unterdurchschnittlicher Dynamik.

2.4.4 WOHNUNGSABGANG

Die bislang dokumentierten Abgänge an Wohnraum von jährlich 0,15% des Bestands sind unplausibel niedrig und wurden durch eigene Berechnungen ersetzt, die immerhin 0,23% ergaben (s. Kap. 2.3.2f), S. 18). Längerfristig wird bei Eigenheimen ein Anstieg auf ca. 1%, bei Geschößwohnungen von 0,6% geschätzt, was einer Bestandsdauer der Bauten von 100/150 Jahren entsprechen würde. Wiederum werden die Annahmen für mehr oder weniger dynamische Bezirksgruppen variiert.

2.4.5 ANTEIL BESTANDSBAUTEN AN GROßVOLUMIGEM NEUBAU

Eine abschließende „Stellschraube“ ist der Anteil der „neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden“ am großvolumigen Neubau. Diese folgt der Hypothese, dass ein wachsender Teil des Neubaus in Bestands-

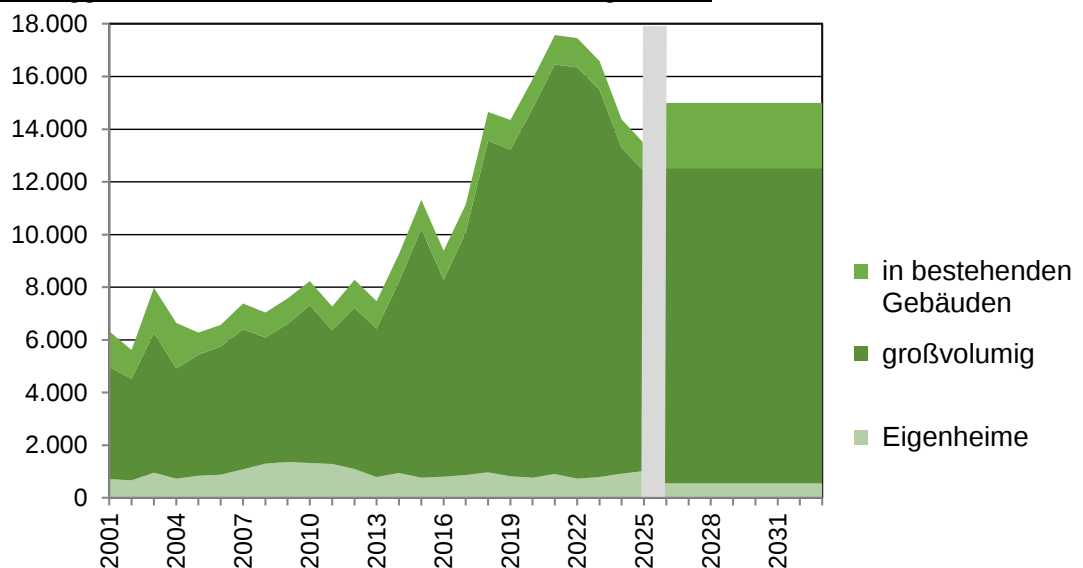
bauten und ein schrumpfender Anteil in Neubauten umgesetzt werden dürfte. Dieser Anteil wird mit derzeit unter 10% geschätzt, wobei die Stadt diesbezüglich – im Gegensatz zu den anderen acht Bundesländern – keine Daten zur Verfügung stellt. Längerfristig wird mit einer deutlichen Erhöhung dieses Anteils auf bis zu 30% ausgegangen.

2.5 WOHNUNGSBEDARF WIEN BASISSZENARIO

Aus den dargestellten Datenquellen ergibt sich zum ersten die Wohnungsproduktion in Wien bis 2022, zum zweiten die Prognose der fertiggestellten Wohneinheiten bis 2025 und zum dritten der sich für eine zehnjährige Perspektive bis 2033 ergebende Wohnungsbedarf:

