

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2006

ERFASSUNGSNUMMER: 822053

SIGNATUR: WBF2006 822053

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2006, WBF2006,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2006-04-19ej

BDZAHL: 1 Mappe + CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Globalisierung und wirtschaftliche
Veränderungen (soziale Krise) –
Mögliche Auswirkungen für die Bewohner
der Wohnungswirtschaft aus Wien und
Niederösterreich und deren Folgen;
inklusive der empirischen Studie
„Wohnen Heute“

TYP: 1

VERFASSER – VORL: DI Richard Schönstein, Austrian
Environmental Expert Group (AEEG) –
Forschungsinstitut für Energie- und
Umweltplanung Wirtschaft und
Marktanalysen GesmbH (FIEU)

NEBEN – PERSONEN: DI Dr. Gert Fister, Mag. DI Christian M.
Peer, Univ. Lekt. Dr. Georg Schörner;
cand. Mag. Márton Villányi

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSÄTZE: F 2053

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: Forschungsinstitut für
Energie- und Umweltplanung
Wirtschaft und Marktanalysen
GesmbH FIEU, Gymnasiumstraße
42, 1180 Wien, T: 01-4783400, F:
01-4786391, Email: aeeq@aon.at;
www.aeeq.at.

VERLAG, HERAUSGEBER: FIEU
Eigenverlag

E-Jahr: 2006
UMFANG: 3 Seiten Abstract + 169 Seiten
Endbericht

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKÜRZT: SOGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWA: Soziologische Probleme;
Wohnbedürfnisse

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWA): Wohnungssoziologie

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Entwicklung, Menschen, Finanzierung,
Wohnbauträger, Wohnkosten,
Wohnungswirtschaft

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH:
Im Rahmen der Studie wurde in
Niederösterreich und in Wien u.a. eine
anonyme Bewohnerbefragung
durchgeführt, deren Aussagen in die
Untersuchungsergebnisse einfließen.

NUTZEN FÜR NIEDERÖSTERREICH:

Darstellung der Problemstellung und der möglichen Auswirkungen von Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau an Hand einer empirischen Untersuchung in Niederösterreich.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:

Die Besonderheit der Ergebnisse der vorliegenden Studie liegt in der dichten Verknüpfung von sozialen und ökonomischen Bedingungen des geförderten Wohnbaus und der durchgeführten Untersuchung der Haushalte differenziert nach unterschiedlichen Arten von Wohnbauträgern.

Hinweis: Da der vorliegende Bericht mit farbigen Grafiken sehr umfangreich ist und eine große Datei darstellt, wurde folgendermaßen eingeteilt:

kf2053: Abstract + Inhaltsverzeichnis + Kurzzusammenfassung
kf2053-1: Endbericht (36MB)

Globalisierung und wirtschaftliche Veränderungen (soziale Krise)

**Mögliche Auswirkungen für die Bewohner der
Wohnungswirtschaft aus Wien und Niederösterreich
und deren Folgen**

Inklusive der empirischen Studie „Wohnen Heute“

Endbericht



Bundeswohnbauforschung F-1468

NÖ Wohnbauforschung F-2053

Wiener Wohnbauforschung MA50-142/Mi/03/Sy

Austrian Environmental Expert Group (AEEG)

**Forschungsinstitut für Energie- und Umweltplanung
Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH (FIEU)**

**Forschungsinstitut für Energie- und
Umweltplanung
Wirtschaft und Marktanalysen GesmbH
FIEU**

Postanschrift:

A-1180 Wien, Gymnasiumstrasse 42

Tel.: +43-1-4783400

Fax: +43-1-4786391

Email: aeeg@aon.at

Internet: <http://www.aeeg.at>

Für den Inhalt verantwortlich

Richard Schönstein, DI

Das wissenschaftliche Projektteam:

Gert Fister, DI Dr.

Christian M. Peer, Mag. DI

Richard Schönstein, DI

Georg Schörner, Univ. Lekt. Dr.

Márton Villányi, Cand. Mag.

