

# Wohnungsmarkt Report 2006

Zur Lage und Entwicklung der heimischen Wohnungsmärkte

Zusammenfassung der Ergebnisse für Wien

Für den Inhalt Verantwortlich:

**Karl Czasny**



Stadt+Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3

A 1070 Wien

T: +43/1/523 89 53\*

F: +43/1/523 89 535

srz@srz-gmbh.com

www.srz-gmbh.com

# Inhaltsverzeichnis

I) <b>Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	2
II) <b>Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	2
III) <b>Wohnungsangebot</b> .....	3
IV) <b>Determinanten des Wohnungsbedarfs</b> .....	3
V) <b>Wohnungsnachfrage</b> .....	4
Veränderung der Nachfrage in Wien seit dem Jahr 2001 .....	5
VI) <b>Bilanz der Marktkräfte</b> .....	6
VII) <b>Marktentwicklung in Wien aus der Sicht von ExpertInnen</b> .....	6
Angebots- und Nachfrageüberhänge bei frei finanzierten Wohnungen .....	6
Angebots- und Nachfrageüberhänge bei geförderten Wohnungen .....	7
Investitionsklima im Neubaubereich .....	7
Investitionsklima beim Wohnungs- und Wohnhauserwerb .....	8
Investitionsklima bei Bestandsmaßnahmen .....	8
Derzeit wichtigste Investitionsanreize .....	8
Derzeit wichtigste Investitionshemmnisse .....	9

# Wohnungsmarkt Report 2006. Ergebnisse für Wien

## I) Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Der im Vergleich zu anderen Bundesländern (insbesondere Niederösterreich) relativ schwach ausgeprägte Konjunkturabschwung zu Beginn des aktuellen Dezeniums wurde hier ab 2004 durch eine leichte, aber stabile Aufwärtsentwicklung abgelöst (I-a1)<sup>1</sup>.
- Schon am Beginn des letzten Wachstumsrückgangs lag die Arbeitslosenquote der Bundeshauptstadt deutlich über dem Österreichdurchschnitt. Im Verlauf der Abschwungphase hat sich diese für Wien negative Relation bis zum Jahr 2004 immer mehr verschlechtert, und erst im letzten Jahr kam es zu einer leichten Verminderung des Abstands zum Bundestrend (I-a3).
- Die Wiener Arbeitnehmer haben ein monatliches Bruttoeinkommen, das traditionell leicht über dem gesamtösterreichischen Mittelwert liegt und können diesen Vorsprung auch in den letzten Jahren weitgehend halten (I-b1).
- Zugleich aber liegt der Anteil an armen Haushalten in der Bundeshauptstadt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (I-b3).
- Bei den Konsumausgaben der Haushalte ergibt sich ebenfalls ein sehr ungünstiges Bild, denn hier kommt es seit dem Jahr 2000 in Wien im Gegensatz zum Bundestrend zu einem Ausgabenrückgang (I-b4).

## II) Wohnwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Wien ist das einzige Bundesland, in dem das Gesamtvolumen der Wohnbauförderausgaben pro Haushalt während des gesamten Darstellungszeitraumes unter dem Österreich-Durchschnitt liegt. Im Gegensatz zu der auf Bundesebene zuletzt rückläufigen Entwicklung dieser Ausgaben kam es allerdings in Wien im Jahr 2005 zu einem Anstieg des Fördervolumens (II-a1).
- Strukturbedingt weist die Wohnbauförderung der Bundeshauptstadt einerseits einen weit unter dem Österreich-Durchschnitt liegenden Anteil der Eigenheimsubventionen und andererseits ein überdurchschnittliches Gewicht der Sanierungsförderungen auf. Der Anteil der Sanierungsförderung liegt in Wien zuletzt unter dem Vergleichswert aus 2001. Gleiches gilt für die Eigenheimförderung (II-a2, II-a3).
- Der als Indikator für die Nachhaltigkeit des Fördersystems fungierende Anteil der rückzahlbaren Förderungen ist in Wien seit dem Jahr 2001 ausgehend vom weitaus niedrigsten Nachhaltigkeitsniveau aller Bundesländer stark steigend, liegt aber derzeit noch immer unter dem Bundesdurchschnitt (II-a4).
- Strukturbedingt liegt das Niveau der Grundstückspreise in der Großstadt Wien weit über jenem aller anderen Bundesländer. Seit dem Jahr 2003 steigen die Grundpreise sowohl im Mittel aller Landeshauptstädte als auch in der Bundeshauptstadt kontinuierlich an, wobei Wien ein etwas über dem Durchschnitt liegendes Wachstum aufweist (II-b1).