- In Abbildung 13 ist einerseits der bis heute andauernde Neubauboom mit bis zu 18.000 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr ersichtlich. Besonders zugelegt hat der großvolumige Neubau auf bis zu 15.600 Wohneinheiten (2021/22).
- Die zuletzt stark rückläufigen Baubewilligungszahlen sind eine zuverlässige Grundlage für die Prognose von ebenso stark rückläufigen Baufertigstellungszahlen bis 2025 auf insgesamt ca. 13.500 Einheiten. Davon ist insbesondere der großvolumige Neubau mit -19% auf 11.400 Einheiten betroffen.
- Im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern ergibt das IIBW-Schätzmodell für Wien einen Bedarf an Neubauwohnungen über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Demnach sollten – unter den Bedingungen der nicht mehr aktuellen Haushaltsprognose – insgesamt ca. 15.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Der Stellenwert des Eigenheims kann weiter reduziert werden (ca. 500 Einheiten pro Jahr). Der großvolumige Wohnbau solle sich auf 12.000 Einheiten pro Jahr einpendeln, was dem Mittelwert der vergangenen acht Jahre entspricht, aber deutlich unter dem aktuellen Output liegt. Einen stark steigenden Stellenwert sollten neue Wohnungen in bestehenden Bauten erhalten, für die ein Bedarf von ca. 2.500 ermittelt wird.
- Darin berücksichtigt sind die weitere Verkleinerung der Haushaltszahlen, zusätzlicher Bedarf für den Ersatz von alten Bestandsbauten und für investiven Wohnbau.

Abbildung 13: Fertiggestellte Wohneinheiten in Wien, Wohnungsbedarf



Quelle: Statistik Austria, IIBW-Schätzmodell.

2.6 WOHNUNGSBEDARF NACH BEZIRKSGRUPPEN

Es ist im Rahmen der vorliegenden Studie nicht zweckmäßig, im Detail auf die bezirksweisen Entwicklungen einzugehen. Die folgenden Grafiken geben aber Aufschluss zu übergeordneten Entwicklungen.

Wie in Kapitel 2.3.1 (S. 16) erläutert, werden die Wiener Bezirke in vier Gruppen zusammengefasst. Diese Gruppen werden zudem aufgrund ihrer unterschiedlichen Bevölkerungsdynamik verschieden modelliert:

- Die „gehobenen“ Bezirke (1./13./19.) haben den Wohnbauboom der letzten Jahre gar nicht mitgemacht, vermutlich wegen den frühzeitig massiv gestiegenen Bauland- und Wohnungspreisen. Mit nur ca. 400 Fertigstellungen p.a. machten sie auch nur ca. 3% des Gesamtvolumens in Wien aus. Eine Verdoppelung auf knapp 800 Einheiten wäre wünschenswert, quantitativ für die Gesamtstadt aber von minderer Bedeutung.
- Die Wohnungsproduktion in den Ringbezirken (2.-9.) ist nach 2017 sprunghaft angestiegen, getrieben von wenigen Großprojekten v.a. im 2. Bezirk. Wünschenswert wäre ein Aufrechterhalten des bestehenden Niveaus von ca. 3.500 Wohneinheiten pro Jahr, was aber fast ausschließlich von der (auslaufenden) Verfügbarkeit von Baulandreserven abhängt.

Abbildung 14: Fertigstellungen und Wohnungsbedarf in den Wiener Bezirksgruppen



Anm.: 2014-2021 Fertiggestellte Wohneinheiten; 2022-2025 Prognose Fertigstellungen; 2026-2033 Wohnungsbedarfsschätzung; Methodik s.Text.

Quelle: IIBW-Schätzmodell zum Wohnungsbedarf; Statistik Austria.

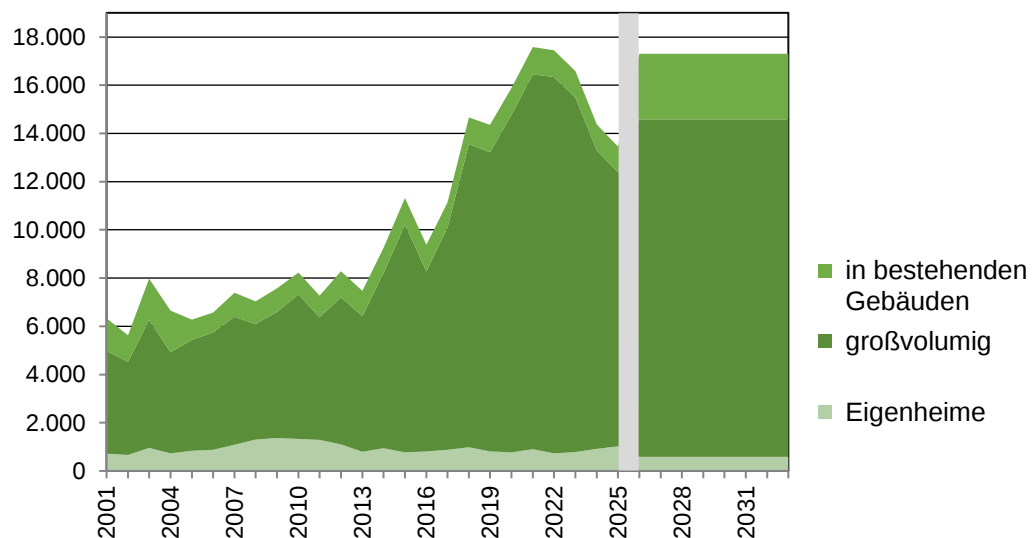
- Quantitativ relevanter sind die Gürtelbezirke, in denen sich der Wohnbauboom der vergangenen Jahre ebenso deutlich abgebildet hat, wie der bevorstehende Rückgang. Der Bedarf in diesen Bezirken wird auf etwa 6.500 Einheiten pro Jahr geschätzt, wiederum abhängig von der Verfügbarkeit von Bauland. Größere Potenziale bestehen in den Bezirken 10., 11. und 20.
- Wichtigster Träger des Wohnbaubooms in Wien mit bis zu 8.000 Fertigstellungen 2021/22 waren die peripheren Bezirke (21.-23.). Und ebenso stark sind sie vom aktuellen Abschwung betroffen. Der Bedarf in diesen Bezirken wird auf nur 4.300 Einheiten geschätzt. Doch ist davon auszugehen, dass am Stadtrand jener Neubau realisiert werden muss, für den in den anderen Bezirksgruppen der Platz fehlt.

