

MASTERARBEIT

DER SOZIODEMOGRAFISCHE WANDEL AM WOHNUNGSMARKT IN LINZ - ANFORDERUNGEN AN DEN WOHNRAUM DER ZUKUNFT

Schachinger Christoph, BSc

Vorgelegt am
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft

Betreuer
Univ.-Prof. Mag.rer.soc.oec DDipl.-Ing. Dr.techn. Gottfried Mauerhofer

Mitbetreuender Assistent
Bernhard Ortbauer, MSc (TUM) Bakk.rer.nat BSc

Graz am 22. August 2018

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am
.....
(Unterschrift)

STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,
date
(signature)

Anmerkung

In der vorliegenden Masterarbeit wird auf eine Aufzählung beider Geschlechter oder die Verbindung beider Geschlechter in einem Wort zugunsten einer leichteren Lesbarkeit des Textes verzichtet. Es soll an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten werden, dass allgemeine Personenbezeichnungen für beide Geschlechter gleichermaßen zu verstehen sind.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Diplomarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Besonderer Dank gebührt meiner Familie, meiner Schwester Kerstin, meiner Mutter Ulrike und meinem Vater Reinhold, die mich allesamt die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützt haben und mir dadurch ein sorgenfreies, glückliches Leben ermöglichen. Ebenso sei meiner Lebensgefährtin, aufgrund ihrer Geduld während der Verfassung dieser Arbeit, gesonderter Dank auszusprechen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich in erster Linie bei Herrn Univ.-Prof. Mag.rer.soc.oec. DDipl.-Ing. Dr.techn. Gottfried Mauerhofer sowie Herrn Bernhard Ortbauer, MSc (TUM) Bakk.rer.nat. BSc. Danke für euer Vertrauen.

Graz, am 17.09.18

(Unterschrift des Studierenden)

Kurzfassung

Der soziodemografische Wandel – als Zusammenspiel von sozialen, gesellschaftlichen und demografischen Veränderungsprozessen einer Bevölkerung – ist kein Phänomen der heutigen Gesellschaft. Bevölkerungen verändern sich fortwährend seit dem Beginn der Menschheit. Schon seit je her verändern bevölkerungsstrukturelle Entwicklungen das gesellschaftliche Zusammenleben und so wird auch der bevorstehenden Wandel weitreichende Auswirkungen auf alle Bereiche des Lebens haben und diesbezüglich spürbare Veränderungen, auch am Wohnungsmarkt hervorrufen.

Demografische Prognosen lassen bereits jetzt erwarten, dass vor allem der Anteil an älteren Menschen zukünftig im Vergleich zu den Jüngeren enorm steigen wird. Ebenso wird das generelle Bevölkerungswachstum, vorwiegend aufgrund von internationaler Zuwanderung, eine zunehmende Rolle spielen. Diesbezüglich ist zu erwarten, dass sich die Bevölkerungsstruktur in den Städten und den städtischen Gebieten in unterschiedlichem Maße zum ländlichen Raum verändern wird.

Diese Masterarbeit zeigt am Beispiel der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz, dass gesellschaftliche und demografische Veränderungsprozesse bereits in den vergangenen Jahren zu großen Nachfrageschiebungen am Wohnungsmarkt führten und sich diese in den kommenden Jahren noch weiter verstärken werden. Dazu wurden, anschließend an eigenständige, theoretisch begründete Überlegungen und Berechnungen, zwei von einander getrennte empirische Studien durchgeführt. Erstere in Form einer zielgerichteten Befragung unter ausgewählten Experten der Wohnungswirtschaft in Linz. Auf Basis der dadurch gewonnenen Erkenntnisse werden einerseits Lösungsvorschläge sowie Handlungsempfehlungen für die Akteure der Wohnungswirtschaft, hinsichtlich einer adäquaten Begegnung der Auswirkungen des soziodemografischen Wandels, bereitgestellt und andererseits die Grundlage für die zweite empirische Studie gelegt.

Mithilfe einer Befragung unter Personen der wohl bedeutendsten demografischen Gruppe am Wohnungsmarkt – der zukünftigen Generation 60+ – werden mit einer sogenannte Kano-Befragung der Kundenzufriedenheit, jene Eigenschaften, Ausstattungen und Merkmale einer Wohnung eruiert, welche durch diese Gruppe auch tatsächlich benötigt und nachgefragt werden. Außerdem wird die Zahlungsbereitschaft der Nutzer für ebendiese Wohnungseigenschaften ermittelt und so eine Prioritätenliste der Eigenschaften für Immobilienentwickler generiert.

Abstract

The socio-demographic change – as an interaction of social, societal and demographic transformation processes of a population – isn't a phenomenon of today's society. Populations are changing continuously since the dawn of humanity. Changes in structure of populations have been always changing the social coexistence and so will the imminent transformation have far-reaching effects on all aspects of life as well as noticeable consequences for the housing market.

Demographic forecasts already suggest that, above all, the proportion of older people will dramatically increase in comparison to the younger generation. Likewise, the general growth of population, mainly due to international immigration, will play an increasing role in the near future. In this regard, it is expected that the population structure within cities and urban areas will relatively vary in a certain amount to rural areas.

Using the example of Linz, as the capital of Upper Austria, this master thesis shows that societal and demographic transformation processes have already led to major shifts in demand in the housing market over the last few years and these will even more increase in the upcoming years. For this purpose, followed by theoretically founded considerations and calculations, two separated empirical studies were carried out. The first one in form of a target-orientated survey among selected experts in the housing market in Linz. Based on the knowledge gained, solutions and recommendations for the actors of the housing industry for adequately facing the foreseen effects of the socio-demographic change are provided as well as the basis for the second empirical study.

By means of a survey among persons of the most important demographic group in the housing market – the future generation 60+ – characteristics, attributes and equipment of apartments that are actually needed and demanded by this group are identified with a so-called Kano-survey of customer satisfaction. In Addition, the users willingness to pay for these characteristics are determined in order to generate a list of priorities for property developers.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangssituation	1
1.2	Leitthese und -fragen	4
1.3	Zielformulierung	5
1.4	Methodik der Arbeit	6
1.5	Gliederung der Arbeit	7
2	Grundlagen zum Wohnungsmarkt	10
2.1	Immobilienmarkt	10
2.2	Wohnimmobilienmarkt	13
2.3	Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt	15
2.3.1	Sphäre der Nachfrage	18
2.3.2	Sphäre des Angebots	20
2.3.3	Externe Sphäre	21
2.4	Wohnungsmarktbeobachtung und Bedarfsprognosen	24
2.4.1	Grundmodell der Bedarfsprognose	25
2.4.2	Bevölkerungsprognose	26
2.4.3	Haushaltsprognose	27
2.4.4	Moderierende Faktoren	28
2.5	Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt	29
2.6	Zusammenfassung des Kapitels	32
3	Ausgangssituation am Wohnungsmarkt in Linz	35
3.1	Sphäre des Angebots	36
3.1.1	Gebäudebestand	36
3.1.2	Wohnungsbestand	38
3.1.3	Neubautätigkeit	39
3.1.4	Derzeitiges Angebot	41
3.2	Sphäre der Nachfrage	43
3.2.1	Privathaushalte	44
3.2.2	Eigentümer-/Mietquote	46
3.2.3	Besitzverhältnisse	47
3.3	Wohnungsmarkt	47
3.3.1	Wohnungspreise	47
3.3.2	Definition Kleinwohnung	50
3.4	Zusammenfassung des Kapitels	52
4	Soziodemografische Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Linz	56
4.1	Bevölkerungszunahme	58
4.2	Alterung	61
4.2.1	Faktor „Remanenzeffekt“	64
4.2.2	Faktor „Zweite Haushaltsgründungsphase“	65
4.2.3	Faktor „Hochaltrige“	68
4.3	Urbanisierung	69
4.3.1	Faktor „Leitzinserhöhung“	71
4.3.2	Faktor „Energiekosten“	75
4.4	Singularisierung	78
4.5	Heterogenisierung und Zuwanderung	80
4.5.1	Faktor „EU-Erweiterung“	82

4.6	Vermögensentwicklung	88
4.6.1	Faktor „Lohnentwicklung“	88
4.6.2	Faktor „Fremdkapital“	90
4.7	Zusammenfassung des Kapitels	92
5	Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt	95
5.1	Methodik und Durchführung der Expertenbefragung	95
5.2	Teilnehmer und Aufbau der Expertenbefragung	96
5.3	Auswertung der Expertenbefragung	98
5.4	Ergebnisse und Interpretation der Expertenbefragung	99
5.4.1	Allgemeine Angaben	99
5.4.2	Einleitende Fragen zum demografischen Wandel	101
5.4.3	Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt	109
5.4.4	Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt	113
5.4.5	Zukünftige Entwicklungen	117
5.4.6	Handlungsfelder	123
5.5	Zusammenführung der Ergebnisse	128
6	Nutzerbefragung zur Wohnzufriedenheit	129
6.1	Einführung in die Kundenzufriedenheit	129
6.1.1	KANO-Modell der Kundenzufriedenheit	130
6.2	Theoretischer Ablauf und Auswertung der Nutzerbefragung	132
6.2.1	Identifikation aller relevanten Produkthanforderungen	132
6.2.2	Konstruktion des Kano-Fragebogens	133
6.2.3	Durchführung der Nutzerbefragung	135
6.2.4	Auswertung und Interpretation der Daten	135
6.3	Praktische Umsetzung der Nutzerbefragung	139
6.3.1	Identifikation der relevanten Produkthanforderungen	139
6.3.2	Konstruktion des Fragebogens und Durchführung	140
6.4	Auswertung und Interpretation der Daten	142
6.4.1	Teilnehmer der Befragung	143
6.4.2	Auswertung nach Häufigkeiten	143
6.4.3	Auswertung nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten	145
6.4.4	Analyse der Zahlungsbereitschaft	149
6.4.5	Segmentspezifische Auswertung	155
6.5	Zusammenfassung der Ergebnisse der Nutzerbefragung	162
6.5.1	Prioritätenliste der abgefragten Eigenschaften	163
6.5.2	Darstellung im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit	164
6.5.3	Vergleich der segmentspezifischen Auswertungen	165
7	Schlussbetrachtung	168
7.1	Fazit	168
7.2	Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	168
7.3	Zusätzliche Handlungsempfehlungen und Ausblick	171
A.1	Anhang	175
A.1.1	Fragebogen der Expertenbefragung	176
A.1.2	Ergebnisse der Expertenbefragung – Kurzfassung	183
A.1.3	Ergebnisse der Expertenbefragung – Langfassung	185
A.1.4	Fragebogen der Nutzerbefragung	195
A.1.5	Auswertungstabelle der Nutzerbefragung	196
A.1.6	Ergebnisgrafiken der Nutzerbefragung	197

Glossar	199
Literaturverzeichnis	200
Bücher und Buchabschnitte	200
Artikel in Zeitschriften	201
Internetquellen.....	202
Berichte, Gutachten, Studien und Sonstiges.....	211
Gesetze und Verordnungen	213

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der Ausgangssituation	3
Abbildung 2: Ziele der Masterarbeit	6
Abbildung 3: Arbeitsphasen und Gliederung der Masterarbeit	9
Abbildung 4: Immobilien nach Nutzungsarten	12
Abbildung 5: Arten von Wohnimmobilien	13
Abbildung 6: Kategorisierung von Immobilieninvestoren	14
Abbildung 7: Preisbildung am Wohnungsmarkt	17
Abbildung 8: Einflussfaktoren und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	19
Abbildung 9: Ablauf der Wohnungsbedarfsprognose	26
Abbildung 10: TU-OeNB-Wohnimmobilienpreisindizes (2000-2017)	30
Abbildung 11: Vergleich von Wohnimmobilien-, Häuser-, Bau- und Verbraucherpreisindex (2010-2017)	31
Abbildung 12: Veränderung von Ø-Nettomiete, Ø-Betriebskosten und Verbraucherpreis (2010-2016)	32
Abbildung 13: Jährliche Erhöhung des Wohnungsgebäudebestandes in Linz (2000-2017)	36
Abbildung 14: Jährliche Erhöhung des Wohnungsbestandes in Linz (2000-2017) ...	38
Abbildung 15: Wohnungsgrößen in Linz im Detail	38
Abbildung 16: Nettoneubautätigkeit in Linz (2009-2017)	40
Abbildung 17: Derzeitiges Wohnungsangebot nach Nutzflächengruppe in Relation zum Wohnungsbestand	42
Abbildung 18: Entwicklung der Haushaltsgrößen (2001-2015)	45
Abbildung 19: Gegenüberstellung der derzeitigen Haushaltsgrößen und der Anzahl an Räumen je Wohnung	54
Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung Linz (2002-2018) und Prognose (2019-2028)	59
Abbildung 21: Prognose zur Urbanisierung in Oberösterreich	70
Abbildung 22: Veränderung der Preise für Gasöl, Diesel, Super 98 und Verbraucherpreis (2003-2016)	75
Abbildung 23: Verlauf der Binnenwanderungssaldi der Bezirke Linz und Linz-Land zur Erkennung eines Wanderungstrends in Zeiten hoher Energiepreise	77
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung von Staatsangehörigen aus Nachbarländern der ersten EU-Osterweiterung für Linz (Basis = Stand 1.1.2002)	84
Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung von Staatsangehörigen aus Ländern der zweiten EU-Osterweiterung für Linz (Basis = Stand 1.1.2002)	85
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung von Staatsangehörigen aus Kroatien für Linz inkl. Prognose (Basis = Stand 1.1.2002)	87
Abbildung 27: Einkommensentwicklung im Vergleich zur Entwicklung der Nettomieten (2010-2016)	89
Abbildung 28: Verteilung der Umfrageteilnehmer nach der Perspektive	99
Abbildung 29: Geläufigkeit des Begriffs "demografischer Wandel"	100

Abbildung 30: Europäischer Ländervergleich zu Wohnungseigentumsquoten und Haushaltsausgaben für Wohnen.....	116
Abbildung 31: KANO-Modell der Kundenzufriedenheit	131
Abbildung 32: Ablauf einer Kano-Befragung	132
Abbildung 33: Verhältnisdarstellung der Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (CS+ und CS-).....	147
Abbildung 34: 4-Felder-Matrix aus den Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (CS+ und CS-).....	148
Abbildung 35: Zahlungsbereitschaft in Abhängigkeit des Bedeutungsfaktors.....	152
Abbildung 36: Zahlungsbereitschaft in Zusammenhang mit der Unzufriedenheitsstiftung CS-	152
Abbildung 37: Zahlungsbereitschaft in Zusammenhang mit der Zufriedenheitsstiftung CS+	153
Abbildung 38: Darstellung der Eigenschaften im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit	165
Abbildung 39: Darstellung der Eigenschaften im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit	170
Abbildung 40: Übergeordnete Ziele und Handlungsempfehlungen.....	171

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl an Gebäuden in Linz nach Bauperiode	37
Tabelle 2: Veränderung des absoluten Wohnungsbestandes in Linz nach Nutzflächenkategorie (2009-2017)	40
Tabelle 3: Veränderung des anteilmäßigen Wohnungsbestandes in Linz nach Nutzflächenkategorie (2009-2017).....	41
Tabelle 4: Anzahl an Haushalten in Linz nach Zahl der im Haushalt lebenden Personen.....	44
Tabelle 5: Besitzanteile am Wohnungsbestand in Linz, OÖ und Österreich.....	47
Tabelle 6: Kaufpreise für erstbezogene Eigentumswohnungen in Linz (Stadt) nach WKO-Preisspiegel 2017	49
Tabelle 7: Mietpreise für Wohnungen in Linz (Stadt) nach WKO-Preisspiegel 2017	49
Tabelle 8: Ø-Preise für Wohnungen in Linz (Annahme).....	50
Tabelle 9: Vergleich der Anzahl an Haushalten nach Haushaltsgröße mit den derzeit verfügbaren Wohnungen nach Wohnfläche.....	54
Tabelle 10: Kennzahlen des Linzer Wohnungsmarktes	55
Tabelle 11: Bevölkerungsprognose 2017-2028	60
Tabelle 12: Zunahme der Haushalte über Bevölkerungszuwachs und Haushaltsgrößen.....	60
Tabelle 13: Bevölkerungsstand und -prognose der über 50-jährigen in Linz (2018-2028).....	62
Tabelle 14: Potentielle Umzügler aus nahegelegenen Bezirken bei Pensionsantritt (2018-2028)	67
Tabelle 15: Veränderung der Anzahl an Hochaltrigen (80+) der nahegelegenen Bezirke (2018-2028)	69
Tabelle 16: Annahme zum Binnenwanderungspotential aufgrund der bevorstehenden Zinswende.....	74
Tabelle 17: Bevölkerungsstand des jeweiligen Jahres nach Herkunftsland für Linz zur Abschätzung des Migrationspotentials nach EU-Beitritt	86
Tabelle 18: Scorebereiche und eindeutige Zuordnung zu einer Antwort.....	98
Tabelle 19: Allgemeine Betroffenheit vom demografischen Wandel in den vergangenen zehn Jahren	101
Tabelle 20: Veränderung der Wohnungsnachfrage aufgrund des demografischen Wandels in den vergangenen zehn Jahren	102
Tabelle 21: Veränderung des Wohnungsangebotes aufgrund des demografischen Wandels in den vergangenen zehn Jahren	103
Tabelle 22: Anpassungspotentiale der Vergangenheit.....	105
Tabelle 23: Verschiedene Faktoren hinsichtlich ihrer Einflussintensität auf den Wohnungsmarkt.....	110
Tabelle 24: Derzeitiges Neubauniveau in Anbetracht der Nachfrage.....	112
Tabelle 25: Derzeitiges Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen.....	113
Tabelle 26: Preissteigerungen in Zusammenhang mit dem Neubaudefizit	114
Tabelle 27: Qualität der Neubautätigkeit in Anbetracht der Nachfrageentwicklung	115

Tabelle 28: Möglichkeit zur Senkung der Wohnausgaben durch eine Erhöhung der Eigentumsquote.....	115
Tabelle 29: Umzug der Älteren als Abkehr vom "Remanenzeffekt"	117
Tabelle 30: "Zweite Haushaltsgründungsphase" im Zuge des Pensionsantrittes ...	118
Tabelle 31: Verstärkung der Urbanisierung durch steigende "Energiekosten"	119
Tabelle 32: Verstärkung der Urbanisierung durch eine "Leitzinserhöhung"	119
Tabelle 33: Steigende Wohnungsnachfrage aufgrund einer „EU-Osterweiterung“ .	120
Tabelle 34: Erwartete Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt	121
Tabelle 35: Zukünftige Betroffenheit vom demografischen Wandel	122
Tabelle 36: Maßnahmensetzung zur Beseitigung der Wohnungsknappheit	123
Tabelle 37: Prioritätensetzung zur zukünftigen Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum.....	124
Tabelle 38: Handlungsfelder für die Zukunft.....	126
Tabelle 39: Kano-Auswertungstabelle	134
Tabelle 40: Auswertungstabelle der Kano-Befragung nach Häufigkeiten	136
Tabelle 41: Auswertungstabelle der Kano-Befragung bei gleichen Häufigkeiten	136
Tabelle 42: Ermittelte Anforderungskriterien an das "Produkt" Wohnung	140
Tabelle 43: Auswertungstabelle nach Häufigkeiten (Gesamt).....	145
Tabelle 44: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Gesamt)	146
Tabelle 45: Anforderungskategorien in Anlehnung an den Zufriedenheitskoeffizienten.....	149
Tabelle 46: Auswertungstabelle zur Zahlungsbereitschaft	150
Tabelle 47: Gliederung der Eigenschaften nach der Zahlungsbereitschaft.....	151
Tabelle 48: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Gesamt).....	154
Tabelle 49: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Umzügler)	156
Tabelle 50: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Umzügler)	157
Tabelle 51: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Mieter).....	158
Tabelle 52: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Mieter)	159
Tabelle 53: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Käufer)	161
Tabelle 54: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Käufer).....	162
Tabelle 55: Prioritätenliste der Anforderungen an Wohnraum der zukünftigen "Generation 60+".....	164
Tabelle 56: Vergleich der Anforderungskategorien und der Priorisierung für die Gesamt- sowie die segmentspezifischen Auswertungen.....	166
Tabelle 57: Vergleich der Anforderungskategorien und der Priorisierung für Mieter und Käufer	167

Abkürzungsverzeichnis

Δ	Differenz
\emptyset	Durchschnitt
€	Euro
>	größer
<	kleiner
\leq	kleiner gleich
§	Paragraph
+	Plus
/	pro, per
%	Prozent
Σ	Summe
m ²	Quadratmeter
Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AMS	Arbeitsmarktservice
Aufl.	Auflage
BAK	Baukosten
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BK	Betriebskosten
BPI	Baupreisindex
bspw.	beispielsweise
BWK	Bauwerkskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
ebd.	ebenda
engl.	englisch
ERK	Errichtungskosten
et al.	und andere (Autoren)
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUROSTAT	Statistisches Amt der Europäischen Union
EZB	Europäische Zentralbank
ff.	und folgende [Seiten]
GEK	Gesamtkosten
GF	Baugrundfläche
HIKrG	Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz

HPI	Häuserpreisindex
i.A.a.	in Anlehnung an
idF	in der Fassung vom [Datum]
IHK	Industrie- und Handelskammer
inkl.	inklusive
L	Linz
lat.	lateinisch
LL	Linz-Land
Mrd.	Milliarden
MRG	Mietrechtsgesetz
mtl.	monatlich
NGF	Nettogrundfläche
OeNB	Österreichische Nationalbank
OÖ	Oberösterreich
ÖPIA	Österreichische Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
ÖWA	Österreichische Webanalyse
RE/MAX	Real Estate Maximum (Immobilienmaklerunternehmen)
REFIX	RE/MAX Real Estate Future Index
S.	Seite
SILC	Statistics on Income and Living Conditions
stat.	statisch(e)
SVA	Sozialversicherungsanstalt
sog.	sogenannt
Tot	Total Strength (=Bedeutungsfaktor)
TU	Technische Universität
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
WAG	Wohnungsanlagen GmbH
WE	Wohneinheit
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
WPI	Wohnimmobilienpreisindex (der TU-OeNB)
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Die vorliegende Masterarbeit ist das Ergebnis einer empirischen Analyse zu aktuellen Themen des sozialen und demografischen Wandels der Bevölkerung, seinen möglichen quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie zu Lösungsansätzen und Handlungsfelder hinsichtlich eines bestmöglichen Umgangs mit den bevorstehenden Entwicklungen und begrenzt sich dabei örtlich auf die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz.

Das Kernstück dieser Arbeit ist die Durchführung einer Nutzerbefragung zur Wohnzufriedenheit unter der zukünftig wohl bedeutendsten demografischen Gruppe am Wohnungsmarkt, der Generation 60+. Diese zielt auf die Eruiierung relevanter und nachgefragter Wohnungseigenschaften und Ausstattungen dieser Gruppe ab und soll eine Darstellung der Ergebnisse in einem Kano-Modell ermöglichen.

1.1 Ausgangssituation

Der Bedarf an Wohnraum wuchs in den letzten Jahren erheblich. Die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Oberösterreich ist in den vergangenen zehn Jahren (2006-2016) um knapp 10 % gestiegen.¹

In diesem Zusammenhang ist auch die Diskussion über „leistbaren Wohnraum“ ein sowohl landes- als auch bundesweit omnipräsentes Thema. Parteiübergreifend und quer durch alle Bevölkerungsschichten herrscht Einigkeit über die sozialpolitische Notwendigkeit ausreichend bezahlbarer Wohnungen.²

In Linz herrscht Wohnungsknappheit. Zumindest teilte dies der Marktführer in seinem letztjährigen Wohnungsmarktbericht mit und verwies in diesem Zusammenhang vor allem auf demografische und gesellschaftliche Veränderungen.³

Die Haushalte in Österreich wurden in den vergangenen Jahren immer kleiner,⁴ die Wohnungen hingegen immer größer.⁵

¹ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe 2004-2016). Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen in 1.000.* <https://www.statistik.at/>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

² vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Landeswohnbaureferentenkonferenz in Bad Tatzmannsdorf.* Presseaussendung vom 13.10.2017. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/194639.htm>. Datum des Zugriffs: 24.03.18.

³ vgl. WAG: *Wohnungsmarktbericht 2017.* Presseaussendung. https://www.wag.at/fileadmin/user_upload/Presse/Presseinfo_Wohnungsmarkt_2017.pdf. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

⁴ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Privathaushalte 1985-2016.* https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023298.html. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

⁵ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe).* https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

Den Auswertungen der Angaben von derzeit beim Marktführer wohnungssuchenden Personen soll sich dieser Trend auch in Zukunft weiter fortsetzen. 42 % der eben genannten Gruppe wollen alleine in eine Wohnung einziehen, eben so viele wollen eine Dreizimmerwohnung.⁶

Doch klaffen Wünsche und Möglichkeiten oft ebenso weit auseinander wie Nachfrage und Angebot.

Das generelle Bevölkerungswachstum aufgrund Einzug haltender internationaler Migrationsströme, die steigende Lebenserwartung, sowie die Wanderung von Menschen aus ländlichen Regionen mit vorwiegend schwacher Wirtschafts- und Infrastruktur in Richtung urbane Gebiete, werden neben zahlreichen anderen Faktoren in Zukunft zu einem noch größeren Bedarf an Wohnungen - vor allem in den Städten - und damit auch in Oberösterreichs Landeshauptstadt führen.

Freie und vielmehr geeignete Bauflächen zur Schaffung von neuem Wohnraum stellen in diesem Kontext aber ein begrenztes Gut dar. Hinzu kommt die von der derzeitigen Bundesregierung angestrebte Eindämmung der stetig zunehmenden Boden- bzw. Flächenversiegelung zur Erreichung umweltpolitischer Zielsetzungen.⁷ Etwaige unzureichend durchdachte Verdichtungsbestrebungen würden losgelöst von einhergehenden und zwingend notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen ohnedies zu weiteren erheblichen Problemen führen (Stichwort: „tägliches Verkehrschaos“).⁸

Schlussfolgernd dürfte also ohne zielgerichteter, interdisziplinärer Zusammenarbeit mit einer nachhaltigen Entspannung der derzeitigen Lage am Wohnungsmarkt wohl nicht zu rechnen sein.

Diese Präsuumtion bestätigt auch das international tätige Immobilienmaklerunternehmen RE/MAX in dem zu Jahresbeginn herausgegebenen „RE/MAX Real Estate Future Index“ (kurz RREFIX) wie folgt: Nachfragezuwächse am Markt für mittelpreisige Wohnungen von 3,9 % bei gleichzeitigen Angebotszuwächsen von nur 1,3 % lässt einen Preisanstieg von 4,5 % erwarten. Die stärkste Teuerung ortet der RREFIX jedoch im zuvor angesprochenen unteren Preissegment sprich für Wohneinheiten mit einem Verkaufspreis bis 200.000 €. Eine Steigerung der Nachfrage von 7,8 % bei einem Plus des Angebotes von lediglich 0,3 % wird hier – der Prognose von REMAX zufolge – eine österreichweite Preissteigerung von 5,6 % alleine für das Jahr 2018 nach sich ziehen.⁹

⁶ vgl. WAG: *Wohnungsmarktbericht 2017*. Presseausendung. https://www.wag.at/fileadmin/user_upload/Presse/Presseinfo_Wohnungsmarkt_2017.pdf. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

⁷ vgl. BUNDESKANZLERAMT: *Zusammen. Für unser Österreich*. Regierungsprogramm 2017-2022. <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/> Datum des Zugriffs: 02.02.18.

⁸ vgl. NACHRICHTEN.AT: *Verkehr: Die fünf größten Probleme*. <http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/Verkehr-Die-fuenf-groessten-Probleme;art4,2507815>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

⁹ vgl. REMAX: *RREFIX 2018: Preis-Segmente*. <https://www.remax.at/>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

Die soziale und demografische Veränderung der Bevölkerung in Österreich ist unbestritten und wird weitreichende Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens haben.¹⁰

Gerade die Wohnungswirtschaft, dessen Produkt „Wohnung“ geprägt von langen Realisierungszeiten bei gleichzeitig hohem Ressourcenverbrauch und Kapitalbedarf im Vergleich zu Produkten anderer Wirtschaftszweige schwerfällig erscheint,¹¹ wird diesbezüglich vor große Herausforderungen gestellt. Gerade vor diesem Hintergrund erscheint eine kontinuierliche und präzise Informationsbeschaffung über den Beobachtungsgegenstand „Wohnungsmarkt“ sowie darauf basierenden konzeptionelle Lösungsansätze unumgänglich.

Nachfolgende Grafik (Abbildung 1) zeigt die eben skizzierte Ausgangssituation und soll ein einfaches Gesamtbild über die Komplexität der Wirkungszusammenhänge zwischen den zahlreichen äußeren Einflüssen, dem sozialen und demografischen Wandel der Bevölkerung sowie seinen Auswirkungen auf die unterschiedlichsten Teilbereiche der Gesellschaft und dem für diese Arbeit relevanten und herausgehobenen Teilbereich des Wohnungsmarktes geben.

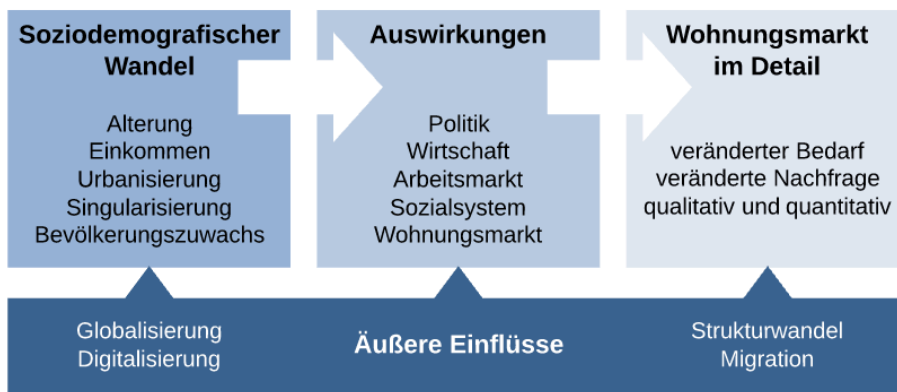


Abbildung 1: Darstellung der Ausgangssituation¹²

¹⁰ vgl. WKO: *Demografische Entwicklungen in Österreich*. https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische_Entwicklung_in_Oesterreich.html. Datum des Zugriffs: 13.02.18.

¹¹ vgl. BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. S.10 ff.

¹² Eigene Darstellung

1.2 Leitthese und -fragen

Ausgehend von der angesprochenen Wohnungsknappheit sowie den erwarteten Preisanstiegen am Wohnungsmarkt, in Kombination mit einer neuen Form des Wandels der Bevölkerung, verleitet die eben beschriebene Ausgangssituation dazu, folgende theoretisch begründete Vermutung als Leitthese dieser Arbeit aufzustellen:

Leitthese der Arbeit:

- Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderung der Bevölkerungsstruktur sowohl aus sozialem als auch aus demografischem Blickwinkel im Zuge des allgemein bekannten und anerkannten soziodemografischen Wandels zu einer Veränderung der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage führt.

Um diese verallgemeinerte Aussage verifizieren respektive falsifizieren zu können wird sie, für den Untersuchungsgegenstand des Wohnungsmarktes der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz, im Zuge der Abhandlung dieser Arbeit von den folgenden Leitfragen begleitet:

- Durch welche Einflussfaktoren können maßgebliche Veränderungen am Wohnungsmarkt hervorgerufen werden?
- Gibt es bereits erkennbare Entwicklungen bzw. Trends die auf eine sich verändernde Wohnungsnachfrage schließen lassen?
- Welche Einzelfaktoren innerhalb der verschiedenen Dimensionen des soziodemografischen Wandels der Bevölkerung (Zuwachs, Alterung, Urbanisierung, etc.) können den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren in welchem Ausmaß treffen?
- Sind sich die Akteure der Wohnungswirtschaft über die demografische und gesellschaftliche Bevölkerungsveränderungen in ausreichendem Maße bewusst?
- Sind die enormen Preissteigerungen für Wohnen in den vergangenen Jahren darauf zurückzuführen, dass in jüngster Vergangenheit zu wenig bzw. nicht nachfragegerecht gebaut wurde?
- Sind die erwarteten Erhöhungen im unteren Preissegment darauf zurückzuführen, dass zu wenig neue Kleinwohnungen errichtet werden bzw. wurden?
- Welche Personengruppe wird zukünftig für den Wohnungsmarkt in Linz von besonderer Bedeutung sein und welche Anforderungen stellt diese, an ihren Wohnraum?
- Für welche Wohnungseigenschaften und -ausstattungen ist sie bereit mehr Geld auszugeben?
- Welche zusätzlichen Maßnahmen können interdisziplinär für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung ergriffen werden?

1.3 Zielformulierung

Aus dem eben erläuterten Forschungsbedarf werden in diesem Kapitel die Zielstellungen definiert. Zur leichteren Vorabdefinition der gewünschten Ergebnisse sowie zur Eingrenzung der Thematik sind die Ziele nach ihrer Bedeutsamkeit für den Erfolg der Arbeit in Muss-, Soll-, Kann- und Nicht-Ziele priorisiert.

Das übergeordnete Ziel (Muss-Ziel) wird der Leitthese entsprechend dahingehend festgelegt, dass unmittelbare und mittelbare Auswirkungen aktueller Themen des soziodemografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt in Linz nach Art und Ausmaß erkannt und aufgezeigt bzw. relational einhergehende Umstände zwischen der Dimension des soziodemografischen Wandels einerseits und der Intensität der Veränderung des Wohnungsbedarfs andererseits beschrieben werden.

Hinsichtlich der herausgegriffenen Punkte sollen, durch eine eingehende Analyse des vorhandenen sekundärstatistischen Datenmaterials, Korrelationen zwischen demografischen und sozialstrukturellen Bevölkerungsentwicklungen und dem damit einhergehenden, sich verändernden Wohnungsbedarf erkannt und untersucht werden. Die getroffenen, theoretisch begründeten Annahmen sollen mithilfe der Expertenbefragung untermauert werden.

Gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft bestehen auf regionaler Ebene oft große Informationslücken. Es fehlt an Koordination und es herrschen oftmals Zielkonflikte zwischen den unterschiedlichen, am Markt beteiligten Akteuren. Die im Zuge dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse sollen ebenso wie die erarbeiteten Lösungsvorschläge zu einer Bewusstseinsklärung über mögliche, dem Wandel der Gesellschaft geschuldete Auswirkungen auf die zukünftige Wohnungsnachfrage beitragen und diesbezüglich als eine Handlungsorientierung für Marktakteure dienen.

Dazu wird in weiterer Folge eine Kano-Befragung zur Kundenzufriedenheit, im Sinne der Durchführung einer Umfrage zur Eruiierung der für eine ausgewählte Nutzergruppe relevanten und nachgefragten Wohnungseigenschaften, -merkmale und -ausstattungen, durchgeführt. Mithilfe dieser empirischen Studie sollen demnach Anforderungskriterien sowie deren Einflussintensität auf die Zufriedenheit der Nutzer mit ihrem Wohnraum ermittelt und grafisch dargestellt werden.

Die Arbeit versteht sich dabei nicht als subjektive Betrachtung und Bewertung der Problematik und kann aufgrund des Grundcharakters von Prognosen keine mit absoluter Sicherheit eintreffende Prädiktion treffen. Sie soll ein eigenständig erarbeitetes Forschungsergebnis liefern und keine reine Analyse von sekundärstatistischen Zahlen sein.

Nachfolgende Grafik (Abbildung 2) fasst die Zielsetzung der ausgearbeiteten Masterarbeit zusammen:

Ziele der Masterarbeit	
<p>MUSS-Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergleich der Angebots- und Nachfrageentwicklungen der vergangenen Jahre • Aufzeigen von zukünftigen soziodemografischen Bevölkerungsentwicklungen • Darstellung möglicher Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt • Durchführung einer Expertenbefragung • Durchführung einer Kano-Befragung über die Wohnzufriedenheit 	<p>SOLL-Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung möglicher Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt • Bewusstseinsklärung über mögliche Folgen durch die Veränderungen • Handlungsfelder für die Wohnungsmarkttakteure aufzeigen • Ermittlung von Anforderungskriterien an eine Wohnung einer Nutzergruppe
<p>KANN-Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergleich mit Situationen auf anderen, ähnlichen Wohnungsmärkten • Anstoß zu weiteren Forschungsarbeiten 	<p>NICHT-Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reine Literaturrecherche ohne Forschungsergebnis • Fix eintreffende Prädiktionen und Allheillösung zur Problematik • Subjektive Betrachtung

Abbildung 2: Ziele der Masterarbeit¹³

1.4 Methodik der Arbeit

Eine systematische Strukturierung und Eingrenzung der Thematik sowie die Zuhilfenahme wissenschaftlicher Methoden soll dazu beitragen die Leitthese und die einhergehenden Leitfragen zu beantworten.

Gemäß der Theorie hermeneutischer Kenntniserweiterung werden im ersten Schritt bereits vorhandenes sekundärstatistisches Datenmaterial und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, im engeren Sinne zu bevorstehenden sozialen und demografischen Änderungen der Gesellschaft sowie zum derzeitigen Gebäudebestand und der Wohnbauleistung systematisch erhoben, aufbereitet, analysiert und interpretiert.

¹³ Eigene Darstellung

Die im zweiten Schritt der Arbeit durchgeführte empirische Studie in Form einer Online-Umfrage unter Wohnungsmarktextperten soll dabei helfen etwaige nicht erkannte Trends bzw. mithilfe sekundärstatistischer Daten nicht eindeutig festzulegende Auswirkungen für den Wohnungsmarkt aufzuzeigen. Gleichzeitig sollen die festgemachten Entwicklungen interpretiert sowie Lösungsvorschläge erarbeitet und Handlungsfelder aufgezeigt werden.

Die Durchführung einer Kano-Befragung unter Wohnungsnutzern einer ausgewählten Nutzergruppe stellt das Kernstück der Arbeit dar. Mithilfe einer sogenannten Face-to-Face-Befragung werden Anforderungskriterien an Wohnraum sowie die Zahlungsbereitschaft für eben diese der zukünftigen Generation 60+ ermittelt und grafisch dargestellt.

1.5 Gliederung der Arbeit

Die Gliederung der vorliegenden Masterarbeit erfolgt chronologisch nach dem Ablauf der durchgeführten Arbeitsschritte im Sinne der einzelnen durchlaufenen Arbeitsphasen. Die übergeordneten Arbeitsphasen werden dabei im Verlauf der Abhandlung wiederum in einzelne Teilphasen bzw. abzuarbeitende Teilschritte unterteilt.

Die fünf durchlaufenen Hauptphasen gliedern sich in eine Recherche- phase, Analysephase, eine Experten- sowie eine Nutzerbefragung und eine Abschlussphase.

Aufbauend auf einer kurzgefassten, überblicksmäßigen Darstellung und grundlegenden Einführung in die Thematik des Immobilienmarktes wird der erste Abschnitt, die Recherche- phase (Kapitel 2), nach einer Auflistung ausgewählter möglicher Einflussfaktoren auf Wohnimmobilienmärkte durch die Darlegung von elementar wohnungsnachfragebeeinflussenden, soziodemografischen Bevölkerungsentwicklungen aus der Durchführung einer umfangreichen Recherche einschlägiger Literatur, vorhandener Studien sowie relevanter Internetquellen abgeschlossen.

Im zweiten Abschnitt, dem analytischen Teil der Arbeit (Kapitel 3), wird zunächst bereits vorhandenes sekundärstatistisches Datenmaterial zu jüngst vonstattengegangenen, wohnungsmarktrelevanten Entwicklungen auf Nachfrageseite sowie zur Entwicklung des Gebäudebestand und der Wohnbauleistung analysiert. Durch einen darauffolgenden Vergleich der Angebots- und Nachfrageentwicklungen der letzten Jahre soll die derzeitige Situation am Linzer Wohnungsmarkt beleuchtet, interpretiert sowie etwaige Missstände bzw. Fehlentwicklungen aufgezeigt werden.

Im Kapitel 4 „Soziodemografische Entwicklungen in Linz“ werden, mithilfe einer theoretisch-explorativen Untersuchung, Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, im engeren Sinne zu bevorstehenden sozialen und demografischen Veränderungen der Gesellschaft und dem damit einhergehenden zukünftigen Wohnungsbedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht angestrengt. Dazu werden einzelne Einflussfaktoren diskutiert und die resultierenden Nachfrageverschiebungen in Beziehung gesetzt um so theoretisch begründete Annahmen zu den wesentlichen Wirkungszusammenhängen zwischen bevorstehenden, soziodemografischen Veränderungen der Wohnbevölkerung einerseits und den - aus heutiger Sicht - potentiellen Entwicklungen hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarfs andererseits zu treffen.

Kapitel 5 beinhaltet dann die Durchführung einer Expertenumfrage unter ausgewählten Marktakteuren und zielt einerseits darauf ab, praxisrelevante Einschätzungen zu den vorgestellten Sachverhalten sowie Interpretationen über die zukünftige Wohnungsmarktsituation zu eruieren und andererseits darauf konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft abzuleiten.

In Kapitel 6 „Nutzerbefragung zur Wohnzufriedenheit“ erfolgt die Durchführung einer Kundenzufriedenheitsbefragung in Anlehnung an *KANO*. Die zukünftige Generation 60+ wird hinsichtlich ihrer Anforderungen an das Produkt „Wohnung“ befragt wodurch es ermöglicht werden soll, zukünftig nachfragegerechten und ökonomisch optimierten Wohnraum für eben diese demografische Bevölkerungsgruppe bereitzustellen.

Die festgemachten Entwicklungen sowie die erkannten Trends werden ebenso wie die Ergebnisse der beiden Befragungen und die dadurch gewonnenen Erkenntnisse abschließend in Kapitel 7 zusammengefasst.

Abbildung 3 zeigt die Chronologie der Arbeitsphasen sowie einzelne, zur Erreichung der Zielstellung durchlaufenen Teilphasen auf der linken Seite und die jeweilig den Phasen zugeordneten Kapitel der Arbeit auf der rechten Seite:

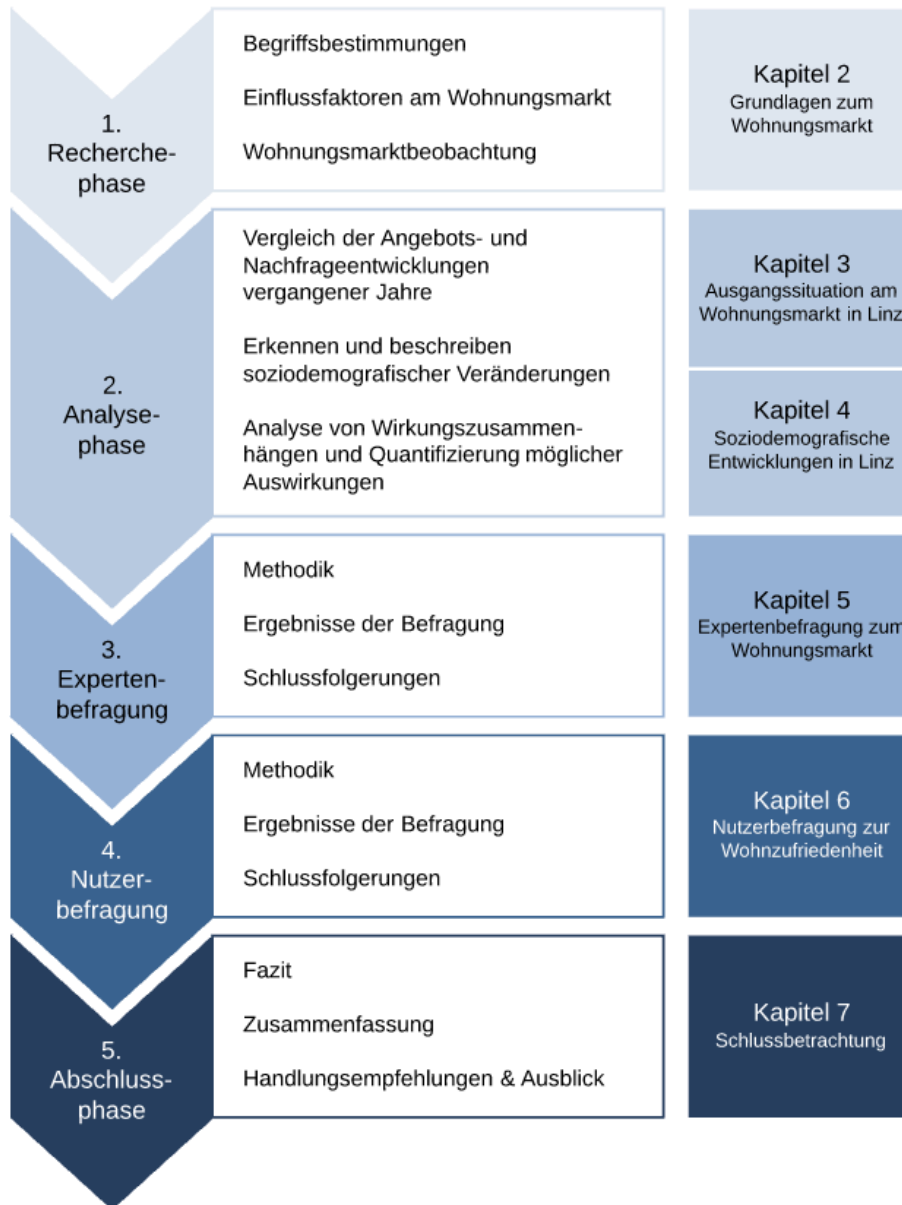


Abbildung 3: Arbeitsphasen und Gliederung der Masterarbeit¹⁴

¹⁴ Eigene Darstellung

2 Grundlagen zum Wohnungsmarkt

Gegenstand dieses einleitenden Kapitels ist es, nach einer kurzgehaltenen Beschreibung der Komplexität des Immobilienmarktes, Grundlagen zum Thema Wohnimmobilien zu geben. Nach einer zusammenfassenden Darstellung der für diese Arbeit wesentlichsten direkten und indirekten Einflussfaktoren auf Angebot und Nachfrage von Wohnimmobilien wird auf die Thematik der Wohnungsmarktbeobachtung bzw. der Bedarfsprognosen eingegangen. Abschließend werden jüngst vergangene Preisentwicklungen am österreichischen Wohnungsmarkt dargelegt.