---

<sup>1</sup> Hier und bei allen folgenden Interpretationen ist jeweils in Klammer die Nummer der interpretierten Tabelle angegeben.

### III) Wohnungsangebot

- Die Zahl der fertiggestellten geförderten Wohnungen brach im Jahr 2002 in Wien ein und liegt seither stabil auf niedrigem Niveau. Bezogen auf jeweils 1.000 Haushalte ist das Fertigstellungsvolumen in Wien derzeit erheblich geringer als im Bundesdurchschnitt. Da die Anzahl der Förderzusicherungen im Jahr 2004 sehr deutlich über jener der Fertigstellungen lag, ist für 2006 wieder mit einem Anstieg des Fertigstellungsniveaus zu rechnen (III-a1, III-a2).
- Die Anzahl der Wohnungsvermarktungen pro 1.000 Haushalte in den drei Hauptsegmenten des Mehrfamilienhausesektors liegt in der Ostregion leicht über dem Bundesmittel (29 vs. 27). Gleiches gilt für den Anteil der geförderten Neubauwohnungen an allen neu bezogenen Wohnungen (23% vs. 22%) (III-b1, III-b2).

### IV) Determinanten des Wohnungsbedarfs

- Der prozentuelle Zuwachs der Anzahl der Haushalte liegt in Wien bis zum Jahr 2031 durchwegs leicht über dem jeweiligen Österreich-Mittel. Er hat einen parallelen Verlauf, ist also gegen Ende des Prognosezeitraums schwächer als in der unmittelbaren Zukunft: Während in den kommenden 5 Jahren in Wien jährlich noch rund 7.200 Haushalte zu wachsen, ist der Vergleichswert für die Periode 2026 bis 2031 mit etwa 3.600 Haushalten pro Jahr nur noch halb so groß (IV-a1).
- Anders als im Bundesdurchschnitt leistet in Wien die Geburtenbilanz einen kräftigen Beitrag zum Haushaltswachstum, und auch der positive Effekt der Wanderungsbilanz ist hier viel stärker als in Österreich insgesamt (IV-a5).
- Die Einpersonenhaushalte nehmen in Wien wie in allen übrigen Bundesländern stärker zu als die Mehrpersonenhaushalte. Die Wachstumsdifferenz ist hier allerdings ausgehend von einem bereits sehr hohen Niveau des Single-Anteils ein wenig schwächer als im Bundesmittel, weshalb der Anteilszuwachs der Singles in Wien etwas unter dem Durchschnitt liegt (IV-a2).
- Auch der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung steigt in Wien wesentlich schwächer als im Bundesmittel (IV-a4).
- Der Effekt der Aktualisierung der Haushaltsprognose für den Neubaubedarf ist in Wien außerordentlich stark! Fast der gesamte österreichweit anfallende Mehrbedarf ist nämlich auf die Bundeshauptstadt konzentriert. Dies führt dazu, daß sich hier bis zum Jahr 2011 der jährliche Neubaubedarf von rund 8.500 auf etwa 12.500 Wohnungen erhöht, was einem Plus von fast 48% entspricht! In der Periode 2011 bis 2021 steigt der jährliche Neubaubedarf von rund 8.700 auf etwa 11.200 Wohnungen (plus 30%) (IV-a3).
- Das am Ausstattungsstandard gemessene Qualitätsdefizit des Wohnungsbestands ist in Wien bekanntermaßen höher als in allen übrigen Bundesländern. Der Anteil der C- und D-Wohnungen geht aber in der Bundeshauptstadt noch stärker zurück als im Österreich-Durchschnitt (IV-b1).
- Der Anteil überbelegter Wohnungen ist in Wien ebenfalls so hoch wie in keinem anderen Bundesland. Er zeigt im Gegensatz zum Bundestrend keine sinkende Tendenz (IV-c1).
- Dafür ist Wien weitaus am besten mit sozial gebundenem Wohnraum versorgt. Der Anteil des betreffenden Bestandssegments beträgt hier fast 40% (gegenüber 21% im Durchschnitt), und die Anzahl der Sozialwohnungen pro armutsgefährdetem Einwohner ist trotz höchster Armutsquote (!) viel höher als in den übrigen Bundesländern (IV-c2).