Dank

Wir danken allen in dieser Forschungsarbeit genannten Personen und Institutionen für die umfangreichen Auskünfte, Informationen und sachdienlichen Hinweise, insbesondere der MA 50/Wohnbauforschung Wien, der Niederösterreichischen Wohnbauforschung, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit/Wohnbauforschung, den Wohnbauträgern (Wiener Wohnen, Frieden, Gesiba, Neues Leben, Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, BUWOG, Kallco, Mischek, SEG, der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Austria" AG, dem „Niederösterreichischen Friedenswerk“), den Gemeinden Schwechat, Ternitz und Wiener Neustadt, dem Wohnservice Wien, dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband und den beteiligten Banken und Bausparkassen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG	6
1.1	Methode	6
1.1.1	Haushaltsbefragung	6
1.1.2	Befragung von Wohnbauträgern des geförderten Wohnbaus	7
1.1.3	Befragung des Kreditapparates	7
1.2	Hauptergebnisse und Schlussfolgerungen	7
1.2.1	Haushaltsbefragung	7
1.2.2	Kredit und Finanzierungsbereich	8
1.2.3	Wohnbauträger	8
1.2.4	Demografische Entwicklung	8
1.2.5	Vermehrte Dienstleistungen	9
2	PROJEKTGESTIONIERUNG	10
2.1	<i>Geplante Durchführung – tatsächliche Durchführung</i>	12
3	EINLEITUNG	15
3.1	Einführung	15
3.2	Globalisierung als Untersuchungsgegenstand	16
3.3	Ausgangssituation	18
4	METHODISCHER ZUGANG	21
4.1	Methodischer Ansatz	21
4.2	Anonyme Bewohnerbefragung mit Fragebogen	21
4.2.1	Verteilungs- und Rückholmodus	22
4.2.2	Auswertung	23
4.2.3	Fragebogenentwurfskriterien	23
4.2.4	Sample der anonymen Bewohnerbefragung	23
4.2.5	Fragebogeninhalt	24
4.2.6	Untersuchungskategorien	25
4.2.7	Ausgeschlossene Untersuchungskategorien	25
4.2.8	Art der Fragen	25
4.2.9	Qualitative Analyse der Sichtweise der Wohnbauträger	29
4.2.10	Kreditapparat - Anonyme Befragung von Kundenberatern der Bankinstitute mit Fragebogen	29
4.2.11	Repräsentativität	29
5	ANALYSE BEWOHNER: "WOHNEN HEUTE"	33
6	VERÄNDERUNGEN IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU, AUSSAGEN AUS GESPRÄCHEN MIT WOHNBAUTRÄGERN	143
6.1	Der Kommunale Wohnbereich der Stadt Wien	143
6.1.1	EU- Richtlinie „Aufenthaltsverfestigung“	144
6.1.2	Leistbarkeit und Bereitstellung von Wohnraum am Beispiel Wien (Wohnservice Wien)	145
6.2	Aus der Sichtweise privater und genossenschaftlicher Wohnbauträger	147

6.2.1	Sichtweise eines privaten Wohnbauträgers	147
6.2.2	Sichtweise von genossenschaftlichen Wohnbauträgern	148
7	DIENSTLEISTUNGEN UND SOZIAL-MANAGEMENT BEI WOHNBAUTRÄGERN	149
7.1	Einführung	149
7.2	Angebot und Nachfrage bei Dienstleistungen von Wohnbauträgern	151
7.3	Dienstleistungsbereich der anderen Art	154
8	ANALYSE KREDITAPPARAT	156
8.1	Einleitung zur Analyse des Kreditapparates im Bereich Privatkunden	156
8.2	Kreditvergabe	157
8.3	Befragung von Kundenberatern in Banken	161
8.4	Fremdwährungskredite	165
8.5	Unabhängige Finanzberater	166
9	RESÜMEE	167
10	BEILAGEN	169