Als Einstieg in die Thematik versteht sich dieser Abschnitt demnach als eine Art Gesamtübersicht, indem die zahlreichen Rahmenbedingungen, welche den Wohnungsbedarf sowie die Wertentwicklung von Wohnimmobilien beeinflussen, systematisiert und beschrieben werden. Die aus der Literatur erarbeiteten und für den Linzer Wohnungsmarkt relevantesten Auswirkungen des bevorstehenden soziodemografischen Wandels werden nach einer Beschreibung der derzeitigen Wohnungssituation in Linz (Kapitel 3) tiefergehend analysiert (Kapitel 4) und dienen diesbezüglich zur Überprüfung und Beantwortung der aufgestellten Leitfragen.

2.1 Immobilienmarkt

Als Teil der Weltwirtschaftskrise 2007 führte die globale Wirtschafts- und Finanzkrise, beginnend im Sommer des selben Jahres, durch eine sprunghafte Erhöhung von Interbankfinanzkrediten, aufgrund des zunehmenden Misstrauens bezüglich fauler US-Hypothekenspanien und damit einhergehenden Platzens eines über Jahre hinweg spekulativ aufgeblasenen Immobilienmarktes in den USA, rund um den Globus zu einem deutlich schwächeren bzw. rückläufigen Wirtschaftswachstum.¹⁵

Der österreichische Immobilienmarkt blieb davon jedoch weitestgehend unberührt.¹⁶ Nicht zuletzt deshalb sind heimische Immobilien für viele wohl der Inbegriff für Stabilität, erfuhr dieser Sektor gegenläufig zur Finanzkrise doch einen rasanten Preisanstieg. Die zunehmende Bevölkerungszahl und die damit verbundene gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, relativ „billiges“ Geld durch niedrige Zinsen, weitläufig gestiegenes Misstrauen in die Kapitalmärkte und die Flucht von Investoren aus dem In- und Ausland in den attraktiven österreichischen Immobilienmarkt treiben diese Spirale weiter empor.

¹⁵ vgl. SCHÄFER, D.: *Geborgtes Vertrauen auch nach zehn Jahren Dauerfinanzkrise*. In: DIW Wochenbericht 32/33, 2017. S. 656

¹⁶ vgl. DER STANDARD: *Immo-Branche: Auswirkungen der Krise „minimal“*. <https://derstandard.at/1231151346609/Immo-Branche-Auswirkungen-der-Krise-minimal>. Datum des Zugriffs: 07.02.18.

Die Immobilienwirtschaftslehre ist nicht zuletzt aufgrund der überaus weitreichenden Interdisziplinarität¹⁷ eine hoch komplexe Angelegenheit. Darüber hinaus sind Immobilien eng mit dem Vermögen der Bevölkerung, dem Konsum und damit der Gesamtwirtschaft verkettet.

Um diese Komplexität ein wenig aufzulösen wird in weiterer Folge der Begriff des Immobilienmarktes erläutert. Daraus können dann die im Rahmen dieser Arbeit betrachteten Wohnimmobilien von anderen Immobilienarten abgegrenzt und relevante Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage erkannt werden.

Ein Markt gilt in funktioneller Hinsicht als Ort an dem Angebot und Nachfrage zum Zwecke des Tausches von Wirtschaftsgütern aufeinander treffen.¹⁸ Unter ökonomischen Rahmenbedingungen getauschte Güter des Immobilienmarktes sind Immobilien, im Sinne von sogenannten unbeweglichen Sachen also Grundstücke und deren Bestandteilen.¹⁹ Diese Grundstücksbestandteile bestehen in der Regel aus nicht nur vorübergehend fest mit dem Grund und Boden verbundenen Gebäuden.²⁰

Diese Grundstücke und Gebäude, in Österreich umgangssprachlich auch Liegenschaften genannt, weisen im Vergleich zu anderen wirtschaftlich gehandelten Gütern wesentliche Unterscheidungsmerkmale auf. Diese sind in Anlehnung an *BRAUER* folgende Eigenschaften:²¹

- Standortgebundenheit
- Einmaligkeit
- Heterogenität
- Lange Produktionsdauern
- Hohe Kapitalbindung
- Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit
- Hohe Übertragungskosten

Aufgrund dieser Besonderheiten gilt der Immobilienmarkt als stark unvollkommen. Jedoch kann in diesem Zusammenhang nicht von einem einzigen Immobilienmarkt an sich gesprochen werden. Das grundlegendste Charakteristikum welches die Immobilie von allen anderen wirtschaftlich gehandelten Gütern unterscheidet ist, wie der Name bereits vermuten lässt, die Immobilität also dessen Unbeweglichkeit.

¹⁷ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.10

¹⁸ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: Markt. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>. Datum des Zugriffs: 06.02.18.

¹⁹ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: Immobilien. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>. Datum des Zugriffs: 06.02.18.

²⁰ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: Grundstücksbestandteile. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>. Datum des Zugriffs: 06.02.18.

²¹ vgl. BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. S.10 ff.

Diese Standortgebundenheit resultiert in einer gewissen Einmaligkeit jeder am Markt befindlichen Immobilie und darüber hinaus in der Bildung von regionalen Teilmärkten. Innerhalb dieser regionalen Teilmärkte können Grundstücke und Gebäude wiederum hinsichtlich ihrer Vertrags- (Kauf, Miete, Pacht, etc.) oder Nutzungsarten in eine Vielzahl von weiteren Teilmärkten unterteilt werden.²²

Eine mögliche Unterteilung für regionale Immobilienmärkte hinsichtlich der verschiedenen Nutzungsarten wird in Abbildung 4 dargestellt. Die dort gezeichnete Teilmarktsituation ist aber dabei wiederum nur eine Abstraktion einer Fülle von weiteren Teilmärkten. Beispielsweise kann eine Einrichtung für Aus- und Weiterbildung als Sozialimmobilie wiederum hinsichtlich der Art (Schulgebäude, Hochschulgebäude, Schulungszentrum für Erwachsene, etc.), Größe, Anzahl der Räume, etc. spezifiziert werden.²³

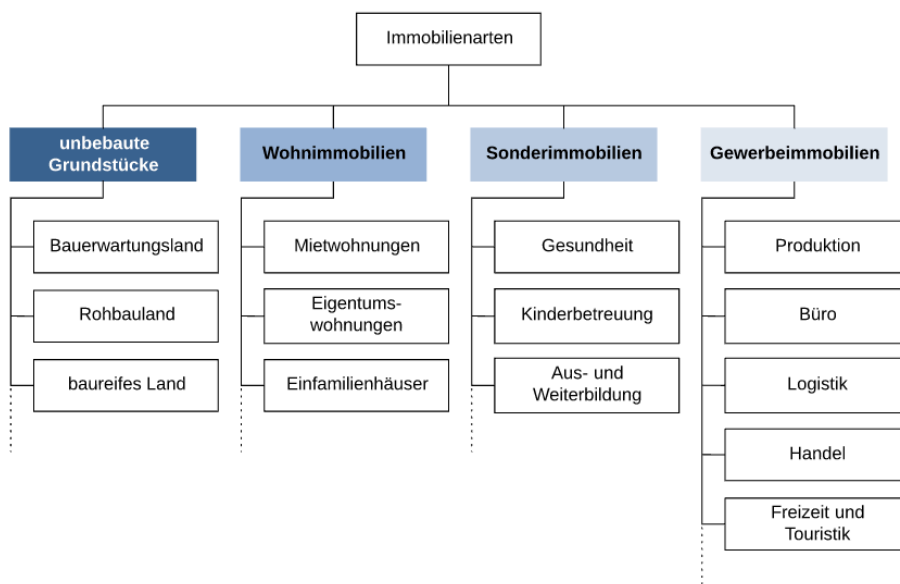


Abbildung 4: Immobilien nach Nutzungsarten²⁴

Nach dieser ersten Abgrenzung der Wohnimmobilie von anderen Immobilienarten wird im folgenden Kapitel näher auf den Wohnungsmarkt eingegangen.

²² vgl. BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. S.14

²³ vgl. BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. S.15 ff.

²⁴ Eigene Darstellung i.A.a. BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. S.14 ff.

2.2 Wohnimmobilienmarkt

Wohnimmobilien sind Gebäude, die gänzlich oder zum überwiegenden Teil aus Wohnungen bestehen und dementsprechend Wohnzwecken dienen.²⁵ Wohnungen stehen in diesem Kontext für abgeschlossene und eigenständige Wohneinheiten innerhalb von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnbauten, im weiteren Sinne aber auch für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in Reihenhäusern.²⁶ Für jede dieser Wohneinheiten kann der Markt in dem sie gehandelt werden, in Abhängigkeit der verwendeten Vertragsart, in einen Käufermarkt (Eigentumswohnungen) und einen Mietermarkt (Mietwohnungen) unterteilt werden.²⁷

Die Gliederung der unterschiedlichen Arten von Wohnimmobilien wird in Bezug auf das relative Vorkommen des jeweiligen Eigentumsverhältnisses mithilfe der folgenden Grafik (Abbildung 5) übersichtlich dargestellt:

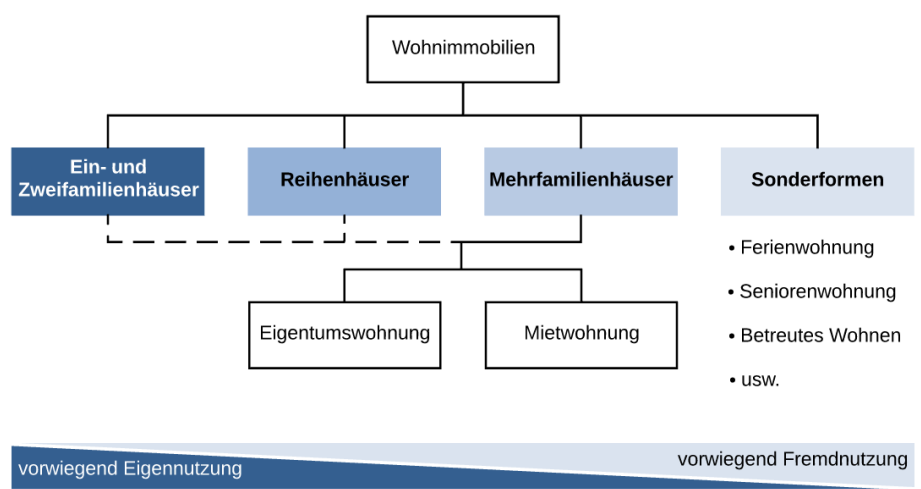


Abbildung 5: Arten von Wohnimmobilien²⁸

Sowohl Eigentumswohnungen, bei denen die Eigentumsrechte der Wohnfläche beim jeweiligen Nutzer der selbigen liegen, als auch Mietwohnungen, welche im Prinzip nicht selbst genutzte Eigentumswohnungen darstellen und lediglich vom Eigentümer vermietet werden, dienen in erster Linie zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Nutzer.²⁹

²⁵ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Wohnen 2016*. S.73 und 75

²⁶ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.7

²⁷ vgl. BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. S.16

²⁸ Eigene Darstellung i.A.a. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.6

²⁹ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.7

Insbesondere aber die zweitgenannten Mietwohnungen werden, unter der Prämisse einer kontinuierlichen und ausreichenden Generierung von Zahlungseingängen in Form des Mietzinses, seit jeher zum Vermögensaufbau des Besitzers herangezogen. Diese Form der Geldanlage kann dabei nicht nur auf unterschiedlichste Art und Weise erfolgen sondern wird auch von den verschiedensten Interessensgruppen im Sinne von Investoren genutzt. Abbildung 6 zeigt hierzu eine übersichtliche Darstellung von Immobilieninvestorengruppen sowie möglicher Investitionsformen:

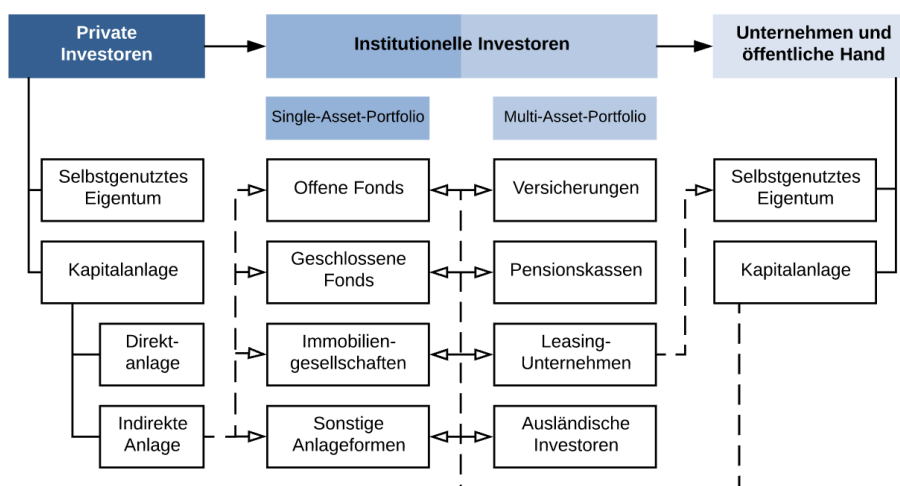


Abbildung 6: Kategorisierung von Immobilieninvestoren³⁰

Die Beweggründe für eine Geldanlage in Wohnimmobilien können dabei eben so divergieren. Aufgrund der Tatsache, dass konventionelle Geldanlagemöglichkeiten angesichts der derzeitigen Niedrigzinspolitik zunehmend an Attraktivität verloren haben und in weiterer Folge eben diese niedrigen Zinsen dazu führen, dass Finanzierungen von Haus und Wohnung noch nie so günstig war, drängen neben in- und ausländischen Investoren vermehrt auch Privatpersonen auf die österreichischen Wohnimmobilienmärkte um ihr Vermögen vermeintlich inflations- und krisengeschützt abzusichern respektive aufzubauen.³¹

All diese Kapitalanlageformen haben eines gemeinsam. Hinter ihnen steht zur Erzielung einer nachhaltigen Rendite (neben etwaigen sich im Laufe der Zeit verwirklichenden Wertsteigerungen der jeweiligen Immobilie) eine über einen längeren Zeitraum andauernde Einnahme von Mieterlösen.

³⁰ Eigene Darstellung i.A.a. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.23 ff.

³¹ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.5

Für private Investoren im Sinne natürlicher Personen dürften aber vor allem bei der in Abbildung 6 dargestellten Form der Direktanlage vermehrt Gedanken über die Altersvorsorge eine Rolle im Zuge einer Kaufentscheidung spielen. Dabei ist zu unterscheiden, ob das erstandene Objekt, wie eben angesprochen, vornehmlich der Erzielung von Erträgen, also als eine Art zusätzlicher Pensionsauszahlung oder aber in Hinblick auf zukünftig veränderte Lebensverhältnisse, als selbstgenutzte Wohnung im Alter dienen soll.

Die zweite Variante, auch als sogenanntes „downgrading“ bekannt,³² würde nämlich dazu führen, dass die in Zukunft von den jeweiligen Besitzern selbst genutzten Wohnungen vom Mietermarkt verschwinden. Zum Problem könnte dieser Umstand vor allem dann werden, wenn Altersvorsorgewohnungen in städtischen Bereichen und die zurückgelassene Wohnungen respektive Häuser in ländlichen Gegenden sind, für die es womöglich jetzt schon keine Interessenten gibt. Aufgrund der zu erwartenden massiven Alterung der Bevölkerung würde dadurch der Druck auf urbane Wohnungsmärkte erheblich steigen und könnte in weiterer Folge eben dort in einem Mietwohnungsdefizit münden.

2.3 Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt

Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert wurde, stellt der Immobilienmarkt und dabei insbesondere der Wohnungsmarkt, in seinen regionalen Unterschieden und Ausprägungen, einen hochdiffizilen Themenbereich dar, dessen Entwicklungen von zahlreichen Interessensgruppen und Faktoren mitbestimmt werden. Gerade im Hinblick auf die zukünftige Sicherung von leistbarem Wohnraum gilt es jene Faktoren die für die in jüngster Zeit zu beobachtenden langfristigen Preissteigerungen - welche zahlreichen Expertenmeinungen zufolge auch in den nächsten Jahren keine Stagnation erfahren werden - wesentlich verantwortlich sind, zu eruieren und zu durchleuchten um in weiterer Folge angemessene preiseindämmende Maßnahmen setzen zu können.

Grundsätzlich werden Wohnungspreise sowohl am Mieter- als auch am Käufermarkt – gemäß dem Prinzip freier Marktwirtschaft – einerseits durch das verfügbare Wohnungsangebot und andererseits durch die vorherrschende Wohnungsnachfrage bestimmt.³³

³² vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.247

³³ vgl. HOLTERMANN, L.; OTTO, A. H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie. S.23

Die Wohnungsnachfrage und damit die Ausgaben der Haushalte für Wohnraum (Miete und Kauf) ist durch die Anzahl und Struktur der Haushalte sowie deren zur Verfügung stehenden monetären Mittel und damit hauptsächlich durch das Haushaltseinkommen geprägt. Aufgrund der Tatsache, dass Wohnimmobilien langlebige Güter sind, die einen hohen Kapitalbedarf und einer oft langen Realisierungsdauer bedürfen, trifft die Wohnungsnachfrage dabei auf ein relativ starres Wohnungsangebot.³⁴

Eine steigende Nachfrage führt zu kurzfristig steigenden Preisen und damit zu einer höheren Attraktivität für Neubautätigkeiten, wodurch sich das Wohnungsangebot langfristig der gestiegenen Nachfrage anpassen wird und wiederum zu stagnierenden bzw. sinkenden Preisen führt. Diesen Überlegungen nach, können langfristig konstante Preisanstiege innerhalb des freien polypolistischen Wohnungsmarktes in erster Linie nur aus einer dauerhaft der Nachfrageentwicklung zurückbleibenden Angebotsentwicklung resultieren.³⁵

Innerhalb eines sonst stabilen Marktes, welcher indes auch keine außergewöhnlichen, besonders wert- bzw. preisbeeinflussenden Ereignisse erfahren hat, können in einer logisch erscheinenden Schlussfolgerung, über längere Zeiträume hinweg andauernde Preisanstiege am Wohnungsmarkt, lediglich daraus resultieren, dass das Angebot der Nachfrageentwicklung nicht nachkommt. Es wird also entweder zu wenig oder aber nicht nachfragegerecht gebaut.

Die Nettoneubautätigkeit innerhalb eines betrachteten Zeitraumes erhöht oder vermindert das Wohnungsangebot. Dieser Saldo ergibt sich aus den neu errichteten Wohnungen einerseits und dem Wohnungsabgang bzw. -zugang aus Abriss- und Umbautätigkeiten. Durch den Abriss oder die Zusammenlegung von Wohnungen ergibt sich ein Wohnungsabgang, respektive ergibt sich durch das Trennen von bereits bestehenden Wohnungen in mehrere Einheiten ein unabhängig von der Neubautätigkeit gewonnener Wohnungszugang.

Zum erleichterten Verständnis veranschaulicht die nun folgende Abbildung 7 den eben beschriebenen Preisbildungsprozess am Wohnungsmarkt und stellt dabei die beiden direkt einflussnehmenden Sphären in Form der Wohnungsnachfrage und des -angebots zur Schau.

³⁴ vgl. HOLTERMANN, L.; OTTO, A. H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie. S.23 ff.

³⁵ vgl. HOLTERMANN, L.; OTTO, A. H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie. S.24

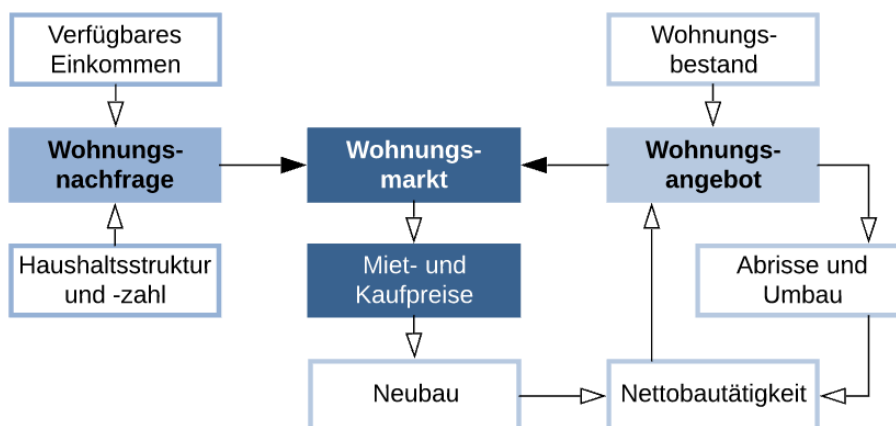


Abbildung 7: Preisbildung am Wohnungsmarkt³⁶

Auch wenn manche Versuche von Seiten der Gesetzgebung, der freien Preisbildung entgegenzuwirken, ihr ursprünglich anberaumtes Ziel verfehlen, wie beispielsweise die in Deutschland im Juni 2015 gebietsweise eingeführte Mietpreisbremse,³⁷ haben auch externe Vorgänge und Prozesse wie eben Entscheidungen der Legislative (z.B. durch Festlegung von Zinssätzen oder Finanzierungsbedingungen) aber auch Entwicklungen des Wirtschaftssektors (z.B. Arbeitsmarktsituation, Veränderung der Baukosten) sowohl auf die Ausformung der Nachfrage- als auch der Angebotsseite eine besondere Wirksamkeit.

In diesem Kontext erscheint also eine vertiefte Betrachtung des Wohnungsmarktes, welcher sich in erster Linie aus den beiden direkt marktbeeinflussenden Sphären „Angebot und Nachfrage“ zusammensetzt, ohne das Bewusstsein über einen übergeordneten externen Einflussbereich als wenig zielführend.

Dementsprechend werden nun folgend die drei aufgelisteten Sphären hinsichtlich einer Reihe von derzeitigen und zukünftigen Entwicklungen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt beschrieben, aus welchen dann in weiterer Folge der Arbeit die für den Linzer Wohnungsmarkt relevantesten und aktuellsten Einflussfaktoren herausgegriffen, dargestellt und analysiert werden:³⁸

- Sphäre der Nachfrage
- Sphäre des Angebots
- Externe Sphäre

³⁶ Eigene Darstellung i.A.a. HOLTERMANN, L.; OTTO, A. H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie. S.23

³⁷ vgl. DESCHERMEIER, P.; SEIPELT, B.; VOIGTLÄNDER, M.: *Evaluation der Mietpreisbremse*. Studie. S.3 ff.

³⁸ i.A.a. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.23 ff.

2.3.1 Sphäre der Nachfrage

Wie eben dargelegt wird die Wohnungsnachfrage hauptsächlich durch die Anzahl an Haushalten, deren jeweilige Struktur sowie dessen verfügbares Einkommen bestimmt. Die Ausprägungen dieser Aspekte sind dabei aber keineswegs als eine starre, unflexible Materie anzusehen, vielmehr verändern sie sich im Laufe der Zeit und dabei weitestgehend im Einklang mit sozialstrukturellen und demografischen Veränderungen der Wohnbevölkerung. Der soziodemografische Wandel hat demnach maßgebliche und langfristige Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und damit auf die qualitative (Wohnungsart, -größe und -eigenschaften) und quantitative Nachfrage (Menge bzw. Anzahl der Wohnungen) innerhalb der jeweiligen regionalen Wohnungsmärkte.

Die Bezeichnung „soziodemografischer Wandel“ beinhaltet dabei sinngemäß zwei Ebenen gesellschaftlicher Veränderung. Zum einen den sozialen Wandel als Veränderung der sozialen Strukturen der Individuen hinsichtlich Bildungsstand, Einkommen, Familienstruktur, etc. und zum anderen den demografischen Wandel als Entwicklungsprozess einer Population, welcher sich im Wesentlichen in der Gesamtzahl und in der mengenmäßigen sowie räumlichen Verteilung bestimmter Merkmale innerhalb der Bevölkerung wie Altersgruppen, Geschlechter, Personen mit Migrationshintergrund, etc. niederschlägt.

Es bleibt jedoch zu verzeichnen, dass sich diese beiden Dimensionen nicht vollständig unabhängig voneinander getrennt entwickeln. Demografische Strukturen und deren Veränderungen stehen in evidenter Wechselwirkung mit der Sozialstruktur der Bevölkerung. Beispielsweise führt eine relational höhere Anzahl an Pensionsempfängern im Vergleich zu den Erwerbstätigen mittelfristig zu einer Erhöhung der Abgabenquote für die Zweitgenannten. Dies hat unmittelbare monetäre Auswirkungen auf die Leistungserbringer und damit auf ihren Besitz und Lebensstandard, was dem Grunde nach einer Veränderung der Sozialstruktur durch veränderte demografische Gegebenheiten entspricht bzw. entsprechen wird.

Selbiger Sachverhalt impliziert in weiterer Folge, dass Veränderungen in der Anzahl (quantitativ) und Struktur (qualitativ) nachgefragter Wohnungen sowohl über direktem als auch über indirektem Wege entstehen können.³⁹

Es wird an dieser Stelle jedoch angemerkt, dass die indirekten Einflüsse auf den Wohnungsmarkt lediglich der Vollständigkeit halber angeführt sind und sich im empirischen Teil der Arbeit keiner genaueren Untersuchung erfreuen. Zum einen wurde der demografische Wandel auf mak-

³⁹ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S. 27 ff.

roökonomischer Ebene als indirekter Effekt auf den Wohnungsmarkt bereits in anderen Studien diskutiert⁴⁰ und zum anderen können die Effekte auf regionaler Ebene (in diesem Falle Linz) weder hinsichtlich ihres Eintreffens noch hinsichtlich ihres Ausmaßes ausreichend quantifiziert respektive abgeschätzt werden können.

Mithilfe der nun folgenden Abbildung 8 soll der eben beschriebenen soziodemografischen Wandel, als Zusammenspiel demografischer und sozialer Veränderung sowie seinen direkten und indirekten Einflussfaktoren auf das qualitative und quantitative Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung überblicksmäßig dargestellt werden:

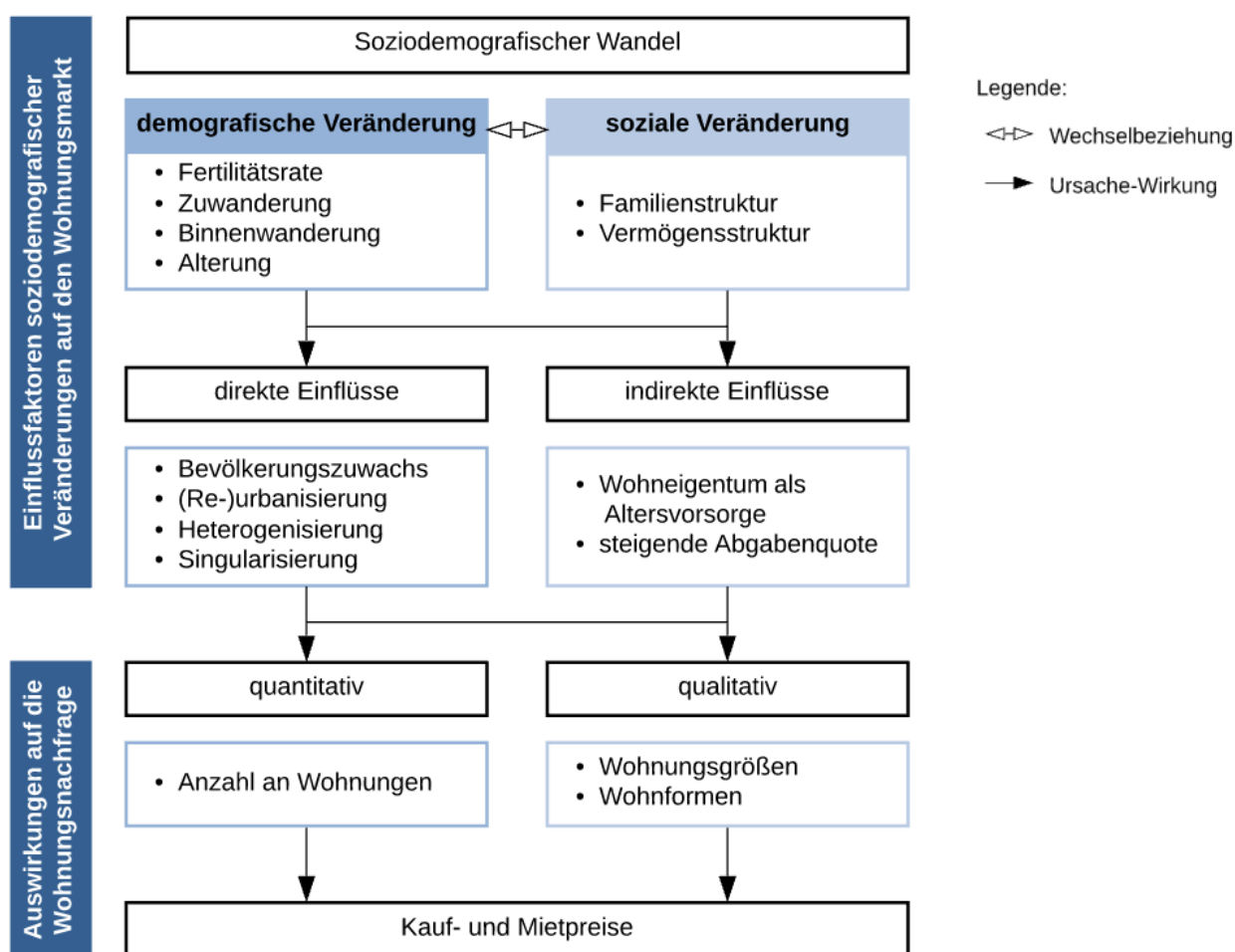


Abbildung 8: Einflussfaktoren und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ⁴¹

⁴⁰ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.48 ff.

⁴¹ Eigene Darstellung

2.3.2 Sphäre des Angebots

Angebotsseitig wird der Wohnungsmarkt grundsätzlich durch das vorhandene Wohnungsangebot geprägt. Dieses Angebot kann gemäß dem Immobilienmerkmal der langen Produktionsdauer mittelfristig durch Bautätigkeit verändert bzw. an den sich im Laufe der Zeit verändernden Wohnungsbedarf angepasst werden.

Wie in Abbildung 7 veranschaulicht war, ergibt sich eine Veränderung des Wohnungsbestandes rein aus der Nettobautätigkeit innerhalb eines betrachteten Zeitraumes. Diese resultiert wiederum aus dem Wohnungsabgang (Abrisse und Umbau) sowie der Neubautätigkeit (Neu- oder Umbau).

Die eben beschriebenen Bautätigkeiten führen dabei zu einem derivativen Bedarf für die Wohnungsunternehmen. Diese benötigen zur Schaffung von Wohnraum neben den geeigneten Bauflächen auch Bausubstanzen und Kapital. In diesem Zusammenhang wird oft von sogenannten vorgelagerten Märkten gesprochen. Als solche gelten der:⁴²

- Bodenmarkt (Verfügbarkeit und Preise von Grundstücken),
- Baumarkt (Baukosten, Kapazitäten der Bauwirtschaft, etc.) und
- Finanzmarkt (Verfügbarkeit, Zinssätze, Förderungen, etc.).

Sowohl die zur Verfügung stehenden, bebaubaren Flächen, welche in ihrer Anzahl durch den derzeitigen Bestand als durch zukünftige Umwidmungen entstehen, Entwicklungen der Bau- oder Gesamtwirtschaft (Baukosten, Arbeits- und Fachkräfteverfügbarkeit, etc.) oder des Kapitalmarktes (Zinsniveau, etc.) und in diesem Zusammenhang vor allem politische Entscheidungen (Bauvorschriften, Steuern und Abgaben) sind aus der Perspektive des Wohnungsmarktes externe Faktoren im Sinne von Rahmenbedingungen, die allesamt wesentlichen Eingriff auf die Bautätigkeit der Anbieter nehmen können.

Die Liste an wirtschaftlichen sowie gesetzlichen und damit externen Einflussfaktoren, welche unmittelbare Wirkung auf die Kosten für Bau, Betrieb und Instandhaltung und damit auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnimmobilienprojekte haben ist lange und oft überregionaler bis hin zu internationaler Natur.^{43,44}

⁴² vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Wohnungsangebot*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/wohnungsangebot>. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

⁴³ vgl. HOLTERMANN, L.; OTTO, A. H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie. S.23

⁴⁴ vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Rahmenbedingungen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/wohnungsangebot/rahmenbedingungen>. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

Beispielhaft angeführt können überbordende gesetzliche Vorschriften in diesem Zusammenhang zu überhöhten Errichtungskosten führen, welche im Zuge des Betriebes nicht oder in keinem tragbaren Zeitraum mehr zurückerwirtschaftet werden können. Das Abrücken von der Investitionsüberlegung durch den Wohnungserrichter und das damit verbundene Ausbleiben einer adäquaten Versorgung des Wohnungsmarktes wären und sind die Folge.

2.3.3 Externe Sphäre

Wie eben bereits angedeutet gibt es eine Vielzahl an externen Faktoren welche sowohl auf Nachfrage- als auch auf Angebotsseite zu gravierenden Veränderungen führen können.

Da Entwicklungen innerhalb dieser als übergeordnet zu betrachtenden Sphäre lediglich über einen der beiden direkt wohnungsmarktbeeinflussenden Kanäle „Angebot und Nachfrage“ zu tragen kommen, werden in diesem Kapitel zwar ausgewählte externe Faktoren zur Verdeutlichung des Sachverhaltes beschrieben, diese dann in weiterer Folge für Linz aber in den jeweilig wirkenden direkten Sphären diskutiert. Die folglich beschriebenen externen Faktoren sind:⁴⁵

- Wirtschaftliche Entwicklungen
- Politische Entwicklungen
- Infrastrukturelle Entwicklungen
- Klimatische Entwicklungen

Wirtschaftliche Entwicklungen

Entwicklungen der Wirtschaft haben maßgeblichen Einfluss auf das Beschäftigungsniveau und die Veränderung von Verbraucherpreisen. Aus ihr ergeben sich die Einkommens- und Vermögenssituationen der Haushalte, deren Konsum und in weiterer Folge auch die Art der Wohnungsnachfrage in den verschiedenen Region.

Die Wohnungsnachfrage wird neben den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch von der jeweiligen regionalen Arbeitsmarktsituation und den damit verbundenen Aus-, Weiterbildungs- und Karrieremöglichkeiten sowie von Lohn und Einkommen der Bevölkerung beeinflusst. Dadurch gewinnen vor allem starke Wirtschaftsregionen zu Gunsten schwächerer Regionen und Ländern an Bevölkerung.

⁴⁵ i.A.a. IHK: *Perspektiven für den Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main 2020 – Untersuchte Einflussfaktoren.* https://www.frankfurt-main.ihk.de/standortpolitik/metropolregion/veranstaltungen_kongresse/zukunftsklausur_immobilienmaerkte/wohnungsmarkt/einflussfaktoren/. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

Für die Angebotsseite können wirtschaftliche Entwicklungen unmittelbar zu Veränderungen im Ausgang ihrer betriebswirtschaftlichen Rechnung führen. Entscheidungen für Neubau-, Umbau- oder Instandhaltungstätigkeiten rühren dabei hauptsächlich aus der Wirtschaftlichkeit eines in Frage kommenden Projektes her, also aus einer Gegenüberstellung der sich ständig verändernden Kostensituation auf der einen Seite (Grundstückskosten, Baukosten, Finanzierungskosten, etc.) und dem erzielbaren Erlös (Kauf- und Mietpreise) auf der anderen Seite.

Politische Entwicklungen

Die folgenden Beispiele stellen eine kleine Auswahl an Entscheidungen auf politischer Ebene dar, welche sich vor allem in den Kosten auf die Angebots- und auch auf die Nachfrageseite auswirken:

Bautechnische Vorschriften aller Art (barrierefreies-, umweltgerechtes Bauen, etc.) haben an sich schon immer das Potential, Bau- und Instandhaltungskosten in die Höhe zu treiben und dadurch Neubauinvestitionen unwirtschaftlich zu machen. Zahlreiche Studien beschäftigten sich in jüngster Vergangenheit mit diesem Sachverhalt und sehen die teilweise nicht immer zweckdienlichen Vorschriften als Kostentreiber.^{46,47}

Streng nach dem Motto „Steuer macht teuer“ verursachen beispielsweise Grund- und Grunderwerbsteuer beträchtliche Beträge für Grundbesitzer und -erwerber und damit in weiterer Folge für den Mieter. Kauft ein Bauträger beispielsweise ein 1.000 m² großes Grundstück um 250 €/m² ergibt sich ein Grundstückskaufpreis von 250.000 € und dadurch ein Grunderwerbsteuerbetrag (3,5 % des Liegenschaftskaufpreises) von 8.750 €. Errichtet besagter Bauträger auf diesem Grundstück dann Wohnungen im Ausmaß von 500 m² Wohnnutzfläche welche er wiederum für 3.500 €/m² verkauft ergibt sich ein Verkaufspreis von insgesamt 1.750.000 € und ein Grunderwerbsteuerbetrag von 61.250 €. Die summierte Grunderwerbssteuer von 70.000 € (ohne Zwischen- und Weiterverkäufe) verteilt sich auf die 500 m² Wohnfläche zu einem Betrag von 140 €/m². Eine Veränderung des derzeitigen Grunderwerbssteuersatzes von 3,5 % um lediglich ein halbes Prozent würde sich in dem eben beschriebenen Beispiel mit 20 €/m² zu Buche schlagen.

⁴⁶ vgl. KOGLER, J.: *Gesetzliche Rahmenbedingungen als Kostentreiber im sozialen Wohnbau*. Diplomarbeit.

⁴⁷ vgl. PAULITSCH, K.S.: *Zum leistbaren Wohnraum*. Diplomarbeit.

Durch kommunal- und landespolitische Entscheidungen hinsichtlich Stadtplanung, Raumordnung und Flächenwidmungen werden neue Bauflächen sowie in manchen Fällen auch Aufwertungen bestehender Flächen geschaffen. Solche Aufwertungen können enorme Preissteigerungen auch für räumlich nahegelegene Grundstücke und Liegenschaften nach sich ziehen.

Politische Entscheidungen über restriktivere Finanzierungsbedingungen haben unmittelbaren Impact auf das zur Verfügung stehende Vermögen sowohl auf Anbieter- als auch Nachfrageseite. Strengere Vorgaben und Richtlinien (Basel II, Basel III, Hypothekarkreditrichtlinie) verursachen meist höhere Zinssätze bei gleichzeitig niedrigeren Darlehenssummen und schränken dadurch die Möglichkeiten des Kreditwerbers ein.

Infrastrukturelle Entwicklungen

Das Ausmaß des Vorhandenseins von Infrastruktureinrichtung wie Verkehrsanbindungen, Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung, Sicherheitseinrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten ist maßgeblich für die jeweilige Standortqualität und damit für die erzielbaren Kauf- und Mietpreise für Wohnungen verantwortlich.

In logischer Konsequenz kann die Entscheidung zur Errichtung bzw. der Bau dieser Einrichtungen zu einer gesteigerten Nachfrage aufgrund der dazugewonnenen Qualität am betroffenen Wohnungsmarkt führen. Dies führt wiederum zu höheren Preisen und dadurch zu einer höheren Attraktivität für Wohnungserrichter.⁴⁸

Klimatische Entwicklungen

Der derzeit fast täglich in den Medien gepredigte Klimawandel hat unabhängig seiner tatsächlichen Ausmaße wesentliche Auswirkungen auf die Gesellschaft mancher mitteleuropäischer Staaten.

Das kürzlich gefällte Urteil des deutschen Bundesverwaltungsgerichtes über Fahrverbote für Dieselfahrzeuge in Deutschlands Großstädten ist ein Paradebeispiel, wie klimatische Entwicklungen zu politischen Entscheidungen führen, welche unglaubliche Folgen für das Vermögen der betroffenen Individuen haben.⁴⁹

⁴⁸ vgl. INDRA, I.: *U-Bahn gleich Aufwertung? Der Einfluss der U-Bahn auf die Preisentwicklung von Mietwohnungen*. Diplomarbeit.

⁴⁹ vgl. KURIER: *Wie der Diesel ausgebremst wird*. <https://kurier.at/wirtschaft/wie-der-diesel-ausgebremst-wird/312.329.738>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

Auch innerhalb der Wohnungswirtschaft war in den vergangenen Jahren verstärkt zu sehen, wie der vermeintliche Klimawandel politische Entscheidungsträger die Rechtfertigung zur Abwälzung von umwelt- und klimapolitischen Zielen auf die Wohnungserrichtung ermöglicht. Die daraus entstehenden Kosten erreichen teilweise untragbare Ausmaße. So können sich beispielsweise die Mehrkosten, welche in der Herstellung von Gebäuden benötigt werden, um der kontinuierlichen Senkung von Heizwärmebedarfen gerecht zu werden, nicht mehr durch die jährlichen Heizkosteneinsparungen amortisieren.⁵⁰

2.4 Wohnungsmarktbeobachtung und Bedarfsprognosen

Um die Auswirkungen der im vorangegangenen Unterkapitel beschriebenen einflussgebenden internen und externen Faktoren für den Wohnungsmarkt greifbar zu machen, bedarf es der sachgerechten Analyse wohnungsmarktbezogener Indikatoren.

Prognosen im Sinne einer wissenschaftlichen Fortschreibung von Trends und der Voraussage von Entwicklungen können mithilfe eines kontinuierlichen Informationsflusses bezüglich der vorab klar zu definierenden Parameter, welche durch die Implementierung eines effizienten Monitoring-systems fortdauernd und systematisch erhoben und aufbereitet werden können, getätigt werden.⁵¹

Während die Marktbeobachtung über eine kontinuierliche Datenerhebung und -aufbereitung eine dauerhafte Empfänglichkeit für das Thema Wohnen schafft, erlangen Prognosen aufgrund der größeren Zeitabstände in welchen sie getätigt werden nur zyklische Aufmerksamkeit, dafür aber meist mit einem größeren medialen Aufsehen. Die damit einhergehenden wohnungspolitischen Debatten führen dann meist zu langfristigen Weichenstellungen (Förderprogramme, etc.) welche, aufgrund der derzeit weitestgehend fehlenden Erhebung qualitativer Marktinformationen und eines darauf basierenden Monitorings, selbst bei Nachfrageverschiebungen durch sich kurzfristig verändernde Trends fehlgesteuert weiterlaufen.⁵²

⁵⁰ vgl. KOGLER, J.: *Gesetzliche Rahmenbedingungen als Kostentreiber im sozialen Wohnbau*. Diplomarbeit. S.93

⁵¹ vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.2

⁵² vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.2

In Österreich liegt der Fokus bis dato generell noch äußerst wenig auf eine von öffentlichen Einrichtungen durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtung und etwaig daraus abgeleiteten Wohnungsbedarfs- bzw. Haushaltsprognosen, so stammt das letzte Prognosebuch der Stadt Linz aus dem Jahr 2012 und konzentriert sich dabei mehr auf ihre Zuständigkeitsbereiche der Infrastrukturversorgung als auf eine adäquate Wohnungsbedarfsprognose.⁵³

Demgegenüber wurden in Deutschland aufgrund der fortgeschrittenen Angespanntheit zahlreicher regionaler Wohnungsmärkte bereits in zahlreichen großen Städten und Regionen kommunale Einrichtungen geschaffen welche einerseits zur Unterstützung der Wohnungswirtschaft und andererseits zur Entwicklung von kommunalen Handlungskonzepten systematisch und in definierten Zeitabständen empirisch fundierte Situationsanalysen und Prognosen abgeben.^{54,55,56}

2.4.1 Grundmodell der Bedarfsprognose

Die Situationsanalyse erfolgt durch eine kontinuierliche Beobachtung des Wohnungsmarktes, Bedarfsprognosen als gängigste Variante mithilfe des sogenannten Bilanzmodells, durch die Gegenüberstellung des Wohnungsbedarfs (Nachfrage) und des Wohnungsbestandes (Angebot) an einem in der Zukunft liegenden Tag X.⁵⁷

Auf der Nachfrageseite gelangen die Haushalte, Wohnpräferenzen und die Fluktuationsreserve in die Berechnung, auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand sowie erwartete Wohnungsabgänge. Die voraussichtliche Neubautätigkeit wird in der Bilanz nicht berücksichtigt, da diese ja Gegenstand bzw. Zielgröße der Prognose ist. Aus der Differenz der beiden Seiten errechnet sich dann ein Wohnungsdefizit (zu wenig Angebot) oder ein Wohnungsüberschuss (zu viel Angebot).⁵⁸

An dieser Stelle sei anzumerken, dass die Treffsicherheit von Wohnungsbedarfsprognosen stark vom Detaillierungsgrad ihre Eingangsgrößen abhängt. An erster Stelle stehen immer die Bevölkerungsprognosen, über die sich relativ einfach zukünftige Haushaltszahlen ableiten lassen. Genauer werden die Bedarfsprognosen wenn zusätzlich dazu die Haushaltsstrukturverteilung berücksichtigt wird, also die Unterteilung der

⁵³ vgl. STADTFORSCHUNG LINZ: *Prognosen für Linz*.