## V) Wohnungsnachfrage

- **Der Anteil der Haushalte, in denen an einen Wohnungswechsel gedacht wird, ist in Wien mit 17% weitaus größer als in allen übrigen Bundesländern (V-b1).**
- **Im Hinblick auf ihre Sozialstruktur unterscheiden sich die Wohnungswechsler Wiens von der Gesamtheit der heimischen Wechsler vor allem durch folgende Merkmale:**
  - **Es handelt sich bei ihnen öfter um Singles oder Paare (49% vs. 40%) und etwas seltener um Eltern bzw. Alleinerzieher mit Kind(ern) (45% vs. 50%). Auch Mehrgenerationenhaushalte und sonstige Mehrpersonenhaushalte sind bei den Wiener Wohnungswechslern seltener vertreten (6% vs. 10%) (V-c1).**
  - **Die Wiener Wohnungswechsler kommen überdurchschnittlich oft aus den beiden höchsten Bildungsschichten (Matura oder Hochschule) (V-c3).**
  - **Sie kommen auch eher aus höheren Einkommensschichten (V-c4).**
- **Alle drei erwähnten Unterschiede verweisen auf entsprechende Differenzen zwischen den Wiener Haushalten insgesamt und jenen im übrigen Österreich.**
- **Wegen der besonderen Gebäudestruktur der Großstadt Wien kommen die Wiener Wohnungswechsler im Vergleich zur Gesamtheit aller Wohnungswechsler Österreichs unterdurchschnittlich oft aus Ein- oder Zweifamilienhäusern (9% vs. 30%). Darüber hinaus weist Wien innerhalb der derzeit im Mehrfamilienhaussektor beheimateten Wohnungswechsler einen wesentlich höheren Anteil der Bewohner von vor 1945 errichteten Altbauten auf (32% vs. 17%) (V-d1).**
- **Auch die Differenzen bei der Art der derzeit bewohnten Wohnung entsprechen den diesbezüglichen Unterschieden im jeweiligen Wohnungsbestand von Wien und Österreich insgesamt: Die Wiener Wohnungswechsler sind wesentlich seltener Hauseigentümer (5% vs. 22%) und dafür im Gegenzug viel häufiger Bewohner einer privaten oder kommunalen Mietwohnung (45% vs. 31%) (V-d2).**
- **Die Untersuchung der Wohndauer in der derzeit bewohnten Wohnung zeigt bei den Wiener Wohnungswechslern im Vergleich zur Gesamtheit der Wohnungswechsler Österreichs deutlich seltener Wohnverhältnisse mit kurzer Wohndauer von maximal 2 Jahren (7% vs. 14%) (V-d3). Dies dürfte zum Teil auf den höheren Anteil von unbefristet vermietbaren Wohnungen im Bestand der Bundeshauptstadt zurückzuführen sein.**
- **Da die Wiener Wohnungswechsler erwartungsgemäß seltener den Neubau eines Eigenheims planen und auch etwas seltener zu einem anderen, bereits bestehenden Haushalt zuziehen wollen, landen sie überdurchschnittlich oft als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt (78% vs. 69% im Bundesdurchschnitt) (V-e1).**
- **Bei den Motiven des beabsichtigten Umzugs gibt es überraschend wenig Abweichungen von der Gesamtheit aller heimischen Wohnungswechsler. Am ehesten fällt noch die in Wien etwas stärkere Bedeutung des Motivs ‚Aktuelle Wohnung zu klein‘ auf (30% vs. 26%) (V-e2).**
- **Die Umzugswünsche der Wiener Wohnungswechsler sind von etwas geringerer zeitlicher Dringlichkeit (nur 54% vs. 60% innerhalb des nächsten Jahres) (V-e3).**
- **In Korrespondenz zu den strukturellen Besonderheiten des Wohnungsangebots der Großstadt Wien unterscheiden sich auch die den Typ der gesuchten Wohnung betreffenden Wünsche der Wiener Wohnungswechsler von den diesbezüglichen Wünschen bei der Gesamtheit aller heimischen Wohnungswechsler: Bei den Wiener Wohnungswechslern soll die künftige Wohnung wesentlich seltener ein Eigenheim sein (20% vs. 30%) und dafür viel öfter eine gemeinnützige oder kommunale Mietwohnung (24% vs. 18%). Bei privaten Mieten zeigt sich dagegen kein Unterschied (jeweils rund 22%) (V-f1).**