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

Seit Mitte der 90-er Jahre ist eine globale Veränderung der Gesellschaft, der Arbeits- und Berufswelt, der einzelstaatlichen Sozialsysteme sowie der internationalen Wirtschaft feststellbar. Diese Entwicklung müsste entsprechend ihrer Intensität irgendwann auch zu Veränderungen der Rahmenbedingungen in der österreichischen Wohnungswirtschaft führen, Veränderungen, die für die Wohnungswirtschaft sowohl eine Herausforderung als auch eventuell neue Chancen beinhalten könnten. Dies war der Denkansatz zu dieser Arbeit, die als Entwurf bereits 1996 entstand, als die Autoren in verschiedenen europäischen Ländern die lokalen Wohnungswirtschaften kennen lernten, die damals bereits in einem weitaus kritischeren Zustand waren als „die heile Welt in Österreich“. Es dauerte einige Zeit, bis die Autoren die Förderinstanzen überzeugen konnten, die Arbeit zu unterstützen. 2003 kam es dann zur ersehnten Umsetzung, die nun in den Hauptergebnissen vorliegt.

In der vorliegenden Untersuchung waren Fragen nach dem Bereich Finanzierung, wie Wohnungsfinanzierung, laufende Wohnraumfinanzierung, Lebenshaltungskostenfinanzierung, Kosten für Freizeit usw., der sozialen Organisationsform des Wohnens sowie Angebot und Nachfrage an sozialen Dienstleistungen bei verschiedenen Unternehmenstypen der Wohnungswirtschaft die vorgelegten Arbeitsschwerpunkte.

1.1 Methode

1.1.1 Haushaltsbefragung

Die Untersuchung nähert sich dem Wohnungswesen über eine doppelte Segmentierung in unterschiedliche Arten von Wohnbauträger sowie in verschiedene Wohnungsarten.

Des Weiteren ist die Untersuchung sowohl projekt- als auch forschungsorientiert. Die projektorientierte Studie versucht aktuelle Informationen für die Wohnbauträger und für die Auftraggeber zu erheben, zu analysieren und für die Diskussion zu interpretieren. Die forschungsorientierte Studie stellt einen Datensatz für die weitere wissenschaftliche Auswertung zur Verfügung. Die Analyseverfahren baut auf den bisherigen Wissensstand auf und versteht sich in dem Kontext einer kontinuierlichen Weiterentwicklung von Methode und Theorie.

Forschungsmethoden: Anonyme Bewohnerbefragung, Experteninterviews, Literaturrecherche, Analyse ausgewählter Datensätze aus Datenbanken, Diskussionen.

Forschungsfeld: Wien-Niederösterreich

Untersuchte Wohnbauträger: geförderter Wohnbau, Kommunaler Wohnbauträger, GBV's, private Wohnbauträger.

Wohnungskategorien: Mietwohnung, Wohnungen von GBV's, geförderte Eigentumswohnung.

1.1.2 Befragung von Wohnbauträgern des geförderten Wohnbaus

Zur Vorbereitung der anonymen Bewohnerbefragung konnten auch Gespräche mit Vertretern der an der Untersuchung teilnehmenden Unternehmen geführt werden. Die vertiefenden qualitativen Erhebungen bei Akteuren der Wohnbauwirtschaft wurden als semi-direktive Interviews durchgeführt. Dafür wurden entsprechende Gesprächsleitfaden entworfen, die im Anhang ausgewiesen sind.

1.1.3 Befragung des Kreditapparates

In Zusammenarbeit mit den fünf größten Banken Österreichs wurde ein Fragenkatalog an Kundenberater entworfen, um in erster Linie Informationen über das Finanzierungsverhalten ihrer Kunden in Bezug auf Wohnbaukredite und Wohnungskosten zu erhalten. Die Experten für die Vergabe von Krediten sollten aus Sicht ihrer Berufserfahrung und Kundennähe die gestellten Fragen beantworten.