⁵⁴ vgl. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN: *Wohnungsmarktbeobachtung München*. Studie.

⁵⁵ vgl. HOLTERMANN, L.; OTTO A.H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie.

⁵⁶ vgl. LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF: *Zukunft Wohnen Düsseldorf*.

⁵⁷ vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.4

⁵⁸ vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.4

Haushalte nach ihrer Größe (Personenzahl) und nach ihrem Typ (älteres Paar, Single, Familie, etc.). Ergänzend dazu können noch weitere Faktoren in die Berechnung einfließen, welche die Ergebnisse treffsicherer machen. Als sogenannte moderierende Faktoren gelten z.B. der Bedarf an leeren Wohnungen (Fluktuationsreserve), der Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen oder die Verteilung der Nachfrage nach den verschiedenen Eigentumsformen (Kauf oder Miete).⁵⁹

Der zukünftige demografische Wohnungsbedarf ergibt sich also aus der Kombination der erwarteten Haushaltszahl und den moderierenden Faktoren. Die Haushaltszahl ergibt sich wiederum aus dem Zusammenspiel der prognostizierten Bevölkerungszahl und der jeweiligen Haushaltsstrukturen. Eine überblicksmäßige Darstellung des Sachverhaltes im Sinne der in weiterer Folge erläuterten Schritte zur Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs veranschaulicht folgende Abbildung:

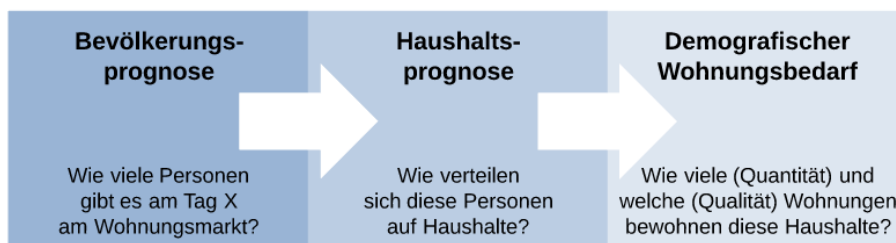


Abbildung 9: Ablauf der Wohnungsbedarfsprognose⁶⁰

2.4.2 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose ist eine wesentliche Grundlage für die Berechnung der zukünftigen Haushaltszahl und damit für den demografischen Wohnungsbedarf, zugleich aber auch der komplexeste Baustein einer Wohnungsmarktprognose.⁶¹

Ausgangspunkt für jede Bevölkerungsprognosen bildet die sogenannte demografische Grundgleichung. Sie besagt, dass die Bevölkerungsentwicklung innerhalb eines räumlich begrenzten Raumes durch zwei Prozesse beeinflusst wird. Zum einen durch die natürlichen Bevölkerungsbewegungen, welche aus den Geburten- und Sterbefällen resultieren

⁵⁹ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.4

⁶⁰ Eigene Darstellung i.A.a. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.9

⁶¹ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.9

und zum anderen durch das Wanderungs- und Migrationssaldo, als Differenz von Zu- und Fortzügen.⁶²

Die einfachste Variante zur Prognose von Bevölkerungsentwicklungen bildet eine einfache Fortschreibung der Bevölkerungszahlen mit den Veränderungsraten der Vergangenheit.⁶³ In Form einer sogenannten Trendextrapolation werden dementsprechend durch die Zuhilfenahme von Zeitreihenanalyse, durch welche Veränderungsraten anhand von langfristig erhobenen Daten berechnet werden können, zukünftige Trendentwicklungen auf Basis der Ausgangsbevölkerung vorhergesagt.⁶⁴

Da diese Variante - vor allem in langfristiger Betrachtung - teilweise äußerst geringe Treffsicherheit aufweist, haben sich weitestgehend komplexere mathematische Modelle durchgesetzt. Entwicklungen werden dabei in ihre Bestimmungsfaktoren zerlegt und diese dann separat in die Zukunft fortgeschrieben.⁶⁵

Eine komplexere Variante stellt beispielsweise das sogenannte Kohortenmodell dar. Hier erfolgt die Berechnung der Veränderungsraten (Geburtenrate, Sterbewahrscheinlichkeit, etc.) erst nach einer Differenzierung der Bevölkerung in Gruppen nach Alter und Geschlecht.⁶⁶

2.4.3 Haushaltsprognose

Die zukünftige Zahl der Haushalte ist der wesentlichste Faktor für die Berechnung des Wohnungsbedarfs und basiert auf den vorangegangenen Prognosen zur Bevölkerungszahl. Da die Nachfrager am Wohnungsmarkt jedoch nicht einzelne Personen sondern Haushalte sind müssen diese im nächsten Schritt in Haushalte umgerechnet werden.⁶⁷

Das einfachste zugleich aber auch unsicherste Modell ist die Division der Bevölkerungszahl durch die durchschnittliche Haushaltsgröße am betrachteten Standort. Diese Methode ist sehr pauschal und kann vor allem in langfristiger Betrachtung nur bedingt Aussagen über den zukünftigen Wohnungsbedarf treffen, weswegen komplexere Haushaltsgenerierungsmodelle verwendet werden sollten.⁶⁸

⁶² vgl. MÜLLER, U.; NAUCK, B.; DIEKMANN, A.: *Handbuch der Demographie 2*. S.871

⁶³ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.9

⁶⁴ vgl. GIFFINGER, R.; KRAMAR, H.; SUITNER, J.: *Methoden der Regionalanalyse und Standortbewertung - Bevölkerungsprognose*. <http://www.srf.tuwien.ac.at/lva/mrs/bevoelkerungsprognose.pdf>. Datum des Zugriffs: 26.03.18.

⁶⁵ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.9

⁶⁶ vgl. GIFFINGER, R.; KRAMAR, H.; SUITNER, J.: *Methoden der Regionalanalyse und Standortbewertung - Bevölkerungsprognose*. <http://www.srf.tuwien.ac.at/lva/mrs/bevoelkerungsprognose.pdf>. Datum des Zugriffs: 26.03.18.

⁶⁷ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.12

⁶⁸ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.12

Über amtlich erhobene Haushaltsstatistiken lässt sich beispielsweise die derzeitige Verteilung der Haushaltsgrößen (Ein-, Zweipersonenhaushalte, etc.) ermitteln. Im sogenannten makroanalytischen Verfahren wird diese Verteilung der prognostizierten Bevölkerung hinterlegt wodurch genauere Aussagen über zukünftige Haushaltszahlen und den damit einhergehenden Wohnungsbedarf getroffen werden können. Als statisches Modell kommt dieses Verfahren ohne Annahme zu etwaigen Haushaltsentwicklungen aus, was zwar den Rechenaufwand verringert gleichzeitig aber das Ergebnis, in Anbetracht der dynamischen Nachfragesituation, wiederum nicht zweifelsfrei der Realität entsprechen lässt.⁶⁹

Dynamische Modelle hingegen berücksichtigen zusätzlich noch etwaige Veränderungsprozesse der Haushaltsbildung (Zunahme der Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende, Seniorenhaushalte, etc.) und extrapolieren sie in die Zukunft. Die obligatorischen Annahmen zu den Entwicklungen können die Prognosen jedoch in beide Richtungen wesentlich beeinflussen. Realistische Einschätzungen sowohl über die durchschnittliche Haushaltsgröße als auch über das vermutete Haushaltsbildungsverhalten sind daher essentiell.⁷⁰ Sensitivitätsanalysen können das Ergebnis zusätzlich verbessern, diese vergrößern neben der Komplexität aber auch den Rechenaufwand.

2.4.4 Moderierende Faktoren

Die sogenannten moderierenden oder auch vermittelnden Faktoren rühren hauptsächlich aus der Tatsache her, dass die Zahl der Haushalte nicht eins zu eins der Zahl an benötigten Wohnungen entspricht.⁷¹

Im Anschluss an die Prognose zur Haushaltszahl werden - sofern diese nicht schon in der Bevölkerungs- bzw. Haushaltsprognose berücksichtigt wurden - einerseits jene Haushalte ohne eigenen Wohnungsbedarf subtrahiert (Wohngemeinschaften, Untermieter, Obdachlose, etc.) und andererseits jene Haushalte mit Ferien- und Nebenwohnsitzen addiert. Resultat ist die sogenannte Zahl der Wohnungsbedarfsträger.⁷²

⁶⁹ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S. 12

⁷⁰ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S. 5 ff.

⁷¹ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S. 14

⁷² vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S. 14

Zu dieser Zahl wird dann die sogenannte Fluktuations- oder Mobilitätshinzugerechnet, welche die Anzahl an Wohnungen darstellt, die zur Ermöglichung von Renovierungen und Umzügen mindestens leer stehen muss.⁷³ Aus der Literatur lassen sich diesbezüglich Werte von etwa drei Prozent des Wohnungsbestandes ablesen,⁷⁴ welche derzeit sowohl aufgrund des zunehmenden Sanierungs- als auch aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfs aufgrund steigender Ansprüche teilweise höher angenommen werden müssen. Ebenso muss die statistische Verteilung der Rechtsgründe der Wohnungsbenützung (Miete, Eigentum, etc.) berücksichtigt werden, so sollte die Mobilitätsreserve in mieterdominierten Wohnmärkten aufgrund der höheren Wanderungs- und Umzugsraten per se größer sein als in Wohneigentum dominierten Märkten.⁷⁵

Unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnpräferenzen der verschiedenen Haushaltstypen, Bevölkerungsgruppen oder Alterskohorten lassen sich weiters Rückschlüsse auf die in der Zukunft liegenden, qualitativen Wohnungsnachfrage ziehen. Dazu bedarf es neben vorhergehender empirischer Studien und Analysen ebenso zahlreicher Annahmen welche evidenterweise die Unsicherheit der Prognosen erhöhen.

2.5 Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt

Dem eben vorgestellten Sachverhalt zur Wohnungsmarktbeobachtung kann in gewisser Weise auch der Blick auf vergangene Preisentwicklungen zugeschrieben werden. Retrospektiv waren Entwicklungen am Immobilienmarkt schon einige Male Anzeichen für eine wirtschaftliche Rezession. Preisveränderungen von Immobilien verursachen nicht nur Änderungen im Vermögen und Konsum sondern können auch weitreichende und schwerwiegende Übertragungseffekte auf die Gesamtwirtschaft nach sich ziehen. Gerade deshalb erscheint es wirtschaftspolitisch umso wichtiger etwaige wertmäßige Veränderungen auf regionalen Immobilienmärkten mit Hilfe von Indexreihen darzustellen.⁷⁶

In Österreich gibt es bezüglich der amtlichen Aufbereitung von Wohnimmobilienpreisentwicklungen lediglich den sogenannten Häuserpreisindex (Basisjahr 2010, keine regionale Differenzierung) sowie jährlich herausgegebene Immobilien-Durchschnittspreise für Wohnungen⁷⁷ (seit

⁷³ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.14

⁷⁴ vgl. KOFNER, S.: *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. S.116

⁷⁵ vgl. BBSR: Wohnungsmarktbeobachtung – *Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18. S.15

⁷⁶ vgl. MUNDT, A.; WAGNER, K.: *Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle*. S.28

⁷⁷ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Immobilien-Durchschnittspreise*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

2015, nach Bezirk und Wohnflächenkategorie) von der Statistik Austria, die aus der Kooperation der Technischen Universität Wien (TU Wien) mit der Österreichischen Nationalbank (OeNB) entstandenen Immobilienpreisindizes für Gesamtösterreich, Wien und die Bundesländer ohne Wien. Häufiger genützt wird aber der Immobilienpreisspiegel⁷⁸ der Wirtschaftskammer Österreich (WKO) welcher jährlich durchschnittliche Quadratmeterpreise für verschiedene Wohnqualitäten auf Bezirksebene darstellt.

Grundsätzlich lässt sich einem Bericht der OeNB zufolge sagen, dass die Immobilienpreisentwicklung hierzulande im Vergleich zu anderen EU-Ländern wie der Tschechischen Republik, Irland, Schweden und diversen Ländern Südosteuropas relativ stabil verläuft.⁷⁹

Während sich die Preisdynamik für Wohnimmobilien in Wien bis zur Hälfte des letzten Jahres (2017) etwas einbremste, war im restlichen Bundesgebiet ein gegenläufiger Trend im Sinne einer Beschleunigung des Preisauftriebes zu erkennen.⁸⁰

Nachfolgende Grafik (Abbildung 10) zeigt den TU-OeNB-Wohnimmobilienpreisindex für Österreich, Wien und Österreich ohne Wien. Dargestellt sind jeweils bezugnehmend auf das Basisjahr 2000 die durchschnittlichen Veränderungen der Wohnimmobilienpreise in Prozent ohne Differenzierung nach Wohnimmobilienart.

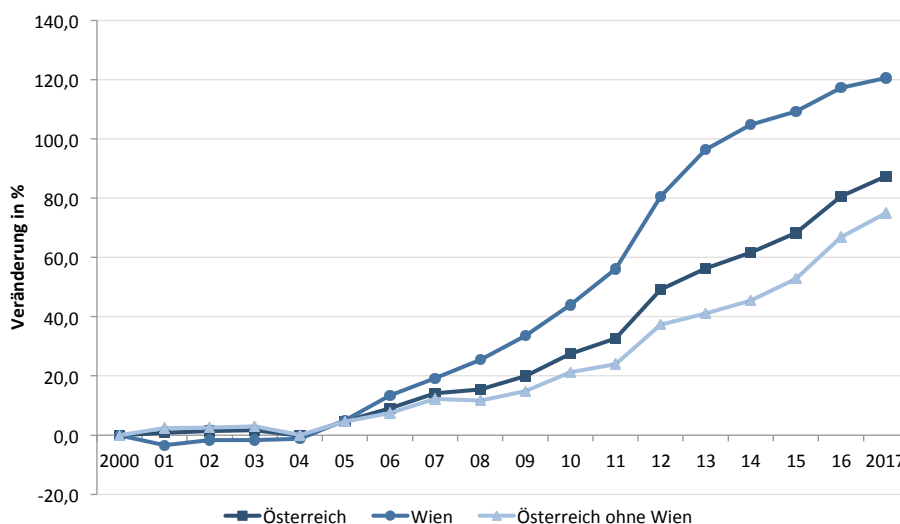


Abbildung 10: TU-OeNB-Wohnimmobilienpreisindizes (2000-2017)⁸¹

⁷⁸ vgl. WKO: *Immobilienpreisspiegel 2017*. <https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Preisspiegel.html>. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

⁷⁹ vgl. BELABED, C.A.; HILDEBRANDT, A.; WAGNER, K.: *OeNB-Immobilien Round-Up Dezember 2017*. S.1 ff.

⁸⁰ vgl. SCHNEIDER, M.; WAGNER, K.; WASCHICZEK, W.: *OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2017*. S.1 ff.

⁸¹ Eigene Darstellung mit Daten von OeNB: *Wohnimmobilienpreisindex*. <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=6.6>. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

In der Gegenüberstellung des TU-OeNB-Wohnimmobilienpreisindex⁸² (kurz WPI) mit einer Teuerung von 47 % und des Häuserpreisindex⁸³ (kurz HPI) der Statistik Austria mit etwa 43,5 % ausgehend vom Basisjahr 2010 liefern beide ein ähnliches Bild. Im Vergleich der beiden Indizes mit dem Baupreisindex⁸⁴ (kurz BPI) für den Wohnhaus- und Siedlungsbau einerseits welcher im gleichen Zeitraum einen Preisanstieg von 17,5 % erfuhr sowie dem Verbraucherpreisindex⁸⁵ (kurz VPI) mit 14 % andererseits zeigt sich die markante Preissteigerung der Immobilienbranche gegenüber der allgemeinen Teuerung in den vergangenen Jahren.

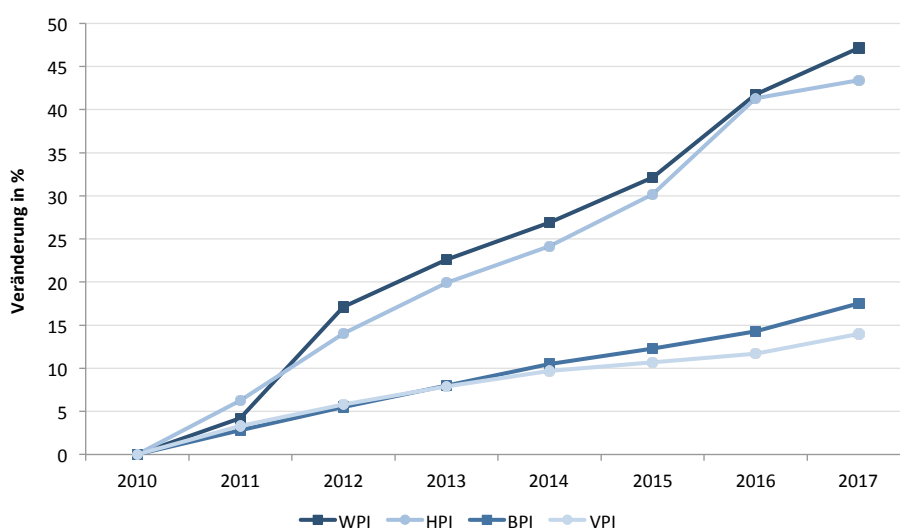


Abbildung 11: Vergleich von Wohnimmobilien-, Häuser-, Bau- und Verbraucherpreisindex (2010-2017)⁸⁶

Betrachtet man die durchschnittlichen jährlichen Teuerungen des WPI sowie des HPI liegen diese bei 5,7 % sowie 5,3 % wohingegen der Anstieg beim BPI und VPI jährlich im Schnitt nur 2,3 % und 1,9 % ausmacht. Während also die Preisentwicklung für die Vergabe von Bauarbeiten in den letzten Jahren in etwa mit der Inflation einherging, stiegen die Preise zur Begründung von Wohnungseigentum überproportional.

⁸² vgl. OENB: *Wohnimmobilienpreisindex*. <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=6.6>. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

⁸³ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Häuserpreisindex*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/haeuserpreisindex/080521.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

⁸⁴ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Baupreisindex für den Hochbau*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/020628.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

⁸⁵ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Inflationsraten und Indizes des VPI von 1990 bis 2017*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/023344.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

⁸⁶ Eigene Darstellung mit Daten von OENB und STATISTIK AUSTRIA

Dieser Trend ist dabei auch für Wohnungsmieten zu erkennen. Die folgende Grafik (Abbildung 12) zeigt, dass sich die Nettomieten österreichweit betrachtet im Zeitraum von 2010 bis 2016 jährlich im Schnitt um etwa 3,9 % erhöht haben. Betriebskosten hingegen, in etwa in jener Höhe des Verbraucherpreises, durchschnittlich nur um 2,2 % pro Jahr.⁸⁷

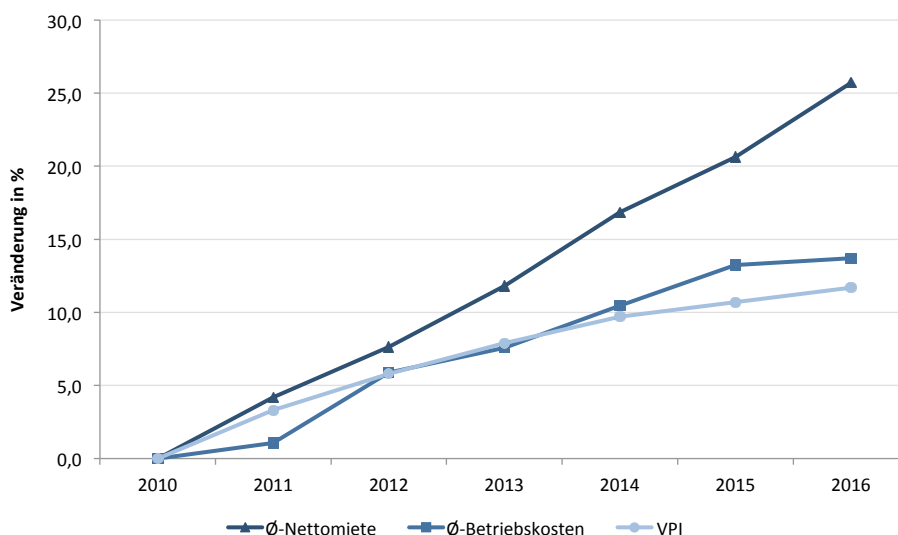


Abbildung 12: Veränderung von Ø-Nettomiete, Ø-Betriebskosten und Verbraucherpreis (2010-2016)⁸⁸

Die vorstehenden Analysen zeigen also, dass die Ausgaben der Bevölkerung für Wohnen – sowohl in der Schaffung von Eigentum als auch am Mietermarkt – im Vergleich zur allgemeinen Preisentwicklung überproportional gestiegen sind.

2.6 Zusammenfassung des Kapitels

Die Immobilienwirtschaftslehre ist nicht zuletzt aufgrund der überaus weitreichenden Interdisziplinarität ein hoch komplexes System mit zahlreichen Interessens- und einflussgebenden Gruppen. Darüber hinaus sind Immobilien eng mit dem Vermögen der Bevölkerung, dem Konsum und damit der gesamten Volkswirtschaft verkettet. Aus diesem Grund können Änderungen von Immobilienpreisen weitreichende Übertragungseffekte auf andere Wirtschafts- und Gesellschaftsbereiche nach sich ziehen.

⁸⁷ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Durchschnittliche Nettomiete und Betriebskosten von Hauptmietwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/079262.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

⁸⁸ Eigene Darstellung mit Daten von STATISTIK AUSTRIA

Um so kritischer ist dieser Sachverhalt im Wohnimmobiliensegment, da diese zwar in erster Linie der Befriedigung des Grundbedürfnisses des Menschen nach Wohnen dient, diese aber seit je her nicht nur bei Inländern hoch angesehene und zum Teil auch hoch gehandelte Investitions- bzw. Ertragsobjekte darstellen. Der Widerspruch des leistbaren Wohnens für Endnutzer bei gleichzeitig höchstmöglicher Rendite für den Investor zieht sich demnach substantiell durch den gesamten österreichischen Wohnungsmarkt und stellt seit Jahren die Grundlage zahlreicher politischen Debatten zum Thema der Gewährleistung leistbarer Wohnungen dar.

Eine Wohnung ist dabei aber nicht irgendeine Wohnung. Je nach Nutzer und dessen Anforderungsprofil ist sie hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Ausstattung ebenso spezifisch und differierend wie der Nachfrager selbst. So müssen in einem funktionierenden Wohnungsmarktgebilde als räumlich begrenzter Ort an dem die Nachfrage zum Zwecke der Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses auf das Wohnungsangebot trifft, den unterschiedlichsten Lebenssituationen und -umständen der verschiedenen Personen und Haushalte angepasste Wohnungstypen, -größen und Wohnformen angeboten sein.

Die Schwierigkeit besteht diesbezüglich aber darin, dass die mitunter oft dynamische, regional differierende Wohnungsnachfrage auf ein relativ starres System des Wohnungsangebots trifft. Dieses Angebot, in Form des gesamten, zum überaus größten Teil bereits bewohnten Wohnungsbestandes, kann sich unter Berücksichtigung oft langer Realisierungsdauern von Wohnimmobilienprojekten durch Abriss-, sowie Neu- bzw. Umbautätigkeit an eine veränderte Nachfrage anpassen.

Eine steigende Nachfrage führt dabei innerhalb einer freien Marktwirtschaft sinngemäß zu steigenden Preisen und damit in weiterer Folge zu einer höheren Attraktivität für Neubautätigkeiten, wodurch sich das Wohnungsangebot langfristig der gestiegenen Nachfrage anpassen kann, sofern sie der Nachfrageentwicklung nicht hinterher hinkt.

Um steigenden Preisen bereits im Ansatz ihrer Entstehung entgegen zu wirken bedarf es einer umfassenden Wohnungsmarktbeobachtung, auf welcher aufbauend mithilfe von Wohnungsbedarfsprognosen langfristige Nachfrageentwicklungen bereits im Voraus erkannt werden und entsprechend Maßnahmen gesetzt werden können.

Zur Definierung des nachfragegerechten Wohnungsbedarfes sind neben der Haushaltsstruktur bestehend aus der absoluten Anzahl und der prozentualen Verteilung der Haushaltsgrößen (Ein-, Zwei-, Dreipersonenhaushalte,..) vor allem die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel (Einkommen und Vermögen) wesentliche Aspekte. In Kombination mit den moderierenden Faktoren sowie den jeweiligen Marktpreisen können Rückschlüsse hinsichtlich etwaiger Wohnungsangebotsdefizite sowie -überschüsse gezogen und Handlungsfelder aufgezeigt werden.

Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs sind neben der Betrachtungen bevorstehender demografischer und sozialstruktureller Entwicklungen, ebenso äußere Einflussfaktoren mit nachfragebeeinflussender Wirkung zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird, um ein möglichst ganzheitliches Bild des Wohnungsmarktes in Linz zu erhalten, neben der Beschreibung der derzeitigen Situation ebenso bevorstehende soziodemografische Entwicklungen und deren Auswirkung auf die Wohnungsnachfrage eruiert und erläutert.

Im weiteren Verlauf dieser Arbeit erfolgt also zunächst eine eingehende Analyse der angebotsseitigen Entwicklungen der vergangenen Jahre (Kapitel 3), woraufhin dann die Aufbereitung und Darlegung ausgewählter bevorstehender soziodemografischer Entwicklungen und dessen möglichen Auswirkungen auf die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage der Zukunft forciert werden kann (Kapitel 4).

3 Ausgangssituation am Wohnungsmarkt in Linz

Als Landeshauptstadt Oberösterreichs, mit derzeit knapp 206.000 Einwohnern, ist Linz außerdem Zentrum des fast 600.000 Personen fassenden Oberösterreichischen Zentralraumes (NUTS-3-Region Linz-Wels).⁸⁹ Nicht zuletzt aufgrund des Querens der beiden bedeutenden europäischen Transitrouten E60 (Frankreich-Kirgistan) und E55 (Schweden-Griechenland) erfreut sich die Region zahlreicher Industrie- und Unternehmensansiedelungen und gilt als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Die Stadt selbst bietet über 180.000 Arbeitsplätze, 110.000 davon werden durch Einpendler besetzt.⁹⁰

Da es gerade in Anbetracht der Bedeutung und Dynamik des Wirtschaftsstandortes Linz, im allgemeinen Interesse liegen sollte, den Wohnungsmarkt langfristig und nachhaltig im Gleichgewicht zu halten werden im Verlauf dieses Kapitels grundlegende angebotsspezifische Aspekte durch die Analyse vorhandener sekundärstatistischer Daten zum Wohnungsmarkt in Linz aufbereitet und zusammengefasst.

Durch eine Gegenüberstellung der Entwicklungen des Wohnungsbestandes, im Sinne der jüngst vergangenen Neubautätigkeit, mit den Entwicklungen von Haushaltsanzahlen und -größen soll einerseits die derzeitige Situation beschrieben und andererseits bereits erkennbare Divergenzen bzw. Fehlentwicklungen des Wohnungsbaus seit dem Jahr 2000, jedoch mit besonderem Augenmerk auf die Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit, also seit dem Jahr 2009 aufgezeigt werden. Neben einer Beschreibung der derzeitigen Besitzverhältnisse sowie der Preissituation, wird ebenso eine Definition des Begriffs Kleinwohnung angestrengt.

Die gewonnenen Erkenntnisse über die derzeitige Wohnungsmarktsituation werden abschließend ebenso wie die für Überlegungen zum zukünftigen Wohnungsbedarfs benötigten, für Linz typischen Kennzahlen (durchschnittliche Haushaltgröße, Fluktuationsreserve, etc.) überblicksmäßig dargestellt.

⁸⁹ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Gliederung Österreichs in NUTS-Einheiten*. https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/nuts_einheiten/index.html. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

⁹⁰ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Aktuelle statistische Eckdaten Linz (Stadt)*. http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten_401.pdf. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

3.1 Sphäre des Angebots

Die Angebotssphäre am Wohnungsmarkt beinhaltet wie in Kapitel 2.3 bereits eingehend dargestellt im Wesentlichen das Wohnungsangebot, welches sich einerseits aus dem aktuellen Bestand und andererseits aus der zukünftigen Nettobautätigkeit ergibt.

Diesbezüglich wird im Zuge der Abhandlung dieses Unterkapitels sowohl auf den Gebäude- und Wohnungsbestand (Gebäudearten, -alter und Wohnungsgrößen) als auch auf die vergangene und erwartete Neubautätigkeiten (Wohnungszugänge- und -abgänge) am Wohnungsmarkt in Linz eingegangen. Abschließend erfolgt die Darstellung des derzeit frei zur Verfügung stehenden Angebots anhand einer Zeitreihenanalyse von Inseraten einer Immobilienplattform.

3.1.1 Gebäudebestand

Mit 01.01.2018 zählte die Stadt Linz 23.672 Gebäude, wovon wiederum 20.100 Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. In der Langzeitbetrachtung sank die Zahl an jährlich neu errichteten Wohngebäuden stetig. Vom 01.01.2000 bis 31.12.2008 kamen jährlich im Schnitt 142 vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude zum Gesamtbestand hinzu, seit dem Jahr 2009 durchschnittlich nur noch 115 pro Jahr.⁹¹ Die folgende Abbildung 13 zeigt die jährliche Erhöhung des Wohnungsgebäudebestandes in Linz seit dem Jahr 2000:

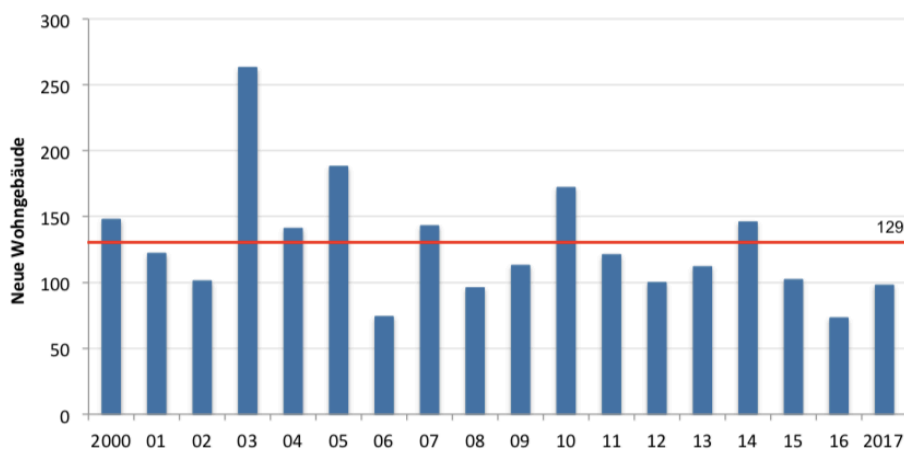


Abbildung 13: Jährliche Erhöhung des Wohnungsgebäudebestandes in Linz (2000-2017)⁹²

⁹¹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Überwiegende Nutzung*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGENUZZG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

⁹² Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

Um eine Abschätzung des Modernisierungsbedarfes für den Gebäudebestand tätigen zu können, werden die jeweiligen Errichtungsjahre herangezogen. Auch wenn diesbezüglich keine Aussage über etwaige, in der Zwischenzeit durchgeführte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden kann, kann hinsichtlich des Inkrafttretens der OIB-Richtlinie 2011 im Jahr 2013 dennoch davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Großteil der davor errichteten Gebäude vergleichsweise schlechtere Energiebilanzen aufweisen und auch hinsichtlich ihrer barrierefreien Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt sind bzw. dahingehender Modernisierungsbedarf besteht.

Die Auswertung zeigt, dass mit letztgültigem Stand vom 01.01.2018 insgesamt 28,4 % der Gebäude (Baujahr vor 1945), sofern seit ihrer Errichtung keine umfassenden Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, die durchschnittlich für Mehrwohnhäuser anberaumte Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren⁹³ bereits überschritten haben. Weitere 26,9 % der Gebäude in Linz wurden zwischen 1945 und 1971 errichtet, sind also bereits über 47 Jahre alt und weisen daher eine Restnutzungsdauer von maximal 20 Jahren auf. Nicht einmal 5 % des derzeitigen Gebäudebestandes wurde nach dem Inkrafttreten der OIB-Richtlinie 2011 errichtet.⁹⁴ Die genaue Auflistung der Anzahl an innerhalb definierter Bauperioden errichteter Gebäude gliedert sich nach folgender Tabelle 1 wie folgt:

	Anzahl an Gebäuden nach Bauperiode					Σ
	vor 1945	1945-1970	1971-2000	ab 2001	?	
01.01.18	6.731	6.363	7.217	3.282	79	23.672
Anteil [%]	28,4	26,9	30,5	13,9	0,3	

Tabelle 1: Anzahl an Gebäuden in Linz nach Bauperiode⁹⁵

In Linz befinden sich außerdem überwiegend niedriggeschoßige Bauten. 61 % der Gebäude haben ein oder zwei Geschoße, lediglich 0,5 % zehn oder mehr. Die mittlere Geschoßzahl beträgt etwa 2,6 Stockwerke pro Gebäude.⁹⁶ Aufgrund der begrenzt vorhandenen freien Bauflächen, lässt sich jedoch bereits ein zunehmender Trend zur innerstädtischen Verdichtung in Form des Baus von Wohnhochhäusern erkennen.⁹⁷

⁹³ vgl. KRANEWITTER: *Liegenschaftsbewertung*. S.78

⁹⁴ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Bauperiode*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGEBaug.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

⁹⁵ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

⁹⁶ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Geschoßanzahl*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGEANGG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

⁹⁷ vgl. DER STANDARD: *Hochhäuser: Darf Linz Frankfurt werden?*. <https://derstandard.at/2000073936861/Hochhaeuser-Darf-Linz-Frankfurt-werden>. Datum des Zugriffs: 06.03.18.

3.1.2 Wohnungsbestand

Mit 01.01.2018 erreicht die Gesamtzahl an Wohnungen in Linz mit 115.124 Einheiten einen neuen Höchstwert. Seit dem Jahr 2000 erhöhte sich der Wohnungsbestand jährlich um 814 Wohnungen.⁹⁸ Die folgende Abbildung zeigt die jährliche Erhöhung des Linzer Wohnungsbestandes seit 2000:

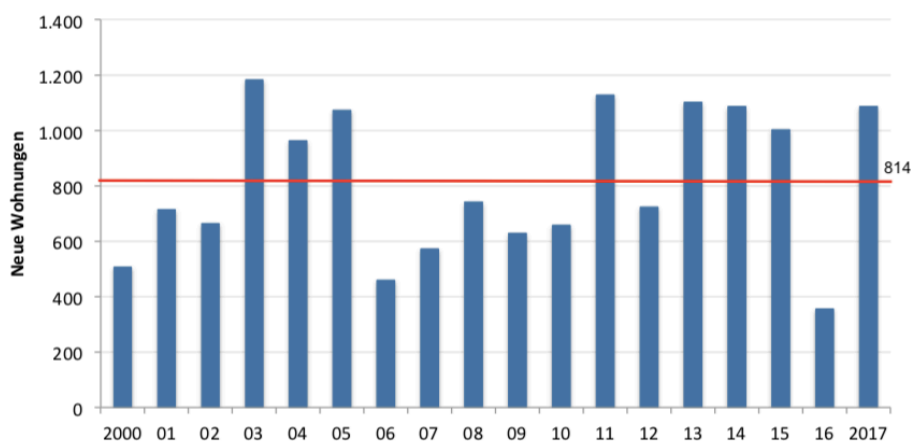


Abbildung 14: Jährliche Erhöhung des Wohnungsbestandes in Linz (2000-2017)⁹⁹

Mit dem Stichtag 01.01.2018 (letztgültige Erfassung) verteilt sich die Anzahl an Wohnungen in Bezug auf die Nutzfläche wie folgt:

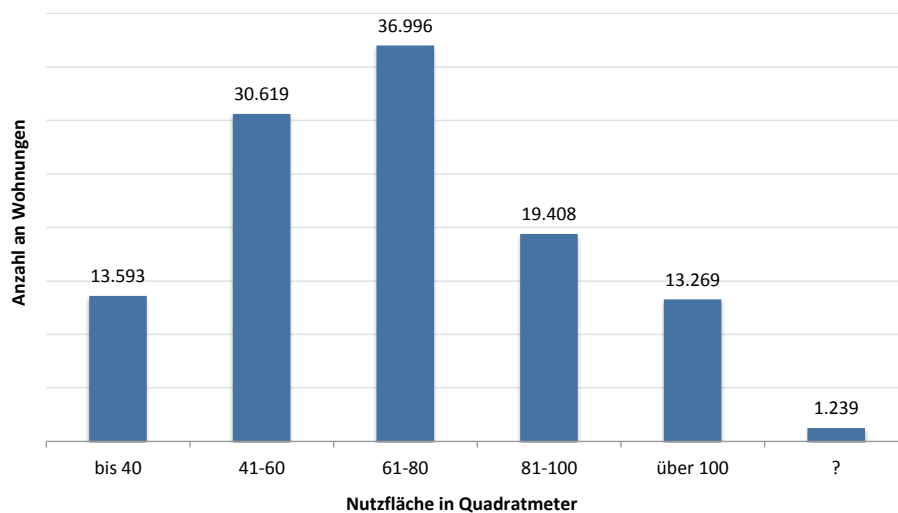


Abbildung 15: Wohnungsgrößen in Linz im Detail¹⁰⁰

⁹⁸ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsgrößen*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

⁹⁹ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹⁰⁰ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsgrößen*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

Laut den auf der Homepage des Magistrats zur Verfügung gestellten Daten weist die durchschnittliche Wohnung in Linz eine Nutzfläche von 71,8 m² auf.¹⁰¹ Diese liegt dabei weit unter dem oberösterreichweiten Durchschnitt von 107,6 m² je Wohnung.¹⁰²

Auch der durchschnittliche Pro-Kopf-Flächenverbrauch, also die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt mit etwa 40 m² unter dem oberösterreichweiten Wert von 46,7 m².¹⁰³

Bei etwa 206.000 Einwohnern zum Stichtag 01.01.2018 ergibt sich die im späteren Verlauf dieser Arbeit zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs herangezogene Maßzahl von etwa 1,80 Personen je Wohnung in Linz. Das dieser Wert im Jahr 2011 noch bei 1,75 Personen je Wohnung lag zeigt, dass die Einwohnerzahl im Verhältnis zum Wohnungsbestand stärker angestiegen ist, respektive die Neubautätigkeit im betrachteten Zeitraum geringer als die Zunahme der Bevölkerung war.

3.1.3 Neubautätigkeit

Wie zuvor bereits veranschaulicht, resultiert das über einen betrachteten Zeitraum zusätzlich geschaffene Wohnungsangebot im Sinne eines gewachsenen Bestandes aus der Neubautätigkeit und aus dem Wohnungsabgang bzw. -zugang durch Abriss- und Umbautätigkeiten.

In Linz erhöhte sich der Wohnungsgesamtbestand seit dem Jahr 2009 jährlich im Schnitt um 863 Wohnungen.¹⁰⁴ Da die Anzahl an Wohnungen in neu errichteten Gebäuden, also die Neubautätigkeit bei durchschnittlich 948 Wohneinheiten pro Jahr liegt, ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Wohnungsabgang von rund 85 Wohnungen.¹⁰⁵

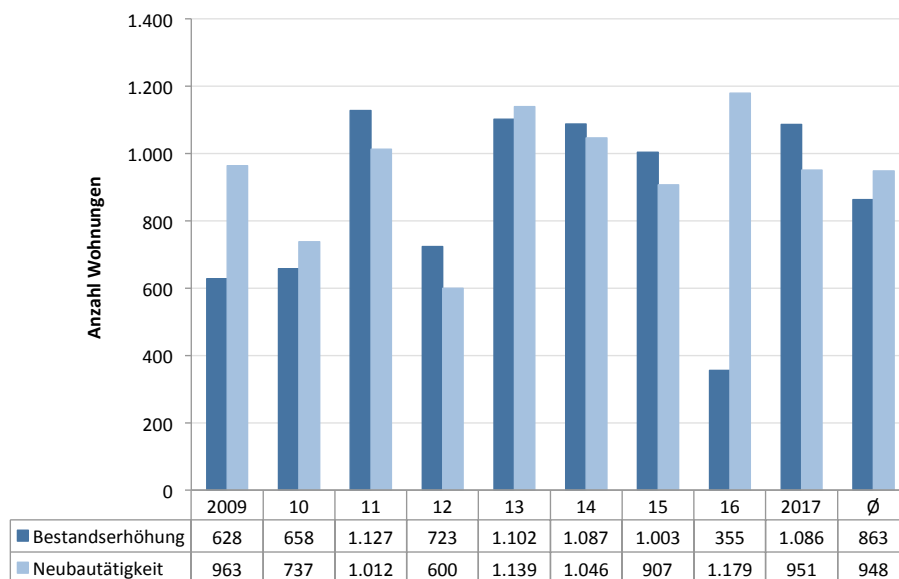
¹⁰¹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsgrößen*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

¹⁰² vgl. STATISTIK AUSTRIA:

¹⁰³ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

¹⁰⁴ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Nutzfläche*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWONUFG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

¹⁰⁵ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/020_Bautaetigkeit/ntwonefg.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

Abbildung 16: Nettoneubautätigkeit in Linz (2009-2017)¹⁰⁶

Betrachtet man die Veränderung des Gebäudestandes in Abhängigkeit der Nutzflächenkategorie über den selben Zeitraum ergibt sich der Umstand, dass der Bestand an Wohnungen bis 40 m² um 8,2 % gesunken ist, wohingegen die Anzahl an Wohnungen größer 80 m² um insgesamt 34 % gestiegen ist.¹⁰⁷

	Anzahl an Wohnungen je Nutzfläche						Σ
	<=40	41-60	61-80	81-100	>100	?	
01.01.09	14.806	28.534	33.280	16.655	11.290	2.790	107.355
01.01.18	13.593	30.619	36.996	19.408	13.269	1.239	115.124
Δ	-1.213	2.085	3.716	2.753	1.979		7.769
%	-8,2	7,3	11,2	16,5	17,5		7,2

Tabelle 2: Veränderung des absoluten Wohnungsbestandes in Linz nach Nutzflächenkategorie (2009-2017)¹⁰⁸

Zusammengefasst stieg seit 2009 also die Anzahl an Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche um 872 Stück, sank aber anteilmäßig am Gesamtbestand im betrachteten Zeitraum um zwei Prozentpunkte. Seit 2001 wurden insgesamt 2.111 neue Wohnungen unter 60 m² errichtet.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹⁰⁷ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Nutzfläche*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWONUFG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

¹⁰⁸ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹⁰⁹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Nutzfläche*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWONUFG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

	Anteil am Gesamtbestand						Σ
	<=40	41-60	61-80	81-100	>100	?	
01.01.09	13,8	26,6	31,0	15,5	10,5	2,6	100,0
01.01.18	11,8	26,6	32,1	16,9	11,5	1,1	100,0
Δ	-2,0	0,0	1,1	1,3	1,0		

Tabelle 3: Veränderung des anteilmäßigen Wohnungsbestandes in Linz nach Nutzflächenkategorie (2009-2017)¹¹⁰

Hinsichtlich der Normalverteilung der neu errichteten Wohnungen liegt das arithmetische Mittel bei 80 m², die empirische Standardabweichung bei 25 m² Nutzfläche je Wohnung.¹¹¹ Dies bedeutet, dass mehr als zwei Drittel (rund 68 %) der Neubauwohnungen auf einer Flächenbandbreite von 55 bis 105 m² errichtet wurden.

Bezüglich der zukünftig erwarteten Neubautätigkeit lässt sich einer Presseausendung des Magistrats zufolge (15.02.2018) festhalten, dass sich in Linz derzeit rund 2.000 Wohnungen in Bau befinden. Es wird erwartet, dass in den kommenden Jahren über 4.400 neue Wohnungen errichtet werden können. In Anbetracht der durchschnittlichen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, werden dies dann im Schnitt wohl 1.100 neu errichtete Wohneinheiten im Jahr sein.¹¹²

Durch Abzug des durchschnittlichen jährlichen Wohnungsabgangs ergibt sich eine voraussichtliche Nettobautätigkeit von etwa 1.015 Wohnungen für die kommenden Jahre.