2.7 WOHNUNGSBEDARF AKTUALISIERTES HAUSHALTSSZENARIO

In den Kapiteln 2.1.2 (S. 14) und 2.4.2 (S. 19) wurden die Rahmenbedingungen des aktuellen Zuwanderungsschubs und seinen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage dargestellt. Angesichts der anhaltenden Attraktivität von Wien als Migrationsziel sollte die Neubaupolitik dafür Sorge tragen, dass das viel gelobte wohnungspolitische Modell unserer Hauptstadt mit der Herausforderung Schritt halten kann. Das IIBW-Schätzmodell ergibt für diese aktualisierte Haushaltsprognose folgende Ergebnisse:

- Der Bedarf nach Eigenheimen (ca. 600 p.a.) und neuen Wohnungen im Bestand (ca. 2.700 p.a.) ändert sich in diesem Szenario wenig.
- Sehr wohl aber steigt der Bedarf nach Wohnungen in großvolumigen Neubauten, die ca. 14.000 statt 12.000 Einheiten erreichen sollten.
- Insgesamt sollten jährlich 17.300 Wohneinheiten realisiert werden, um die Herausforderung der aktuellen Zuwanderungswelle bewältigen zu können. Das ist ein Niveau in ähnlicher Höhe wie die Zahlen des aktuellen Booms.

Abbildung 15: Wohnungsbedarf bei aktualisierter Haushaltsprognose



Quelle: Statistik Austria, IIBW-Schätzmodell.

2.8 WOHNUNGSBEDARF GEFÖRDERT

Die Anzahl „leistbarer“, also geförderter, Angebote am Baugeschehen in Wien war über viele Jahre hinweg einigermaßen konstant mit einem 10-jährigen Durchschnitt von immerhin 6.200 Wohneinheiten (s. Abbildung 5, S. 9). Der Förderungsdurchsatz (Förderungszusicherungen zu Baubewilligungen) lag bis in die späten 2000er Jahre bei 80-90%, zuletzt aber – aufgrund des Booms im freifinanzierten Wohnbau – bei unter 20%.

Der freifinanzierte Sektor wird in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht an die Neubauzahlen der vergangenen Jahre herankommen. Gründe dafür sind:

- Es ist absehbar, dass die Kapitalmarktzinsen nicht mehr auf das historisch niedrige Niveau der vergangenen Jahre absinken werden.
- Die enorme Neubauleistung gelang u.a. deswegen, weil weit überwiegend Klein- und Kleinstwohnungen errichtet wurden (s. Abbildung 7, S. 10). Hier dürfte ein Klumpenrisiko entstanden sein. Der Bedarf liegt eindeutig in einer größeren Streuung von Wohnungsgrößen. Größere Wohnungen sind aber kaum zu leistbaren Mieten und Preisen herstellbar.
- Die KIM-Verordnung mit der Verschärfung der Belehnungsregeln für Hypothekarkredite hat zu einer Erosion des Käufermarkts geführt. Eine Entschärfung über die aktuelle Novelle (4/2023) hinaus ist nicht zu erwarten. Auch ist der damit gegebene Schutz von Wohnungskäufern durchaus positiv zu beurteilen. Das deutet aber auf keine Erholung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin.
- Die enorm gestiegenen Grund-, Bau- und Finanzierungskosten geben der kommerziellen Immobilienwirtschaft nur sehr geringe Spielräume für Preissenkungen. Die Bau- und Grundstückspreise mögen in den kommenden Monaten etwas nachlassen. Eine Adaption der Preise in einem Ausmaß, dass die Transaktionsvolumina der vergangenen Jahre wieder erreichbar sind, ist aber unwahrscheinlich.