1.2 Hauptergebnisse und Schlussfolgerungen

1.2.1 Haushaltsbefragung

In der Studie geht es um die Herausarbeitung konkreter Veränderungen und das Erkennen möglicher Auswirkungen von Globalisierungstendenzen für die Bewohner der geförderten Wiener Wohnungswirtschaft. Die akteursbezogene Situationsdarstellung bietet einen unmittelbaren Blick auf die praktizierten Handlungsstrategien im Feld des geförderten Wohnbaus. In die Untersuchungsergebnisse fließen sowohl Aussagen einer anonymen Bewohnerbefragung (mit einer beachtenswerten Rücksendequote von fast 19% in Wien und an die 14% in Niederösterreich) als auch Aussagen von über 20 Experten und Expertinnen der Wiener Wohnungswirtschaft ein. Die Besonderheit der Ergebnisse liegt in ihrer dichten Verknüpfung von sozialen und ökonomischen Bedingungen des geförderten Wohnbaus und der erstmalig durchgeführten Untersuchung der Haushalte differenziert nach unterschiedlichen Arten von Wohnbauträgern. Für die Öffentlichkeit, die Bewohner und Bewohnerinnen, aber vor allem für die Wohnungssuchenden ist eben dieser Blickwinkel der Untersuchung wertvoll. Es zeigt sich, unter welchen Bedingungen die verschiedenen und verschieden von der öffentlichen Hand geförderten Wohnbauunternehmen zu wirtschaften haben und wie sich das Wohnen für deren Kunden gestaltet.

Die vorliegende Studie bestätigt das Vorhandensein sozialer Krisenherde. Zugleich wurden manche Vermutungen, die sich auf Basis beobachtbare Tendenzen im Ausland aufdrängten, durch die Studienergebnisse relativiert. Über die Wohnungsfinanzierung befragt, geben immerhin 23% der Antwortenden in Wien und 26% in Niederösterreich an, dass sie über ein Haushaltseinkommen von weniger als 1.000 Euro verfügen. Über ein Drittel dieser Haushalte gibt in Wien an, für das Wohnen mehr als 500 Euro auszugeben. Die Zahl der Niederösterreichischen Geringverdiener mit über 500 Euro Wohnungsausgaben macht immerhin ein Viertel aus. Fast zwei Drittel (65% bzw. 61%) der Haushalte bis 1.000 Euro Einkommen sehen keine Möglichkeit des Sparens. Dabei handelt es sich zum Großteil (68% bzw. 58%) um Ein-Personenhaushalte, zu 21% bzw. 22% um Zwei-Personenhaushalte.

Einhergehend mit einer voranschreitenden Einkommensdisparität geraten Haushalte zunehmend in einen Verschuldungsstand, obwohl der Zugang für Kreditnehmer bereits durch strengere Bonitätsprüfungen erschwert wurde. Der Kreditschutzverband erwartet

für das Jahr 2005 ca. 6000 Konkursanträge von Privathaushalten, wobei bis zu 120.000 Haushalte als konkursgefährdet angesehen werden.

Die Wohnungsfrage misst sich am Maßstab der Leistbarkeit und der qualitativen Adäquanz. Dadurch herrscht von Seiten der größer werdenden Kategorie einkommensschwacher Haushalte eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen und saniertem Altbestand. Die nachfrageseitige Situation bei der Vergabe geförderter Wohnungen ist nach Aussage der Wohnbaugenossenschaften wieder angestiegen.

Wien hat ein spezielles zentral gesteuertes Wohnservice etabliert, das mit den gemeinnützigen und privaten Wohnbauträgern gut zusammenarbeitet. Zur Erreichung einer sozialen Durchmischung in Objekten des geförderten Wohnbaus und zur Gegensteuerung einer fortschreitenden gesellschaftlichen Polarisierung hat die Kontingentabgabe an das Wohnservice Wien eine lenkende Bedeutung, denn der Bedarf an öffentlicher Wohnbeihilfe vor allem für sozial Schwache ist dringend erforderlich.