Abschließend sei anzumerken, dass die vorangegangene Einteilung nach Nutzflächenbandbreite nicht zufällig gewählt, sondern durch das öffentlich vorhandene Datenmaterial des Magistrats Linz vorgegeben ist. Sowohl für die nachfolgende Darstellung des derzeitigen Angebots also auch für die Expertenbefragung, wird zum Zwecke der Simplifizierung eine davon abweichende Unterteilung gewählt.

3.1.4 Derzeitiges Angebot

Um das derzeitige Wohnungsangebot im Sinne der derzeit frei zur Verfügung stehenden Wohnungen in Linz zu erhalten, wurde das österreichweit am häufigsten genutzte¹¹³ Online-Anzeigeportal *Willhaben*¹¹⁴ herangezogen.

¹¹⁰ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹¹¹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen in neu errichteten Gebäuden*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/020_Bautaetigkeit/ntwonefg.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

¹¹² vgl. MAGISTRAT LINZ: *2.000 Wohnungen in Linz in Bau*. Presseausendung vom 15.02.2018. https://www.linz.at/presse/2018/201802_89679.asp. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

¹¹³ vgl. ÖWA: *Nutzungsdaten von Onlineangeboten*. <http://www.oewa.at/basic/einzel-angebote?date=2017-03-01>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

Dazu wurde über einen Zeitraum von einem Monat (Februar/März 2018), einmal wöchentlich an einem zufällig ausgewählten Tag die Anzahl an inserierten Wohnungen unter Berücksichtigung der flächenmäßigen Größe festgehalten. Die durchschnittliche Zahl an Inseraten in der jeweiligen Nutzflächenkategorie über diesen Zeitraum ergibt das derzeitige Angebot. Zur besseren Veranschaulichung der erhobenen Daten wurde die Anzahl der Angebote unterteilt in die verschiedenen Nutzflächenkategorien in Verhältnis zur Gesamtangebotsanzahl gesetzt.

Diese Angebotsverteilung (differenziert in Kauf-, Miet- und Gesamtangebot) stellt sich im Vergleich zur Bestandsverteilung wie folgt dar:

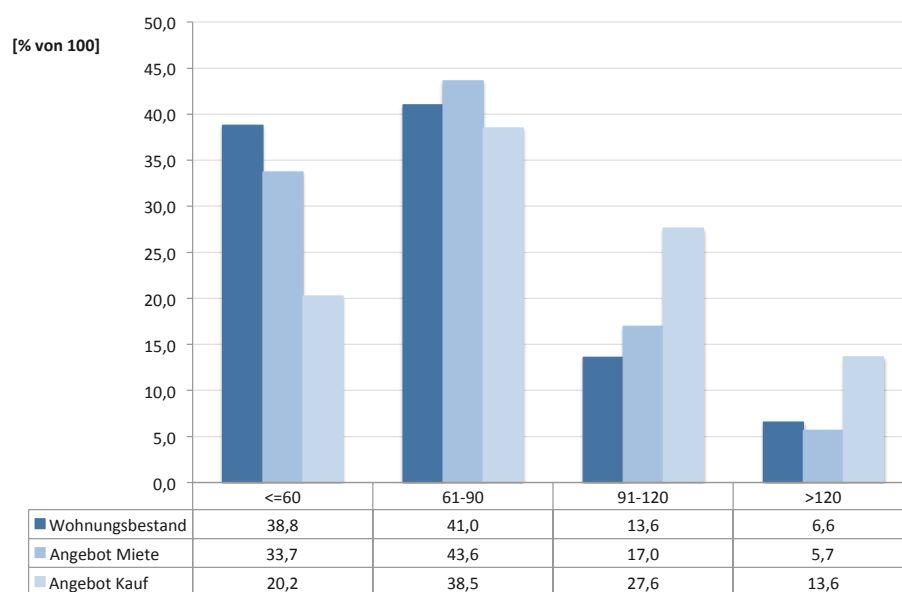


Abbildung 17: Derzeitiges Wohnungsangebot nach Nutzflächengruppe in Relation zum Wohnungsbestand¹¹⁵

Betrachtet man den aktuellen Wohnungsbestand als über die Jahre gewachsene Abbildung des Wohnungsbedarfes bzw. der Wohnungsnachfrage lassen sich derzeitige dem Angebot überwiegende Nachfrageüberschüsse sowie gegenteilig über die Nachfrage hinaus gehende Angebotsüberschüsse für die jeweiligen Nutzflächenkategorien beschreiben.

Die Tatsache das Wohnungen mit einer Nutzfläche größer 90 m² lediglich 20,2 % des Bestandes ausmachen, diese aber mit 41,2 % an derzeit käuflich zu erwerbenden Wohnungen vertreten sind, deutet darauf hin, dass das Angebot in diesem Segment wohl weit über der Nachfrage

¹¹⁴ vgl. WILLHABEN: *Immobilienplattform für Österreich*. <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

¹¹⁵ Eigene Darstellung mit Daten von WILLHABEN: *Immobilienplattform für Österreich*. <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

respektive des Bedarfes liegt. Konträr dazu herrscht für Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 60 m² bei einem Anteil von 38,8 % am Gesamtbestand bei gleichzeitigem Anteil von lediglich 20,2 % des derzeitigen Angebots am Käufermarkt wohl ein Angebotsdefizit. Selbiges Ungleichgewicht herrscht diesbezüglich auch am Mietermarkt. Für das Wohnungssegment der Nutzflächenbandbreite 61-90 m² dürfte diesen Überlegungen zufolge das derzeitige Angebot in einem ausgewogenen Verhältnis zur Nachfrage stehen.

An den eben vorgestellten Erläuterungen muss natürlich die Möglichkeit der Darstellung eines saisonalen Abbildes, aufgrund des Analysezeitraums im Frühjahr des Jahres als kritisch angesehen werden, wobei Linz das Phänomen der Saisonalität, anders als beispielsweise in von Tourismus geprägten Orten, aufgrund des ganzjährig stabilen Arbeits- und Ausbildungsangebotes eher wenig trifft. Außerdem ist anzumerken, dass Genossenschaftswohnungen meist nicht über Online-Inserate angeboten werden und sich daher weitestgehend nicht in der vorangegangenen Analyse wiederfinden.

Dennoch steht die beschriebene Entwicklung im Einklang mit der zuvor skizzierten anteilmäßigen Verringerung des Wohnungsbestandes im Nutzflächensegment unter 60 m² bei gleichzeitig überproportional gestiegenem Angebot von Wohnungen ab 81 m² und bestätigt die zuvor getroffene Annahme über die zum größten Teil an der Nachfrageentwicklung vorbei gebauten Wohnungen in den vergangenen Jahren. Zumindest teilweise werden diese Aussagen außerdem durch die im Zuge der Onlineumfrage befragten Experten untermauert (vgl. Kapitel 5.3.3.3).

3.2 Sphäre der Nachfrage

Die Nachfragesphäre am Wohnungsmarkt setzt sich wie in Kapitel 2.3 bereits eingehend dargestellt vor allem aus der Anzahl und Struktur der Haushalte und deren wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Umsetzung ihres Bedarfs zusammen.

Da die zukünftigen Entwicklungen auf Nachfrageseite Kernstück des anschließenden Kapitels sind, erfolgt in diesem Unterkapitel lediglich eine Beschreibung der jüngst vergangenen Veränderungen von Haushaltzahlen und -größen. Außerdem erfolgt hinsichtlich der Miet- bzw. Eigentumsquote und der Besitzverhältnisse eine Darstellung der derzeitigen Situation am Wohnungsmarkt in Linz.

3.2.1 Privathaushalte

Zur letztgültig vorhandenen Erhebung 2015 bewohnten die Linzer insgesamt 104.079 Haushalte.¹¹⁶ Die Verteilung der Haushalte nach ihrer Haushaltsgröße im Sinne der Anzahl an im jeweiligen Haushalt lebenden Personen stellte sich dabei wie folgt dar:

	Personen je Haushalt				
	1	2	3	4+	Σ
Anzahl	53.469	28.317	10.857	11.436	104.079
Anteil [%]	51,4	27,2	10,4	11,0	100

Tabelle 4: Anzahl an Haushalten in Linz nach Zahl der im Haushalt lebenden Personen¹¹⁷

Unter Heranziehung des damaligen Bevölkerungsstandes in Linz ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,90 Personen. Dieser Wert liegt dabei signifikant unter jenem für Oberösterreich (2,31) und beispielsweise auch unter jenem für Wien (2,00 Stand 2015).¹¹⁸

Dieser Umstand ergibt sich vor allem aufgrund des hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in Linz, welcher in zeitlicher Betrachtung innerhalb der vergangenen Jahre deutlich gestiegen ist. Das nachstehende Diagramm zeigt, dass der Anteil an Einpersonenhaushalten zwischen den Jahren 2001 und 2015 von 43,3 % auf 51,4 % (+14.449 Haushalte absolut) gestiegen, wohingegen der Anteil aller Mehrpersonenhaushalte zusammen von 56,7 % auf 48,6 % (-423 Haushalte absolut) gesunken ist.¹¹⁹

¹¹⁶ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Haushalte*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/134597.htm>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

¹¹⁷ Eigene Darstellung mit Daten von LAND OBERÖSTERREICH

¹¹⁸ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Privathaushalte 1985-2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023298.html. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

¹¹⁹ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Haushalte*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/134597.htm>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

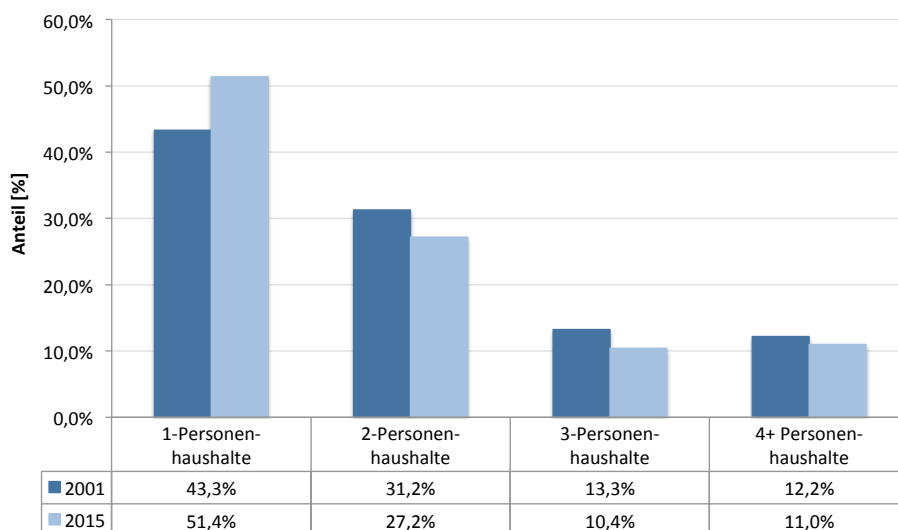


Abbildung 18: Entwicklung der Haushaltsgrößen (2001-2015)¹²⁰

Auf den derzeitigen Stand extrapoliert und in Absolutzahlen ausgedrückt müssten 51,4 % der Haushalte gemessen an der derzeitigen Gesamthaushaltszahl (2018 etwa 108.00 Haushalte) insgesamt ca. 55.000 Einpersonenhaushalte sein, welchen wie zuvor bereits erläutert lediglich rund 44.200 Wohnungen unter 60 m² Nutzfläche gegenüber stehen, weswegen stark davon auszugehen ist, dass eine Vielzahl an Personen in Linz Wohnraum über einem angemessenem Pro-Kopf-Flächenverbrauch bewohnen. 27,2 % am Gesamthaushaltsbestand entspricht derzeit ca. 30.000 Zweipersonenhaushalten. Der Rest verteilt sich auf etwa 11.000 Haushalte mit drei Personen sowie ca. 12.000 Haushalte mit vier Personen oder mehr.

Überträgt man die 104.079 Haushalten auf die zum selben Zeitpunkt vorhanden gewesenen 112.680 Wohnungen (Stand 2015) ergibt sich die im späteren Verlauf dieser Arbeit herangezogene Maßzahl von 1,08 Wohnungen je Haushalt. Dieser Wert versteht sich dabei als Quantifizierung des Leerstandes bzw. der benötigten Fluktuationsreserve welche dahingehend reziprok mit 7,6 % des Wohnungsgesamtbestandes zu beziffern ist und gemäß den Erläuterungen in Kapitel 2.4.4, aufgrund der Altersverteilung der Gebäude und dem damit verbunden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sowie aufgrund der nachfolgend erläuterten Mieterdominanz am Wohnungsmarkt in Linz in einer Höhe liegt, welche durchaus in realistischem Maße zur Gewährleistung eines stabilen Marktes benötigt wird.

¹²⁰ Eigene Darstellung mit Daten von LAND OBERÖSTERREICH

3.2.2 Eigentümer-/Mietquote

Gerade in Anbetracht der derzeitigen Debatte um leistbare Wohnungen spielt der Besitz von Wohnraum eine wesentliche Rolle. Wohnungseigentum verschafft den betroffenen Haushalten unzweifelhaft eine gewisse Resistenz bzw. Unabhängigkeit gegenüber externen Einflüssen oder Mietpreisentwicklungen.

Der europäische Vergleich (Stand 2015) zeigt, dass die Wohnungsausgaben privater Haushalte aus Ländern der EU durchschnittlich in Korrelation zu einer höheren Eigentumsquote sinken. Länder wie Malta und Litauen weisen mit vergleichsweise niedrigen monatlichen Haushaltsausgaben für Wohnen (10,1 und 15,8 %) relativ hohe Eigentumsquoten auf (80,8 und 89,4 %), wohingegen in Ländern wie Dänemark und Finnland höheren monatlichen Haushaltsausgaben für Wohnen (29,4 und 28,2 %) vergleichsweise geringere Eigentumsquoten (62,7 und 72,7 %) gegenüberstehen.^{121,122}

In einer logischen Schlussfolgerung könnte die Erhöhung der Eigentumsquote, beispielsweise durch staatliche Förderungen, also durchaus das Potential zur langfristigen Senkung der Wohnungsausgaben der Privathaushalte besitzen, so zeigt ein wissenschaftlicher Beitrag der OeNB Ende des vergangenen Jahres 2017, dass die Wohnkostenbelastung für Mieterhaushalte in Österreich bei durchschnittlich 37,0 %, für Eigentümer hingegen bei lediglich 17,6 % des Nettohaushaltseinkommens liegt.¹²³

Österreichweit waren 2011 (letztgültige Daten) 51,6 % des Wohnungsbestandes eigengenützt. 38,9 % der Wohnungen unterlagen einem Hauptmietvertrag.¹²⁴ In Linz sind es derzeit (Stand 01.01.2018) lediglich 24,8 % der Hauptwohnsitzwohnungen die von ihrem jeweiligen Besitzer (Haus-/Wohnungseigentümer) eigengenützt werden. Mehr als zwei Drittel der Haushalte, nämlich genau 68,6 % bewohnen ihre Wohnung zur Hauptmiete.¹²⁵

¹²¹ vgl. EUROSTAT: *Konsumausgaben der privaten Haushalte nach Verwendungszweck*. Pressemitteilung. <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7747220/2-29112016-AP-DE.pdf/e2d6db96-3f55-420d-91dc-6869e20ee3c7>. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

¹²² vgl. EUROSTAT: *Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen*. http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_jvho02&lang=de. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

¹²³ vgl. BEER, C.; WAGNER, K.: *Household's housing expenditure in Austria, Germany and Italy*. S.55

¹²⁴ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung nach Bundesland*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaue_debestand/wohnungen/074221.html. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

¹²⁵ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Rechtsgrund*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWORECG.pdf. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

3.2.3 Besitzverhältnisse

Derzeit (Stand 01.01.2018) sind in Linz etwa 38,7 % des Wohnungsbestandes im Besitz von Privatpersonen. Dieser Wert liegt damit weit unter dem österreichweiten Schnitt von 73,3 % (Stand 2011). Gemeinnützige Bauvereinigungen weisen in der oberösterreichischen Landeshauptstadt mit 51,3 % Besitz des gesamten Wohnungsbestandes einen äußerst hohen Anteil auf. Bundesweit liegt dieser Wert bei gerade einmal 12,7 % (Stand 2011).^{126,127} Die Besitzanteile nach Eigentümerform stellen sich in Linz im Vergleich landes- und bundesweiten Situation wie folgt dar:

	Besitzanteil in [%]			
	Gemeinn. Bauvereinigungen	Privatpersonen	Sonst. jurist. Personen	Gebietskörperschaften
Linz	51,2	39,3	6,3	3,1
OÖ	18,2	75,1	4,7	1,9
Österreich	12,7	73,3	6,0	8,0

Tabelle 5: Besitzanteile am Wohnungsbestand in Linz, OÖ und Österreich¹²⁸

3.3 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt als Ort an dem sich die beiden eben beschriebenen Sphären des Angebots und der Nachfrage treffen und an welchem Wohnpreise gebildet werden, ist Gegenstand dieses Unterkapitels.

Im Anschluss an die Ermittlung und Darlegung derzeitiger Wohnpreise differenziert nach Preise für Eigentum und Miete erfolgt eine Definition des Begriffs der Kleinwohnung.

3.3.1 Wohnpreise

Um aktuelle Wohnpreise auf Bezirksebene zu erhalten, können wie eingangs bereits erwähnt die Immobilien-Durchschnittspreise der Statistik Austria oder Daten des Immobilienpreisspiegels der WKO herangezogen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Immobilienpreise über sogenannte Online-Transaktionsdatenbanken, wie die des Marktführers *ImmoUnited GmbH*,¹²⁹ käuflich zu erwerben.

¹²⁶ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Eigentumsverhältnisse der Gebäude*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWEIGGG.pdf. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

¹²⁷ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentümertyp des Gebäudes und Bundesland*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074220.html Datum des Zugriffs: 07.03.18.

¹²⁸ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹²⁹ vgl. IMMOUNITED: *Online-Transaktionsdatenbank zu Immobilien in Österreich*. <https://www.immounited.com/>. Datum des Zugriffs: 15.03.18.

Die von der Statistik Austria für das Jahr 2016 (aktuellste Daten) angegebenen Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen werden je nach dem Miteinbeziehen von Außenflächen weiters nach Baujahr und Wohnfläche unterteilt. Da dem Autor die genaue Anzahl an Wohnungen für die jeweiligen Kategorien in Linz nicht bekannt ist, wird an dieser Stelle lediglich der Mittelwert aus den insgesamt 18 Preisangaben für den statistischen Bezirk errechnet. Dieser liegt bei 2.278,06 €/m².¹³⁰

Der Immobilienpreisspiegel der WKO, welcher auf den Angaben seiner Mitglieder basiert, sieht für Linz im Jahr 2017 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.654,70 €/m² für erstbezogene sowie 1.671,69 €/m² für gebrauchte Eigentumswohnungen vor.¹³¹

Ein Blick auf einschlägige Online-Immobilienplattformen macht sicher, dass diese Angaben fernab angebotener Preise liegen und deshalb zweifelhaft ist, ob diese den derzeit tatsächlich realisierten Preisen entsprechen.

Die Vermutung, dass die vom Interessensvertretungsorgan WKO dargelegten Preissteigerungen der letzten Jahren unter dem realen Niveau liegen, bestätigt auch ein von der OeNB veröffentlichter Bericht, indem der WKO-Mittelwert-Index mit eigens auf Basis hedonischer Modelle berechneten Wohnungspreisindizes verglichen wurde.

Dabei kamen für die 32 ausgewählten österreichischen Bezirke unterschiedliche Erkenntnisse zu Tage. Während die Preisanstiege im Zeitraum 2010 bis 2015 beispielsweise für die Bezirke Innsbruck und Gmunden von der WKO mit 9,0 % bzw. 14,7 % überbewertet wurden, liegen diese für Linz und Linz-Land mit 16,8 % bzw. 25,8 % deutlich unter dem errechneten tatsächlichen Preissteigerungsniveau.¹³²

Da die Angaben des Immobilienpreisspiegels der WKO über Preise für Wohnungen in Linz ähnlich jenen der Angaben über Durchschnittswohnungspreise der Statistik Austria sind, ist bezüglich ihrer Anwendung auf die eben angesprochenen Erkenntnisse Bedacht zu nehmen.

Zusammengefasst stellen sich die im WKO-Preisspiegels 2017 veröffentlichten durchschnittlichen Bruttopreise je m² beim Kauf von Eigentumswohnungen differenziert nach Wohnwert und Wohnlage wie in Tabelle 6 veranschaulicht dar:

¹³⁰ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Immobilien-Durchschnittspreise*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

¹³¹ vgl. WKO: *Immobilienpreisspiegel 2017*. https://news.wko.at/news/oesterreich/pk_immobilienpreisspiegel_praesentation_2017.pdf. Datum des Zugriffs: 12.02.18.

¹³² vgl. MUNDT, A.; WAGNER, K.: *Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle*. S.46

Eigentumswohnung [€/m ²]		Wohnlage			Ø
		normal	gut	sehr gut	
Wohnwert	sehr gut	2.560,7	3.236,2	4.105,3	3300,7
	gut	2.516,5	2.801,4	3.662,5	2993,5
	mittel	2.370,0	2.591,4	3.381,8	2781,1
	einfach	2.013,1	2.477,2	3.090,0	2526,8
Ø		2365,1	2776,6	3559,9	2900,5

Tabelle 6: Kaufpreise für erstbezogene Eigentumswohnungen in Linz (Stadt) nach WKO-Preisspiegel 2017¹³³

Die Angaben zu den durchschnittlichen Nettopreisen je m² (ohne Betriebskosten) für Mietwohnungen in Linz differenziert nach Wohnwert und unterteilt in Wohnungen bis 60 sowie über 60 m² Wohnfläche stellen sich wie folgt dar:

Mietwohnungen [€/m ²]		Wohnwert			Ø
		mittel	gut	sehr gut	
Wohnfläche	bis 60 [m ²]	7,1	8,7	9,8	8,5
	ab 60 [m ²]	6,5	7,6	9,1	7,7
Ø		6,8	8,2	9,5	8,1

Tabelle 7: Mietpreise für Wohnungen in Linz (Stadt) nach WKO-Preisspiegel 2017¹³⁴

Die nun folgenden überblicksmäßig dargestellten Kauf- und Mietpreise für Wohnungen in Linz, welche für spätere Überlegungen und Annahmen benötigt werden, beziehen sich aufgrund des Fehlens diesbezüglich tauglicher Quellen im Sinne amtlicher Preisstatistiken sowie zur Plausibilisierung der eben beschriebenen Daten aus dem Immobilienreisspiegel der WKO auf Marktdaten einer Immobilienplattform.

Diese Plattform weist dabei die um statistische Ausreißer bereinigten Durchschnittspreise aus, welche während des Betrachtungszeitraumes inseriert waren. Kaufpreise sind demnach Bruttoangebotspreise, Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Tabelle 8 veranschaulicht die veröffentlichten Daten gegliedert nach der jeweiligen Nutzflächenkategorie mit Stand Februar 2018.¹³⁵

¹³³ Eigene Darstellung mit Daten von WKO

¹³⁴ Eigene Darstellung mit Daten von WKO

¹³⁵ IMMOPREISE: *Preisspiegel Oberösterreich*. <https://images.derstandard.at/upload/imagesanzeiger/immopreise/pdf/2018/02/Immobilienpreise%20Oberoesterreich%202018-02.pdf>. Datum des Zugriffs: 12.02.18.

Wohnung [€/m ²]	Wohnfläche in m ²				Ø	-10%
	bis 50	51-80	81-129	ab 130		
Kauf	3381,0	3824,0	4141,0	4211,0	3947,0	3552,3
Miete	12,96	12,06	11,23	10,64	11,75	10,58

Tabelle 8: Ø-Preise für Wohnungen in Linz (Annahme)¹³⁶

Preise verstehen sich in diesem Zusammenhang aber als eben so heterogen wie das Gut Wohnimmobilie selbst. Neben der Lage als wohl wichtigstes Kriterium fließen noch zahlreiche andere Charakteristika in die Bildung von Immobilienmarktwerten ein. So lässt sich beispielsweise aus voranstehender Tabelle ableiten, dass es in Abhängigkeit der Größe der jeweiligen Wohnung zu starken Preisunterschieden kommen kann.

Je größer die Nutzfläche einer Wohnung, desto geringer der angebotene Quadratmeterpreis für Miete, konträr dazu sind die inserierten Kaufpreise pro Quadratmeter größer, je größer die Nutzfläche der Wohnung, was damit begründet werden kann, dass qualitativ hochwertige und damit teurere Wohnungen, hinsichtlich ihrer Zielgruppe, vorwiegend in größeren Nutzflächenkategorien realisiert werden.

Da die angegebenen Zahlen lediglich Angebotspreise sind, welche sich von den tatsächlich erzielten Marktpreisen unterscheiden können, wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt. Der unter Berücksichtigung dieses Abschlags erhaltene durchschnittliche Kaufpreis von 3.552 €/m² liegt dabei durchaus im Mittel der derzeit erzielbaren Preise (2.000-5.000 €/m²) für Wohnungen in Linz. Die durchschnittlichen 10,58 €/m² Bruttomiete inkl. BK befinden sich ebenso im derzeit marktgerechten Spektrum (7,5-15 €/m²). Für die Überlegungen in Kapitel 4.6 werden demnach für Wohnungen einheitlich Kaufpreise von 3.500 €/m² und Mieten von 10 €/m² angenommen bzw. herangezogen.

3.3.2 Definition Kleinwohnung

Bereits 2015 sprach der Vorstand des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (kurz ÖVI) *Andreas Wollein* in einem Interview mit der Wiener Zeitung davon, dass die Nachfrage für kleinere Wohnungen weit größer als das Angebot sei. Daraus resultierende Preisanstiege treffen dann vor allem Singles und Geringverdiener.¹³⁷

¹³⁶ Eigene Darstellung mit Daten von IMMOPREISE

¹³⁷ vgl. WIENER ZEITUNG: *Immopreise bleiben auf Rekordhoch*. <http://www.wienerzeitung.at/>. Datum des Zugriffs: 07.02.18.

Eine Definition für den Begriff der „kleinen Wohnung“ findet sich in diesem Interview aber nicht. Eben so sehr bleibt eine adäquate und zeitgemäße Begriffserklärung der Kleinwohnung in Gesetzen und einschlägiger Literatur aus. Die Begriffsbestimmung des Wohnbauförderungsgesetzes von 1954 sieht diesbezüglich neben dem Vorhandensein von mindestens einem Zimmer, sowie Küche, Vorraum, Klosett und Badgelegenheit eine Nutzfläche von maximal 90 m² als Rahmenbedingung für eine Kleinwohnung.¹³⁸ Dieser Wert geht wohl weit über das derzeitige Grundverständnis zur Angemessenheit der Größe einer „kleinen“ Wohnung hinaus.

Zugegebenermaßen sind Wertaussagen über Nutzflächenbandbreiten für Wohnungscluster schwer objektivierbar, so sind sie neben sich ständig ändernder Modeerscheinungen auch sehr von subjektiven Wünschen und Bedürfnissen, Lebensformen sowie der Vermögenssituation des jeweiligen Nutzers bzw. der Nutzergruppen abhängig.

Um dennoch zu einer annehmbaren Aussage über die wohnflächenmäßige Größe einer Kleinwohnung zu gelangen, innerhalb welcher sich diese nach oben hin noch als „klein“ bezeichnen darf und sich dabei nach unten hin innerhalb menschlicher und derzeit in Österreich angemessener Wohnverhältnisse bewegt, wird zunächst eine Vergleichswohnung im Sinne einer sich am Wohnungsmarkt befindlichen Durchschnittswohnung festgelegt.

Da die durchschnittliche Wohnungsgröße jedoch stark vom jeweiligen Standort abhängt (im Burgenland lag dieser Wert im Jahr 2016 beispielsweise bei 123,4 m², in Oberösterreich bei 107,8 m² und in Wien bei 73,7 m²) wird für folgende Überlegungen der Betrachtungshorizont kohärent zur weiteren Arbeit auf die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz beschränkt.

Wie bereits bekannt, weist die durchschnittliche Wohnung in Linz eine Nutzfläche von 71,8 m² auf.¹³⁹ Gemäß der Bedeutung des Wortes „klein“ muss die Nutzfläche einer Kleinwohnung sinnentsprechend unter dieser Durchschnittswohnung liegen. Die obere Grenze der gesuchten Bandbreite, für welche der Begriff Kleinwohnung angemessen ist, wird deshalb mit 60 m² gewählt. Nach unten hin fällt die Begrenzung schwieriger. Gerade hinsichtlich der Zumutbarkeit einer kleinen Wohnfläche gibt es länderspezifisch aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher und sozialer Standards massive Unterschiede. Während in Deutschland eine Wohnung nach § 181 Abs. 9 des Bewertungsgesetzes (BewG), zur Gewährleistung der Möglichkeit des selbstständigen Führens eines Haushaltes

¹³⁸ vgl. § 2 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. 153/1954 idF 08.02.18.

¹³⁹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsgrößen*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

mindestens 23 m² aufweisen muss,¹⁴⁰ waren in Hong Kong 2017 über 150.000 Einheiten der von der Regierung zur Verfügung gestellten Sozialbauten unter 20 m² groß,¹⁴¹ wovon einige sogar nur eine Fläche von 2,6 m² aufweisen.¹⁴²

Solch geringe Wohnflächen sind in Österreich undenkbar. Das Mietrechtsgesetz (MRG) definiert beispielsweise eine Ausstattungskategorie A Wohnung, neben einigen weiteren Bestimmungen, mit mindestens 30 m² Nutzfläche.¹⁴³ Da diese Größe aber nicht notwendigerweise vorgeschrieben ist und dementsprechend nicht zwingendermaßen als Untergrenze angesehen werden muss, zumal derzeit auch Einraumwohnungen unter 30 m², vorwiegend für junge Menschen, vom Land Oberösterreich gefördert werden,¹⁴⁴ wird auf eine flächenmäßige Begrenzung nach unten hin verzichtet.

Zusammenfassend weist eine Wohnung für die der in einer Leitfrage verwendete Begriff der Kleinwohnung angemessen erscheint eine Wohnfläche von maximal 60 m² auf.

3.4 Zusammenfassung des Kapitels

Konträr zur abnehmenden Zahl an zusätzlich zum Bestand hinzugekommenen Gebäuden über die vergangenen Jahre, stieg die Anzahl an jährlich neu errichteten Wohnungen. Dies ist vor allem auf eine zunehmende Verdichtung durch den Bau großer Wohnkomplexe und Wohnhochhäuser zurückzuführen.

Das Potential zur weiteren innerstädtischen Verdichtung sollte aufgrund der derzeitigen mittleren Geschößzahl von etwa 2,6 Stockwerken je Gebäude jedoch weiterhin gegeben sein.

Zweifelsohne stellen hohe Standards und Qualitätsansprüche ebenso wesentliche Kostentreiber dar, wie teilweise überbordende gesetzliche Vorschriften.¹⁴⁵ Dies kann jedoch bei weitem nicht der einzige Grund für die exorbitanten Preissteigerungen im Wohnbereich in den vergangenen Jahren sein, zumal der Anteil der neu errichteten Wohnungen seit Inkrafttreten der OIB-Richtlinie 2011 am 01. Juli 2013 in Linz mit nicht einmal 5 % am Gesamtwohnungsbestand äußerst gering ausfällt.

¹⁴⁰ vgl. § 181 Abs. 9 Bewertungsgesetz (BewG), BGBl. I S.230 idF 04.11.16.

¹⁴¹ vgl. THE GOVERNMENT OF HONG KONG: *Housing in Figures 2017*. <https://www.thb.gov.hk/eng/psp/publications/housing/HIF2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

¹⁴² vgl. ORF: *Exorbitante Mieten für ein wenig Platz*. <http://orf.at/stories/2168084/>. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

¹⁴³ vgl. § 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz (MRG) 1981, BGBl. 520/1981 idF 09.02.18.

¹⁴⁴ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Mietwohnungen für junge Menschen*. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/>. Datum des Zugriffs: 09.02.18.

¹⁴⁵ vgl. KOGLER, J.: *Gesetzliche Rahmenbedingungen als Kostentreiber im sozialen Wohnbau*. Diplomarbeit.

Vielmehr sind die jüngst vergangenen Preisanstiege für Wohnen in Linz in erster Linie auf ein **quantitatives Wohnungserrichtungsdefizit** zurückzuführen. Die Bevölkerungszahl stieg im Zeitraum von Beginn 2009 bis Ende 2017 absolut um fast 16.600 Personen.¹⁴⁶ Bei der für Linz typischen Haushaltsgröße von 1,90 Personen ergibt sich daraus eine zusätzliche Anzahl von ca. 8.700 Haushalten. Da aufgrund von leerstehendem Wohnraum – notwendig im Sinne der Fluktuationsreserve oder gewollt aufgrund von Spekulation - nicht jede Wohnung einem Haushalt zugeordnet werden kann, müssten dementsprechend unter Berücksichtigung der für Linz derzeit geltenden Maßzahl von 1,08 Wohnungen je Haushalt seit Anfang 2009 insgesamt 9.419 Wohnungen errichtet worden sein. Der Wohnungsbestand erhöhte sich seit diesem Zeitpunkt jedoch lediglich um 7.769 Wohnungen, was einem der quantitativen Nachfrageentwicklung zurückgebliebenem **Neubautätigkeitsdefizit von 1.650 Wohnungen seit 2009** entspricht.

Die im Zuge der Recherche aufgedeckten Besonderheiten des Wohnungsmarktes in Linz zeigen außerdem, dass sich speziell in jüngster Vergangenheit das **Angebot auch in qualitativer Hinsicht zunehmend vom tatsächlichen Bedarf entfernt** hat. So stieg er Anteil an Einpersonenhaushalten zwischen 2001 und 2015 signifikant von 43,3 auf 51,4 %, der Anteil an Kleinwohnungen (unter 60 m²), welche bei einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Flächenverbrauch von etwa 40 m² Wohnfläche vor allem für alleinlebende Personen bedarfsgerechter wären, sank anteilmäßig am Gesamtbestand entgegen dieses Trends im selben Zeitraum von 41,5 auf 39,0 %.

In einer Absolutzahldarstellung stehen seit dem Jahr 2001 demnach 14.449 neuen Einpersonenhaushalten lediglich 2.111 neue Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche gegenüber.

Im Vergleich des derzeitigen Wohnungsbestandes mit der Anzahl an Haushalten differenziert nach ihrer Größe ergibt sich durch eine fiktive Zuweisung der Wohnflächencluster zur jeweils passenden Haushaltsgröße ein Mangel von fast 11.000 Kleinwohnungen. Selbst unter der Annahme, dass für Einpersonenhaushalte auch Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 80 m² geeignet sind (also das Doppelte der durchschnittlichen Wohnfläche von 40 m² pro Person) ergibt sich ein **derzeitiges Wohnungsdefizit von 4.000 Einheiten im Kleinwohnungssegment**.

¹⁴⁶ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Bevölkerungsentwicklung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevolkerung/. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

	Personen je Haushalt				Σ
	1	2	3	4+	
Haushalte	55.000	30.000	11.000	12.000	108.000
Wohnfläche in [m ²]	< 60	61-80	81-100	> 100	
Anzahl an Wohnungen	44.200	37.000	19.400	13.300	113.900
Δ	-10.800	7.000	8.400	1.300	

Tabelle 9: Vergleich der Anzahl an Haushalten nach Haushaltsgröße mit den derzeit verfügbaren Wohnungen nach Wohnfläche¹⁴⁷

Durch eine Gegenüberstellung der Nachfrage in Form der derzeitigen Haushaltsgrößen und dem Angebot repräsentiert durch die Wohnungsgröße nach Räumen wird dieses Missverhältnis ebenso deutlich. 55.000 Einpersonenhaushalten stehen lediglich 51.000 Wohnungen mit einem oder zwei Räumen gegenüber.¹⁴⁸

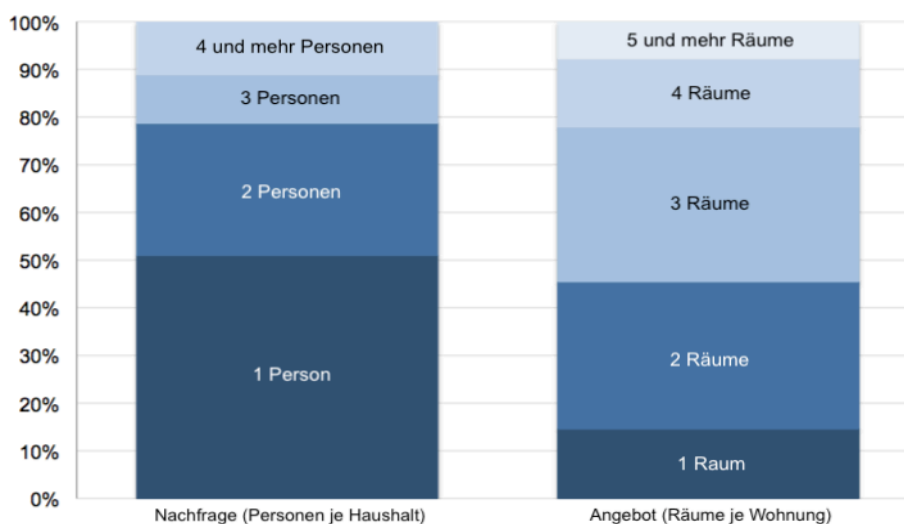


Abbildung 19: Gegenüberstellung der derzeitigen Haushaltsgrößen und der Anzahl an Räumen je Wohnung¹⁴⁹

Der **hohe Anteil an Mietverhältnissen** im Vergleich zu den eigengenutzten Wohneinheiten ist hinsichtlich der nachhaltigen Gewährleistung von leistbarem Wohnraum als problematisch anzusehen. So führen beispielsweise der allgemeinen Inflationsrate überproportional gegenüberstehende Preissteigerungen am Wohnungsmarkt in Abhängigkeit ihres Ausmaßes zu mehr oder weniger stark steigenden Haushaltsausgaben für Mietwohnungen und können durch die damit einhergehende Verringerung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu vermindertem

¹⁴⁷ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹⁴⁸ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Wohnräume*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWOANRG.pdf. Datum des Zugriffs: 12.03.18.

¹⁴⁹ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

Konsum in anderen Wirtschafts- und Gesellschaftsbereichen führen und in weiterer Folge Spill-Over-Effekte auf die gesamte Wirtschaft am Standort haben. Förderungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnungseigentum sollten demnach seitens aller dafür zuständigen Stellen forciert werden.

Abschließend werden noch einmal die aus der Recherche erhaltenen Erkenntnisse über Besonderheiten und derzeit in Linz geltende Kennzahlen, welche im Zuge der Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfes benötigt werden, überblicksmäßig durch die folgende Tabelle dargestellt:

Bezeichnung	Stand	Wert	Einheit
Ø-Anzahl Personen je Wohnung	01.01.18	1,8	Personen je Wohnung
Ø-Anzahl Personen je Wohnung	01.01.15	1,759	Personen je Wohnung
Ø-Haushaltsgröße	01.01.15	1,904	Personen je Haushalt
Fluktuationsreserve	01.01.15	1,083	Wohnungen je Haushalt
Anteil der Mietwohnungen	01.01.18	68,6	%
Anteil der Eigennutzung	01.01.18	24,8	%
erwartete Neubautätigkeit	01.01.18	1.100	Wohnungen
Wohnungsabgang pro Jahr	01.01.18	85	Wohnungen
Nettoneubautätigkeit	01.01.18	1.015	Wohnungen
Ø-Kaufpreis Wohnung	01.02.18	3.500	[€/m ²]
Ø-Bruttomiete Wohnung	01.02.18	10,0	[€/m ²]

Tabelle 10: Kennzahlen des Linzer Wohnungsmarktes¹⁵⁰

¹⁵⁰ Eigene Darstellung

4 Soziodemografische Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Linz

Im Zuge dieses Kapitels werden ausgewählte durch soziodemografische Bevölkerungsveränderungen direkt entstehende mögliche Auswirkungen auf die zukünftige Wohnungsnachfrage in Linz erläutert und diskutiert.

Zu den herausgegriffenen Punkten werden relational einhergehende Umstände zwischen den Ausmaßen der verschiedenen Dimensionen des soziodemografischen Wandels einerseits und der Intensität der implizierten Veränderung des Wohnungsbedarfs andererseits beschreiben. Mithilfe der Analyse des vorhandenen sekundärstatistischen Datenmaterials wird versucht erkennbare Korrelationen zwischen Bevölkerungsentwicklungen und dem damit einhergehenden sich verändernden Wohnungsbedarf am Standort Linz untersucht.

Da es sich bezüglich der beschriebenen Sachverhalte und der bevorstehenden Situation um Prognosen handelt, werden theoretisch begründete Annahmen getroffen, welche im Anschluss an dieses Kapitel, im Zuge der durchgeführten Befragung von den Experten hinsichtlich der Plausibilität ihres Eintreffens abgeschätzt werden.

Wie aus der Literaturrecherche zu Beginn dieser Arbeit hervorgegangen ist, wird die Wohnungsnachfrage an einem betrachteten Standort bzw. in einer betrachteten Region vorrangig durch zwei Faktoren bestimmt. Zum einen durch die Haushaltsstruktur, also der Anzahl sowie der Zusammensetzung der Haushalte und zum anderen durch die den Haushalten zur Verfügung stehenden monetären Mittel.

Wohnungsnachfragebeeinflussende Veränderungen der Haushaltsstruktur gehen dabei stark mit soziodemografischen Bevölkerungsentwicklungen einher. Die monetäre Situation eines Haushaltes wird maßgeblich durch das Haushaltseinkommen bestimmt, da dieses in weiterer Folge ein wesentlicher Faktor in der Fremdkapitalbeschaffung ist.

Hinsichtlich der demografischen Bevölkerungsentwicklung ereilt Österreich ein vorwiegend in westeuropäischen Ländern vorzufindendes Schicksal. Eine steigende Lebenserwartung von durchschnittlich zwei Jahren pro Jahrzehnt und eine Fertilitätsrate von 1,44 Kindern pro Frau,¹⁵¹ welche weit unter dem eigentlichen für Europa definiertem Reproduktionsniveau von 2,1 liegt,¹⁵² werden in den nächsten Jahre zu einer enormen altersstrukturellen Veränderung der Bevölkerung führen.

¹⁵¹ vgl. WKO: *Demografische Entwicklungen in Österreich*. https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische_Entwicklung_in_Oesterreich.html. Datum des Zugriffs: 13.02.18.

¹⁵² vgl. EUROSTAT: *Statistiken zur Fruchtbarkeit*. http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Fertility_statistics/de. Datum des Zugriffs: 15.03.18.

Der durch die niedrige Fertilitätsrate unlogisch erscheinende aber vorherzusagende Bevölkerungszuwachs in Österreich ist hauptsächlich einem positiven Wanderungssaldo, also der hohen Anzahl an Zuwanderungen geschuldet.¹⁵³ Nicht umsonst sprach MÜNZ in diesem Kontext bereits 2015 von einem „grauen und bunten Österreich“ und impliziert damit eine zunehmende Heterogenisierung der Gesellschaft durch eine älter sowie ethnisch, religiös und kulturell vielfältiger werdenden Bevölkerung.¹⁵⁴

Weiters ist durch die rasante Zunahme an Einpersonenhaushalten über die vergangenen Jahre ein gewisser Trend zur Singularisierung erkennbar. Beflügelt wird dieser Umstand durch die relational höher werdende Anzahl an allein lebenden Personen im Alter, eine steigende Zahl an Patchwork-Familien und damit oft einhergehender doppelter Haushaltsführung sowie durch generelle Individualisierungstendenzen der jüngeren Generation.

So ist des Weiteren eine zunehmende Binnenwanderung in Form einer Abwanderung von Menschen aus der ländlichen Peripherie in Richtung Arbeits- und Wirtschaftszentren im Sinne größere Städte zu verzeichnen. Diese wirkt sich interregional wiederum nicht nur auf die Bevölkerungsgesamtzahl der jeweiligen Regionen sondern durch das Abwandern vorwiegend junger Menschen auch auf die jeweiligen Altersverteilungen aus.¹⁵⁵

Zu guter Letzt wird in diesem Kapitel auch auf die sich verändernde Sozialstruktur im Sinne der Vermögenslage der Haushalte in Form der Einkommen einerseits und der im Zuge restriktiver Bankenrichtlinien zur Kreditvergabe erschwerenden Bedingungen eingegangen und Überlegungen angestrengt.

Innerhalb des Bundesgebietes ist bezüglich der Ausmaße der eben beschriebenen Entwicklungen natürlich auf eine regionale Differenzierung zu achten. Die für den zukünftigen Wohnungsbedarf wesentlichsten und für den Standort Linz herausgegriffenen und in weiterer Folge näher betrachteten, direkten soziodemografischen Einflussfaktoren sind zusammengefasst also die Bevölkerungszunahme, Urbanisierung, Alterung, Singularisierung, Heterogenisierung und die Vermögensentwicklung.

¹⁵³ vgl. WKO: *Demografische Entwicklungen in Österreich*. https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische_Entwicklung_in_Oesterreich.html. Datum des Zugriffs: 13.02.18.

¹⁵⁴ vgl. MÜNZ, R.: *Das graue und das bunte Österreich – Demografische Herausforderungen im 21. Jahrhundert*. In: *Versicherungsrundschau* 7-8/15, 2015. S.47 ff.