Wenn der kommerzielle Wohnbau auslässt, bedarf es einer Stärkung des geförderten. Angesichts der vorliegenden Analysen scheint die Empfehlung gut begründet, dass der Förderungsdurchsatz deutlich auf 50-60% erhöht werden sollte. Unter den Rahmenbedingungen des Basis-Haushaltsszenarios ist das ein Output von jährlich 7.500-9.000 geförderten Wohnungen. Bei Anwendung des adaptierten Haushaltsszenarios steigt der Bedarf an geförderten Wohnungen auf jährlich +/- 10.000 Einheiten.

Die genannten Größenordnungen sind anspruchsvoll, aber keinesfalls illusorisch. Anfang der 1990er Jahre stand die Stadt Wien vor einer großen wohnungspolitischen Herausforderung und schaffte über mehrere Jahre hinweg eine geförderte Wohnbauleistung von >10.000 Einheiten. In den fast dreißig Jahren seit dieser Zeit wurden vielfältige Finanzierungsinstrumente unter Inanspruchnahme nur geringer öffentlicher Mittel entwickelt und ausgeführt, etwa die Wohnbauinitiative 2011.

Sehr vielversprechend wären auch außerbudgetäre Finanzierungsinstrumente. Die 2015 mittels Bundesgesetz (BGBl. I Nr. 157/2015) gegründete Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) hatte den Zweck, in Ergänzung zur Wohnbauförderung der Länder, Mittel aus EU-Quellen für leistbaren Wohnbau und Sanierung in Österreich zu lukrieren. Die WBIB sollte rein privatwirtschaftlich aufgestellt werden. Die Förderbank erlangte eine Bankkonzession und etablierte eine Geschäftsführung. Es war vorgesehen, dass die WBIB keine eigene Geschäftsstelle hat. Die Leistungen – Verwaltung, Abwicklung und Vergabe der Kredite – sollten seitens der beteiligten Bankinstitute erbracht werden. Die WBIB war als Förderbank (Sonderkreditinstitut) gem. § 3 Abs. 1 Z 11 Bankwesengesetz konzipiert. Daraus ergeben sich mehrere Ausnahmetatbestände und daraus folgende Kostenvorteile. Vor allem wäre für WBIB-Finanzierungen eine Eigenkapitalunterlegung nur im Ausmaß der allgemeinen Sorgfaltspflichten des BWG, nicht jedoch nach den strengen Vorschriften der CRR (Capital Requirements Regulation), erforderlich gewesen. Das hätte insb. nach

der 2023 startenden Einführung von „Basel IV“ Kostenvorteile bewirkt. Das Modell ist hinsichtlich Maas-tricht-Kriterien neutral und konform mit dem EU-Beihilfenrecht, wie seitens der EU-Kommission mit einem „Letter of Comfort“ bestätigt wurde. Trotz aller Vorbereitungen kam es zu keiner Aufnahme der Geschäfte, v.a. wegen Bedenken hinsichtlich der Bundeshaftung. Die Wohnbauinvestitionsbank wurde schließlich liquidiert, die Bankkonzession ging verloren. Das WBIB-G ist weiterhin in Kraft. Eine Wiederbelebung wäre möglich und würde – gerade unter den gegebenen Rahmenbedingungen – große Vorteile bieten.

Freilich sind auch Maßnahmen zur Dämpfung der Bau- und Grundstückskosten erforderlich, auf die einzugehen hier aber nicht der Platz ist. Auch eine entschlossene Reform der wohnungsbezogenen Subjektförderungen wird als unverzichtbar aufgefasst.