1.2.2 Kredit und Finanzierungsbereich

Zugleich übernehmen Banken immer mehr eine Hintergrundfunktion, während eine stark wachsende Gruppe externer Finanzdienstleister die Kreditgeschäfte abwickelt. Die damit einhergehende Diversifikation der Produktpalette drängt Kreditnehmer zur Inkaufnahme höherer Risiken. Verstärkt wurde dieser Trend durch den Rückgang der Neubautätigkeit und einer in Gang gesetzten Suche nach neuen Geschäftsfeldern am Finanzmarkt.

Kredite sind zum heutigen Zeitpunkt billig geworden und die Kreditkunden haben sich nach Expertenaussagen emanzipiert. Die revolutionär veränderte Verbreitung von Wissen hat dazu beigetragen, dass die Eigenkompetenz der Kunden über finanzielle Zusammenhänge bei Anlage und Finanzierung gestiegen ist. Nichts desto trotz sind sie heute mehr ausgabefreudig als vor fünf Jahren, können weniger Eigenkapital im Verhältnis zur Gesamtkreditsumme aufbringen, werden öfter von seriösen Bankinstituten abgewiesen und finanzieren ihre Wohnbauvorhaben immer mehr aus Fremdwährungskapital.

1.2.3 Wohnbauträger

Ähnlich zur Situationsdarstellung des Kreditapparates lässt sich auch im Untersuchungsfeld der Wohnbauträger trotz einer zunehmenden Konkurrenzsituation am Anbietermarkt keine Entlastung für die Bewohner feststellen. Ein verstärkt akkumulierendes Kapitalvolumen durch eine weltweit wachsende Anzahl diverser Investmentfonds schafft eine Situation, in der nicht nur Stadtbewohner und Stadtbewohnerinnen, sondern auch das Kapital in wirtschaftlich maßgebenden Großstädten nach Wohnungen sucht. Die Anzahl jener, die auf eine günstige Gemeindewohnung angewiesen sind, steigt. Hier wird soziale Integration im Hinblick auf die umzusetzende EU-Richtlinie zur Aufenthaltsverfestigung ein sehr aktuelles Wohn-Thema darstellen.

1.2.4 Demografische Entwicklung

Der Ostraum Österreich sieht sich auch in Zukunft trotz EU Erweiterung mit einer Stagnation des Bevölkerungswachstums bzw. einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert. Dieser Tendenz wird durch die gegenwärtig praktizierte Politik nicht gegengesteuert. Zunehmend wird der demografische Wandel nach einer Umgestaltung des Wohnungswesens verlangen. Hier zeigen sich deutliche Unterschiede in Altersstruktur und sozialer Organisationsform in unterschiedlichen Wohnbauträgertypen und damit verbundene spezifische Herausforderungen.

1.2.5 Vermehrte Dienstleistungen

Was den Bereich der sozialen Dienstleistungen betrifft, konnte die Vermutung, dass es nachfrageseitig einen akuten Bedarf an bekannten und neuartigen Dienstleistungen gibt, nicht bestätigt werden. Vor allem stößt deren Erfolgreiche Einführung dann auf Grenzen, wenn sie zusätzlich zum bestehenden Wohnungsaufwand von den Bewohnern zusätzlich finanziert werden müssen. Die diesbezüglich geäußerten Anliegen der Bewohner sind sehr moderat. Es zeigte sich auch, dass ein Ansiedeln älterer Bewohner in eigene Wohnhausanlagen sich bisher am Wohnungsmarkt nicht erfolgreich durchsetzen konnte. Die Bewohner bevorzugen ein Mehr-Generationen-Wohnen.

Viele Akteure der Wohnungswirtschaft empfinden die momentane Lage am Wohnungsmarkt als eine Art Übergangssituation von einer zu Ende gehenden ersten Anpassungsphase mit Fall des Eisernen Vorhanges und EU-Beitritt Österreichs zu einer zweiten wohnungspolitischen Phase, die von der Osterweiterung dominiert wird. Die Vermutung, dass die künftigen Herausforderungen einen längeren Atem als jene wohnungspolitischen Adaptionen der neunziger Jahre erfordern werden, verlangt nachhaltige und sozial verträgliche Strategien, deren Blick über ökonomische und kommunale Grenzen hinausreicht.