¹⁵⁵ vgl. MÜNZ, R.: *Das graue und das bunte Österreich – Demografische Herausforderungen im 21. Jahrhundert*. In: *Versicherungsrundschau* 7-8/15, 2015. S.50

4.1 Bevölkerungszunahme

Den Bevölkerungsprognosen der Statistik Austria zufolge wird Österreich auch in Zukunft wachsen.¹⁵⁶ Diesbezüglich wird es aber sowohl zwischen den Bundesländern als auch auf regionaler Ebene unterschiedlich starke Entwicklungen geben.

Die zukünftige Bevölkerungszahl eines örtlichen Beobachtungsraumes lässt sich dabei relativ einfach prognostizieren. Dieser direkte Einfluss auf die zukünftige quantitative Wohnungsnachfrage ergibt sich aus der prognostizierten zahlenmäßigen Zunahme der Bevölkerung. Diese lässt sich für jeden beliebigen Standort bzw. für jeden geografisch beliebig eingegrenzten Raum aus der Summe des erwarteten Wanderungssaldos (Migrationssaldo) einerseits - welcher aus der Summe der Saldi aus internationaler- und Binnenwanderung resultiert - und der erwarteten Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen (natürliche Bevölkerungsbewegung) andererseits ausdrücken. Daraus kann letztendlich die zukünftige Bestandsgröße an Personen prognostiziert werden.

Nachfrager auf einem Wohnungsmarkt sind aber nicht die Einwohner, sondern die Haushalte. Diesbezüglich ist das Wissen über die Art aus welchem ein Bevölkerungszuwachs resultiert ebenso essentiell wie das Wissen über mögliche zeitliche Verschiebungen zwischen Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs. Eine verstärkte Binnenwanderung im Sinne einer den Zuzügen überwiegenden Zahl an Fortzügen innerhalb eines Beobachtungsraumes führt durch eine unmittelbare Erhöhung der Zahl an Haushalten ebenso direkt zu einer zusätzlichen Nachfrage an Wohnungen wie ein positives Außenwanderungssaldo, welches wiederum aus einem internationalen Migrationsüberschuss resultiert. Demgegenüber führt ein Bevölkerungszuwachs aufgrund von Geburtenüberschüssen beispielsweise durch eine gestiegene Fertilitätsrate, zwar direkt aber meist erst lange später zu einer steigenden Zahl an Haushalten und damit zu einer steigenden quantitativen Wohnungsnachfrage.

Da die quantitative Nachfrage nach Wohnraum also in Zusammenhang mit den Veränderungen der Haushaltsanzahl und damit mit in weiterer Folge aber auch mit der Bevölkerungszahl insgesamt steht, bedarf es zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs einer Betrachtung der jeweiligen regionalen Bevölkerungsentwicklungen.

Die oberösterreichische Landeshauptstadt als größtes Arbeitszentrum und Wirtschaftsmotor der gesamten Region erfreute sich in den vergangenen Jahren einem stetigen Bevölkerungszuwachs.

¹⁵⁶ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Österreich 2016-2100 laut Hauptszenario*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027308.html. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

Wie in Abbildung 20 zu erkennen ist, wuchs die Stadt nach einer kurzen Stagnationsphase (2006-2011) darauffolgend um durchschnittlich fast 2.300 Personen von 190.000 auf nunmehr 206.000 Einwohner.¹⁵⁷

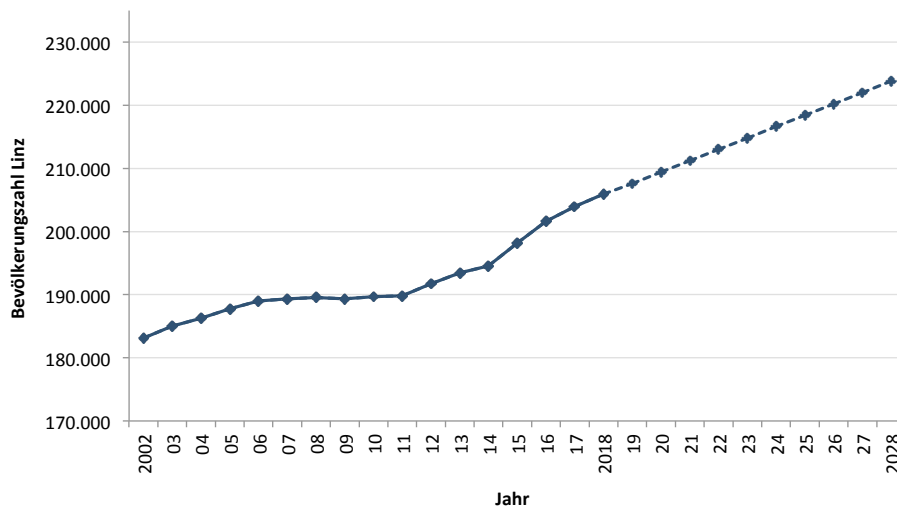


Abbildung 20: Bevölkerungsentwicklung Linz (2002-2018) und Prognose (2019-2028)¹⁵⁸

Da sich die Zahl an Geburten und Sterbefällen über die vergangenen Jahre hinweg annähernd paritätisch verhielten,¹⁵⁹ ist das Bevölkerungswachstum der Stadt hauptsächlich einem positiven Wanderungssaldo, welches dabei fast ausschließlich aus internationalen Migrationsströmen herrührt, geschuldet.¹⁶⁰ Den 2017 vom Magistrat veröffentlichten Prognosen zufolge wird die Stadt ausgehend vom damaligen Bevölkerungszustand (204.000) in den darauffolgenden zehn Jahren weiter wachsen. Je nach Variante wird für das Jahr 2027 eine Gesamtbevölkerungszahl von 218.000 bis 226.000 Personen prognostiziert. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 1.400 bis 2.200, in der mittleren Variante von 1.800 Einwohnern pro Jahr.¹⁶¹

In der mittleren Variante würde sich die Bevölkerungsentwicklung demnach für die kommenden zehn Jahre wie folgt darstellen:

¹⁵⁷ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Bevölkerungsentwicklung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

¹⁵⁸ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

¹⁵⁹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Natürliche Bevölkerungsbewegung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/075_NatuerlicheBevoelkerungsbewegung/NATBEVB.pdf. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

¹⁶⁰ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wanderungsdifferenzen der Jahre 2002 bis 2016*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/080_Wander/saldo.pdf. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

¹⁶¹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Bevölkerungsprognose für Linz 2017-2027*. Presseausendung vom 25.10.2017. https://www.linz.at/presse/2017/201710_88148.asp. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung	204.000	205.800	207.600	209.400	211.200	213.000
Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bevölkerung	214.800	216.600	218.400	220.200	222.000	223.800

Tabelle 11: Bevölkerungsprognose 2017-2028¹⁶²

Legt man der durchschnittlichen Zahl an Zuwächsen den für Linz üblichen Wert von 1,80 Personen je Wohnung zu Grunde ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von etwa 1.000 Stück jährlich, welcher durch die jährliche Nettobautätigkeit von 1.015 neuen Wohnungen gedeckt werden würde.

Verteilt man die Zahl der jährlichen Zuwächse von 1.800 Personen nach den durchschnittlichen Haushaltsgrößen, also dem Anteil an Haushalten mit einer, zwei, drei oder mehr Personen erhält man ein abweichendes Bild. Den in der folgenden Tabelle 12 durchgeführten Berechnungen zufolge (für 4+ Haushalte wurde eine Haushaltsgröße von 4,5 Personen angenommen) ergibt sich diesbezüglich ein jährlicher Zuwachs von 966 Haushalten. Durch die Zugrundelegung der benötigten Fluktuationsreserve mit der Maßzahl von 1,08 Wohnungen je Haushalt entsteht also ein zusätzlicher jährlicher Bedarf von 1.045 Wohnungen und damit 30 Wohnungen über der derzeit erwarteten Nettoneubautätigkeit.

	Personen je Haushalt				
	1	2	3	4+	Σ
Anteil [%]	51,4	27,2	10,4	11,0	100,0
Haushalte	497	263	100	106	966
Personen	497	526	300	477	1.800

Tabelle 12: Zunahme der Haushalte über Bevölkerungszuwachs und Haushaltsgrößen¹⁶³

Da Wohnungsbedarfsprognosen mithilfe der beiden eben veranschaulichten Methoden, rein über die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, keine detaillierte Betrachtung von in Zukunft liegender soziodemografischer Besonderheiten sowie damit einhergehender Wohnpräferenzen der verschiedenen Bevölkerungsschichten und Alterskohorten beinhalten können diese hinsichtlich des tatsächlich zu erwartenden quantitativen sowie qualitativen Wohnungsbedarfes nicht bzw. nur bedingt zielführend sein und deshalb lediglich als eine erste Annäherung dienen.

¹⁶² Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ¹⁶³ Eigene Darstellung

4.2 Alterung

Die Bevölkerung altert österreichweit nicht nur aufgrund der steigenden Lebenserwartung, sondern vor allem aufgrund einer unter dem eigentlichen Reproduktionsniveau liegenden Fertilitätsrate. Aufgrund dieser beiden zusammenwirkenden Faktoren steigt der Anteil an älteren Menschen im Vergleich zu den Jüngeren stetig.

Auf die indirekten Auswirkungen dieses Sachverhaltes, welcher im Übrigen nicht nur Linz sondern neben dem gesamten österreichischen Bundesgebiet auch andere westeuropäische Länder wie Deutschland betroffen wird und diesbezüglich weitreichende Folgen für die Volkswirtschaften besagter Länder nach sich ziehen kann, wird in dieser Arbeit nicht eingegangen. Hinsichtlich der direkten, explizit auf den Wohnungsmarkt gerichteten Auswirkungen der Alterung sollten aufgrund der Starrheit von Wohnimmobilienmärkten (lange Produktionsdauern, hohe Kapitalbindung, etc.) bereits jetzt Vorkehrungen zur Abfederung der erläuterten und mit Sicherheit eintretenden Nachfragesteigerung in den betroffenen Wohnungssegmenten getroffen werden.

Um eine Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs der immer älter werdenden Bevölkerung treffen zu können muss neben der sich verändernden Gesamtzahl ebenso definiert werden, wie und in welcher Form bzw. an welchem Standort die ältere Generation der Zukunft leben will bzw. wird. Aufgrund der Tatsache, dass das in den kommenden Jahren zu erwartende hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung bislang in dieser Form noch nie dagewesen ist, ist der Faktor des zukünftigen Wohnverhaltens dieser Altersgruppen nur bedingt einschätzbar.

Dennoch wird der richtige Umgang mit der immer höher werdenden Anzahl an Menschen im fortgeschrittenen Alter hinsichtlich eines angemessenen Wohnungs- bzw. in weiterer Folge eines ausreichenden Heim- und Pflegeeinrichtungsangebots in den kommenden Jahren unerlässlich sein und dabei vorrangig die Gebietskörperschaften aber auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen und Aufgaben stellen.

Die Gesamtzahl an Personen, welche in den kommenden Jahren in Linz ein für dieses Arbeitskapitel relevantes Alter erreichen wird, lässt sich über die Fortschreibung der derzeitigen Anzahl an Personen einer definierten Altersgruppe unter Berücksichtigung der jeweiligen nach Alter gestaffelten Sterbewahrscheinlichkeit quantifizieren bzw. prognostizieren.

Die folgende Tabelle 13 zeigt die erwartete quantitative Bevölkerungsveränderung in Linz von vier definierten Altersgruppen in zehn Jahren. Dazu wurde der derzeitige nach Alter differenzierte Bevölkerungsstand¹⁶⁴ (mit 01.01.2018) unter Berücksichtigung der jährlichen Sterberate, welche für jede Altersgruppe separat aus dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahren errechnet wurde,¹⁶⁵ in die Zukunft extrapoliert. Die Altersgruppe 50-59 stellt selbsterklärend in zehn Jahren - nach Abzug der Gestorbenen - die Altersgruppe 60-69 dar, die jetzige Altersgruppe 60-69 in zehn Jahren die Altersgruppe 70-79 und so weiter.

An dieser Stelle bleibt anzumerken, dass sich die errechneten Zahlen ohne etwaige Wanderungsgewinne bzw. -verluste verstehen. Da sich die Wanderungsbilanz der Bevölkerungsgruppen ab einem Alter von 45 Jahren aber in jüngster Vergangenheit für Linz ohnehin annähernd paritätisch verhielten können sie diesbezüglich vernachlässigt werden.¹⁶⁶

Außerdem werden die errechneten und folglich dargestellten Zahlen in jenem Ausmaß lediglich bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen im Sinne einer sich in den kommenden Jahren konstant verhaltenden Sterberate eintreten.

		2018	2028	Differenz	p.a.
Alter	50-59	28.986	25.986	-3.000	-300
	60-69	21.267	27.431	6.164	616
	70-79	17.832	18.753	921	92
	über 80	10.838	17.488	6.650	665
Alterskohorte	50+	78.923	89.658	10.735	1074
	60+	49.937	63.672	13.735	1374
	70+	28.670	36.242	7.572	757
	80+	10.838	17.488	6.650	665

Tabelle 13: Bevölkerungsstand und -prognose der über 50-jährigen in Linz (2018-2028)¹⁶⁷

¹⁶⁴ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Altersverteilung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/040_Bevoelkerungsstruktur/altent_01.pdf. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

¹⁶⁵ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Todesfälle*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/075_NatuerlicheBevoelkerungsbewegung/TODES.pdf. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

¹⁶⁶ vgl. STADTFORSCHUNG LINZ: *Prognosen für Linz*. S.37

¹⁶⁷ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

Die Analyse der vorangegangenen Tabelle zeigt, dass die Anzahl an älteren Menschen in den kommenden Jahren steigen wird. Das derzeitige durchschnittliche Pensionsantrittsalter von 60 Lebensjahren¹⁶⁸ bedeutet, dass die Anzahl an Pensionsbeziehern, also die Alterskohorte 60+ in den kommenden zehn Jahren um rund 13.700 ansteigen wird.

Die Zahl der Hochaltrigen (Alterskohorte 80+) wird um rund 6.700 und damit jährlich im Schnitt um fast 670 Personen anwachsen.

Das Minus der Personenzahl der Altersgruppe 50-59 in zehn Jahren ist im Phänomen des sogenannten „Babybooms“ zu begründen. Die derzeit dieser Altersgruppe angehörigen Personen der starken Geburtenjahrgänge 1959-68 (sog. „Babyboom-Generation“) überschreiten allesamt innerhalb der kommenden zehn Jahre das 60. Lebensjahr. Da dem Wesen eines Babybooms die darauffolgenden Jahrgänge geburtenschwächer waren, entsteht eine Lücke wodurch es zu einem quantitativen Bevölkerungsrückgang besagter Altersgruppe kommt.

Um nach dem eben dargestellten quantitativen Ausmaß der demografischen Erscheinung der zunehmend alternden Bevölkerung auch qualitative und quantitative Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage greifbar zu machen, müssen zunächst Annahmen zum Wohnverhalten älterer Personen getroffen werden.

Der sogenannte „Alterskohorteneffekt“ gilt als übergeordneter Einfluss auf das zukünftige Wohnverhalten der verschiedenen Altersgruppen, welche aufgrund ihrer unterschiedlichen oft langfristig prägenden, generationenspezifischen Erfahrungen und Sozialsituationen unterschiedliche Verhaltensmuster aufweisen.¹⁶⁹ Bezüglich der Verhaltensmuster kann dabei grundsätzlich zwischen drei hauptausschlaggebenden Möglichkeiten, welche nun folgend beschrieben werden, also dem Remanenzeffekt, einer Art „zweite Haushaltsgründungsphase im Alter“ und dem Umzug in eine betreute Wohneinrichtung unterschieden werden.¹⁷⁰

¹⁶⁸ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Durchschnittsalter der Pensionsneuzuerkennungen in der gesetzlichen Pensionsversicherung 1970 bis 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/pensionen_und_renten/058368.html. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

¹⁶⁹ vgl. JUST, T.: *Bestimmungsfaktoren der Wohnungsnachfrage*. www.kas.de/upload/kommunalpolitik/veranstaltungen/just-folien.pdf. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

¹⁷⁰ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.32 ff.

4.2.1 Faktor „Remanenzeffekt“

Als Remanenzeffekt wird jenes Szenario verstanden, in dem zukünftige Rentner in den jeweiligen Wohnungen verbleiben welche sie in jungen Jahren im Zuge der Familiengründung bezogen haben. Es ist grundsätzlich zu erkennen, dass im Lebenszyklus eines Haushaltes dessen Wohnflächennachfrage mit zunehmendem Alter steigt. Dabei spielt neben der Familiengründung auch das steigende Einkommen eine Rolle. In etwa nach dem 50. Lebensjahr stagniert die durchschnittlich bewohnte Fläche und reduziert sich gemäß des Effektes der Remanenz meist nur noch, wenn sich ein Umzug aus der bis dahin angestammten Wohnungen nicht mehr vermeiden lässt.^{171,172}

Die Gründe für das Verbleiben in den vergleichsweise meist großen familiengerechten Wohnungen sind facettenreich. Zum einen identifizieren sich Menschen, in Anlehnung an den aus der Verhaltensökonomik bekannten Besitztumseffekt (engl. „Endowment Effekt“), mit den Wohnungen in denen sie lange gelebt bzw. welche sie sich zu Eigen gemacht haben und zum anderen besteht für die Bewohner oft ein über lange Zeiträume hinweg aufgebautes soziales Netzwerk im Bereich der bewohnten Umgebung, aus welchen sie nur ungern fortziehen.¹⁷³

In einer Situation, in der beispielsweise die beiden Kinder einer vierköpfigen Familie das Elternhaus, vornehmlich selbst zur Familiengründung in Richtung größerer Wohnungen verlassen, während aber die Eltern am besagten Wohnort verweilen, könnte es dadurch zu einer deutlichen Steigerung des Pro-Kopf-Flächenverbrauches kommen und damit auf die am Markt benötigten Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe und Menge Einfluss genommen werden.¹⁷⁴

Unter der Annahme, dass die Anzahl an Wohnungsmieter welche sich eines wertbeständigen Mietzinses - auch bekannt als Friedenskronzins - erfreuen nunmehr sehr gering ist kann, wie nachfolgendes Rechenbeispiel zeigen wird davon ausgegangen werden, dass die wirtschaftliche Grenze für den durchschnittlichen, zwei Personen fassenden Seniorenhaushalt hinsichtlich der Größe der in der Pension genutzten Wohnung schnell erreicht ist. So beträgt die derzeitige Höhe der Bruttomedianpension (50 % der Pensionsbezieher bekommen mehr bzw. weniger Bruttopension) insgesamt 2.325 € mtl. (1.470 € mtl. für Männer und 855 € mtl.

¹⁷¹ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: *Lebenszykluseffekt*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1020549/lebenszykluseffekt-v3.html>. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

¹⁷² vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: *Remanenzeffekt*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1020550/remanenzeffekt-v3.html>. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

¹⁷³ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.33

¹⁷⁴ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.33

für Frauen)¹⁷⁵ welche nach Abzug von Sozialversicherungs- und Lohnsteuer einem Nettobetrag von insgesamt 2.120 € mtl. gleichkommt.¹⁷⁶ Der durchschnittliche Anteil der Ausgaben eines österreichischen Haushaltes für Wohnen lag einem Bericht der OeNB zufolge für Mieterhaushalte im letzten Quartal 2017 bei 37,0 % des Nettohaushaltseinkommens.¹⁷⁷ Definiert man den Anteil an Ausgaben für Wohnen also optimistisch mit einem Drittel des Nettoeinkommens, so ergibt sich eine sozial und wirtschaftlich zumutbare Höhe an Kosten für Wohnen von knapp 700 € im Monat für eine durchschnittliche zwei Personen Seniorenhaushaltsgemeinschaft. Die für Linz angenommene durchschnittliche Bruttomiethöhe für eine Wohnung von 10 €/m² erlaubt in diesem Szenario also lediglich die Bewohnung einer 70 m² großen Wohnung.

Die Wahrscheinlichkeit für ein massenweises Verbleiben älterer Menschen in großen familiengerechten Wohnungen ist also bei den derzeitigen durchschnittlichen Pensionshöhen und Mietpreisen auszuschließen. Vielmehr rücken neben alternativen Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, Senioren-Wohngemeinschaften oder betreubare Wohneinrichtungen vor allem leistbare Kleinwohnungen in den Fokus. Für alleinstehende Pensionisten sowieso, dem eben dargelegten Szenario bezüglich der Medianpension auch für mindestens die Hälfte der in Haushaltsgemeinschaften lebenden Senioren.

Bei jährlich ca. 600 Personen, welche das durchschnittliche Pensionsantrittsalter von 60 Jahren innerhalb der nächsten zehn Jahre in Linz erreichen werden, liegt die Größenordnung für den eben beschriebenen Sachverhalt bei jährlich etwa 200 bis 300 Haushalten.

4.2.2 Faktor „Zweite Haushaltsgründungsphase“

Als gegenläufiges Modell zum Remanenzeffekt ist der bereits zunehmende Trend zu einer zweiten Haushaltsgründungsphase im Alter zu erkennen. Dies kann mehrere Faktoren zur Ursache haben. Einerseits sind Pensionisten räumlich nicht mehr an ihren Arbeitgeber gebunden und andererseits erfreuen sich Menschen generell bei zunehmender Lebenserwartung einer tendenziell höheren Agilität. Der ökonomische Aspekt eines Umzugs in zentrumsnähere und dabei vorzüglich in kleinere Wohnungen ist ebenso nicht außer Acht zu lassen.¹⁷⁸

¹⁷⁵ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Höhe der Medianpensionen in der gesetzlichen Pensionsversicherung 2016*. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/pensionen_und_renten/109693.html. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

¹⁷⁶ vgl. SVA: *Abzüge der Pension*. <https://www.svagw.at/portal27/svaportal/content?contentid=10007.740671&viewmode=content>. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

¹⁷⁷ vgl. BEER, C.; WAGNER, K.: *Household's housing expenditure in Austria, Germany and Italy*. S.55

¹⁷⁸ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.32 ff.

Beginnen Menschen mit zunehmendem Alter (etwa ab 50) ihre Wohnpräferenzen nach der Familienphase zu ändern, könnte das eben beschriebene Verhalten die Nachfragestruktur hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Bedarfs am Wohnungsmarkt und hierbei insbesondere in städtischen Gebieten zunehmend verändern.¹⁷⁹

Die mengenmäßige Zunahme der Alterskohorte 50+ wird zukünftig zu einer stark erhöhten Bedeutung eben dieser Altersgruppe in vielen Bereiche des gesellschaftlichen Lebens und dabei auch für den Wohnungsmarkt führen.

Aufgrund des Fehlens einer Studie zu Wohnpräferenzen im Alter in Österreich wird auf eine 2006 in Deutschland durchgeführte Befragung zur Veränderungsbereitschaft von Personen über 50 zurückgegriffen. Dieser Studie zufolge können ältere Personen in die drei Gruppen Bestandsoptimierer, Passive und Umzügler unterteilt werden. Der Anteil an Menschen die ihre Wohnsituation gemäß der zuvor beschriebenen zweiten Haushaltsgründungsphase durch einen Umzug ändern liegt demnach bei 30,1 %.¹⁸⁰

Weiters ist zu erkennen, dass Personen die im Alter umziehen dadurch vorrangig ihre Wohnsituation verbessern möchten. Dazu gehört neben einer altersgerechten Wohnungsaustattung und ein Aufzug im Haus auch die Nähe zu Dienstleistungs- bzw. bei Bedarf auch Hilfs- und Pflegeeinrichtungen.¹⁸¹

Die zuvor getroffene Annahme des vorwiegenden Umzugs in Städte wird durch die Studie mit einem Anteil von insgesamt 69 % der Umzügler bestätigt.¹⁸²

Da die Anzahl an potentiellen Umzügler bei Pensionsantritt von in Linz lebenden Menschen bereits im vorhergehenden Kapitel bezüglich der beschränkten Leistbarkeit bis dahin bewohnter Wohnungen erläutert wurde, wird an dieser Stelle versucht das Umzugspotential aus den benachbarten Bezirken zu quantifizieren. Dazu wurde die Bevölkerungszahl der Altersgruppe 50-59 des Umlandbezirkes Linz-Land abermals vom heutigen Stand aus (01.01.2018) und unter Berücksichtigung der Sterbewahrscheinlichkeit für diese Altersgruppe zehn Jahre in die Zukunft prognostiziert. Diesbezüglich ist also zu erwarten, dass in zehn Jahre die Altersgruppe 60-69 im Vergleich zum heutigen Stand um etwa 5.500 Personen anwachsen wird.¹⁸³

¹⁷⁹ vgl. DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. S.33

¹⁸⁰ vgl. EMPIRICA: *Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*. S.25

¹⁸¹ vgl. EMPIRICA: *Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*. S.33

¹⁸² vgl. EMPIRICA: *Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*. S.38

¹⁸³ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Geschlecht und Alter*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/121562.htm>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

Den Berechnungen der folgenden Tabelle 14 ist zu entnehmen, dass unter Zugrundelegung der Annahme, dass von dieser Zahl etwa 30 % Umzügler sein werden, welche wiederum bei Pensionsantritt zu 69 % in die Stadt (Linz) ziehen, ergibt sich das jährliche durchschnittliche Potential von rund 110 Umzüglern bzw. 60 Haushalten pro Jahr alleine aus dem Bezirk Linz-Land (LL).

		Bezirke			
		LL	UU	FR	PE
Personen Altersgruppe 60-69	2018	16.021	8.971	7.079	6.827
	2028	21.479	13.090	9.990	10.030
	Δ	5.458	4.119	2.911	3.203
Umzügler in die Stadt	30%	1.638	1.236	873	961
	69%	1.130	853	602	663
	Haushalte	628	449	317	349
	p.a.	63	45	32	35

Tabelle 14: Potentielle Umzügler aus nahegelegenen Bezirken bei Pensionsantritt (2018-2028)¹⁸⁴

Der ebenfalls an Linz angrenzende Bezirk Urfahr-Umgebung (UU) weist diesbezüglich ein Potential von rund 45 Haushalten pro Jahr auf, die beiden Bezirke Freistadt (FR) und Perg (PE) zusammen rund 70 Haushalte pro Jahr.

An dieser Stelle ist jedoch auf vonstattengegangene wirtschaftliche Entwicklungen seit der Veröffentlichung der angesprochenen Studie zu verweisen. Gestiegene Wohn-, Energie- und Lebenshaltungskosten führten bzw. werden in Zukunft wohl allgemein eher zu einer Erhöhung des Prozentsatzes der Umzügler führen.

Dementsprechend kann alleine das Potential an Haushalten aus nahe gelegenen Bezirken welche sich in den kommenden zehn Jahren ihres Pensionsantrittes erfreuen werden und damit einhergehend einen Umzug in die Stadt anstreben mit mindestens 150 bis 200 Haushalten pro Jahr beziffert werden, wovon aus der eingeschränkten Leistbarkeit größerer Wohnungen heraus anzunehmen ist, dass diese dann am Wohnungsmarkt in Linz vorwiegend Kleinwohnungen nachfragen.

¹⁸⁴ Eigene Darstellung mit Daten von LAND OBERÖSTERREICH

4.2.3 Faktor „Hochaltrige“

Für hochaltrige Personen (ab 80 Lebensjahren) gewinnt neben dem Bedarf an barrierearmen- bzw. barrierefreien Wohnungen ebenso die Möglichkeit zur Betreuung bei etwaigen altersbedingten körperlichen Einschränkungen an Bedeutung.

Nach einer 2015 von der Österreichischen Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen (kurz ÖPIA) herausgegebenen Studie, leben etwa 20 % der Hochaltrigen in Senioren-, Pflegeheimen oder betreuten Wohneinrichtungen. Der Wille zum selbstständigen Führen eines Haushaltes in einer privaten Wohnung bzw. einem privaten Haus bis ins hohe Alter zeigt sich mit den verbleibenden 80 % jedoch sehr deutlich.¹⁸⁵

Aus der eben angesprochenen Hochaltrigenstudie geht ebenso hervor, dass bereits knapp über 55 % der Hochaltrigen, vorwiegend aufgrund von Verwitmung, alleine leben.¹⁸⁶ Die sich dadurch ergebende Kennzahl von etwa 1,3 Personen je Haushalt deckt sich für die Alterskohorte 80+ auch weitestgehend mit jener von der Statistik Austria angegeben Zahl.¹⁸⁷

Die Anzahl an derzeit in Linz lebende Personen welche in den kommenden zehn Jahren das 80. Lebensjahr überschreiten werden liegt, wie aus der eingangs zum Kapitel dargestellten Tabelle 13 zu ersehen ist, bei insgesamt etwa 6.650, jährlich also durchschnittlich 665 Menschen.

Aus einem steigenden Volumen der Alterskohorte 80+ ergibt sich selbst-erklärend ebenso eine gesteigerte Nachfrage nach barrierearmen- bzw. barrierefreien Wohneinheiten als auch ein steigender Bedarf an Plätzen in Pflege- bzw. Seniorenheimen sowie Einrichtungen für betreutes Wohnen.

Unter Zugrundelegung der angesprochenen 20 % an Personen welche in diesem Alter ihr Lebensende in Heimen oder betreuten Einrichtungen erleben, liegt die Anzahl an zusätzlich benötigten Plätzen für bereits jetzt in Linz lebenden Personen bei jährlich rund 100 Stück. Die Anzahl an benötigten barrierearmen- bzw. barrierefreien Wohnungen steigt jährlich um knapp 400 Einheiten.

¹⁸⁵ vgl. ÖPIA: *Österreichische Interdisziplinäre Hochaltrigenstudie*. S.101

¹⁸⁶ vgl. ÖPIA: *Österreichische Interdisziplinäre Hochaltrigenstudie*. S.101

¹⁸⁷ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Privathaushalte nach Haushaltsgröße, Bundesländern und Alter der Haushaltsreferenzperson - Jahresdurchschnitt 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023302.html. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

Der Vollständigkeit wegen sei in folgender Tabelle 15 auch noch die steigende Anzahl an Hochaltrigen der umliegenden Bezirke angeführt. Dazu wurde ebenso wie bereits zuvor, nur diesmal die Bevölkerungszahl der Umlandbezirke der Altersgruppe 70-79 vom heutigen Stand aus (01.01.2018) unter Berücksichtigung der Sterbewahrscheinlichkeit zehn Jahre in die Zukunft prognostiziert. Alleine aus den vier ausgewählten Bezirken erwächst innerhalb der kommenden zehn Jahre also ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt rund 7.200 altersgerechten Wohnungen sowie rund 1.500 Heimplätzen.¹⁸⁸

		Bezirke			
		LL	UU	FR	PE
Personen Altersgruppe 80-89	2018	4.380	2.579	2.113	2.121
	2028	8.298	5.104	3.489	3.637
	Δ	3.918	2.525	1.376	1.516
in Heime	20%	784	505	275	303

Tabelle 15: Veränderung der Anzahl an Hochaltrigen (80+) der nahegelegenen Bezirke (2018-2028)¹⁸⁹

Das Potential bei etwaigen Landfluchtendenzen dieser Altersgruppe, im Sinne eines Umzugs vom Umland in die infrastrukturell starke und altersgerechtere Stadt, ist durchaus noch zusätzlich gegeben.

4.3 Urbanisierung

Die Urbanisierung als Ausbreitung städtischer Lebensformen kann grundsätzlich in physischer, funktionaler und sozialer Hinsicht betrachtet werden. Dabei beziehen sich die funktionale und die soziale Urbanisierung auf eine Verstädterung ländlicher Regionen wohingegen die physische Urbanisierung den Wachstum und die Ausbreitung städtischer Gebiete beschreibt.¹⁹⁰

Von den bereits angesprochenen Bevölkerungszuwächsen, die aufgrund verstärkter Außenwanderungen erfolgt, werden in Zukunft nämlich hauptsächlich die städtischen Gebiete des Landes profitieren. Darüber hinaus wird die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren in den ländlichen Regionen Oberösterreichs aufgrund des Abwanderungsverhaltens jüngerer Generationen zurückgehen.

¹⁸⁸ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Geschlecht und Alter*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/121562.htm>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

¹⁸⁹ Eigene Darstellung mit Daten von LAND OBERÖSTERREICH

¹⁹⁰ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: *Urbanisierung*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/15708/urbanisierung-v8.html>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

Die von der Statistik Abteilung des Landes Oberösterreich zur Verfügung gestellte Prognosegrafik zur erwarteten Bevölkerungsveränderung (Abbildung 21) zeigt zum beschriebenen Sachverhalt der Urbanisierung folgendes Bild:

Erwartete Bevölkerungsveränderung 2013 bis 2040 (Gebietscluster)

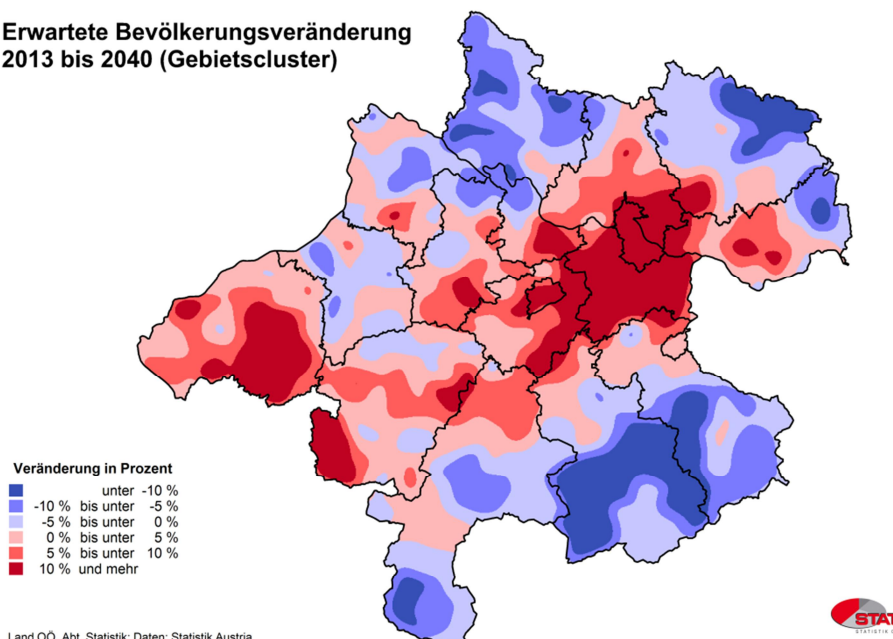


Abbildung 21: Prognose zur Urbanisierung in Oberösterreich¹⁹¹

Es ist zu erkennen, dass neben den Gebieten rund um Salzburg (Bezirke Braunau und Vöcklabruck) vor allem der Oberösterreichische Zentralraum im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr, als einer der wirtschafts-stärksten und höchstentwickelten Regionen Europas, mit 10% und mehr Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2040 ein kräftiges Plus an Einwohnern verzeichnen wird.

Dieses Prognosebild ergibt sich dabei aber lediglich aus Annahmen bezüglich der künftigen Entwicklungen von Fertilität und Lebenserwartung sowie aus einer Fortschreibung der durchschnittlichen Wanderungszahlen der zum Prognosestichtag vorangegangenen zehn Jahre.¹⁹² Während sich Zahlen zur Fertilität und zur Mortalität in einem durchaus akzeptablen Ausmaß aus den vergangenen Daten extrapolieren lassen stellt die Abschätzung erwarteter Wanderungszahlen eine äußerst schwierige Aufgabe dar, da diese von zahlreichen langfristig beschränkt determinierbaren Faktoren abhängen.¹⁹³

¹⁹¹ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerungsprognose 2015, Teil 3 – Gemeinden Oberösterreichs*. Bericht. S.16

¹⁹² vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerungsprognose 2015, Teil 3 – Gemeinden Oberösterreichs*. Bericht. S.5 ff.

¹⁹³ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerungsprognose 2015, Teil 3 – Gemeinden Oberösterreichs*. Bericht. S.5 ff.

Um den zukünftigen Wohnungsbedarf hinsichtlich des Sachverhaltes der Urbanisierung darzustellen werden nun zwei Indikatoren die in jüngster Vergangenheit bereits zu einem mittelbaren Wachstum des Binnenwanderungsverhaltens im Sinne einer physischen Urbanisierung und Suburbanisierung führten beschrieben und in weiterer Folge hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Ereignisse fortgeschrieben.

Die beiden Indikatoren sind zum ersten die in Europa bzw. für die Europäische Union abzusehende Erhöhung des Leitzinses und zum zweiten die möglichen Auswirkungen einer abermaligen Energiepreissteigerung. Auf Basis bereits vorhandener Erkenntnisse werden diesbezüglich theoretisch explorativ Abschätzungen zum möglichen Wohnungsbedarf bei einem Eintreten des jeweiligen Ereignisses erläutert.

4.3.1 Faktor „Leitzinserhöhung“

Leitzinsen sind jene Zinsen zu welchen sich Kreditinstitute Geld von der zuständigen Zentralbank leihen können. Diese werden aufgrund der jeweiligen geldpolitischen Erfordernisse von eben besagter Zentralbank festgelegt und haben damit unmittelbaren Einfluss auf die Soll- und Habenzinsen der Geschäftsbanken.¹⁹⁴

Das aktuell so niedrige Zinsniveau hat es vielen privaten Häuselbauer sowie Käufer von Eigentumswohnungen überhaupt erst ermöglicht sich, durch im zeitlichen Vergleich äußerst günstiges Geld im Sinne günstiger Kredite, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Zahlreichen Expertenmeinungen zufolge wird aber mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in nahegelegener Zukunft eine Abkehr von der derzeitigen Billiggeldpolitik im Sinne einer Zinswende erfolgen.¹⁹⁵

Durch die bevorstehende Erhöhung des Leitzinssatzes durch die Europäische Zentralbank (EZB) werden in weiterer Folge auch heimische Bankkreditzinsen steigen. Neben diesbezüglichen nicht weiter erläuterten Auswirkungen auf das Immobilienanlegergeschäft werden Zinserhöhungen weiters zur Folge haben, dass die Belastungen für private Kreditnehmer von variabel verzinsten Wohnbaudarlehen, welche in Österreich den größten Anteil einnehmen,¹⁹⁶ durch periodische Zinsanpassungen steigen werden.

¹⁹⁴ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Leitzinsen.* <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/4462/leitzinsen-v7.html>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

¹⁹⁵ vgl. TERLIESNER S.: *Die Zinswende kommt später, aber heftiger.* In: Springer Professional <https://www.springerprofessional.de/leitzins/geldpolitik/zinswende-kommt-spaeter-aber-heftiger/15283458>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

¹⁹⁶ vgl. OENB: *Wie finanzieren sich Österreichs private Haushalte vor dem aktuellen Zins- und Kreditumfeld?* <http://forum.wohnbaupolitik.at/wp-content/uploads/2017/03/Wie-finanzieren-sich-%C3%96sterreichs-private-Haushalte.pdf>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

Nach einem von der OeNB im April des letzten Jahres veröffentlichten Bericht über das Privatvermögen österreichischer Haushalte mit Ende 2016 betrug das insgesamt auf etwa 35 % der österreichischen Privathaushalte verteilte, ausstehende Wohnbaukreditvolumen 124,4 Mrd. €. Dies ergibt eine durchschnittlich aushaftende Kredithöhe von ca. 92.000 € je verschuldeten Haushalt.¹⁹⁷

So würde beispielsweise eine Zinserhöhung von einem Prozent auf die eben beschriebene durchschnittliche Verschuldungshöhe eine zusätzliche Zinsbelastung je Haushalt im Schnitt von 920 € jährlich bzw. rund 75 € monatlich, von zwei Prozent 1840 € jährlich bzw. 150 € monatlich - und so weiter - ausmachen.

Steigende Ausgaben für Wohnen durch höhere Kreditraten und damit insgesamt steigende Lebenshaltungskosten, im schlimmsten Fall sogar die Pfändung des Eigenheimes aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten bzw. -unfähigkeit wären die Folgen. Haushalte in ländlichen Gegenden die sich das Leben aufgrund des beschriebenen Sachverhaltes rund um die Städte Österreichs nicht mehr bzw. schwieriger leisten können aber Arbeitsanstellungen in selbigen nachgehen, würden in erster logischer Konsequenz vermehrt auf die Wohnungsmärkte in den Stadtgebieten aber zumindest in denen der nahegelegenen Peripherie drängen.

Auch wenn diese generellen Prognosen über zukünftige Entwicklungen kaum Angaben einer Anzahl an tatsächlich betroffenen Personen zulassen bzw. diese nur schwer abzuschätzen ist, ist das Potential für den Wohnungsmarkt in Linz mit 110.000 erwerbstätigen Einpendlern,¹⁹⁸ wie auch die folgenden Überlegungen unter Beweis stellen werden, nicht außer Acht zu lassen.

Um eine annehmbare Abschätzung des Potentials der bei einer eintretenden Zinserhöhung zusätzlichen Anzahl an wohnungssuchenden Haushalten für Linz zu generieren wird eine 2010 von der OeNB veröffentlichten Studie über die Zahlungsfähigkeit österreichischer Privathaushalte herangezogen. Diese Studie versuchte im Sinne eines Stress-tests die Widerstandsfähigkeit privater Haushalte hinsichtlich verschiedener Schockszenarien und deren Vulnerabilität also deren Betroffenheit von Zahlungsschwierigkeiten zu ermitteln.¹⁹⁹

¹⁹⁷ vgl. OeNB: *Ersparnisse der Haushalte wachsen schneller als zuletzt*. <https://www.oenb.at/Presse/20170420.html>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

¹⁹⁸ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Aktuelle statistische Eckdaten Linz (Stadt)*. http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten_401.pdf. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

¹⁹⁹ vgl. ALBACETE, N.; FESSLER, P.: *Österreichische Privathaushalte im Stresstest*. Studie. In: Finanzmarktstabilitätsbericht 19.

Das für die folgenden Berechnungen relevante Ergebnis des Szenarios der Zinserhöhung äußert sich in getrennter Betrachtung von variabel (kurzfristig) und fix verzinsten Krediten (langfristig) wie in Tabelle 16 angeführt dahingehend, dass mit einer Erhöhung des Zinssatzes (Zeile 1) von einem Prozent die Zunahme an vulnerablen Haushalten, also jenen mit Zahlungsschwierigkeiten (Zeile 2), von 0,6 % in kurzfristiger (Spalte A) bzw. 0,9 % in langfristiger Betrachtung (Spalte D) einhergeht. Bei einer Erhöhung des Zinssatzes von zwei Prozent ergibt sich eine Zunahme von 1,9 bzw. 2,7 (Spalte B bzw. E) und bei einer Zinserhöhung von drei Prozent eine Zunahme an vulnerablen Haushalten von 2,8 bzw. 3,8 % (Spalte C bzw. F).²⁰⁰

An dieser Stelle sei für die weiteren Überlegungen anzumerken, dass ein vulnerabler Haushalt nicht zwangsläufig zahlungsunfähig sein muss. Da die Attestierung von Zahlungsschwierigkeiten im Sinne der Vulnerabilität eines Haushaltes in der erläuterten Studie nach EU-SILC-Kriterien (kurz für: European Union Statistics on Income and Living Conditions) erfolgte, also unter Zugrundelegung jenes Nettoeinkommens welches nach EU-Kriterien benötigt wird um gerade noch auszukommen, dieses aber unter in Österreich zu Tragen kommenden Mindestsozialleistungen liegt, kann einer der Zahlungsunfähigkeit ähnlichen Lage des betroffenen Haushaltes angenommen werden.²⁰¹

Aus diesem Grund kann die nachfolgende Berechnung der möglichen Anzahl an zukünftig vulnerablen außerhalb von Linz angesiedelten Haushalten, in denen zumindest eine Person im Zuge einer Arbeitstätigkeit in die Stadt einpendelt und deshalb bei eintretender Zahlungsschwierigkeit aufgrund von Zinserhöhungen und damit einhergehender Aufgabe des Eigenheims potentiell einen Umzug an den Arbeitsort in Betracht ziehen wird, als vorsichtige Abschätzung betrachtet werden.

Dazu muss aber zunächst eine Annahme der den einpendelnden Personen gegenüberstehenden Anzahl an Haushalten getroffen werden. Geht man beispielsweise davon aus, dass 20 % der Einpendler jenen Haushalten der restlichen 80 % zugerechnet werden können, ergibt sich eine Gesamtzahl von rund 88.000 einpendelnden Haushalten (siehe Tabelle 16, Zeile 5). Wie vorhin erwähnt besitzen 35 % der österreichischen Haushalte derzeit einen aushaftenden Kredit, was in weiterer Folge einer Anzahl von ca. 30.800 nach Linz einpendelnden Haushalten mit einem offenen Darlehen entspricht.