- **Aufgrund des in der Großstadt geringeren Stellenwerts der Eigenheimwünsche ergibt die Frage nach der Größe der Wunschwohnung bei den Wiener Wohnungswechslern einen verminderten Anteil der beiden obersten Größenklassen (18% vs. 28%). Sowohl die nächstfolgende Größenklasse (90 bis 109 m<sup>2</sup>) als auch die unterste Größenklasse (bis 44 m<sup>2</sup>) sind in Wien jedoch überrepräsentiert (26% vs. 18% und 11% vs. 6%) (V-f2).**
- **Wegen des großen Bestands an vor 1945 errichteten Altbauwohnungen sind die Wiener Wohnungswechsler überdurchschnittlich stark an Altwohnungen (und entsprechend seltener an neueren oder erstmals zu beziehenden Wohnungen) interessiert: Der Anteil der ältesten Wohnungen an den Baualterwünschen beträgt in Wien 19%, während er im Bundesdurchschnitt nur 11% ausmacht (V-f3).**
- **Infolge der besonderen Größe der Gemeinde ist bei den Wiener Wohnungswechslern der Anteil derer, die auch künftig innerhalb der Gemeindegrenzen leben wollen, weit höher als bei der Gesamtheit der Wohnungswechsler Österreichs (80% vs. 34%). Trotzdem ist es natürlich für die Stadt ein Problem, wenn jeder achte Wohnungswechsler ins Umland abwandern möchte (V-f4).**
- **Obwohl die Wiener Wohnungswechsler eine überdurchschnittliche Einkommenslage aufweisen, zeigen sich bei den maximal möglichen laufenden Kosten der künftigen Wohnung keine markanten Differenzen zur Gesamtheit der heimischen Wohnungswechsler (V-g1).**
- **Bei den maximal möglichen Eigenmitteln sind die Wiener sogar noch um eine Spur zurückhaltender als die Gesamtheit der heimischen Wohnungswechsler: Während der Anteil derer, die gar keine Eigenmittel auf bringen können, in Wien minimal erhöht ist (31% vs. knapp 30%) entfallen auf die beiden obersten Eigenmittelgruppen in Wien nur 30% gegenüber 32% im Österreich-Durchschnitt (V-g2).**
- **Bei der Aufbringung der Eigenmittel spielen in Wien eigene Ersparnisse, Immobilienverkäufe und Bauspardarlehen eine leicht verminderte Rolle, während die Unterstützung durch Verwandte sowie die Aufnahme sonstiger Kredite hier etwas wichtiger ist als im Bundesdurchschnitt (V-g3).**