Es ist ein klares Ergebnis, dass der geförderte Wohnbau in möglichst großer Kontinuität auf einem Niveau deutlich über dem zuletzt erreichten Level fortgesetzt werden muss, um die bestehende Performance weiterhin darstellen zu können. Die Wohnbauförderung hat sich in der Vergangenheit schon mehrfach als „Shock Absorber“, als effektives Instrument zur Krisenbewältigung erwiesen, besonders eindrucksvoll während der Globalen Finanzkrise 2008. Während weltweit der Finanz- und Bausektor in Schockstarre verharnte, wurde hierzulande rasch klar, dass die Wohnbauförderung weiterhin in der Lage sein würde, Wohnbau zu finanzieren und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, diesen umzusetzen. Nach einer Zwangspause von nur wenigen Wochen kam das Getriebe wieder ins Laufen. Diese rasche Überwindung der Krise im Wohnbau leistete einen wesentlichen Beitrag für die rasche gesamtwirtschaftliche Erholung in Österreich.

Wien verfügt über ein international außergewöhnlich anerkanntes Modell des leistbaren Wohnbaus. Entsprechende Erwähnung findet sich in Publikationen der OECD, der UNECE, von „Housing Europe“ und sehr vielen Einzelpublikationen. Dieses Modell zu erhalten und weiter zu entwickeln ist ein Gebot politischer Rationalität.

3 ANHANG

3.1 TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Stand und Entwicklung der Haushaltszahlen in den Wiener Bezirken 2012/2022	7
Abbildung 2:	Stand und Entwicklung der Haushaltszahlen nach Bezirksgruppen 2012/2022	8
Abbildung 3:	Entwicklung der Haushaltszahl nach Wiener Bezirksgruppen (Index: 2023=100)	8
Abbildung 4:	Baubewilligte Wohneinheiten in Wien	9
Abbildung 5:	Förderungszusicherungen und Baubewilligungen in Wien, lange Zeitreihe	9
Abbildung 6:	Fertigstellungen 2021-2023 nach Bauträger und Verwertung	10
Abbildung 7:	Fertigstellungen 2021-2023 nach Wohnungsgröße	10
Abbildung 8:	Wohnungsaufwand GBV/Private 2021 (€/m ²)	11
Abbildung 9:	Durchschnittliche Wohnungspreise in den Bundesländern	12
Abbildung 10:	Zuwachs Haushalte nach Bezirksgruppen Wien bis 2040	13
Abbildung 11:	Fertiggestellte Wohnungen nach Wiener Bezirksgruppen	16
Abbildung 12:	Gegenüberstellung von Wohnungsfertigstellungen und Zuwachs der Haushalte in Wien	19
Abbildung 13:	Fertiggestellte Wohneinheiten in Wien, Wohnungsbedarf	21
Abbildung 14:	Fertigstellungen und Wohnungsbedarf in den Wiener Bezirksgruppen	22
Abbildung 15:	Wohnungsbedarf bei aktualisierter Haushaltsprognose	23

3.2 LITERATUR

- Amann, W. et al. (2022): Studie zur langfristigen Finanzierung der Wärmewende ("KlimaCent") (Wien: IIBW, Fachhochschule des BFI Wien, Umweltbundesamt GmbH, im Auftrag des Klimaschutzministeriums).
- Amann, W., Mundt, A., Komendantova, N. (2015): Wohnungsbedarfsanalyse Niederösterreich (Wien: IIBW, im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich).
- Amann, W., Struber, C. (2022): Österreichisches Wohnhandbuch 2022 (Wien: Lindeverlag).
- Czerny, M. & Weingärtler, M. (2007): Wohnbau und Wohnhaussanierung als Konjunkturmotor. Wien: WIFO.
- Exploreal (2023): Erster österreichischer Neubaubericht (Exploreal, im Auftrag der WKÖ) [<https://www.exploreal.at/magazin/erster-oesterreichischer-neubaubericht-20>].
- IIBW (2010-2022, fortlaufend): Berichtstandard Wohnbauförderung 2010-2022 (Wien: IIBW, im Auftrag des Landes Wien).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung).
- Klien, M. & Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung).
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Kössl, G. (2023): Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus (Wien: Wifo) [https://www.wifo.ac.at/news/die_preisdampfende_wirkung_des_gemeinnuetzigen_wohnbaus].
- MA 18, MA 23 & MA 50 (2017): Wohnbedarfsprognose für Wien bis 2030 und Wiener Wohnungsbestand 2017 (Wien: MA 50).
- MA 18, MA 23 & MA 50 (2017): Wohnbedarfsprognose für Wien bis 2030 und Wiener Wohnungsbestand 2017 (Wien: MA 50).
- ÖROK (2005): Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken (Wien: ÖROK).
- Statistik Austria (2022): Wohnen 2021. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC (Wien: Statistik Austria).