²⁰⁰ vgl. ALBACETE, N.; FESSLER, P.: *Österreichische Privathaushalte im Stresstest*. Studie. In: Finanzmarktstabilitätsbericht 19 - Juni 2010. S.87

²⁰¹ vgl. ALBACETE, N.; FESSLER, P.: *Österreichische Privathaushalte im Stresstest*. Studie. In: Finanzmarktstabilitätsbericht 19 - Juni 2010. S.84

Aufgrund der mindestens bis September 2018 weiter durchgeführten Anleihenankäufe durch die EZB und der Ankündigung ihres Präsidenten *Draghi*, dass mögliche Zinsschritte nicht vor Beendigung eben dieser stattfinden werden, wird die erwartete Zinswende wohl nicht vor 2019 in Gange gesetzt. Auch weil niedrige Zinsen den mit strukturellen Problemen im Sinne immenser Staatshaushaltsverschuldung behafteten und ohnehin krisengefährdeten Ländern Südeuropas wie Italien - dem Land des amtierenden EZB Präsidenten - nutzen, werden diese den Konflikt um eine angemessenen Geldpolitik im gespaltenen Europa in den kommenden Jahren zuspitzen.²⁰²

Bei einem ersten Zinsschritt Mitte des Jahres 2019 und darauffolgende, nicht allzu hoch ausfallende weitere Zinsschritte,²⁰³ erscheint es angemessen innerhalb der kommenden fünf Jahre mit einer Leitzinserhöhung von etwa ein bis zwei Prozent zu rechnen. Diese würde den Berechnungen in folgender Tabelle zu einem Zuwachs von etwa 800 vulnerablen und damit zahlungsunfähigen Einpendlerhaushalten führen. Diese entspricht einem Potential von durchschnittlich rund 160 Haushalten jährlich für die kommenden fünf Jahre.

Annahme zur Haushaltszahl aller Einpendler	Absolutzahl an Haushalten der Einpendler	Anzahl der Haushalte mit offenem Kredit (35%)	Anzahl an kurzfristig betroffenen Haushalten (variabel verzinste Kredite)			Anzahl an langfristig betroffenen Haushalten (fix verzinste Kredite)			
			(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	
			(1)*	2	3	1	2	3	
		(2)*	0,6	1,9	2,8	0,9	2,7	3,8	
60%	66.000	23.100	(3)	139	439	647	208	624	878
70%	77.000	26.950	(4)	162	512	755	243	728	1024
80%	88.000	30.800	(5)	185	585	862	277	832	1170

*(1) Zinserhöhung in Prozent

*(2) Zunahme der vulnerablen Haushalte in Prozent

Tabelle 16: Annahme zum Binnenwanderungspotential aufgrund der bevorstehenden Zinswende²⁰⁴

Da der Entschluss zum Wohnsitzwechsel für viele Haushalte eher nicht erst bei akuter Vulnerabilität gefasst wird, dürfte die Zahl an potentiellen Umzüglern bei einer Zinserhöhung wohl höher zu Liegen kommen.

²⁰² vgl. TERLIESNER S.: *Die Zinswende kommt später, aber heftiger*. In: Springer Professional <https://www.springer-professional.de/leitins/geldpolitik/zinswende-kommt-spaeter-aber-heftiger/15283458>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

²⁰³ vgl. FINANZEN VERLAG GMBH: *Abschied vom billigen Geld: Achtung, Bauzinsen steigen!* <https://www.finanzen.net/nachricht/private-finanzen/euro-am-sonntag-service-abschied-vom-billigen-geld-achtung-bauzinsen-steigen-6007034#c-omments>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

²⁰⁴ Eigene Darstellung

4.3.2 Faktor „Energiekosten“

Die in der vorangegangenen Grafik (Abbildung 21) über die bevorstehende Verstärkung nicht berücksichtigte Möglichkeit von zukünftig wieder ansteigenden Energie-, Mobilitäts- und damit Lebenshaltungskosten könnte zu einer Verstärkung des Trends zur Binnenwanderung, im Sinne einer vermehrten Abwanderung der ländlichen Bevölkerung in Richtung den Wirtschafts- und Arbeitszentren führen und damit nach Linz führen.

So ist mithilfe des folgenden Liniendiagramms (Abbildung 22) zu erkennen, dass im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung (VPI) sowohl die Energie-, welche folgend durch Gasöl als Vorprodukt diverser Mitteldestillaten wie z.B. von Heizöl repräsentiert sind, als auch die Mobilitätskosten, repräsentiert durch die in Österreich am häufigsten verwendeten Fahrzeugkraftstoffe Diesel und Super 98, über die vergangenen Jahre großen Schwankungen unterworfen waren.²⁰⁵

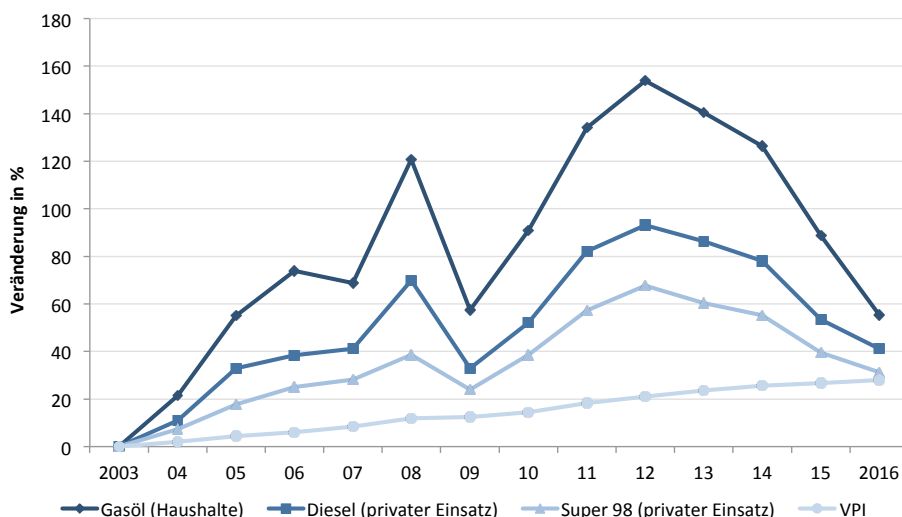


Abbildung 22: Veränderung der Preise für Gasöl, Diesel, Super 98 und Verbraucherpreis (2003-2016)²⁰⁶

Würde die getroffene Hypothese über eine Korrelation der Entwicklung von Energie-, Mobilitäts- und damit den Lebenshaltungskosten auf der einen Seite zwischen dem Wanderungsverhalten der Bevölkerungen im Form einer Abwanderung der Landbevölkerung in die Städte auf der anderen Seite zutreffen, so müsste mithilfe eines zeitlichen Vergleiches der Binnenwanderungssaldi (ohne internationaler Migration) jeweils benachbarter Bezirke, also im Vergleich des städtischen mit seinem Umlandbezirk, um das Jahr 2008 bei steigenden Energiepreisen die Entwicklungen eines positiven Wanderungstrends für die Statutstadt bei

²⁰⁵ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Jahresdurchschnittspreise und -steuern für die wichtigsten Energieträger*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/energiepreise/index.html. Datum des Zugriffs: 20.02.18.

²⁰⁶ Eigene Darstellung mit Daten von STATISTIK AUSTRIA

gleichzeitigem negativen Trend für den Peripheriebezirk und um das Jahr 2014 bei Normalisierung der Energiepreise ein dazu konträres Bild konstatierbar sein.

Die folgende Grafik (Abbildung 23) beweist das Zutreffen der angestregten Überlegungen deutlich. In der Gegenüberstellung der Staturstadt Linz (L) mit seinem angrenzenden politischen Bezirken Linz-Land (LL) ist zu erkennen, dass die Binnenwanderungsbilanzen der Stadt bis etwa 2007 abnahm, wohingegen sie im angrenzenden, vorwiegend ländlichen Bezirk zulegte. Mit dem ersten starken Anstieg der Energiepreise um das Jahr 2008 drehte sich dieses Bild. Die Wanderungsbilanz der Stadt erfuhr eine positive, der Umlandbezirk im Gegensatz dazu eine negative Trendumkehr. Die Zunahme der Stadtbevölkerung rein aus Binnenwanderung, bei gleichzeitiger Abnahme des Binnenwanderungssaldos am Land hielt bis zum Beginn der Normalisierung der Energiepreise ab ca. Ende 2013 an. Von diesem Zeitpunkt an drehte sich der Trend wie angenommen wieder in die entgegengesetzte Richtung.²⁰⁷

Zum einfacheren Verständnis der folgenden Grafik werden an dieser Stelle noch kurz die Bedeutungen der diversen Linien des Diagramms erläutert. Die durchgezogenen blauen Linien stellen den tatsächlichen Verlauf der jeweiligen jährlichen Binnenwanderungsbilanzen dar, die gestrichelten blauen Linien jeweils die polynomischen Annäherungen an diesen Verlauf. Eine steigende gestrichelte Linie bedeutet einen positiven Binnenwanderungstrend, eine fallende hingegen einen negativen. Die vertikalen mit Pfeilen versehenen roten Linien stellen Anfang und Ende des Zeitraumes des relational höchsten Energiepreisstandes über den gesamten Betrachtungshorizont (2003 bis 2016) dar, innerhalb welchem sich der vermutete Urbanisierungstrend erkennen lässt.

²⁰⁷ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Wanderungen nach Binnen- und Außenwanderungen seit dem Jahr 2002 nach öö. Gemeinden*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/121807.htm>. Datum des Zugriffs: 20.02.18.

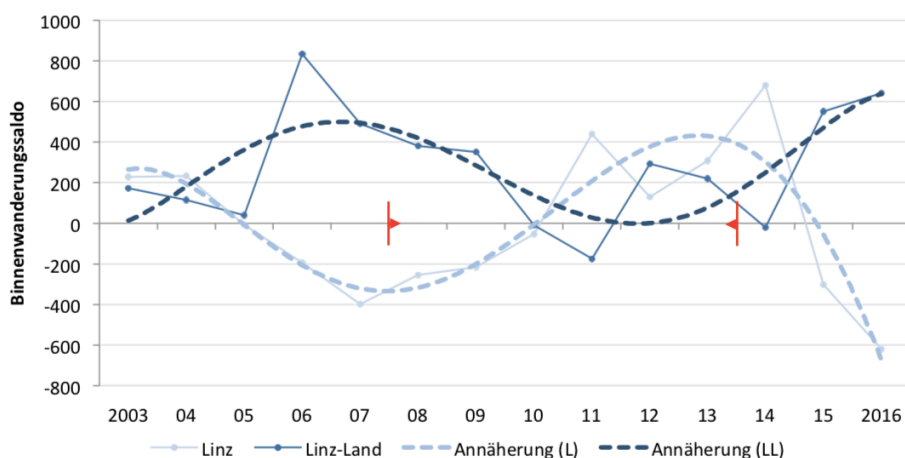


Abbildung 23: Verlauf der Binnenwanderungssaldi der Bezirke Linz und Linz-Land zur Erkennung eines Wanderungstrends in Zeiten hoher Energiepreise²⁰⁸

Die Beobachtungen zeigen also, dass die vergangene Wirtschafts- und Finanzkrise mit dem einhergegangenen Anstieg der Energie- bzw. Mobilitätskosten eine Trendänderung im Binnenwanderungsverhalten der Bevölkerung verursachte.

Nimmt man für Linz ein Binnenwanderungsdefizit von 300 Personen im Jahr als Normalwert an (dies entspricht etwa den durchschnittlichen Werten der Jahre vor und nach der Krise) so ergab sich innerhalb dieses Zeitraumes (2008-2014) ein außerordentliches Plus von rund 3.100 Personen bzw. durchschnittlich rund 440 Personen pro Jahr, was bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt, einer Gesamtzahl von jährlich rund 230 zusätzlichen Haushalten entspricht.

Da eine Energiepreissteigerung, welche ein solches Potential besitzt, wie es aufgrund der vergangene Wirtschafts- und Finanzkrise der Fall war, nur sehr schwer im Voraus zu antizipieren ist, kann eine genaue Annahme über die Anzahl an betroffenen Personen bei einem Eintritt dieses in den kommenden Jahren nicht unmöglichen Szenarios nicht getroffen werden.

Jedoch ist aus der Ex-post-Betrachtung zu ersehen, dass überproportional zur allgemeinen Teuerung steigende Energie- und Mobilitätskosten durchaus zu einer Art Landflucht der Bevölkerung, im Sinne einer Abwanderung in die Städte als Verstärkung der Urbanisierung, führen können und dies in erster Konsequenz zu einer außerordentlichen Erhöhung des Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet führt.

²⁰⁸ Eigene Darstellung mit Daten LAND OBERÖSTERREICH

4.4 Singularisierung

Singularisierung ist ein breitgefächertes Phänomen der Spätmoderne, welches als eine radikale Form der Individualisierung, vornehmlich den gesellschaftlichen Strukturwandel in Form einer Abkehr vom Allgemeinen und Standardisierten hin zum Besonderen und Einzigartigen beschreibt. Dieser Trend ist dabei schon seit Jahrzehnten zu beobachten und umfasst nicht nur den Mensch sondern auch Dinge, Orte, Zeiten bzw. so gut wie alle Bereiche des Sozialen.²⁰⁹

Bezogen auf den Wohnungsmarkt äußert sich die gesellschaftliche Tendenz zur Singularisierung in einem Trend zu kleineren Haushalten in Form einer steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten bei gleichzeitigem Rückgang der Mehrpersonenhaushalte, so hat sich die Zahl der Singlehaushalte in Linz seit dem Jahr 1971 bereits fast verdoppelt.²¹⁰

Die Gründe für diese Singularisierung sind vielfältig und treffen dabei nicht nur den typischen Single, als Person ohne feste partnerschaftliche Beziehung. Vielmehr handelt es sich bei diesem Phänomen um einen tiefgreifenden und langfristig quer durch die Bevölkerung wachsenden gesellschaftlichen Trend, welcher einerseits bezüglich der während dieser Arbeit bereits erläuterten Alterung der Bevölkerung vor allem aufgrund von Verwitwung im höheren Alter stark zu nimmt und andererseits vermehrt auch aus einem modernen Strukturwandel der Sozialstruktur und der Familie entsteht.²¹¹

Der Wandel von Familienstrukturen äußert sich dabei in einer steigenden Zahl an Scheidungsfällen bei gleichzeitig sinkender Zahl an Eheschließungen und hat einen Aufbruch traditioneller Familienleitbilder und -formen zur Folge. Die sozialpolitische Errungenschaft der Gleichstellung von Mann und Frau, der 70er Jahren des vergangenen Jahrtausends, setzte zusätzlich einen schleichenden Veränderungsprozess der traditionellen Rollenverteilung in Gang.²¹²

Die in der westlichen Welt gewachsenen Moral- und Wertevorstellungen brachten diesbezüglich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an alternativen Lebens- und Partnerschaftsformen hervor. Sogenannte Patchworkfamilien, Alleinerziehende, Lebensabschnittspartnerschaften als auch gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften brechen die traditionell angestammte Einheit von Mann, Frau und Kind.²¹³

²⁰⁹ vgl. RECKWITZ, A.: *Die Gesellschaft der Singularitäten*.

²¹⁰ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Haushalte*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/134597.htm>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

²¹¹ vgl. RECKWITZ, A.: *Die Gesellschaft der Singularitäten*.

²¹² vgl. DEMOKRATIEZENTRUM WIEN: *In der Familie*. <http://www.demokratiezentrum.org/themen/genderperspektiven/lebensrealitaeten/familie.html>. Datum des Zugriffs: 13.03.18.

²¹³ vgl. DEMOKRATIEZENTRUM WIEN: *In der Familie*. <http://www.demokratiezentrum.org/themen/genderperspektiven/lebensrealitaeten/familie.html>. Datum des Zugriffs: 13.03.18.

In weiter Folge bedeutet dies aber auch, dass in Zukunft immer weniger ältere Menschen in konservativ begründeten Familienverbänden leben werden, wodurch eine weitgehende Unterstützung durch Familienangehörige im Alter, wie sie heutzutage noch anzutreffen ist, zunehmend in den Hintergrund rücken wird und altersgerechte Einrichtungen, wie Senioren- oder Pflegeheime und in diesem Zusammenhang womöglich auch innovative Alterswohnformen langfristig gesehen verstärkt an Bedeutung gewinnen werden.

Eine weitere Zuspitzung erfährt der Singularisierungstrend der Moderne durch die immer länger andauernde Lebensphase vieler junger Menschen zwischen dem Elternhaus und der eigenen Familie. Sofern diese überhaupt angestrebt wird, verlängert sich die Dauer des Individualen auf dem Weg zur Selbstverwirklichung zunehmend. Dazu kommt auch, dass durch die zunehmende Akademisierung im Sinne steigender Studentenzahlen und Studierenden vermehrt junge Paare und Familien in sogenannten „living apart together“-Beziehungen leben, welche wiederum eine getrennte Führung zweier Haushalte zur Folge hat.²¹⁴

Im Zuge der Arbeitsplatzwahl kommen obendrein noch die gestiegene Mobilitäts- bzw. Flexibilitätsanforderungen hinzu. Lebten Menschen in der Vergangenheit, den stationären Arbeitsbetrieben geschuldet, oft ein Leben lang am selben Arbeitsort, lässt sich heutzutage eine zunehmende Auflösung traditioneller Arbeitsformen und kaum noch lebenslange Arbeitsanstellungen erkennen.

Unternehmen aller Art und unabhängig ihrer Größe streben in Zeiten der Globalisierung nach Expansion, um ihre Dienstleistungen und Produkte nicht nur überregional, sondern auch international und global zu vertreiben. Dieser Umstand verlangt dann für viele Angestellte neben einer zunehmenden Reisebereitschaft oft auch - zumindest für einige Zeit - die Verlagerung des Wohnortes und in diesem Zusammenhang nicht zuletzt das Alleinleben.²¹⁵ Die angesprochenen Arbeitsplätze finden sich dabei meist in den Städten und Agglomerationen wieder, wodurch es dort in weiterer Folge zur verstärkten Nachfrage nach kleinen Wohnungen kommt.²¹⁶

²¹⁴ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.264

²¹⁵ vgl. WIENER ZEITUNG: *Modetrend - Singularisierung*. https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/archiv/221015_Mode-trend-Singularisierung.html. Datum des Zugriffs: 13.03.18.

²¹⁶ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.264

Zusammenfassend lässt sich also beschreiben, dass neben der steigenden Zahl älterer Menschen und der anhaltenden niedrigen Fertilitätsrate, vor allem auch neue Liebes- und Lebensformen sowie die einhergehende gesellschaftlich tolerierte Ungebundenheit, die Zunahme der Lebensgemeinschaften mit separater Haushaltsführung, eine zunehmende Akademisierung, die örtliche Flexibilität durch eine gestiegene Mobilität und nur noch selten anzutreffenden lebenslange Arbeitsanstellungen ebenso wie die derzeit vonstattengehende Globalisierung den Zeitgeist zur Singularisierung als Veränderung der Bevölkerungs- und Familienstruktur weiter zu befeuern scheinen und in Zukunft noch stärkere Auswirkungen auf die Anzahl und Struktur der wohnungsnachfragenden Haushalte haben wird.²¹⁷

Die logisch erscheinende Konsequenz aus den skizzierten Entwicklungen lässt sich demnach in einer theoretisch begründeten Verstärkung des in den letzten Jahren bereits konstatierbaren Trends zu kleineren Haushalten festmachen. Daraus wird sich also auch in Zukunft quer durch die gesamte Bevölkerung des Landes eine verstärkte Nachfrage im Kleinwohnungssegment ergeben.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft werden die eben aufgezählten Sachverhalte besonders schlagend. So treffen doch hier die dynamischen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur und damit der Wohnungsnachfrage auf besonders starre Angebotsstrukturen. Das Wohnungsmodell für die klassische Durchschnittsfamilie mit Ehepartner und ein bis zwei Kindern, an dem sich Wohnungsschaffende auch heute noch weitestgehend orientieren, scheint in Anbetracht der Darlegungen in einem Auslaufmodell begriffen zu sein, sind sie doch für die wachsende Anzahl an Singlehaushalten weder funktional noch bezahlbar.

4.5 Heterogenisierung und Zuwanderung

Der Strukturwandel der Internationalisierung und Heterogenisierung ist vor allem im Zusammenhang mit der Globalisierung zu betrachten.²¹⁸ Die wirtschaftliche Globalisierung ist maßgeblicher Faktor für derzeitige Wanderungsströme und für die dadurch entstehende kulturelle Heterogenisierung der westeuropäischen Welt. Handelsschranken zwischen Nationalstaaten sind abgebaut, die Güterproduktion wird aufgrund der nunmehr vorangeschrittenen Arbeitsteilungsmöglichkeit räumlich separiert am jeweils kostengünstigsten Ort durchgeführt.²¹⁹

²¹⁷ vgl. SCHOLZ, B.: *Demographischer Wandel und Nachfrageverschiebungen im Bereich der altersspezifischen Infrastruktur am Beispiel der Berliner Innen- und Außenstadtbezirke Mitte und Steglitz-Zehlendorf*. Dissertation. S.53.

²¹⁸ vgl. ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. S.265

²¹⁹ vgl. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG: *Globalisierung*. <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/137996/globalisierung>. Datum des Zugriffs: 14.03.18.

Arbeitsmigration ist diesbezüglich zwar kein neues Phänomen - findet sie doch schon seit Jahrtausenden statt - trifft dabei aber nicht nur mit Blick auf Österreich, ähnlich wie in amerikanischen Staaten auch andere westeuropäische Länder, hauptsächlich städtische Wirtschafts- und Arbeitszentren wie Linz. Die Wanderungsgewinne vornehmlich junger Menschen, in Verbindung mit deren höheren Reproduktionsraten, verlangsamen zwar einerseits die allgemeine Alterung der Bevölkerung, befeuern aber andererseits die rasant zunehmende kulturelle Heterogenisierung und führen in weiterer Folge zu herkunftsbedingten kulturellen und ethnischen Ungleichheiten innerhalb der Gesellschaft sowie zur Bildung von Parallelgesellschaften.²²⁰

Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt in Linz ist Zuwanderung und Heterogenisierung aus zwei maßgeblichen Gründen relevant. Zum einen führten mehrere Erweiterungen der Europäischen Union sowie dem früher oder später damit einhergehenden Zugang zum Arbeitsmarkt zu einer seit Jahren Einzug haltenden Arbeitsmigration aus Osteuropa und zum anderen sah sich die Stadt mit den jüngst vergangenen, kurzzeitig enormen Flüchtlingsströmen aus dem Nahen Osten sowie aus Afrika konfrontiert. Beide Sachverhalte führen mittel- bis langfristig zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

Neben den quantitativen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage schlägt sich die zunehmende kulturelle Vielfalt aber auch in unterschiedlichen Lebensweisen sowie in diversifizierten Wohnungs- und Ausstattungswünschen bzw. generellen Vorstellungen von Wohnen nieder. Diese finden hierzulande bis dato, anders als beispielsweise in Deutschland, noch zu wenig Betrachtung und sind dementsprechend nicht ausreichend erforscht als das man diesbezüglich für den Wohnungsmarkt in Linz seriöse Aussagen treffen könnte.

Zugegebenermaßen sind weiters derart beträchtliche Wanderungsströme wie sie in den Jahren 2015 und 2016 in Österreich zu sehen waren, aufgrund der zugenommenen Inakzeptanz durch den Großteil der Bevölkerung und der politischen Veränderung in nächster Zukunft nicht zu erwarten.

Sehr wohl spielt für den Linzer Wohnungsmarkt aber die stetige Zuwanderung von Personen aus Ost- und Südosteuropäischen Ländern, vor allem auf Grund von Expansionsbestrebungen der Europäischen Union, eine maßgeblich Rolle. Diesbezüglich werden nun folgend mögliche zahlenmäßige Auswirkungen der Wanderungsgewinne auf die bereitzustellende Anzahl an Wohnungen aufgrund des EU-Beitrittes Kroatiens und der bevorstehenden vollständigen Arbeitnehmerfreizügigkeit diskutiert.

²²⁰ vgl. SCHOLZ, B.: *Demographischer Wandel und Nachfrageverschiebungen im Bereich der altersspezifischen Infrastruktur am Beispiel der Berliner Innen- und Außenstadtbezirke Mitte und Steglitz-Zehlendorf*. Dissertation. S.47

4.5.1 Faktor „EU-Erweiterung“

Bereits die ersten beiden Teile der EU-Osterweiterung (fünfte und sechste EU-Erweiterung), im Sinne der Aufnahme mehrerer osteuropäischer Staaten in den Verbund der Europäischen Union haben gezeigt, dass es dadurch zu einer plötzlichen Verstärkung der Abwanderung von Personen aus besagten Ländern in Richtung wirtschaftlich stärkerer Staaten innerhalb der EU, darunter auch nach Österreich führt.

Die mit dem Beitritt zur EU verbundene Öffnung des Arbeitsmarktes trug unter anderem bereits in der Vergangenheit dazu bei, dass sich vermehrt von Arbeitslosigkeit betroffene Menschen aus Osteuropa in innerhalb des europäischen Staatenbundes gelegenen Ländern mit besserer Wirtschafts- und Sozialsituation niedergelassen haben.

Hinsichtlich der quantitativen Ausmaße der Einwanderung aus diesen Ländern ist, wie folglich auch zu erkennen sein wird, zwischen drei Phasen zu unterscheiden.²²¹ Die erste Phase erstreckt sich über jene Zeit vor dem Eintritt des jeweiligen Landes in die EU. Die zweite Phase beginnt sinnentsprechend mit dem offiziellen Beitritt des jeweiligen Landes in den Europäischen Staatenbund, wodurch die vier fundamentalen Freiheiten der EU als Grundlage des Binnenmarktes (freier Dienstleistungs-, Kapital-, Personen- und Warenverkehr)²²² in Kraft treten. Diese können und werden in der Praxis auch, zumindest teilweise, mit Übergangsfristen versehen, weshalb die dritte Phase der aus einer EU-Erweiterung entstehenden zusätzlichen Einwanderung erst mit dem endgültigen Erhalt der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit für Personen aus diesen Ländern beginnt.

Während die Auswirkungen der beiden vollständig vollzogenen EU-Osterweiterungen (Teil I und II) bereits quantitativ belegt werden können, sind diese für das letzte zur EU beigetretenen Land Kroatien, aufgrund der in Österreich bis dato aufrechten Beschränkungen der Arbeitnehmerfreizügigkeit noch nicht vollständig zu beschreiben. Ebenso wenig für die seit Jahren angedachten und teilweise schon in Verhandlung befindlichen EU-Beitritte der Staaten des ehemaligen Jugoslawiens Serbien, Montenegro, Kosovo, Bosnien und Herzegowina sowie Mazedonien.²²³

²²¹ vgl. SINN, H.W. et al.: *EU-Erweiterung und Arbeitskräftemigration: Wege zu einer schrittweisen Annäherung der Arbeitsmärkte*. S.8 ff.

²²² vgl. BUNDESKANZLERAMT: *EU - Grundfreiheiten der Europäischen Union*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991117.html>. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

²²³ vgl. EUROPÄISCHE KOMMISSION: *Erweiterungsprozess für den Westbalkan: Ein gemeinsames Ziel*. https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/western-balkans-enlargement_de.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

Die Dringlichkeit um das Bewusstsein der bevorstehenden Einwanderungswelle aus diesen Ländern und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Linz ergibt sich aus vielerlei Gründe. Die Wichtigsten werden wohl aber die teilweise enorm hohen Arbeitslosenquoten in eben genannten Ländern (Kroatien 9,2%, Serbien 11,6%, Mazedonien 23,3%)²²⁴ sowie die Tatsache, dass in Linz bereits seit dem Jugoslawienkrieg Ende des 20. Jahrhunderts, große Communities bzw. Bevölkerungsteile mit ethnischer Verwurzelung in diese Länder vorhanden sind.

Ex-ante ist eine Abschätzung des Wanderungspotentials von kroatischen Staatsbürgern nach Linz bei dem Inkrafttreten der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit (voraussichtlich im Jahr 2020)²²⁵ sowie der restlichen Ex-Jugoslawen bei EU-Beitritt nur bedingt möglich.

Eine vorsichtige Übertragung der Einwanderungsausmaße aus den bereits vorhandenen Erfahrungen durch die erste und zweite EU-Osterweiterung im Sinne des voraussichtlichen Wanderungsverhaltens stellt dennoch eine annehmbare bzw. wohl auch die einzige Möglichkeit zur Identifizierung bzw. Abschätzung der gesuchten Größenordnung des Migrationspotentials dar.²²⁶

Dazu müssen zunächst die Einwanderungsentwicklungen beider bereits vonstattengegangener Osterweiterungen analysiert werden. Mit 1.Mai 2004 traten zahlreiche osteuropäische Länder, darunter die vier österreichischen Nachbarländer Slowenien, Ungarn, Slowakei und Tschechien, der Europäischen Union bei. Aufgrund der in den Beitrittsverträgen festgehaltenen Übergangsbestimmungen galt für Staatsbürger dieser Länder erst sieben Jahre später, also mit 1.Mai 2011, die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit.²²⁷

Die Entwicklung der in Linz gemeldeten Personen mit Staatsangehörigkeit besagter Länder, welche in Abbildung 24 durch ein Liniendiagramm dargestellt wird, lässt sich in die eben bereits erläuterten drei Phasen unterteilen. Der erste Übergang (1) von Phase 1 auf Phase 2 hat sich mit dem Beitritt besagter Länder zur EU im Jahr 2004, der zweite Übergang (2) im Jahr des Inkrafttretens der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit vollzogen.

²²⁴ vgl. WKO: *Arbeitslosenquoten*. <http://wko.at/statistik/eu/europa-arbeitslosenquoten.pdf>. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

²²⁵ vgl. AMS: *Arbeitsmarktzugang für kroatische Staatsbürger/innen*. http://www.ams.at/_docs/001_Neue_EU-Buerger_08.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

²²⁶ vgl. SINN, H.W. et al.: *EU-Erweiterung und Arbeitskräftemigration: Wege zu einer schrittweisen Annäherung der Arbeitsmärkte*. S.5

²²⁷ vgl. WKO: *Arbeitnehmerfreizügigkeit*. http://wko.at/wknoe/bildergalerien/arbeit_ohne_grenzen_2011/kiab_allgemein.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

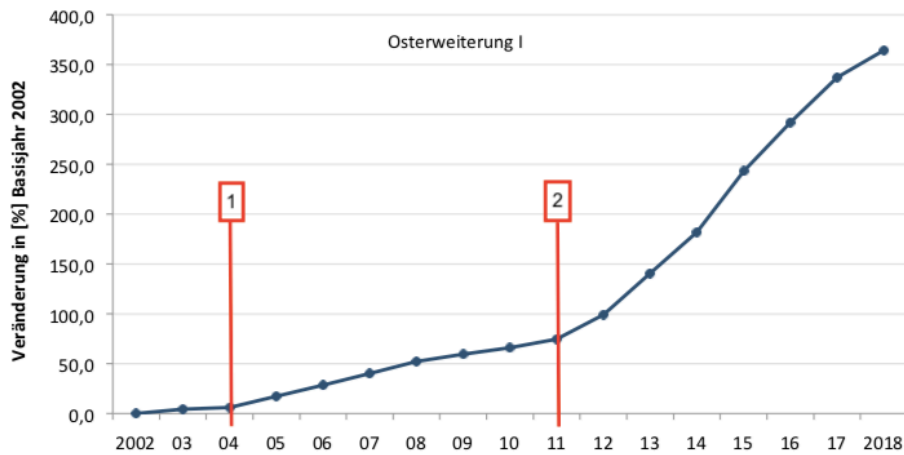


Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung von Staatsangehörigen aus Nachbarländern der ersten EU-Osterweiterung für Linz (Basis = Stand 1.1.2002)²²⁸

Es ist deutlich zu erkennen, dass nach einem ersten Anstieg ab dem EU-Beitritt (2004) die Einwanderung mit Beginn der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit (2011) noch einmal um ein Vielfaches zunahm. Selbiges Bild ergibt sich aus dem zweiten Teil der EU-Osterweiterung, welche den Beitritt der Länder Rumänien und Bulgarien besiegelte. Das folgende Liniendiagramm (Abbildung 25) zeigt, dass nach dem ersten Übergang (1) mit dem EU-Beitritt dieser Länder am 1.1.2007 wiederum eine siebenjährige Übergangsphase mit leichtem Einwanderungsplus aufwartete, welche dann mit dem vollständigen Ablauf der Beschränkungen hinsichtlich Arbeitnehmerfreizügigkeit am 1.1.2014 in einem zweiten Übergang (2) mit erneutem Anstieg der nach Linz kommenden Anzahl an Menschen besagter Staaten mündete.²²⁹

²²⁸ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

²²⁹ vgl. WKO: *Arbeitnehmerfreizügigkeit*. http://wko.at/wknoe/bildergalerien/arbeit_ohne_grenzen_2011/kiab_allgemein.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

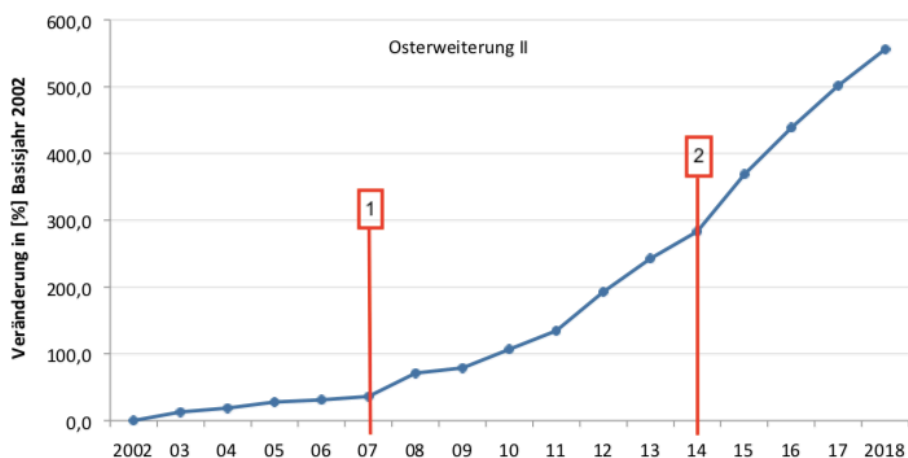


Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung von Staatsangehörigen aus Ländern der zweiten EU-Osterweiterung für Linz (Basis = Stand 1.1.2002)²³⁰

Um nun das Einwanderungspotential hinsichtlich der vollständigen Arbeitsmarktöffnung für Kroaten abzuschätzen, müssen die Anstiege in den beiden Übergängen quantifiziert werden. Dazu kann wie in den vorstehenden Diagrammen ersichtlich, ein (annähernd) linearer Verlauf der Einwanderungs- bzw. Bevölkerungsentwicklung innerhalb der jeweiligen Phase angenommen werden. Aus der Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachses innerhalb der einzelnen getrennt voneinander betrachteten Phasen kann dann das Vielfache des Bevölkerungszuwachses nach den Übergängen in Bezug auf die jeweils vorangegangene Phase errechnet werden. So können dann zukünftige Steigerungen der Einwanderungszahl aufgrund der Ereignisse bzw. in den Übergängen „EU-Beitritt“ und „vollständige Arbeitnehmerfreizügigkeit“ abgeschätzt werden.

Da eine Zuwanderungsstatistik nach Herkunftsland für Linz nicht existiert, werden dazu die vom Magistrat Linz zur Verfügung gestellten Daten hinsichtlich der Anzahl der seit 2002 zum Stichtag des jeweiligen Jahres (1.Jänner) in Linz lebenden Person mit ausländischer Staatsbürgerschaft herangezogen.²³¹ Mithilfe dieser Daten kann in erster Linie jedoch lediglich der jährliche Saldo an Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, welcher sich aus den Salden der natürlicher Bevölkerungsbewegung (Geburt und Tod) sowie aus Wanderung (Zu- und Abwanderung) ergibt, ermittelt werden. Dieser Wert spiegelt jedoch nicht die tatsächliche Anzahl an Zuwanderern nach ihrem Herkunftsland wieder, da die Differenz des Bevölkerungsstandes zweier Jahre um die in diesem Zeitraum eingebürgerten Personen bereinigt ist.

²³⁰ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

²³¹ vgl. MAGISTRAT LINZ: *AusländerInnen nach Herkunftsnationen, Altersgruppen und Geschlecht*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/070_Auslaender/auslg.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

Deshalb muss, um sich dem tatsächlichen Wert annähern zu können, die Anzahl an Einbürgerungen des jeweiligen Jahres berücksichtigt werden, was mithilfe der Einwanderungsraten (Anzahl an Einbürgerungen je 100 ausländischer Personen) des jeweiligen Jahres in Oberösterreich von der Statistik Austria möglich ist.²³²

Tabelle 17 zeigt nun die jährliche Anzahl an in Linz gemeldeten ausländischen Staatsbürgern der in die drei Cluster unterteilten Länder der EU-Osterweiterung I (Slowenien, Ungarn, Slowakei, Tschechien), EU-Osterweiterung II (Rumänien, Bulgarien) und Kroatien seit dem Jahr 2002. In Spalte 2 befindet sich die Einbürgerungsrate in Oberösterreich des jeweiligen Jahres. In den Spalten (A) der drei Cluster steht der Bevölkerungsstand zum Stichtag 01.01. Die Einbürgerungen in den Spalten (B) ergeben sich aus dem Bevölkerungsmittel eines Jahres und der dazugehörigen Einbürgerungsrate. Der Saldo in den Spalten (C), im Sinne der Annäherung an den Überschuss der zugewanderten Person, ergibt sich dann aus der Differenz des Bevölkerungsstandes zum Stichtag und zu jenem des Vorjahres erweitert um die Anzahl an Einbürgerungen. Weiters sind die drei Phasen (Zeit vor EU-Beitritt, Übergangsphase und ab vollständiger Arbeitsmarktöffnung) durch waagrechte Markierungen (Orange für Übergang 1 und Grün für Übergang 2) gekennzeichnet.

Stand 01.01	Einbürgerungsrate	EU-Osterweiterung I			EU-Osterweiterung II			Kroatien		
		(A)	(B)	(C)	(A)	(B)	(C)	(A)	(B)	(C)
2002	6,8	933	65	-	827	60	-	1833	127	-
2003	7,3	975	72	107	934	70	167	1914	140	208
2004	6	991	63	88	981	61	117	1925	116	151
2005	5	1094	57	166	1056	53	136	1954	97	145
2006	4	1199	50	162	1081	44	78	1909	75	52
2007	1,9	1307	26	158	1124	24	87	1865	35	31
2008	1,3	1421	19	140	1413	19	313	1850	24	20
2009	1,2	1486	18	84	1481	19	87	1845	22	19
2010	0,9	1550	14	82	1709	16	247	1847	17	24
2011	0,9	1629	16	93	1937	20	244	1849	17	19
2012	0,9	1859	18	246	2422	24	505	1877	17	45
2013	1	2242	24	401	2833	30	435	1883	19	23
2014	0,9	2628	26	410	3170	32	367	1986	19	122
2015	0,8	3199	27	597	3874	33	736	2203	18	236
2016	1	3657	39	485	4450	47	609	2374	25	189
2017	0,6	4079	25	461	4977	31	574	2550	16	201
2018	-	4329	-	275	5426	-	480	2721	-	187
Ø-Personen p.a. vor EU-Beitritt		97			117			67		
während der Übergangsphase		126			314			187		
mit Arbeitnehmerfreizügigkeit		411			600			?		
Ø-Vielfache einreisender Personen nach EU-Beitritt (Phase 1 auf 2)								2,2		
Ø-Vielfache einreisender Personen nach Arbeitsmarktöffnung (Phase 2 auf 3)								2,3		

Tabelle 17: Bevölkerungsstand des jeweiligen Jahres nach Herkunftsland für Linz zur Abschätzung des Migrationspotentials nach EU-Beitritt²³³

²³² vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Eingebürgerte Personen und Einbürgerungsrate seit 1991 nach Bundesländern*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/einbuengerungen/024814.html. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

²³³ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ und STATISTIK AUSTRIA

Die Berechnung der Durchschnittszahl an jährlich zugewanderten Personen getrennt nach Phase und Cluster zeigt die sprunghaften Migrationsanstiege durch die jeweiligen Ereignisse deutlich. Phase 2 weist im Vergleich zur Phase 1 im Schnitt eine etwa 2,2 mal höhere, Phase 3 im Vergleich zur Phase 2 eine 2,3 mal höhere Anzahl an Einwanderern auf.

Umgemünzt auf die bevorstehende Wanderung kroatischer Staatsbürger nach Linz ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit ergibt sich die Prognose, dass die derzeitige durchschnittliche Zahl von 187 Einwanderern pro Jahr bis 2020 extrapoliert werden kann und danach auf etwa 429 (2,3-fache der Phase 2) ansteigen wird.

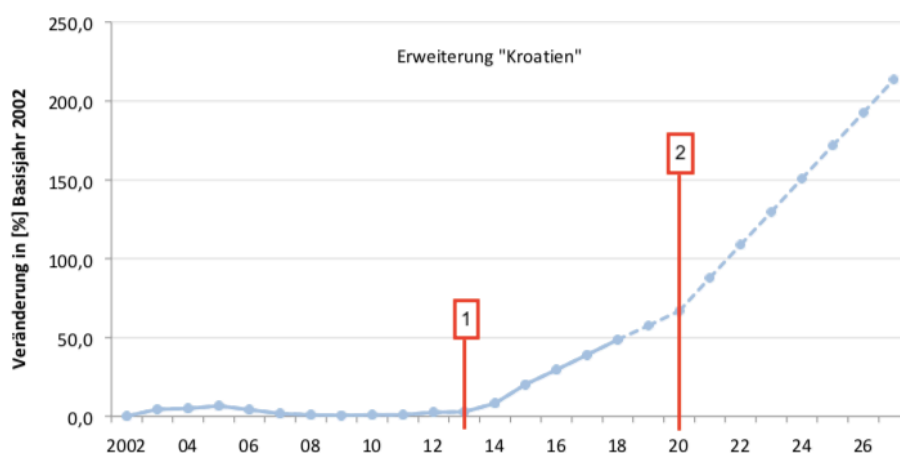


Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung von Staatsangehörigen aus Kroatien für Linz inkl. Prognose (Basis = Stand 1.1.2002)²³⁴

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt ergibt sich allein durch den Beitritt Kroatiens zur EU bei vollständiger Arbeitnehmerfreizügigkeit 2020 ein zusätzlicher Zuzug von rund 190 Haushalten für die kommenden Jahre.

Selbiger Sachverhalt lässt sich in weiterer Folge natürlich auch auf einen eventuellen EU-Beitritt diverser Länder des ehemaligen Jugoslawiens (Serbien, Montenegro, Kosovo, Bosnien und Herzegowina und Mazedonien) anwenden. Ohne eine genaue Zahl an sich daraus ergebender zusätzlicher Wanderung nach Linz zu definieren - dies wäre aufgrund der Langfristigkeit, im Sinne aus heutiger Sicht nicht abschätzbarer Rahmenbedingungen ohnehin unseriös - darf, aufgrund der Erfahrung aus den vorangegangenen Vorgängen und der Tatsache ob der bereits jetzt vorhandenen Communities mit einer Staatsangehörigkeit bzw. Verwurzelung in besagten Ländern, dennoch von einem enormen Potential ausgegangen werden und muss im Falle eines tatsächlichen EU-Beitritts in jedem Fall berücksichtigt werden.

²³⁴ Eigene Darstellung mit Daten von MAGISTRAT LINZ

4.6 Vermögensentwicklung

Wie bereits zu Beginn dieser Arbeit erläutert richtet sich der Wohnungsbedarf neben der Anzahl und Struktur der Haushalte ebenso nach deren zur Verfügung stehenden monetären Mittel.

Haushalte fragen Wohnungen im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten nach welche sich im Allgemeinen aus den Eigenmittel (Einkommen und Vermögen) und den Fremdmittel (staatliche Förderungen, Kredite, etc.) zusammensetzen. Die Höhe des zur Verfügung gestellten Fremdkapitals richtet sich neben diversen anderen Bedingungen wiederum hauptsächlich nach dem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen. Der finanzielle Spielraum eines Haushaltes für Wohnkonsum hängt also maßgeblich von der Anzahl der Erwerbstätigen und deren jeweiligen Einkommenshöhen ab.

Ebenso können sich wirtschaftliche Entwicklungen und damit einhergehende politische Entscheidungen unmittelbar auf das zur Verfügung stehende Kapital der Haushalte und damit auf die Wohnungsnachfrage auswirken. So konfrontieren gesetzlich verordnete, strengere Auflagen zur Kreditvergabe potentielle Kreditnehmer oft mit höheren Zinssätzen oder geringeren Darlehenssummen. Die dadurch entstehenden monetären Einschnitte haben nachhaltigen Einfluss auf die qualitative Wohnungsnachfrage.

Nachfolgend werden also jüngst vergangene sowie bevorstehende Entwicklungen der Lohnhöhen und in der Beschaffung von Fremdkapital hinsichtlich der auftretenden Probleme im Wohnungskonsum erörtert.