#### Veränderung der Nachfrage in Wien seit dem Jahr 2001 (V-h1)

- **Das Nachfragevolumen ist in Wien, ausgehend von einem im Vergleich zu den übrigen Bundesländern sehr hohen Wert, in den vergangenen 5 Jahren leicht gewachsen.**
- **Auch die zeitliche Dringlichkeit der vorhandenen Nachfrage hat zugenommen.**
- **Unter den Gründen für die Wohnungsnachfrage ist das Motiv der ‚zu kleinen Wohnung‘ wichtiger geworden, wogegen die Bedeutung des unfreiwilligen Wohnungswechsels (wegen Vertragsende, Kündigung oder nicht mehr leistbarer aktueller Wohnung) etwas zurück gegangen ist.**
- **Während sich bei der Größenstruktur der gesuchten Wohnungen keine deutliche Veränderung zeigt, sticht bei der Analyse der Art der Wunschwohnung ein erheblicher Rückgang des Anteils der geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen ins Auge. Er wird zum einen durch ein leicht steigendes Gewicht der Eigentumswünsche und zum anderen durch einen erhöhten Anteil von Nachfragern, die noch unsicher bezüglich des künftigen Wohnungstyps sind, ausgeglichen. Vor dem Hintergrund der länger werdenden Wartelisten bei den gemeinnützigen Bauträgern deutet dieses Ergebnis darauf hin, daß der gemeinnützige Wohnbau derzeit Gefahr läuft, infolge zu geringer Fördertätigkeit potentielle Kunden an andere Wohnungssektoren zu verlieren.**

## VI) Bilanz der Marktkräfte

- **Im Vergleich zum Durchschnitt der Landeshauptstädte hat die Preisentwicklung in Wien seit dem Jahr 2001 keine ausgeprägte Dynamik (VI-a1 bis VI-a5):**
  - Bei den Einfamilienhäusern liegt der Preisanstieg knapp über dem Mittelwert und bei neuen Eigentumswohnungen darunter.
  - Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen ist der Preisrückstand des Jahres 2005 auf das Ausgangsjahr 2001 in Wien noch etwas größer als im Städtedurchschnitt, und auch der zuletzt erfolgte Preisanstieg ist hier schwächer als im Städtemittel.
  - Bei den frei vereinbarten Mieten kam es in Wien im Unterschied zu den Landeshauptstädten zuletzt zu einer Stagnation. Für die Konsumenten verminderte sich dadurch der Preisvorteil der Richtwertmietwohnungen gegenüber den Wohnungen mit frei vereinbarter Miete ein wenig.
- Die an der Relation zwischen zuletzt bezogenen und aktuell nachgefragten Wohnungen gemessene Marktanspannung in den Hauptsegmenten des Mehrfamilienhaussektors ist allerdings in Wien etwas stärker als im Durchschnitt aller Bundesländer (VI-b1).
- Die Mittlere Dauer der Wohnungssuche liegt sogar deutlich über dem entsprechenden Österreich-Durchschnitt (VI-b3).
- Im Segment der sozial gebundenen Wohnungen ist dagegen die Position der Nachfrager in Wien wegen des großen Bestands an kommunalen und geförderten Mietwohnungen so günstig wie in keinem anderen Bundesland (VI-b2).
- Dies bestätigt auch die SRZ-Erhebung an den Wohnungsämtern der Landeshauptstädte, welche für Wien die bei weitem beste Relation zwischen Vormerkungen und Wohnungsvergaben erweist. Der leichte, aber kontinuierliche Anstieg des genannten Indikators in der Bundeshauptstadt zeigt jedoch, daß in diesem Segment eine tendenzielle Erhöhung der Marktanspannung im Gange ist (VI-b2).
- Die vom Fördervolumen induzierte Neubauleistung liegt derzeit in Wien so weit wie in kaum einem anderen Bundesland (mit Ausnahme Salzburgs) hinter dem Neubaubedarf zurück, was von den Märkten nur wegen des großen Bestands an preisgünstigen älteren Wohnungen zu verkraften ist. (VI-b5).