4.6.1 Faktor „Lohnentwicklung“

Die Reallöhne befinden sich in Österreich seit Jahren im Sinkflug.²³⁵ Schenkt man dem 2016 vom Rechnungshof veröffentlichtem Einkommensbericht Glauben, sanken die mittleren inflationsbereinigten Bruttoeinkommen (Medianeinkommen) im Zeitraum von 1998 bis 2015 um insgesamt 3,5 %, jenes Zehntel an Erwerbstätigen mit den niedrigsten Einkommen verzeichneten im selben Zeitraum sogar Lohnverluste von 35,1 %.²³⁶

²³⁵ vgl. DER STANDARD: *Löhne in Österreich seit 2010 im Sinkflug*. <https://derstandard.at/2000041946653/Loehne-in-Oesterreich-seit-2010-im-Sinkflug>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

²³⁶ vgl. RECHNUNGSHOF: *Einkommensbericht 2016*. http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/_jahre/2016/berichte/einkommensberichte/Uebersichtsblatt.pdf. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

Trotz dieser eindeutigen Zahlen und der Tatsache, dass im Rechnungshofbericht noch nicht einmal das Phänomen der „kalten Progression“, also der zusätzlichen Belastung der Realleinkommen aufgrund der von legislativer Seite nicht durchgeführten inflationistischen Anpassung der steuerlichen Tarifgrenzen,²³⁷ berücksichtigt wird, gehen die subjektiven und scheinbar politisch motivierten Auffassungen über Reallohnverluste²³⁸ ebenso auseinander wie die Einkommen der Einzelpersonen nach Alter, Geschlecht, Wirtschaftszweig und Berufsgruppen selbst.²³⁹

Ungeachtet dessen ob und wie stark die Reallohnverluste der vergangenen Jahre für die Bevölkerung oder zumindest Teile davon spürbar sind, zeigt sich hinsichtlich der österreichweiten Einkommensentwicklung im Vergleich zur Entwicklung der Nettomieten ein eindeutiges Bild. Während die durchschnittliche Nettomiete im Zeitraum von 2010 bis 2016 um 25,7 % stieg,²⁴⁰ erfuhr das durchschnittliche Nettojahreseinkommen unselbstständiger Erwerbstätiger im Median einen Anstieg von lediglich 11,7 %.²⁴¹ Abbildung 27 verdeutlicht die diesbezüglich auseinanderlaufende Schere eindeutig:

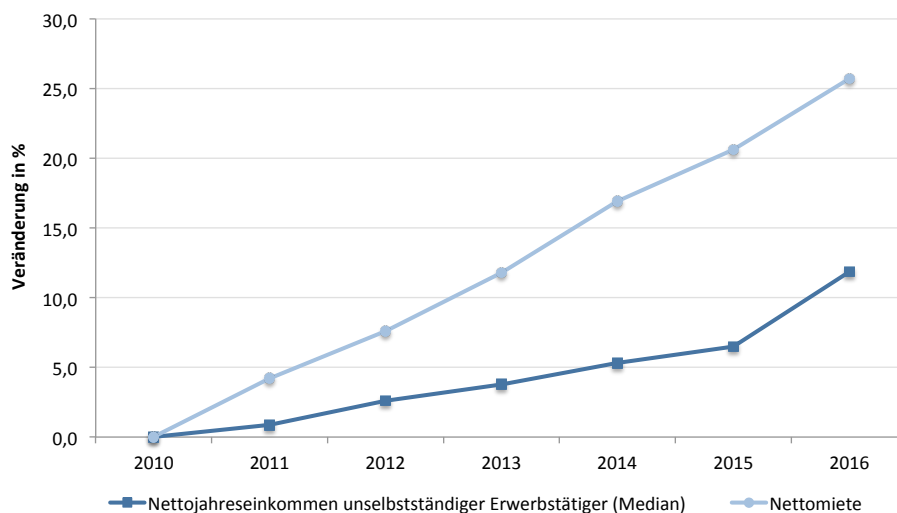


Abbildung 27: Einkommensentwicklung im Vergleich zur Entwicklung der Nettomieten (2010-2016)²⁴²

²³⁷ vgl. BUNDESKANZLERAMT: *Begriffslexikon – Kalte Progression*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991713.html>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

²³⁸ HÖRL, M.: *Realeinkommen -14%: Kann der Rechnungshof nicht rechnen?* <http://www.eu-infothek.com/realeinkommen-14-kann-der-rechnungshof-nicht-rechnen/>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

²³⁹ vgl. RECHNUNGSHOF: *Allgemeiner Einkommensbericht 2016*. Bericht, S.55 ff.

²⁴⁰ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Durchschnittliche Nettomiete und Betriebskosten von Hauptmietwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/079262.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

²⁴¹ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen 1997 bis 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/020054.html. Datum des Zugriffs: 15.03.18

²⁴² Eigene Darstellung mit Daten von STATISTIK AUSTRIA

Das Medianeinkommen unselbstständiger Erwerbstätiger (50 % der Österreicher haben ein höheres bzw. geringeres Einkommen) lag 2016 bei 20.543 € im Jahr²⁴³ und entspricht einem anteilmäßigen monatlich zur Verfügung stehenden Einkommen von 1.712 €.

In einer Stadt wie Linz, welche sich mit einer hohen Zahl an Einpersonenhaushalten konfrontiert sieht, bedeutet das bei den derzeitigen Mietpreisen in Linz (vgl. Kapitel 3.3.1) und einem durchaus als realistisch anzusehenden Wert von Ausgaben für Wohnen von einem Drittel des Nettohaushaltseinkommens eine wirtschaftlich maximal zumutbare Wohnfläche von 57 m² für einen Einpersonenhaushalt mit ganzjährig unselbstständig erwerbstätigem Haushaltsvorstand. Da es sich hierbei um Medianwerte handelt und nicht alle betroffenen Personen ganzjährig erwerbstätig sind kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 50 % der Einpersonenhaushalte in Linz weniger Einkommen zur Verfügung haben und respektive für diese Haushalte auch die bewohnbare Fläche kleiner als der eben angegebene Wert sein muss.

4.6.2 Faktor „Fremdkapital“

Für die Wohnungseigentumsschaffung bzw. die Immobilienfinanzierung stellt insbesondere der Hypothekarkredit, nicht zuletzt aufgrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus, eine überaus beliebte Finanzierungsform in Österreich dar.

Mit dem Inkrafttreten des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes mit 21.03.2016 wurde die Fremdkapitalbeschaffung für Verbraucher jedoch verschärft und zunehmende erschwert.²⁴⁴ Nunmehr wird die nachhaltige Bedienbarkeit von Krediten seitens der Kreditnehmer von den kreditgewährenden Banken strenger geprüft. Die Bedienbarkeit bzw. die Leistbarkeit eines Kredites richtet sich dabei nach dem Haushaltseinkommen und dessen Ausgaben. Die Differenz stellt das sogenannte frei verfügbare Einkommen dar.²⁴⁵

Zur Feststellung der maximal auszuschüttenden Kredithöhe bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer Finanzierung für den Kreditnehmer werden von den Banken meist unterschiedliche bankinterne Kennzahlen verwendet.²⁴⁶

²⁴³ vgl. STATISTIK AUSTRIA: *Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen 1997 bis 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/020054.html. Datum des Zugriffs: 15.03.18

²⁴⁴ vgl. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), BGBl. I 135/2015 idF 22.03.16.

²⁴⁵ vgl. INFINA: *Welche Immobilienfinanzierung ist leistbar?* <https://www.infina.at/infos-news/artikel/welche-immobilienfinanzierung-ist-leistbar/>. Datum des Zugriffs: 04.04.18.

²⁴⁶ vgl. KELLER, H.; SARTOR, F.J.: *Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung*. S.150

Ungeachtet dessen, dass bei eigengenutzten Immobilien mindestens 20 % der Gesamtkosten in Form von Eigenkapital vorhanden sein müssen, werden seitens des Kreditgebers drei wesentliche Sachverhalte, hinsichtlich der laufenden Bedienbarkeit von Krediten berücksichtigt.²⁴⁷

Zum ersten soll die Kreditrate nicht mehr als 35 bis 45 % des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens ausmachen - idealerweise sollte sie sogar unter den bereits diskutierten 33 % (ein Drittel des Einkommens) liegen - zum zweiten soll die Restschuld mit einer unterstellten Annuität von 8 % bedienbar sein und zum dritten soll die Verschuldungsquote niedriger als das 6-fache des Jahresnettoeinkommens sein.²⁴⁸

Im fiktiven Beispiel des Einpersonenhaushaltes mit einem monatlichen Einkommen von 1.712 € (Medianeinkommen in Österreich) ergibt sich eine monatliche Kreditrate von maximal 770 € (45 % des monatlichen Nettoeinkommens). Die sich daraus ergebende jährliche Zahlung von 9240 € führt bei der angesprochenen Kapitaldienstquote von 8 % der Darlehenssumme zu einer maximalen Kredithöhe von etwa 115.000 € und liegt damit knapp unter dem 6-fachen des Jahresnettoeinkommens.

Nach Abzug der beim Kauf von Wohnungseigentum anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr ins Grundbuch, Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechtes, Honorar für den Vertragsrichter, Maklerhonorar, etc.)²⁴⁹ von etwa 10 % des Kaufpreises ergibt sich ein maximaler Kaufpreis von ca. 105.000 €, was bei einem derzeitigen Preis für Wohnungen in Linz von 3.000 €/m² die Möglichkeit zur Finanzierung einer Wohnfläche von 35 m² führt.

Für Zweipersonenhaushalte und bei Unterstellung des Medianeinkommens ergibt sich selbsterklärend eine finanzierbare Wohnungsgröße von 70 m². Für Haushalte mit Kindern verringert sich die maximale Kreditrate aufgrund der höheren Haushaltsausgaben und dem damit verbundenen geringeren frei verfügbaren Einkommens.

Da es sich auch hierbei lediglich um Medianwerte handelt kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 50 % der angesprochenen Ein- und Zweipersonenhaushalte in Linz weniger Einkommen zur Verfügung haben und dementsprechend - wenn überhaupt - auch geringer Darlehenshöhe zur Verfügung gestellt bekommen können.

²⁴⁷ vgl. KELLER, H.; SARTOR, F.J.: *Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung*. S.150 ff.

²⁴⁸ vgl. KELLER, H.; SARTOR, F.J.: *Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung*. S.150 ff.

²⁴⁹ vgl. BUNDESKANZLERAMT: *Nebenkosten beim Grundstücks- und Wohnungskauf*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html>. Datum des Zugriffs: 04.04.18.

4.7 Zusammenfassung des Kapitels

Zum Abschluss dieses Kapitels lässt sich zusammenfassend aussagen, dass es in den kommenden Jahren österreichweit zu tiefgreifenden demografischen Bevölkerungsveränderungen kommen wird.

Den vorhandenen Bevölkerungsprognosen sowie den Entwicklungen der Haushaltsstrukturen zu Folge, darf auch in Zukunft mit einer weiter zunehmenden Anzahl an Haushalten und diesbezüglich mit einer steigenden Wohnungsnachfrage in Linz zu rechnen sein. Die nachfragenden Haushalte werden dabei kleiner (weniger Menschen pro Haushalt) und zunehmend älter, was zur Folge haben wird, dass in Zukunft noch stärker als bisher kleinere Wohnungen nachgefragt sein werden.

Die prognostizierte Bevölkerungszunahme aufgrund von internationaler Migration und aufgrund von Urbanisierungstendenzen durch eine verstärkte Binnenwanderung, wird städtische Gebiete wie Linz und deren Umland in Zukunft vor große Herausforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Versorgung mit nachfragegerechtem Wohnraum stellen.

Hauptaufgabenfeld der Politik und der Wohnungswirtschaft wird dabei wohl vor allem im Bereich eines adäquaten Umgangs mit der rapide steigenden Zahl an älteren Menschen liegen. Neben der ausreichenden Errichtung von altersgerechten bzw. barrierearmen Wohnungen sollte, möglichst innerhalb eines infrastrukturell passenden Umfeldes, baldigst auch mit der Schaffung einer großen Anzahl an neuen Senioren- bzw. Heimplätzen begonnen werden.

Aufgrund der ungleichmäßigen Ausprägungen des soziodemografischen Wandels auf lokaler Ebene, ist eine disaggregierte Betrachtung einzelner räumlich begrenzter Milieus anzustreben. Die bedeutendsten Auswirkungen des soziodemografischen Wandels auf die in dieser Arbeit betrachtete Wohnungsnachfrage innerhalb der Stadt Linz, im Sinne der wichtigsten Erkenntnisse der durchgeführten theoretisch explorativen Untersuchung zu den bevorstehenden nachfrageverändernden Bevölkerungsentwicklungen in den kommenden Jahre sehen abschließend folgendermaßen aus:

Bevölkerungswachstum:

- Durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1.800 Personen pro Jahr (mittlere Variante durch eine Fortschreibung von Erfahrungswerten ohne Betrachtung von zukünftigen demografischen Verteilungen und den Wohnpräferenzen der verschiedenen Bevölkerungsschichten und Alterskohorten) entsteht ein jährlicher Bedarf von etwa 1.000 zusätzlichen Wohnungen.

- Durch eine Zuweisung besagter 1.800 Personen pro Jahr hinsichtlich der derzeit vorherrschenden prozentualen Verteilung der Haushaltsgrößen (Ein-, Zweipersonenhaushalte, etc.) würde sich sogar ein jährlicher Bedarf von 1.045 zusätzlichen Wohnungen ergeben.

Alterung:

- Der Remanenzeffekt wird in Zukunft im städtischen Gebiet, in welchem eine niedrige Wohneigentumsquote vorherrscht, aufgrund der Pensionshöhe und der Mietpreissituation eine untergeordnete Rolle spielen. Vielmehr rücken für die steigende Zahl an Pensionsbezieher alternative Wohnformen und leistbare Kleinwohnungen in den Fokus. Die Zahl an diesbezüglich zusätzlich betroffenen Haushalten in Linz beträgt für die kommenden zehn Jahre jährlich etwa 200 bis 300 Haushalte.
- Für das Szenario der zweiten Haushaltsgründungsphase, in etwa mit dem Pensionsantritt, besteht für die kommenden zehn Jahre das Potential von rund 150 bis 200 Haushalten pro Jahr aus den nahegelegenen Bezirken, für welche ebenso wiederum vorwiegend die Nachfrage nach Kleinwohnung vorherrschen wird.
- Die steigende Bevölkerungszahl der über 80-jährigen Linzer verursacht eine steigende Absolutzahl an benötigten barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen von jährlich knapp 400 Einheiten sowie an Senioren- bzw. Pflegeheimplätzen von etwa 100 Stück jährlich. Die zunehmende Anzahl an Hochaltrigen in den Umlandbezirken erhöht die Zahl an potentiellen Umzüglern und damit den Bedarf an Wohnraum zusätzlich.

Urbanisierung:

- Das Szenario der in naher Zukunft erwarteten Leitzinserhöhung durch die EZB ist mit einem Potential von rund 800 zusätzlich benötigten Wohnungen innerhalb der kommenden fünf Jahre, jährlich also mit etwa 160 zusätzlichen Haushalten behaftet.
- Außerordentlich steigende Energiepreise führen zu steigenden Mobilitäts- und damit Lebenshaltungskosten und haben dadurch das Potential Menschen aus Umlandregionen in die Städte zu bringen. So führte die letzte außernatürliche Energiepreissteigerung über einen Zeitraum von sieben Jahren zu einem nicht vorhergesehenen zusätzlichen Umzug von rund 230 Haushalten pro Jahr.

Singularisierung:

- Aufgrund zahlreicher gesellschaftlicher- sowie sozial- und familienstruktureller Entwicklungen wird der Trend zum Alleinleben auch in Zukunft Einzug halten. Diesbezüglich ist mit einer weiter ansteigenden Nachfrage im Wohnungssegment für Einpersonenhaushalte, also vorwiegend im Kleinwohnungssegment zu rechnen.

Heterogenisierung:

- Die zunehmende kulturelle Vielfalt und damit verbundene Heterogenisierung der Bevölkerung führt aufgrund unterschiedlicher Lebensweisen und Vorstellungen von Wohnen möglicherweise zu differenzierteren Anforderungen an das Wohnungsangebot.

Zuwanderung:

- Mit Inkrafttreten der Arbeitnehmerfreizügigkeit für kroatische Staatsbürger (voraussichtlich 2020) ist ein kräftiger Anstieg an Wanderungen nach Linz zu erwarten, welcher einem zusätzlichen Zuzug von rund 190 Haushalten pro Jahr entsprechen wird.
- Der bevorstehende Beitritt der übrigen Länder des ehemaligen Jugoslawiens zur Europäischen Union (um 2025) beinhaltet aufgrund der bereits bestehenden Communities großes Potential von Einwanderern für Linz und könnte damit einen enormen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen verursachen.

Vermögensentwicklung:

- Die Leistbarkeit von Wohnraum ist stark durch den sozialen Wandel, welcher sich vor allem aus den sich verändernden Einkommens- und Vermögensverhältnissen ergibt, geprägt. Sinkende Realeinkommen und eine immer schwieriger werdende Fremdkapitalbeschaffung führen zu starken Einschränkungen in der qualitativen Wohnungsnachfrage. Sowohl für Mietverhältnisse als auch in der Eigentumsschaffung gilt für einen Großteil der Linzer Haushalte eine Grenze von 60 m² Wohnfläche.

Die im Zuge dieses Kapitels ausgewählten, diskutierten und aller Voraussicht nach zu erwartenden Veränderungen der sozialen und demografischen Bevölkerungsstruktur in und um Linz führt in den kommenden Jahren zu einem weit über der derzeit angestrebten Neubautätigkeit liegenden zusätzlichen Nachfrage an Wohnungen. Die eben angesprochenen Faktoren ergeben alleine bereits einen jährlich Bedarf von zusätzlichen 1.100 Wohnungen pro Jahr. Diesbezüglich wird sich die Nachfrage vor allem aber im Segment der Kleinwohnungen bemerkbar machen.

5 Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt

Im Zuge dieser Arbeit wurde eine Online-Befragung unter Experten und Wohnungswirtschaftstreibenden der oberösterreichischen Landeshauptstadt mit dem Titel „Demografischer Wandel am Wohnungsmarkt in Linz“ durchgeführt.

Ziel war es neben der Eruiierung ob des Bewusstseins der Akteure über die bevorstehenden Bevölkerungsentwicklungen, die Betroffenheit der demografischen und sozialstrukturellen Veränderungen und der damit verbundenen Nachfrageverschiebung am Wohnungsmarkt in Linz aus praktischer Sicht zu ermitteln sowie die in Kapitel 3 und 4 dieser Arbeit untersuchten Sachverhalte und Faktoren und deren möglichen Auswirkungen zu untermauern bzw. deren bevorstehenden Ausmaße und Eintrittswahrscheinlichkeiten von den Experten abschätzen zu lassen.

Ebenso sollen zusätzliche Lösungsvorschläge im Umgang mit den Auswirkungen des soziodemografischen Wandels am Wohnungsmarkt abgeleitet und Handlungsfelder aufgezeigt werden.

5.1 Methodik und Durchführung der Expertenbefragung

Für die Durchführung dieser Befragung standen grundsätzlich zwei sozialwissenschaftliche Methoden zur Auswahl. Zum einen die qualitative Befragung in Form von Experteninterviews dessen Methodik auf möglichst detaillierte Fragestellungen und Antworten abzielt und zum anderen die quantitative Befragung in Form eines standardisierten Fragebogens.²⁵⁰

Auch wenn die erstgenannte Methode ein umfassendes Bild über die Thematik geben könnte, so ist sie doch mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand hinsichtlich der Erstellung des Interviewleitfadens, vor allem aber hinsichtlich der Durchführung und Auswertung der Befragung verbunden. Aufgrund der geringen Anzahl an Befragten würde außerdem die Gefahr einer Abbildung subjektiver Meinungen bestehen. Obendrein ist das Ergebnis stark von dem Können und den Erfahrungen des Interviewers im Umgang mit solchen Face-to-Face Befragungen abhängig,²⁵¹ weswegen diese Methode lediglich für den Pre-Test des erstellten Fragebogens herangezogen wurde.

Die eigentliche Befragung erfolgte mittels eines forschungspragmatischen, standardisierten Fragebogens, welcher online auszufüllen war. Dessen Nachteile sowie die Möglichkeit von Antwortverzerrungen auf-

²⁵⁰ vgl. DIEKMANN, A.: *Empirische Sozialforschung*.

²⁵¹ vgl. DIEKMANN, A.: *Empirische Sozialforschung*.

grund unglücklich gewählter Fragestellungen wurden mit einer strukturierten Vorbereitung und Vorgehensweise bestmöglich entgegnet und diese so gering wie möglich gehalten. Der Vorteil des minimierten Zeitaufwandes im Vergleich zur qualitativen Befragung spielte ebenso eine wesentliche Rolle in der Entscheidung für den schriftlichen Fragebogen wie die Möglichkeit einer höheren Anzahl an Teilnehmern.²⁵² Die Entzerrung subjektiver Blickwinkel und Betrachtungsweisen von Einzelpersonen im Sinne der Generierung von objektiven Meinungen einer breiteren Masse erscheint in Anbetracht des teilweise doch sehr stark von politischer Brisanz geprägten Wohnungsthemas im Zuge einer neutralen wissenschaftlichen Studie ohnehin als obligat.

Somit fiel letztendlich die Wahl auf eine Befragung mittels eines standardisierten Online-Fragebogens, welcher mithilfe der online von der Firma *enuvo GmbH*²⁵³ zur Verfügung gestellten Umfragesoftware *umfrageonline*²⁵⁴ erstellt und anschließend an eine möglichst große Anzahl an ausgewählten Experten per Rundmail versandt und verteilt wurde. Durch die strukturierte Vorgehensweise in der Erstellung des Fragebogens war es außerdem möglich den Aufwand für den Ausfüllenden zu optimieren um so die Rücklaufquote zu erhöhen.

5.2 Teilnehmer und Aufbau der Expertenbefragung

Der online auszufüllende Fragebogen wurde mittels personalisierter Umfragelinks, auf elektronischem Wege via E-Mail, an insgesamt 211 Personen ausgesendet.

Die Auswahl der Befragten erfolgte dabei nicht nach Repräsentativitätskriterien. Es wurden lediglich Personen ausgewählt, welche über das Firmenverzeichnis der WKO²⁵⁵ und über die Internetauftritte bzw. Homepages der verzeichneten Firmen sowie über die Gerichtssachverständigenliste²⁵⁶ der Fachgruppe Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) ausfindig gemacht werden konnten und von denen im Vorhinein davon ausgegangen wurde, dass sie aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen am Linzer Wohnungsmarkt, zu einer adäquaten Expertise hinsichtlich der gestellten Fragen fähig sind.

²⁵² vgl. DIEKMANN, A.: *Empirische Sozialforschung*.

²⁵³ vgl. ENUVO: *Digitale Agentur*. <https://www.enuvo.ch/>. Datum des Zugriffs: 18.03.18.

²⁵⁴ vgl. ENUVO: *umfrageonline*. <https://www.umfrageonline.com/>. Datum des Zugriffs: 18.03.18.

²⁵⁵ WKO: *Firmenverzeichnis*. <https://firmen.wko.at/Web/SearchSimple.aspx>. Datum des Zugriffs: 28.05.18

²⁵⁶ BMVRDJ: *Gerichtssachverständigenliste*. <http://edikte1.justiz.gv.at/edikte/sv/svliste.nsf/suche!OpenForm&subf=svf>. Datum des Zugriffs: 28.05.18

Sechs der versendeten Umfragelinks konnten aufgrund fehlerhafter bzw. veralteter E-Mail-Adressen nicht zugestellt werden, wodurch der Zugriff zur Befragung an insgesamt 205 Personen verschickt werden konnten.

Der Prozess der Befragung - der verwendete Fragebogen ist im Anhang A.1.1 vollständig abgebildet - ist in die folgenden fünf Schritte gegliedert:

- Einleitung
- Abfrage der Perspektive und Berufserfahrung
- Überprüfung des Ausschlusskriteriums
- Durchführung der Befragung
- Abschluss und Interessensbekundung

Schritt 1: „Einleitung“

Der personalisierte Link, welcher die Teilnehmenden zur Umfrage weiterleitete, befand sich ebenso wie grundsätzliche Erläuterungen zur Zielsetzung der Masterarbeit sowie Erklärungen zum Ablauf und zur Dauer der Befragung in den versendeten E-Mails.

Schritt 2: „Abfrage der Perspektive und der Berufserfahrung“

Als Einstieg in den Befragungsprozess wurde vorangehend einerseits die Perspektive des Befragten und andererseits dessen berufliche Erfahrung bzw. Tätigkeitsdauer im Bereich der Wohnungswirtschaft erfragt.

Schritt 3: „Überprüfung des Ausschlusskriteriums“

Da die Geläufigkeit des Begriffes des „demografischen Wandels“ für eine adäquate Beantwortung der Fragen, im Vorhinein als zwingend zu erfüllendes Kriterium vorgesehen wurde, wurde sie nach einer kurzen Definition des Begriffes eruiert. Gab der Befragte bekannt, dass ihm voranstehender Begriff als „nicht geläufig“ erscheint, wurde ihm der Zugang zur eigentlichen Befragung verwehrt und die Umfrage beendet.

Schritt 4: „Durchführung der Befragung“

Die eigentliche Befragung wurde gemäß der sozialwissenschaftlichen Erhebungsmethode des „Trichterns“, sprich vom Allgemeinen ins Detail aufgebaut. Die einzelnen Teilkapitel lauteten dabei wie folgt:

- Einleitende Fragen zum demografischen Wandel
- Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt
- Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt
- Zukünftige Entwicklungen
- Handlungsfelder

Schritt 5: „Abschluss und Interessensbekundung“

Als abschließendes Element des Fragebogens konnte, vor der darauffolgenden endgültigen Schließung des Programms, durch die Angabe des Namens und der E-Mail-Adresse, das Interesse an den Befragungsergebnissen bekundet werden. Diese wurden den interessierten Teilnehmern im Anschluss an die Fertigstellung dieser Arbeit elektronisch zugesendet.

5.3 Auswertung der Expertenbefragung

Die Auswertung der Befragung erfolgt nach *MAYRING* gemäß dem Modell der zusammenfassenden Inhaltsanalyse, also durch die Reduzierung der Antworten auf das Wesentliche sowie der anschließenden Interpretation.²⁵⁷

Für Fragestellungen welche zu einem quantitativen Ergebnis führen, wird hinsichtlich ihrer qualitativen Auswertung auf die Bildung arithmetischer Mittel zurückgegriffen. Diese arithmetischen Mittel, welche im Zuge der Auswertung als „Scores“ bezeichnet sind, werden durch die Multiplikation des Prozentwerts der Antworthäufigkeit mit dem jeweiligen, der Antwortmöglichkeit hinterlegten Wert (Antwortmöglichkeit 1 besitzt den Wert 1, Antwortmöglichkeit 2 den Wert 2, usw.) errechnet. Dieser Score wird dann verwendet um das gemittelte Befragungsergebnis einer eindeutigen Antwortmöglichkeit folgendermaßen zuzuordnen:

Antwortmöglichkeit	I	II	III	IV	
Scorebereich	1,00 - 1,74	1,75 - 2,49	2,50 - 3,24	3,25 - 4,00	
Antwortmöglichkeit	I	II	III	IV	V
Scorebereich	1,00 - 1,79	1,80 - 2,59	2,60 - 3,39	3,40 - 4,19	4,20 - 5,00

Tabelle 18: Scorebereiche und eindeutige Zuordnung zu einer Antwort

Ergibt sich also beispielsweise ein Scorewert von 2,4 wird Antwortmöglichkeit II als Ergebnis angenommen, bei einem Scorewert von 2,6 Antwortmöglichkeit III, usw. und dementsprechend interpretiert.

Für die Fragestellungen der Unterkapitel 5.4.5.1 bis 5.4.5.5 wird im Zuge der weiterführenden Berechnungen zur Priorisierung der einzelnen Faktoren hinsichtlich ihrer Dringlichkeit (siehe 5.5.2) auf die quantitativen Scores zurückgegriffen.

²⁵⁷ vgl. MAYRING, P.: *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*.

5.4 Ergebnisse und Interpretation der Expertenbefragung

Den ausgewählten Teilnehmern war es möglich den Fragebogen über eine Dauer von elf Tagen (27.03.17 bis 06.04.17) bzw. acht Werktagen zu beantworten. Mit insgesamt 44 ausgefüllten Fragebögen liegt die Rücklaufquote bei 21,5 %. Die ausgefüllten Fragebögen werden im Zuge des gegenständlichen Kapitels ausgewertet, analysiert, interpretiert und grafisch aufbereitet.

5.4.1 Allgemeine Angaben

Als Einstieg in den Befragungsprozess wurde die Sichtweise und die Dauer der beruflichen Tätigkeit im Bereich der Wohnungswirtschaft sowie die Geläufigkeit des Begriffes des „demografischen Wandels“ erfragt.

5.4.1.1 Abfrage der Perspektive des Teilnehmenden

Zunächst wurde die jeweilige Perspektive der Teilnehmenden abgefragt. Die Verteilung der Teilnehmer bezüglich ihres Blickwinkels ist in Abbildung 28 dargestellt, wobei 17 Immobilienreuhändler, 11 Bankenexperten, 6 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, 6 Bauträger und 4 Sonstige (Hausverwalter und Vermieter) an der Umfrage teilnahmen.

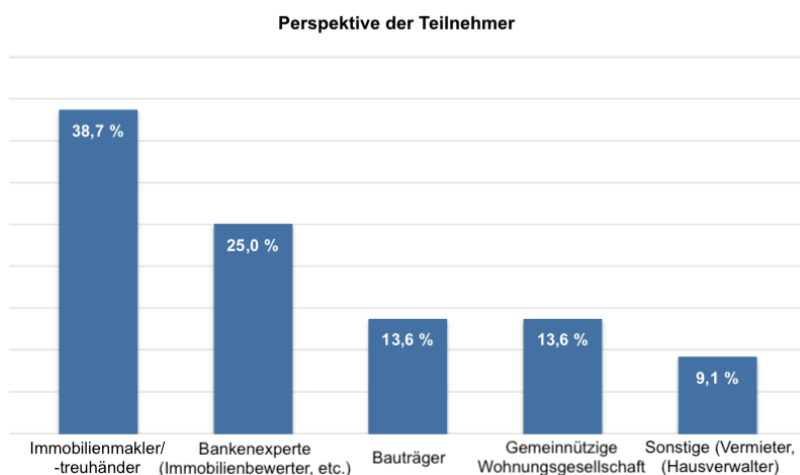


Abbildung 28: Verteilung der Umfrageteilnehmer nach der Perspektive

5.4.1.2 Abfrage der Berufserfahrung des Teilnehmenden

Hier wurde die berufliche Erfahrung des Teilnehmenden im Bereich der Wohnungswirtschaft anhand einer einfachen Bezifferung der Tätigkeitsdauer in Jahren abgefragt.

Nach der Bereinigung eines offensichtlich fehlerhaften Wertes (Angabe eines Teilnehmers von 80 Jahren Berufserfahrung) ergibt sich eine durchschnittliche Tätigkeitsdauer der Teilnehmenden in der Wohnungswirtschaft von 15,0 Jahren und zeugt diesbezüglich von hohen Erfahrungswerten, welche die Qualität der gegebenen Antworten untermauert.

5.4.1.3 Begriffsbekanntheit als Ausschlusskriterium für die Umfrage

Hinsichtlich der Zulassung zum eigentlichen Fragebogen über den demografischen Wandel und seinen Auswirkungen am Wohnungsmarkt in Linz wurde die Geläufigkeit des Begriffes „demografischer Wandel“ vorausgesetzt und mithilfe einer als „zwingend zu Beantworten“ markierten Filter- bzw. „Knock-Out“-Frage eruiert.

Gab der Befragte - nach einer vorangehenden kurzen Begriffsdefinition - unter einen der vier Antwortmöglichkeiten bekannt, dass ihm besagter Begriff „nicht geläufig“ ist wurde derjenige für den nachfolgenden Fragebogen ausgeschlossen und auf die Schlussseite der Befragung umgeleitet. Dies betraf zwei der insgesamt 44 Teilnehmer (4,5 %), wodurch sich die Zahl an Personen, welche den Fragebogen vollständig ausfüllen konnten, auf 42 herabsetzt.

Die restlichen Antworten auf die Fragestellung „Als demografischer Wandel wird die zeitliche Veränderung der Bevölkerung in ihrer Anzahl und Struktur bezeichnet. Ist Ihnen der Begriff geläufig?“ finden sich in der folgenden Abbildung 29:

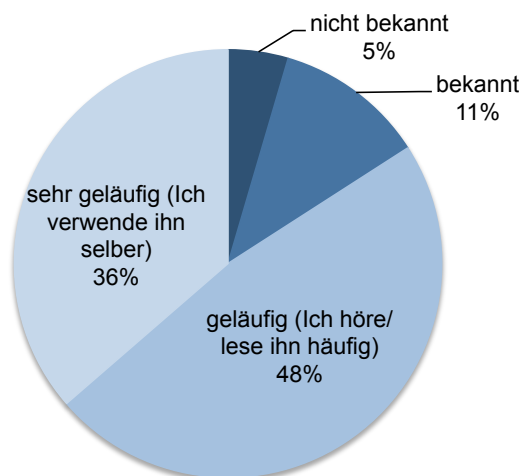


Abbildung 29: Geläufigkeit des Begriffs "demografischer Wandel"

5.4.2 Einleitende Fragen zum demografischen Wandel

Ausgehend von der Abfrage der subjektiven Wahrnehmung des Befragten hinsichtlich der allgemeinen Betroffenheit vom demografischen Wandel wurde in weiterer Folge die daraus resultierende Veränderung der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnungsangebots erfragt.

Die gewählten Dimensionen gliedern sich dabei nach deren vorab eruiert und definierter Relevanz in Linz in Anlehnung an die sekundärstatistischen und theoretischen Ausarbeitungen in den vorangegangenen beiden Kapitel (3 und 4), in Alterung (vgl. Kapitel 4.3), Bevölkerungswachstum (vgl. Kapitel 4.2 und 4.4), Zunahme der Einpersonenhaushalte (vgl. Kapitel 4.5 und 3.2.1) und internationale Migration (vgl. Kapitel 4.6).

5.4.2.1 Allgemeine Betroffenheit vom demografischen Wandel in den vergangenen zehn Jahren

Tabelle 19 zeigt die Antwortverteilung der Befragten nach der Intensität der Betroffenheit in Prozent. In der rechten Spalte findet sich der errechnete Score. Ein Score von 1 würde bedeuten, dass Linz bezüglich der erfragten Dimension gar nicht betroffen ist, ein Score von 4, dass das Ausmaß der jeweiligen Dimension sehr stark erkennbar ist.

Die Frage lautete: „*Wie stark war Linz in den vergangenen zehn Jahren durch den demografischen Wandel betroffen?*“

Allgemeine Betroffenheit	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Alterung	0%	43%	50%	8%	2,7
Bevölkerungswachstum	2%	21%	55%	21%	3,0
Zunahme der Einpersonenhaushalte	0%	10%	60%	31%	3,2
Migration (international)	0%	17%	52%	31%	3,1

Tabelle 19: Allgemeine Betroffenheit vom demografischen Wandel in den vergangenen zehn Jahren

Die subjektive Wahrnehmung der Wohnungswirtschaftstreibenden ergibt, dass die Stadt Linz durch jede der vier Dimension in den vergangenen zehn Jahren betroffen war, wobei die Thematik der alternden Bevölkerung mit einem Score von 2,7 (knapp über dem Mittel von 2,5) in der Vergangenheit im Vergleich zu den anderen Dimension im geringsten Ausmaß schlagend war.

Vielmehr gaben die Befragten an, dass der Trend zur Singularisierung in Form einer verstärkten Zunahme der Einpersonenhaushalte mit einem Score von 3,2 in den vergangenen zehn Jahren relativ betrachtet am stärksten erkennbar war. Dieser Umstand steht dabei im Einklang mit dem tatsächlichen Zuwachs an Einpersonenhaushalten innerhalb der Jahre 2001 bis 2015 von 43,3 % auf 51,4 % Anteil an der Gesamthaushaltszahl in Linz (+14.449 Haushalte absolut).

Die internationale Migration, vor allem im Bewusstsein der jüngst vergangenen Migrationswelle und das nicht zuletzt daraus resultierende generelle Bevölkerungswachstum folgen mit Scores von 3,1 und 3,0 auf den Plätzen zwei und drei.

5.4.2.2 Veränderung der Wohnungsnachfrage aufgrund des demografischen Wandels in den vergangenen zehn Jahren

Die Betrachtung der Intensität der aus den jeweiligen Dimensionen des demografischen Wandels entstehenden Nachfrageverschiebungen ergibt ein ähnliches, jedoch leicht abgeschwächtes Bild zur zuvor erläuterten allgemeinen Betroffenheit.

Das Antwortverhalten zur Frage „Wie stark hat sich die Wohnungsnachfrage in den vergangenen zehn Jahren durch den demografischen Wandel geändert?“ findet sich in der folgenden Tabelle 20:

Veränderung der Wohnungsnachfrage	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Alterung	10%	54%	26%	10%	2,4
Bevölkerungswachstum	0%	29%	51%	20%	2,9
Zunahme der Einpersonenhaushalte	0%	17%	56%	27%	3,1
Migration (international)	2%	34%	42%	22%	2,8

Tabelle 20: Veränderung der Wohnungsnachfrage aufgrund des demografischen Wandels in den vergangenen zehn Jahren

Erwartungsgemäß verhalten sich die Antworten ähnlich der vorangestellten Frage zur allgemeinen Betroffenheit. Die Dimension der Alterung weist mit einem Score von 2,4 und einer damit verbundenen Differenz von 0,3 Scorepunkten zur vorangegangenen Frage über die allgemeine Betroffenheit vom demografischen Wandel, die größte Divergenz auf. Die Thematik der alternden Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren wurde zwar von den Teilnehmenden wahrgenommen, die Wohnungsnachfrage veränderte sich ihnen zufolge dadurch aber im Vergleich zu den anderen Dimensionen weniger stark. Dieser Umstand ist einerseits in einem in der Vergangenheit zu beobachtenden Remanenzeffekt (vgl. Kapitel 4.3.1) zu begründen, wodurch die in ihren Wohnungen verbliebenen Älteren weniger stark als Nachfrager am Wohnungsmarkt aufgetreten sind andererseits aber auch darin, dass in den vergangenen Jahren zumindest teilweise ein wenn auch nur geringes Wanderungsdefizit älterer Menschen anzutreffen war, die Wohnungsnachfragenden dahingehend also eher jüngere Generationen angehörten.²⁵⁸

²⁵⁸ vgl. STADTFORSCHUNG LINZ: *Prognosen für Linz*. S.37

Anzumerken sei außerdem, dass die Wahrscheinlichkeit für ein Antreffen einer allein lebenden Person mit zunehmendem Alter steigt, sich also die Dimension der Alterung mit jener der Singularisierung in gewisser Weise vermischt und diesbezüglich die Auswirkungen seitens der Teilnehmenden etwas schwierig abzugrenzen waren.

Am stärksten hat sich den Experten zufolge die Wohnungsnachfrage aufgrund des demografischen Phänomens der Singularisierung in Form einer Zunahme an Einpersonenhaushalten verändert (Score von 3,1). Diese Attestierung deckt sich dabei weitestgehend mit den in Kapitel 3.2.1 dargelegten Zahlen zum starken Anstieg an Singlehaushalten über die vergangenen Jahre.

5.4.2.3 Veränderung des Wohnungsangebotes aufgrund des demografischen Wandels in den vergangenen zehn Jahren

Mithilfe der Frage „*Hat sich das Wohnungsangebot in den vergangenen zehn Jahren aufgrund des demografischen Wandels geändert?*“ sollte aufgezeigt werden ob sich dem subjektiven Empfinden der Umfrageteilnehmer nach die Anbieterseite am Wohnungsmarkt in der Vergangenheit der veränderten demografischen Situationen angepasst hat oder nicht bzw. ob dies dahingehend erforderlich gewesen wäre.

Veränderung der Wohnungsangebotes	nein	nein, aber erforderlich	ja
Alterung	21%	36%	43%
Bevölkerungswachstum	14%	36%	50%
Zunahme der Einpersonenhaushalte	2%	29%	69%
Migration (international)	37%	37%	27%

Tabelle 21: Veränderung des Wohnungsangebotes aufgrund des demografischen Wandels in den vergangenen zehn Jahren

Hinsichtlich eines wohnungsmarktspezifischen Entgegentretens zur immer älter werdenden Bevölkerung wurde in Oberösterreich durch die Einführung der OIB-Richtlinie 2011 im Jahr 2013, ungeachtet dessen monetären Auswirkungen auf die Wohnungserrichtung, ein großer Schritt zur Schaffung von barrierefreien und damit altersgerechten Wohnungen getan. 43 % der Befragten orten eine angemessene Anpassung des Wohnungsbestandes an die demografische Dimension der Alterung. Der Großteil der Experten meint mit den verbleibenden 57 % aber, dass eine diesbezügliche Angebotsveränderung nicht erkennbar ist. Dies ist wohl auf den bis dato relativ geringen Anteil am derzeitigen Gebäudebestandes, welcher nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der OIB-Richtlinie 2011 errichtet wurde zurückzuführen. Eine Verschärfung dieser Richtlinie erscheint in Anbetracht deren kostenmäßigen Auswirkungen ebenso wenig sinnvoll wie eine ersatzlose Streichung mit dem Bewusstsein über den zukünftigen massiven Zuwachs an älteren Personen.

Bezüglich des generellen Bevölkerungswachstums der Stadt gab die Hälfte der Befragten an, dass sie in den vergangenen zehn Jahren eine diesbezügliche Anpassung des Wohnungsangebots erkennen konnten. Ebenso viele gaben an, dass diese Anpassung nicht stattgefunden hat, wovon immerhin 36 % meinen, dass eine solche aber erforderlich gewesen wäre. Zweifelsohne stellte sich die Linzer Wohnungswirtschaft mit einer durchschnittlichen jährlichen Nettoneubautätigkeit von 863 Wohnungen seit 2009 (vgl. Kapitel 3.1.3) gegen die gestiegene Bevölkerungszahl. Die in Kapitel 3.4 dargelegte Gegenüberstellung des Bevölkerungswachstums seit dem Jahr 2009 mit der im gleichen Zeitraum festzumachenden Erhöhung des Wohnungsbestandes in Linz ergibt mit einem quantitativen Wohnungsneubaufizit von insgesamt 1.650 Wohnungen jedoch ein adversatives Bild.

Die stärkste Anpassung des Angebots an die veränderte Nachfragesituation erten die Befragten bezüglich der Zunahme der Einpersonenhaushalte. 69 % der Experten gaben an, dass das Wohnungsangebot mit dem allgemeinen Trend zur Singularisierung Schritt gehalten hat, wohingegen lediglich 29 % - dies entspricht dem geringsten Wert der vier abgefragten Dimensionen - angaben, dass sich das Angebot nicht an die veränderte demografische Lage angepasst hat, dies aber erforderlich gewesen wäre. Diese Meinungen decken sich dabei nicht mit der in dieser Arbeit bereits dargelegten Tatsache, dass die Zahl an Singlehaushalten in Linz in den vergangenen Jahren überproportional zur Anzahl an Singlewohnungen (mit einer Wohnfläche kleiner 60 m²) gestiegen ist. Bei einem diesbezüglichen Verhältnis von etwa 7:1 ist konträr zur Expertenmeinung klar von einer notwendig gewordenen aber verfehlten Angebotsanpassung zu sprechen.

Das Antwortverhalten bezüglich der Angebotsanpassung aufgrund internationaler Migration ergibt, mit je einem Drittel auf die drei Antwortmöglichkeiten entfallenen Stimmen, kein klares Bild. Dies kann möglicherweise darauf zurückzuführen sein, dass eine qualitative Anpassung des Wohnungsangebotes in den vergangenen Jahren aufgrund ethnischer, kultureller und geschichtlicher Ähnlichkeiten der einheimischen mit dem Großteil der in Linz lebenden ausländischen Bevölkerung (Ex-Jugoslawen, Deutsche, Ungarn, Tschechen und Slowaken) nicht notwendig war und die quantitative Anpassung ohnehin im Zuge der Anpassung an das Bevölkerungswachstum geschehen ist. Die Notwendigkeit zur Abänderung des Wohnungsangebotes aufgrund der im Zuge der vergangenen Migrationswelle nach Europa gekommenen und kulturell zu den Einheimischen differierenden arabischen und afrikanischen Bevölkerung, ist aufgrund des teilweise noch sehr eingeschränkten Zugangs zum freien Wohnungsmarkt dahingehend noch nicht abschätzbar.

5.4.2.4 Nicht genutzte Anpassungspotentiale der Vergangenheit

Wurde im Zuge der vorangegangenen Frage zur Veränderung des Angebots am Wohnungsmarkt aufgrund des demografischen Wandels, seitens des Teilnehmers eine abgefragte Dimension mit der Antwortmöglichkeit „nein, wäre aber erforderlich“ versehen, so wurde er im Anschluss daran zur nachstehenden, offenen Fragestellung weitergeleitet: „Inwiefern hätte sich das Wohnungsangebot an die demografische Veränderung anpassen sollen?“

Die 29 zur Beantwortung dieser Frage zugelassenen Experten gaben insgesamt 44 als eigenständig zu behandelnde Antworten ab. Diese befinden sich dem Wortlaut nach in Anhang A.1.2.