## VII) Marktentwicklung in Wien aus der Sicht von ExpertInnen

Angebots- und Nachfrageüberhänge bei frei finanzierten Wohnungen (VII-a1):

- **MIETWOHNUNGEN VOR 1945:**  
Der weitaus überwiegende Teil der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Nachfrageüberhänge, deren Fortbestehen auch für die Zukunft von einer deutlichen Mehrheit der Experten erwartet wird.
- **MIETWOHNUNGEN 1945-1970:**  
Der weitaus überwiegende Teil der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Angebotsüberhänge, deren weiteres Fortbestehen allerdings nur eine relativ knappe Mehrheit erwartet.
- **MIETWOHNUNGEN AB 1971:**  
Sah die Mehrheit der ExpertInnen 2003 noch Angebotsüberhänge, so werden seit dem Vorjahr mehrheitlich Nachfrageüberhänge konstatiert und auch für die Zukunft erwartet.
- **EIGENTUMSWOHNUNGEN VOR 1945:**  
Der weitaus überwiegende Teil der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Nachfrageüberhänge, deren Fortbestehen auch für die Zukunft von einer deutlichen Mehrheit erwartet wird.

- **EIGENTUMSWOHNUNGEN 1945-1970:**  
Der weitaus überwiegende Teil der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Angebotsüberhänge. Der Anteil derer, die Nachfrageüberhänge sehen, wird allerdings kontinuierlich größer und ist bei der Prognose noch höher als bei der Beurteilung der aktuellen Marktlage.
- **EIGENTUMSWOHNUNGEN AB 1971:**  
Sah die Mehrheit der ExpertInnen bis zum Vorjahr noch Angebotsüberhänge, so werden seit 2006 mehrheitlich Nachfrageüberhänge konstatiert und auch für die Zukunft erwartet.
- **EIGENHEIME VOR 1971:**  
Ein tendenziell wachsender Teil der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Angebotsüberhänge, deren Fortbestehen auch für die Zukunft von einer Mehrheit erwartet wird.
- **EIGENHEIME AB 1971:** Sah die Mehrheit der ExpertInnen bis zum Vorjahr noch Nachfrageüberhänge, so wurden heuer mehrheitlich Angebotsüberhänge konstatiert. Bei der Prognose überwiegt dann allerdings wieder die Erwartung von Nachfrageüberhängen.

Angebots- und Nachfrageüberhänge bei geförderten Wohnungen (VII-a2):

- **MIETWOHNUNGEN VOR 1971:**  
Der überwiegende Teil der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Nachfrageüberhänge, deren Fortbestehen auch für die Zukunft von einer deutlichen Mehrheit der Experten erwartet wird.
- **MIETWOHNUNGEN AB 1971:**  
Sah im Jahr 2003 immerhin noch ein Drittel der ExpertInnen Angebotsüberhänge, so werden seit dem Vorjahr fast durchgängig nur noch Nachfrageüberhänge konstatiert und auch für die Zukunft erwartet.
- **EIGENTUMSWOHNUNGEN VOR 1971:**  
Nachdem bis zum Vorjahr die Konstatierung von Angebotsüberhängen überwog, sieht heuer eine knappe Mehrheit der ExpertInnen Nachfrageüberhänge. Bei der Prognose entscheidet sich allerdings die Mehrheit wieder für Angebotsüberhänge.
- **EIGENTUMSWOHNUNGEN AB 1971:**  
Sah im Jahr 2003 noch die Mehrheit der ExpertInnen Angebotsüberhänge, so werden seit dem Vorjahr in immer stärkerem Maße Nachfrageüberhänge konstatiert und auch für die Zukunft erwartet.
- **EIGENHEIME VOR 1971:**  
Eine knappe Mehrheit der ExpertInnen konstatiert seit 2003 Angebotsüberhänge, deren Fortbestehen auch für die Zukunft von einer ebenso knappen Mehrheit der Experten erwartet wird.
- **EIGENHEIME AB 1971:**  
Im Gegensatz zu den älteren Eigenheimen konstatiert und prognostiziert hier eine knappe Mehrheit der ExpertInnen Nachfrageüberhänge.

Investitionsklima im Neubaubereich (VII-b1):

- **FREI FINANZIERTER MIETWOHNUNGEN:**  
Ein großer, seit 2003 kontinuierlich wachsender Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 73%).
- **GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN:**  
Ein sehr großer, seit 2003 kontinuierlich wachsender Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit schon 81%).



- **FREI FINANZIERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN:**  
Ein großer, seit 2003 leicht wachsender Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 74%).
- **GEFÖRDERTE EIGENTUMSWOHNUNGEN:**  
Ein großer, seit 2003 deutlich wachsender Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 75%).
- **FREI FINANZIERTE EIGENHEIME:**  
Eine seit 2003 kaum zunehmende Mehrheit der Experten konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 58%).
- **GEFÖRDERTE EIGENHEIME:**  
Eine seit 2003 kaum zunehmende Mehrheit der Experten konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 61%).

Investitionsklima beim Wohnungs- und Wohnhauserwerb (VII-b2):

- **WOHNHÄUSER MIT DREI ODER MEHR WOHNUNGEN:**  
Ein großer, seit 2003 etwas zurückgegangener Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 72%).
- **EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER:**  
Eine seit 2003 gleich bleibende Mehrheit der Experten konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 52%).
- **EIGENTUMSWOHNUNGEN:**  
Ein sehr großer, seit 2003 etwas zurückgegangene Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 82%).
- **MIETKAUFWOHNUNGEN:**  
Ein großer Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 76%).

Investitionsklima bei Bestandsmaßnahmen (VII-b3):

- **SANIERUNG, MODERNISIERUNG, CONTRACTING, USW. MIT FREIER FINANZIERUNG:**  
Ein großer, seit 2003 sogar noch tendenziell steigender Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 82%).
- **SANIERUNG, MODERNISIERUNG, CONTRACTING, USW. MIT FÖRDERUNG:**  
Ein großer, seit 2003 sogar noch tendenziell steigender Teil der ExpertInnen konstatiert ein günstiges Investitionsklima (derzeit 82%).

Derzeit wichtigste Investitionsanreize (VII-b4):

- **NEUBAU VON EIGENTUMSWOHNUNGEN:**  
Übereinstimmend mit den entsprechenden objektiven Indikatoren werden am häufigsten die gute Marktlage, sowie günstige Finanzierungs- und Baukosten und die daraus resultierenden guten Renditebedingungen genannt. Daneben spielt auch die Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten eine wichtige Rolle.
- **NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN:**  
Ergänzend zur guten Marktlage sind hier die aktuellen Förderbedingungen und die Präferenz der Nachfrager für Mietwohnungen von Bedeutung. Der letztgenannte Punkt steht allerdings in deutlichem Kontrast zur Nachfragererhebung des SRZ, die einen vermutlich

mit zu langen Wartelisten zusammenhängenden Rückgang dieser Präferenz zeigt (vgl. Tabelle V-h1).

- **SANIERUNG, Ausbau, ERWERB IM WOHNUNGSBESTAND:**  
Während die Nachfragesituation hier eine geringere Rolle als beim Neubau spielt, stehen in diesem Investitionsbereich die Bedingungen der direkten und indirekten Förderung an erster Stelle der Anreizfaktoren, gefolgt von der Aussicht auf Renditesteigerungen und von Erfordernissen der Wert- bzw. Qualitätssicherung. Auch mögliche Kosteneinsparungen durch energiebezogene Maßnahmen spielen eine wichtige Rolle.

Derzeit wichtigste Investitionshemmnisse (VII-b5):

- **NEUBAU VON EIGENTUMSWOHNUNGEN:**  
Neben der Angst vor mangelnder Nachfrage und den von einem beachtlichen Teil der Experten doch als zu hoch empfundenen Finanzierungs- und Baukosten ist hier die Grundstücksproblematik von hoher Bedeutung (mangelnde Verfügbarkeit und/oder zu hohe Preise).
- **NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN:**  
Abgesehen von den auch beim Neubau von Eigentum angeführten Aspekten fallen hier zu niedrige Mieten sowie Probleme im Bereich des Miet- und Steuerrechts ins Gewicht.
- **SANIERUNG, AUSBAU, ERWERB IM WOHNUNGSBESTAND:**  
Im Unterschied zum Neubau halten hier vor allem die zu erwartenden Probleme mit vorhandenen Mietern bzw. Eigentümern von möglichen Investitionen ab. Daneben wird auch auf bestimmte gesetzliche Schranken sowie auf zu hohe Finanzierungs-, Sanierungs- und Erwerbskosten hingewiesen.