Fasst man die einzelnen Antworten ihrem Sinn entsprechend zusammen, so waren die am häufigsten genannten Antwortpunkte, in welcher Form sich die Wohnungsanbieterseite auf die veränderte Nachfragesituation in den vergangenen zehn Jahren anpassen hätte sollen folgende:

Anpassungspotentiale der Vergangenheit	Nennungen	Prozent
mehr Kleinwohnungen	9	20,5
mehr Angebote für Ältere	6	13,6
mehr Angebote für Jüngere aufgrund von Leistbarkeit	5	11,4
Änderung der Bebauungspläne	4	9,1

Tabelle 22: Anpassungspotentiale der Vergangenheit

- **Es hätten mehr kleine Wohnungseinheiten in Form von Ein- und Zweiraumwohnungen für Singlehaushalte gebaut werden müssen.**

Diese Aussage entspricht dabei im Detail dem in Kapitel 3.4 dieser Arbeit erläuterten derzeit am Wohnungsmarkt in Linz vorhandenen Defizit von rund 4.000 Wohnungen im Kleinwohnungssegment.

- **Gerade im Hinblick auf die Leistbarkeit von Wohnraum müsste es mehr Angebote für junge Menschen und Jungfamilien geben.**

Die steigenden Kosten für Wohnen sind für junge Menschen in Linz kaum noch realisierbar. Österreichweit lebt etwa jeder vierte junge Erwachsene im Alter von 20 bis 39 und 59 % der Studierenden noch im Elternhaus.²⁵⁹ Für diese Personengruppen ist es den Experten zufolge notwendig, günstige Starterwohnungen auf den Markt zu bringen, für welche sinnentsprechend zur Senkung der Bau- und Bewirtschaftungskosten die Auflagen zur Barrierefreiheit ausgesetzt werden könnten. Ins-

²⁵⁹ vgl. ERSTE GROUP BANK AG: *Wohnstudie 2016: Wohnen für junge Menschen kaum noch leistbar*. <https://www.erstegroup.com/de/news-media/presseaussendungen/2016/05/12/wohnstudie-2016>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

besondere in der Schaffung von Wohneigentum haben es junge Menschen oft schwer, sich die schnell steigenden Kosten (Kreditzahlungen, Beiträge zur Rücklage, Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, etc.)²⁶⁰ zu leisten, dahingehend in Zukunft zielgerichtete Konzepte eingeführt werden sollten.

- **Es bedarf konkreter Angebote für ältere Menschen, mehr barrierefreie Wohnungen sowie mehr Möglichkeiten für „betreutes Wohnen“.**

Angesichts der jährlich steigenden Zahlen an älteren Menschen (siehe dazu Kapitel 4.3) scheint es unerlässlich, Maßnahmen bereits im Vorfeld zu setzen um diesbezügliche Versorgungslücken zu vermeiden. Dem ersten Ansatzpunkt, also die Schaffung barrierefreier Wohnungen wird wohl spätestens seit Einführung der OIB-Richtlinie 2011 in Oberösterreich im Jahr 2013 angemessen begegnet. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass gemäß § 31 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes²⁶¹ die Errichtung barrierefreier Bauwerke nicht zwingend für alle Wohngebäude vorgeschrieben ist, diese zumindest jedoch so ausgeführt werden müssen, dass eine nachträgliche Anpassung mit minimalem Aufwand möglich ist. Zum zweitgenannten Ansatzpunkt über die Schaffung neuer Angebote im „betreuten Wohnbereich“ wird an dieser Stelle lediglich auf das Kapitel 4.3.3 verwiesen.

- **Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne.**

In diesem Zusammenhang wurde vor allem die Notwendigkeit höherer Bebauungszahlen (Maß der baulichen Nutzung) im innerstädtischen Bereich angesprochen. In Linz befinden sich überwiegend niedriggeschosßige Bauten. 61 % der Gebäude haben ein oder zwei Geschoße, lediglich 0,5 % zehn oder mehr. Die mittlere Geschoßzahl beträgt etwa 2,6 Stockwerke pro Gebäude.²⁶² Bei einer durchschnittlichen Zahl von 12 Wohnungen je Hektar²⁶³ sollte eine diesbezügliche Möglichkeit zur innerstädtischen Verdichtung durchaus gegeben. Hierzu bedarf es einer zielgerichteten und bedarfsorientierten Anpassung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne seitens der zuständigen politischen Institutionen sowie den eventuell notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen. Etwaige Umwidmungen von Grünflächen in Bauland sind mit Hinblick auf Umwelt- und Erholungsüberlegungen mit besonderer Vorsicht zu sehen und wenn überhaupt angedacht, im Einzelfall zu prüfen.

²⁶⁰ vgl. BUNDESKANZLERAMT: *Laufende Aufwendungen des Wohnungseigentümers*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210160.html#Gemeinschaftsanlagen>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

²⁶¹ vgl. § 31 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz (Oö. BauTG) 2013, LGBl. 35/2013 idF 18.04.18.

²⁶² vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Geschoßanzahl*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGEANGG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

²⁶³ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsdichte*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/SEITE_4/. Datum des Zugriffs: 18.04.18.

Die beiden ebenso häufig genannten Punkte:

- **mehr Bautätigkeit** und
- **mehr leistbarer Wohnraum sowohl am Mieter- als auch am Eigentümermarkt**

wiederholen und bestätigen noch einmal die Dringlichkeit der eben diskutierten Antworten.

Zusätzlich zu den bereits erläuterten mehrfachgenannten Antworten wurden von den Befragten noch vereinzelt folgende Punkte erwähnt:

- **Der demografischen Wandel geht auch mit einer Veränderung der Einkommenshöhen einher und wirft diesbezüglich die Thematik der Leistbarkeit von Wohnraum auf.**

Diesbezüglich ist auf das Kapitel 2.3.1 dieser Arbeit zu verweisen in dem die Thematik des „soziodemografischer Wandel“ als Zusammenspiel demografischer sowie sozialstruktureller Veränderungen erläutert wird. In Kapitel 4.7 wird die vom Experten diesbezüglich angesprochene zunehmende Schwierigkeit der Leistbarkeit von Wohnraum einerseits aufgrund sinkender Reallöhne und andererseits aufgrund schärferer Finanzierungsbedingungen und damit eingeschränkter Fremdkapitalbeschaffungssituationen diskutiert, welche beide zu starken Einschränkungen in der qualitativen Wohnungsnachfrage führen.

- **Höhere Förderungen zur Eigentumsschaffung.**

Wie in Kapitel 3.2.2 erläutert würde die Erhöhung der Eigentumsquote die Wohnkosten der Bevölkerung langfristig senken. Zumindest zeigt der europäische Vergleich, dass die Wohnungsausgaben privater Haushalte durchschnittlich in Korrelation zu einer höheren Eigentumsquote sinken. Die Eigentumsquote in Linz, sprich jener Anteil an Wohnungen die vom jeweiligen Besitzer eigengenutzt werden, liegt derzeit (Stand 01.01.2018) bei 24,8 % der Hauptwohnsitzwohnungen.²⁶⁴

- **Die Einführung einer Förderung im Kleinstwohnungssegment für Personen mit schlechtem Einkommen wäre gut.**

Da sich die derzeitige Fördersituation im angesprochenen Segment der Kleinstwohnungen - gemeint sind vorzugsweise Einraumwohnungen - lediglich auf Mietwohnungen für junge Menschen beschränken,²⁶⁵ wäre dem Experten nach eine Einführung von (Eigentums-)Förderungen für weitere Personengruppen (sowohl jüngere als auch ältere Menschen) mit schlechter Einkommenssituation notwendig.

²⁶⁴ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Rechtsgrund*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWORECG.pdf. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

²⁶⁵ vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Förderungen zum Thema Bauen und Wohnen*. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

- **Wohngebäude sollten hinsichtlich der verschiedenen Nutzergruppen getrennt werden, sodass ältere Menschen nicht mit Jüngeren zusammenleben.**

Das Argument älterer Menschen, die ihr Lebensende in einer ruhigen, nicht durch Kinderlärm geprägten Umgebung fristen wollen ist grundsätzlich verständlich, sogleich diese Meinung wohl nicht alle Personen im höheren Alter teilen werden. Andere Stimmen hingegen sehen im Konzept des sogenannten „Mehrgenerationen Wohnens“ die Antwort auf die Herausforderungen des soziodemografischen Wandels²⁶⁶ welches in sich keinen Widerspruch zwischen Privatinteresse und Allgemeinwohl bergen soll.

An dieser Stelle ist auf die Antwort eines Experten zu verweisen, welcher eine diesbezügliche Etablierung von Mehrgenerationenhäusern nach skandinavischem Modell als Möglichkeit erwähnt:

- **Eine Lösung könnte die Einführung von Wohnmodellen, wo mehrere Generationen in einem Haus wohnen und diese mit veränderter Lebenssituation ihre Wohnungen wechseln, wie es sie bereits in Skandinavischen Ländern gibt.**

Wenngleich diese Antwort in einem Atemzug mit der Attestierung einer gewissen Fixierung der österreichischen Bevölkerung auf ihr Eigentum und ihre Anonymität gegeben wurde und diesbezüglich das Funktionieren einer solchen Wohnform hierzulande in Frage gestellt wird, könnte dieses sogenannte „Co-housing“²⁶⁷ neben den laufenden Wohn-, Energie- und Lebenshaltungskosten auch die Kosten im Falle von Pflegebedürftigkeit der älteren Generation senken und somit, insbesondere bei familieninterner Nutzung zu einer besseren Familienvermögenssituationen beitragen, sogleich auch das großteilige Interesse der jüngeren Generation für ein solches Wohnmodell in Frage gestellt wird.

- **Es wäre eine genaue Bedarfserhebung notwendig um nur jenen Wohnraum anzubieten, der auch wirklich nachgefragt und finanzierbar ist.**

Diese Aussage indiziert das Verlangen bzw. den Bedarf der Wohnungswirtschaft nach einer unabhängigen Stelle, welche sich mit einer sachgerechten Analyse wohnungsmarktbezogener Indikatoren und der fortlaufenden Bereitstellung möglichst umfassender Informationen zu vergangenen sowie zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt befasst. Dem Vorbild zahlreicher deutscher Großstädte nach, welche bereits vor

²⁶⁶ vgl. SCHULTE, E.: *Mehrgenerationenwohnen: Eine Antwort auf die Herausforderungen des demographischen und sozialen Wandels?*

²⁶⁷ vgl. COHO/US: *The growth of cohousing in Europe.* <http://www.cohousing.org/node/1537>. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

Jahren Stellen zur Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet haben,²⁶⁸ könnte man auch hierzulande unabhängig geführte Institute zur Marktbeobachtung bzw. zum Marktmonitoring initiieren, welche der Wohnungswirtschaft nicht einschränkend sehr wohl aber in Form von Konzeptentwicklungen sowie Handlungsempfehlungen unterstützend und fördernd beiseite stehen soll.

- **Einzugsgebiete durch die Investitionen in den Öffentlichen Nahverkehr sowie die Implementierung von Verkehrskonzepten forcieren.**

Diesbezügliche Bestrebungen wurden in den vergangenen Jahren, beispielsweise durch Erweiterung der Straßenbahn und die Anbindung der Nachbargemeinden Leonding, Pasching und Traun bereits umgesetzt.²⁶⁹ Zahlreiche andere Projekte, wie die Anbindung weiterer Nachbargemeinden sowie der Bau einer zweiten Straßenbahnachse durch Linz befinden sich ebenso wie Individualverkehrsprojekte bereits in der Pipeline.²⁷⁰ Angesichts des täglichen Verkehrschaos²⁷¹ aufgrund zahlreicher neuralgischer Verkehrspunkte²⁷² sei die Rechtzeitigkeit dieser Maßnahmen jedoch dahingestellt.

5.4.3 Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt

Nach einer eingehenden Befassung mit den soziodemografischen und wohnungsmarktspezifischen Entwicklungen der Vergangenheit soll in diesem Fragenteil die Überleitung auf die gegenwärtige Situation am Linzer Wohnungsmarkt erfolgen.

Die Erfragung von Einflussintensitäten diverser Faktoren, des derzeitigen Neubauniveaus in Anbetracht der Nachfrage sowie des derzeitigen Angebots sollen im Zuge dieser Arbeit getroffene Annahmen empirisch untermauern.

²⁶⁸ vgl. BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Bund und Länder*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/laender>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

²⁶⁹ vgl. LINZ AG: *Straßenbahnlinie Traun*. https://www.linzag.at/portal/de/ueber_die_linzag/projekte/projekte_der_nsl_gmbh/strassenbahnlinie_traun. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

²⁷⁰ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Stadtentwicklung – Linz in Bau*. <https://www.linz.at/futurelinz/4652.asp>. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

²⁷¹ vgl. NACHRICHTEN.AT: *Verkehr: Die fünf größten Probleme*. <http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/Verkehr-Die-fuenf-groessten-Probleme;art4,2507815>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

²⁷² vgl. LAND OBERÖSTERREICH: *Informationen über Straßenzustand und Verkehrslage*. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/webcam.htm>. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

5.4.3.1 Diverse Umstände nach der Größe ihres Einflusses auf den Wohnungsmarkt

Mithilfe der Fragestellungen: „Bewerten Sie die folgenden Umstände nach der Größe ihres Einflusses auf den Wohnungsmarkt in Linz“ wurden verschiedenen Faktoren, welche bereits im Zuge der Recherchephase als den Wohnungsmarkt beeinflussende Umstände ausfindig gemacht wurden, hinsichtlich ihrer tatsächlichen Einflussintensität abgefragt.

Die folgende Tabelle 23 zeigt die Antwortverteilung sowie die errechneten Scores, als Intensität des Einflusses der diversen Umstände auf den Wohnungsmarkt. Bei vier Antwortmöglichkeiten ergibt sich ein mittlerer Scorewert von 2,5 Punkten. Je höher der tatsächliche Score von diesem Wert abweicht desto höher (> 2,5) bzw. niedriger (< 2,5) ist die tatsächliche Einflussintensität nach dem subjektiven Empfinden der Wohnungsmarktexperten.

Einfluss auf den Wohnungsmarkt	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Wirtschafts- und Finanzkrise	15%	51%	20%	15%	2,3
Niedrigzinspolitik	0%	22%	56%	22%	3,0
Steigende Lebenshaltungskosten	5%	54%	37%	5%	2,4
Internationale Migration	7%	32%	42%	20%	2,7
Steigende Grundstückspreise	0%	3%	40%	58%	3,6
Steigende Baukosten	0%	20%	49%	32%	3,1
Strenge Bauvorschriften und Auflagen	3%	38%	35%	25%	2,8

Tabelle 23: Verschiedene Faktoren hinsichtlich ihrer Einflussintensität auf den Wohnungsmarkt

Die Wirtschafts- und Finanzkrise hatte in den vergangenen zehn Jahren weitreichende Folgen auf das globale Wirtschaftswachstum sowie auf zahlreiche nationale Immobilienmärkte. Der österreichische Wohnimmobilienmarkt blieb davon jedoch weitestgehend unberührt.²⁷³ Diese Aussage bestätigen auch die im Zuge dieser Arbeit befragten Experten. Mit einem Scorewert von 2,3 wird die Intensität des Einflusses besagter Wirtschaftskrise als am geringsten, im Vergleich zu den anderen abgefragten Faktoren, beziffert, zugleich aber auch die Möglichkeit dieses Antwortverhaltens im sogenannten Rezenzeffekt begründet sein kann, so die Ursachen und deren Auswirkungen dieses Faktors zeitlich länger zurück liegen als die restlichen Faktoren.

²⁷³ vgl. DER STANDARD: *Immo-Branche: Auswirkungen der Krise „minimal“*. <https://derstandard.at/1231151346609/Immo-Branche-Auswirkungen-der-Krise-minimal>. Datum des Zugriffs: 07.02.18.

Den relational größten Einfluss haben den ausgewerteten Befragungsergebnissen mit einem Score von 3,6 (sehr stark) zufolge die steigenden Grundstückspreise und liegen dabei noch vor den steigenden Baukosten (3,1) und den strengeren Bauvorschriften und Auflagen (2,8), welche in gewisser Weise zwar ihren Beitrag zu den steigenden Objekterrichtungskosten beitragen, nicht aber die alleinige Ursache dafür zu sein scheinen.

Interessant ist auch, dass die Befragten höhere Einflussintensitäten angaben, so der jeweilige Umstand ihrem Sphärenbereich zuzuordnen war, so ergeben die Antworten der Wohnungsmarktexterten aus dem Bankenbereich für den Einfluss der Niedrigzinspolitik auf den Wohnungsmarkt einen Score von 3,4 und damit 0,4 Scorepunkte über dem generellen Mittelwert. Zweifelsohne hat der Umstand des historisch niedrigsten Zinsniveaus, aufgrund des billigen Geldes und damit verbundener verstärkter Investitionsbereitschaft in das sogenannte „Betongold“ großen Einfluss auf die Nachfragequantität und damit auf die Wohnungspreise. In Kapitel 4.4.1 dieser Arbeit wurden bereits mögliche Auswirkungen einer Leitzinserhöhung durch die EZB und damit verbundener innerstädtisch steigender Wohnungsnachfrage aufgrund Zahlungsunfähigkeit außerhalb Linz lebender, jedoch in Linz arbeitender Haushalte diskutiert. Abzuwarten bleibt diesbezüglich auch ob und inwiefern ein steigendes Zinsniveau die Investitionsbereitschaft sowohl von privater als auch institutioneller Nachfrager beeinflusst wird bzw. wenn überhaupt in welchem Ausmaß die Immobilienpreise dadurch fallen werden.²⁷⁴

Des Weiteren sehen die Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften einen viel höheren Einfluss der internationalen Migration auf den Wohnungsmarkt als der Rest der Befragten. Der errechnete Scorewert von 3,3 liegt diesbezüglich 0,6 Scorepunkte über dem generellen Mittelwert von 2,7. Dies ist mit Sicherheit darauf zurückzuführen, dass die Gemeinnützigen in ihrer Wohnungsvergabe vermehrt mit ausländischen Staatsbürgern und Menschen mit Migrationshintergrund zu tun haben. Das Thema der Zuwanderung und diesbezüglichen Heterogenisierung der Bevölkerung wurden ebenso wie zukünftige quantitative Nachfrageauswirkungen durch die bevorstehende Arbeitsmarktöffnung für kroatische Staatsbürger in Kapitel 4.6 erläutert.

Im Zuge der Fragestellung war es über ein offenes Antwortfenster außerdem möglich zusätzliche wohnungsmarktbeeinflussende Umstände anzuführen. Die beiden angegebenen Punkte waren dabei:

- Bildungs- und Arbeitsangebot sowie die
- Verknappung des Angebots am Markt.

²⁷⁴ vgl. HAUSGOLD: *Steigende Zinsen in 2018?*. <https://www.hausgold.de/steigende-zinsen-in-2018/>. Datum des Zugriffs: 13.04.18.

5.4.3.2 Derzeitiges Neubauniveau in Anbetracht der Nachfrage

Anhand einer Gegenüberstellung des Bevölkerungswachstums mit der Wohnbautätigkeit der vergangenen Jahre in Linz wurde in Kapitel 3.4 ein quantitatives Wohnungserrichtungsdefizit festgestellt. Dieses wird sich nach aktuelle Erwartungen und Prognosen auch in Zukunft fortsetzen.

Die gewählte Fragestellung „*Wie schätzen Sie die derzeitige Neubautätigkeit in Anbetracht der Nachfrage ein?*“ sollte diese getroffene Annahme verifizieren.

Tabelle 24 zeigt die Antwortverteilung für die es anders als bis hier hin, fünf Antwortmöglichkeiten zur Beantwortung der Fragestellung gab, was dementsprechend auf einem mittleren Scorewert von 3,0 führt.

Bautätigkeit	zu gering	eher gering	ausreichend	eher zu hoch	zu hoch	Score
	12%	39%	32%	17%	0%	2,5

Tabelle 24: Derzeitiges Neubauniveau in Anbetracht der Nachfrage

Ein Drittel der Befragten (32 %) befinden das derzeitige Neubauniveau als ausreichend, in etwa die Hälfte (51 %) sehen eine eher geringe bzw. zu geringe Neubautätigkeit in Anbetracht der derzeitigen Nachfrage. Der errechnete Score von 2,5 (eher gering) bestätigt die zuvor getroffene Annahme.

5.4.3.3 Derzeitiges Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen

Die Experteneinschätzung über das derzeitige Wohnungsangebot sollte über die Fragestellung „*Wie schätzen Sie das derzeitige Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen in Linz ein?*“ eruiert werden.

Die Zusammenfassung der getrennt zu betrachteten Teilmärkte für Kauf und Miete wird darin begründet, dass diesbezüglich einerseits der Zeitaufwand für die Fragebogenbeantwortung reduziert wird und andererseits ohnehin damit zu rechnen wäre, dass sich das Antwortverhalten der Teilnehmenden, im Sinne des sogenannten Konsistenzeffektes aufgrund der Ähnlichkeit der Fragestellungen in gewisser Weise stimmig verhalten würde.

Wie die folgende Tabelle 25 zeigt, wurde lediglich die Unterscheidung zwischen verschiedenen flächenmäßigen Wohnungsgrößen forciert. Wie für die vorangegangene Fragestellung gab es auch hier fünf Antwortmöglichkeiten und einen dementsprechenden mittleren Scorewert von 3,0.

Derzeitiges Angebot	sehr geringes Angebot	geringes Angebot	ausgewogen	Überangebot	starkes Überangebot	Score
< 60 m ²	20%	54%	24%	2%	0%	2,1
61 - 90 m ²	5%	32%	56%	7%	0%	2,7
91 - 120 m ²	2%	27%	59%	12%	0%	2,8
> 120 m ²	12%	20%	29%	37%	2%	3,0

Tabelle 25: Derzeitiges Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen

Es ist deutlich zu erkennen, dass die an der Umfrage teilnehmenden Wohnungsmarktexperten vor allem im Segment der Kleinwohnungen (bis 60 m² Wohnfläche) mit insgesamt 74 % der Stimmen ein sehr geringes bzw. geringes Angebot festmachen. Bei leichten Angebotsdefiziten im Wohnflächensegment von 61 bis 120 m² erscheint den Befragten das Angebot für Wohnungen über 120 m² Wohnfläche generell als ausgewogen, wobei dennoch anzumerken sei, dass in diesem Wohnungssegment mehr als zwei Drittel der Antworten auf das Empfinden eines Überangebots fielen.

Diese Erkenntnis deckt sich dabei weitestgehend mit den in Kapitel 3.1.4 erhobenen und diskutierten Wohnungsinseraten einer Online-Immobilienplattform. Das pragmatische Zusammenfügen der beiden Untersuchungen führt neben der Bestätigung eines generellen Angebotsdefizit im Kleinwohnungssegment ebenso zu der Vermutung, dass es im Wohnflächenbereich von 61 m² bis 120 m² zwar Angebote gibt, deren Adäquanz für die Nachfrager hinsichtlich Aspekten wie Lage, Zustand, Ausstattung und vor allem Leistbarkeit in keinem ausreichendem Umfang gegeben ist.

5.4.4 Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt

Im Zuge des Fragebogenteils der spezifischen Fragen zum Wohnungsmarkt wurden Einschätzungen über Zusammenhänge zwischen den in Kapitel 3 dieser Arbeit, aus dem vorhandenen sekundärstatistischem Datenmaterial gewonnenen Erkenntnissen und diesbezüglich getroffenen Annahmen erhoben.

Die Fragen waren dabei so aufgebaut, dass die Experten jeweils eingangs mit einem Tatsachenbestand konfrontiert werden, woraufhin sie dann eine Einschätzung über die nachgeschaltete, theoretisch begründete Annahme treffen konnten. Der mittlere Scorewert von 2,5 ergibt sich aus den vier Antwortmöglichkeiten. Ein darunter liegender Scorewert bestätigt die Annahme, eine darüber liegender verneint sie.

5.4.4.1 Auswirkung des Neubaudefizits auf die Wohnungspreise

Die Präsomtion, dass die steigenden Wohnungspreise in Linz in Zusammenhang mit dem Neubaudefizit der Vergangenheit stehen, wurde als erster Sachverhalt im Zuge dieses Umfrageteils erarbeitet.

Die Frage lautete folgendermaßen:

„Die Bevölkerung in Linz wuchs seit 2009 um fast 16.600 Personen. Alleine zur Deckung dieses Zuwachses hätten rund 9.400 Wohnungen errichtet werden müssen. Es wurden aber lediglich rund 7.800 Wohnungen errichtet. Hat ein solches Neubaufizit Auswirkungen auf die Wohnungspreise?“

Preissteigerungen in Zusammenhang mit dem Neubaufizit?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	42%	32%	21%	5%	1,9

Tabelle 26: Preissteigerungen in Zusammenhang mit dem Neubaufizit

Ein der Nachfrageentwicklung zurückgebliebenes Angebot am Wohnungsmarkt lässt die Preise steigen. Vor allem in Linz lässt sich anhand der Antworten der befragten Experten mit einem Scorewert von 1,9 eine deutliche Bestätigung dieser Thematik erkennen.

Neben den Haushalten als direkte Nachfrager investierten durch die Verunsicherung nach der Wirtschafts- und Finanzkrise und aufgrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus und vergleichsweise günstigen Krediten in den vergangenen Jahren auch viele Anleger in Sachwerte und damit am Immobilienmarkt was, wie bereits in Kapitel 2.5 erläutert, vielerorts starke Preisanstiege nach sich zog. Abzuwarten bleibt diesbezüglich die Veränderung der Preise bei einer Zinserhöhung durch die Zentralbank. Einem kürzlich von der *Schoellerbank* veröffentlichtem Analysebrief zufolge, könnte eine Zinserhöhung von einem Prozent eine Kaufpreisreduzierung von 25 % oder Mieterhöhungen um ein Drittel die Folge sein.²⁷⁵ In Anbetracht der zukünftig steigenden Nachfrage am städtischen Wohnungsmarkt Linz bei gleichzeitig zu geringer Angebotschaffung werden Wohnimmobilien dort in Zukunft wohl keinen rasanten Preisverfall erfahren, sich die Auswirkungen wohl eher in Richtung Mieterhöhungen bewegen.

5.4.4.2 Bautätigkeit in Anbetracht der veränderten Nachfrage

Die im Zuge der Recherche in Kapitel 3 aufgedeckten Besonderheiten des Linzer Wohnungsmarktes zeigen, dass sich speziell in jüngster Vergangenheit das Angebot auch in qualitativer Hinsicht zunehmend von der tatsächlichen Nachfrage entfernt hat. Vor allem im Segment der Kleinwohnungen - also für Einpersonenhaushalte - herrscht derzeit wohl ein deutliches Angebotsdefizit.

²⁷⁵ vgl. SCHOELLERBANK: *Immobilien: Zinsen rauf, Preise runter?*. [https://www.schoellerbank.at/023/medien.nsf/gfx/9F5C282310AA4285C125826002FC693/\\$file/Analysebrief_338_file.pdf](https://www.schoellerbank.at/023/medien.nsf/gfx/9F5C282310AA4285C125826002FC693/$file/Analysebrief_338_file.pdf). Datum des Zugriffs: 16.04.18.

Über diesen Sachverhalt wurden die Experten zu einer Einschätzung der Lage gebeten. Dies geschah mithilfe der Frage:

„Seit 2009 wuchs die Zahl an Einpersonenhaushalten um fast 14.500 Einheiten. Im gleichen Zeitraum wurden lediglich rund 2.100 neue Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche errichtet. Wurde diesbezüglich an der veränderten Nachfrage vorbei gebaut?“

Neubautätigkeit an der Nachfrageentwicklung vorbei?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	24%	46%	27%	2%	2,1

Tabelle 27: Qualität der Neubautätigkeit in Anbetracht der Nachfrageentwicklung

Die aus den vorangestellten Zahlen erkennbare Eindeutigkeit zur Thematik wird anhand des sich durch die Antwortverteilung ergebenden Scores von 2,1 bestätigt und dementsprechend auch durch die Befragten ein vorherrschendes Wohnungsdefizit für Einpersonenhaushalte in Linz attestiert.

5.4.4.3 Senkung der Wohnausgaben durch eine Erhöhung der Eigentumsquote

In Kapitel 3.2.2 wurde die Möglichkeit zur Wohnungsausgabensenkung der Haushalte durch eine Erhöhung der Wohnungseigentumsquote diskutiert. Aufgrund der in Linz vorzufindenden, relativ hohen Mietquote (68,6 % der Haushalte bewohnen ihre Wohnung zur Hauptmiete)²⁷⁶ sollte die subjektive Einschätzung dieses Potentials in Linz durch die Experten erfolgen.

Die Fragestellung wurde dahingehend wie folgt gewählt:

„Mieterhaushalte haben höhere Wohnungsausgaben als selbstnützende Wohnungseigentümer. In Linz bewohnen fast 70 % der Haushalte ihre Wohnung zur Hauptmiete. Könnte eine Erhöhung der Eigentumsquote generell die Ausgaben für Wohnen senken?“

Senkung der Wohnausgaben durch eine Erhöhung der Eigentumsquote?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	15%	10%	44%	31%	2,9

Tabelle 28: Möglichkeit zur Senkung der Wohnausgaben durch eine Erhöhung der Eigentumsquote

²⁷⁶ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Rechtsgrund*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWORECG.pdf. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

Der Score von 2,9 deutet darauf hin, dass es den befragten Wohnungsmarktexperten zufolge eher zu keiner Senkung der Haushaltsausgaben für Wohnen durch die Förderung von Wohneigentum bzw. die Erhöhung der Eigentümerquote kommen würde. Diese Meinung steht dabei konträr zu den in Kapitel 3.2.2 anhand von Ländervergleichen vorgestellten Fakten zu Eigentümerquoten und Wohnungsausgaben.

Nachfolgende Abbildung 30 zeigt die Wohnungseigentumsquoten der diversen Länder der Europäischen Union (Ordinate) sowie den vorzufindenden durchschnittlichen Haushaltsausgaben für Wohnen (Abszisse).

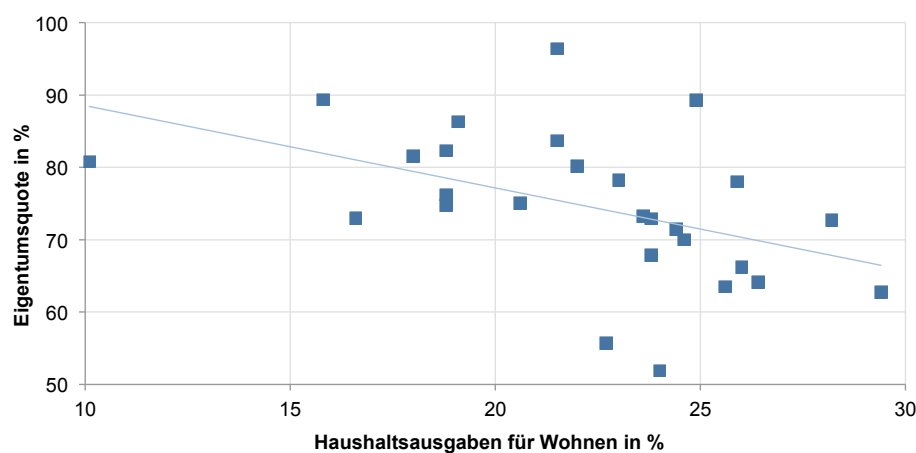


Abbildung 30: Europäischer Ländervergleich zu Wohnungseigentumsquoten und Haushaltsausgaben für Wohnen²⁷⁷

Hierbei ist eindeutig zu erkennen, dass die Wohnungsausgaben privater Haushalte in Ländern der EU durchschnittlich in Korrelation zu einer höheren Eigentümerquote sinken.

Eine allgemeine Aussage über die Möglichkeit zur Wohnkostensenkung durch staatliche Förderungen in der Wohnungseigentumsschaffung lässt sich für Linz aufgrund der von den Umfrageteilnehmern abgegebenen Antworten jedoch nicht treffen, wobei abschließend anzumerken sei, dass die Tendenz zur Beantwortung der vorangestellten Frage mit „nein“ bzw. „eher nein“ durch die Experten in einem höheren Maße gegeben war, so diese ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Vermietung von Wohnimmobilien haben.

²⁷⁷ Eigene Darstellung mit Daten von EUROSTAT

5.4.5 Zukünftige Entwicklungen

Im Zuge dieses Umfrageteils erfolgte, nach der Behandlung vergangener Entwicklungen sowie derzeitiger Situationen, die Überleitung auf zukünftige demografische Veränderungen und deren möglichen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.

Diesbezüglich wurden fünf Punkte bzw. Annahmen, welche in Kapitel 4 dieser Arbeit, unter der Bezeichnung „Faktoren“, aufgeworfen bzw. getroffen wurden, in Anlehnung an die Vorgehensweise im vorangegangenen Umfrageteil, den Experten vorgestellt und deren Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. Plausibilität durch diese abgeschätzt.

Abschließend erfolgten noch zwei Fragen zu erwarteten Entwicklungen am Wohnungsmarkt in Linz hinsichtlich der Preissituation sowie zur zukünftigen Betroffenheit vom demografischen Wandel.

5.4.5.1 Umzug der Älteren als Abkehr vom „Remanenzeffekt“

Als erste Dimension des demografischen Wandels wird die Thematik der Alterung behandelt. Ausführliche Erläuterungen über die zukünftige Wahrscheinlichkeit eines Remanenzeffektes am Linzer Wohnungsmarkt sind in Kapitel 4.3.1 dargelegt.

Die theoretisch begründete Annahme, dass ältere Personen in Zukunft vermehrt der Umzug in kleinere Wohneinheit betreffen wird, sollte anhand folgender Fragestellung durch die Experten überprüft werden:

„Die Zahl der Pensionisten wird in Linz in den kommenden zehn Jahren enorm ansteigen. Aufgrund der derzeitigen Pensions- und Miethöhen werden einige von ihnen zu einem Umzug in kleinere Wohnungen gezwungen werden. Stimmen Sie dieser Aussage zu?“

Werden Ältere in Zukunft vermehrt in kleinere Wohnungen ziehen?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	23%	39%	28%	10%	2,3

Tabelle 29: Umzug der Älteren als Abkehr vom "Remanenzeffekt"

62 % der Teilnehmer stimmen der getätigten Aussage mit „ja“ bzw. „eher ja“ zu, was bei einem Score von 2,3 (eher ja) darauf schließen lässt, dass sich diesbezüglich die Wohnungsnachfrage im Kleinwohnungssegment in den kommenden Jahren verstärken wird.

5.4.5.2 „Zweite Haushaltsgründungsphase“ im Zuge des Pensionsantrittes

Der zweite Faktor innerhalb der Dimension der Alterung, welcher im Zuge dieses Umfrageteils behandelt wird, ist als gegenläufiges Modell zum Remanenzeffekt der bereits zunehmende Trend zu einer zweiten Haushaltsgründungsphase im Alter. Dazu wurden in Kapitel 4.3.2 dieser Arbeit Überlegungen bzw. Berechnung zu potentiellen Umzugsszenarien zukünftiger Pensionisten aus den Linzer Umlandbezirken angestrengt.

Die Wahrscheinlichkeit eines solchen Szenarios sollte mithilfe der nachgestellten Fragestellung durch die Experten abgeschätzt werden:

„Etwa ein Drittel der Menschen werden ihre Wohnsituation im Zuge des Pensionsantrittes durch einen Umzug ändern. Besteht die Möglichkeit, dass in Zukunft vermehrt ältere Personen aus dem Umland nach Linz ziehen?“

Werden Ältere in Zukunft vermehrt in die Städte ziehen?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	13%	46%	28%	13%	2,4

Tabelle 30: "Zweite Haushaltsgründungsphase" im Zuge des Pensionsantrittes

59 % der befragten Experten antworteten mit „ja“ bzw. „eher ja“, was die getätigte Aussage bei einem Score von 2,4 (eher ja) bestätigt. Bei der prognostizierten, enormen Anzahl an Pensionsantritten in den kommenden Jahren in und um Linz, ist auch diesbezüglich mit einer zukünftig steigenden Wohnungsnachfrage, vorwiegend im Kleinwohnungssegment zu rechnen.

5.4.5.3 Verstärkung der Urbanisierung durch steigende „Energiekosten“

Hinsichtlich der Urbanisierung, als eine der betrachteten Dimensionen des demografischen Wandels, wurde in Kapitel 4.2.2 eine Ex-post-Betrachtung bezüglich steigender Energiepreise und Wanderungstrends veranschaulicht. Dabei kam zu Tage, dass zeitgleich zu überproportional zur allgemeinen Teuerung gestiegene Energie- und Mobilitätskosten, wie diese während der jüngst vergangenen Wirtschafts- und Finanzkrise der Fall waren, Tendenzen zu einer Art Landflucht der Bevölkerung, im Sinne einer Abwanderung in die Städte erkennbar waren.

Ein eindeutiger Beweis für einen kausalen Zusammenhang der beiden Sachverhalte wurde bzw. konnte jedoch nicht gefunden werden. Aus diesem Grund sollte mithilfe der folgenden Fragestellung, das zukünftige Wanderungspotential der ländlichen Bevölkerung in Richtung städtische Gebiete, im Falle abermals steigender Energiepreise, durch die Experten plausibilisiert werden. Die Frage lautete:

„Hohe Energiepreise (Heizöl, Kraftstoffe, etc.) und damit hohe Lebenshaltungskosten verursachen Wanderungen von Menschen aus ländlichen Regionen in die Städte. Kann eine Energiepreissteigerung in Zukunft zu einer verstärkten Abwanderung der Umlandbevölkerung nach Linz führen?“

Können Energiepreissteigerungen die Urbanisierung verstärken?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	13%	13%	46%	28%	2,9

Tabelle 31: Verstärkung der Urbanisierung durch steigende "Energiekosten"

Ungeachtet der in Kapitel 4.2.2 erläuterten zeitlichen Überschneidung hoher Energiepreise und Wanderungstendenzen in die Stadt, meinen insgesamt 74 % der Befragten, dass ein solcher Zusammenhang in Zukunft nicht bzw. eher nicht der Fall sein wird. Eine abschließende Verifizierung respektive Falsifizierung der getroffenen Annahme kann mit einem Score von 2,9 (eher nein) an dieser Stelle also nicht erfolgen.

Eine ähnliche Ex-post-Betrachtung weiterer städtischer Gebiete könnte diesbezüglich ebenso Abhilfe verschaffen, wie die Betrachtung von Wanderungsverhalten der Linzer- sowie deren Umlandbevölkerung bei zukünftigen Energiepreiserhöhungen.

5.4.5.4 Verstärkung der Urbanisierung durch eine „Leitzinserhöhung“

Als zweiter Faktor, in Form eines möglichen Verstärkers der Dimension der Urbanisierung wurde im Vorfeld eine eventuell bevorstehende Erhöhung des Leitzinses auserkoren. Mithilfe ausgewählter Studien der Österreichischen Nationalbank wurden in Kapitel 4.2.1 Berechnungen zu einem möglichen Wanderungspotential ländlicher Haushalte, welche im Zuge etwaiger Zahlungsunfähigkeit in Folge einer Leitzinserhöhung als Umzügler in Frage kommen durchgeführt.

Um die Plausibilität für den Linzer Wohnungsmarkt diesbezüglich abzuschätzen wurden die Experten zur Beantwortung der folgenden Frage gebeten:

„Durch eine Erhöhung des Leitzinses könnten die Kreditraten steigen. Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten könnten dann von ihren Einfamilienhäusern am Land zu einem Umzug an ihren Arbeitsort Linz gezwungen werden. Stimmen Sie dieser Aussage zu?“

Kann eine Leitzinserhöhung die Urbanisierung verstärken?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	16%	32%	32%	21%	2,6

Tabelle 32: Verstärkung der Urbanisierung durch eine "Leitzinserhöhung"

Mit einem Score von 2,6 (eher nein) entfielen knapp die Hälfte der Antworten jeweils auf eine Zustimmung bzw. Verneinung der theoretisch begründeten Annahme. Zugegebenermaßen werden zahlungsunfähige Haushalte durch eine Erhöhung des Leitzinses in Österreich eher die Ausnahme darstellen. Die möglicherweise jährlich etwa 100 bis 200 betroffenen Haushalte, welche aus dem Linzer Umland zu einem Umzug in die Stadt gezwungen werden könnten, erscheinen zu den bereits vorhandenen 115.000 Haushalten in Linz wie der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein, in welchem das Antwortverhalten der Experten begründet sein kann. In Anbetracht einer bereits vereinzelt zu attestierenden Wohnungsknappheit kann der Faktor der Leitzinserhöhung und die damit einhergehende Steigerung der Nachfrage jedoch nicht gänzlich außer Acht gelassen werden.

5.4.5.5 Steigende Wohnungsnachfrage aufgrund einer „EU-Osterweiterung“

Die in Kapitel 4.6.1 durchgeführten Berechnungen zu den ersten beiden EU-Osterweiterungen zeigen auf, dass es dadurch zu sprunghaften Anstiegen der Wanderungszahlen von Personen aus besagten Ländern nach Linz gekommen ist.

Diesbezüglich sollte mithilfe der folgenden Fragestellung die mögliche Verstärkung der Wohnungsnachfrage, im Zuge des Inkrafttretens der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit für kroatische Staatsbürger, durch die Experten plausibilisiert werden:

„Die EU-Osterweiterungen haben gezeigt, dass es dadurch zu Anstiegen der Migration von Menschen dieser Länder (nach Linz) kommt. Voraussichtlich im Jahr 2020 bekommen Staatsangehörige Kroatiens die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit in Österreich. Ist diesbezüglich mit einer verstärkten Wohnungsnachfrage durch kroatische Arbeitsmigranten in Linz zu rechnen?“.

Wird sich die Nachfrage durch die EU-Osterweiterung verstärken?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	11%	30%	49%	11%	2,6

Tabelle 33: Steigende Wohnungsnachfrage aufgrund einer „EU-Osterweiterung“

Insgesamt 60 % der Teilnehmer antworteten mit „eher nein“ bzw. „nein“. In Anbetracht der Einwanderungszahlen für Linz im Zuge der ersten beiden EU-Osterweiterung (siehe dazu Kapitel 4.6.1) und im Wissen über den massiven Anstieg an Einwanderungen kroatischer Staatsbürger

nach Deutschland,^{278,279} wo bereits seit Juli 2015 die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit herrscht,²⁸⁰ deutet das Antwortverhalten der befragten Experten auf eine Tendenz zur Beantwortung der Frage, mit einem Score von 2,6 (eher nein) nach sozialer Erwünschtheit.

5.4.5.6 Erwartete Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt in Linz

Mithilfe der Fragestellung „Wie schätzen Sie die kommenden Entwicklungen der Preise für Eigentums- und Mietwohnungen in Linz ein?“ sollten die subjektiven Einschätzungen der Experten über künftige Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt in Linz eruiert werden.

Dazu wurde, wie bereits in einer weiter vorne gestellten Frage (siehe Kapitel 5.3.3.3), keine Unterteilung der Teilmärkte für Kauf und Miete, sondern lediglich nach den verschiedenen Wohnflächenclustern vorgenommen. Gemäß dem Prinzip von Angebot und Nachfrage, sollte sich die Antwortverteilung dabei im Einklang mit der eben angesprochenen vorangegangenen Fragestellung über das derzeitige Angebot verhalten.

Bei fünf Antwortmöglichkeiten ergibt sich wiederum ein mittlerer Scorewert von 3,0.

Erwartete Preisentwicklungen	stark fallend	fallend	konstant	steigend	stark steigend	Score
< 60 m ²	0%	2%	5%	68%	24%	4,2
61 - 90 m ²	0%	2%	15%	76%	7%	3,9
91 - 120 m ²	0%	12%	42%	42%	5%	3,4
> 120 m ²	7%	42%	29%	17%	5%	2,7

Tabelle 34: Erwartete Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt

Wie in Tabelle 34 zu erkennen ist, orten 92 % der teilnehmenden Wohnungsmarktexperte ein steigendes bis stark steigendes Preisniveau für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche. Der Score von 4,2 führt auf eine erwartete „stark steigende“ Wohnungspreisentwicklung. Dieser Umstand ergibt sich dabei wohl hauptsächlich aus einem derzeit schon zu geringen Angebot sowie einer in weiterer Folge zu geringen Neubautätigkeit von Kleinwohnungen im leistbaren Segment.

Die Preisanstiege für Wohnungen auf der Flächenbandbreite von 61 bis 120 m² sind auf die steigende Nachfrage durch den generellen Bevölkerungszuwachs sowie auf die zu geringe Neubautätigkeit zurückzuführen.

²⁷⁸ vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT: *Statistisches Jahrbuch 2014*. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch2014.pdf?__blob=publicationFile. Datum des Zugriffs: 17.04.18.

²⁷⁹ vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT: *Wanderungen zwischen Deutschland und Kroatien*. https://www-genesis.destatis.de/genesis/online.jsessionid=6B30CBB167ADC6A75B22866D21C603AC.tomcat_GO_2_1?operation=previous&levelindex=3&levelid=1523952563038&step=3. Datum des Zugriffs: 17.04.18.

²⁸⁰ vgl. BUNDESREGIERUNG: *Arbeitsmarkt für Kroatien offen*. <https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2015/06/2015-06-17-arbeitnehmerfreizuegigkeit-kroatien.html>. Datum des Zugriffs: 17.04.18.

Lediglich die mehr als 120 m² großen Wohnungen werden den Experten zufolge, wohl in Hinblick auf den Aspekt der Leistbarkeit und den dadurch zunehmend eingeschränkten Markt, in Zukunft mit fallenden Preisen konfrontiert sein.

Das eben beschriebene Antwortverhalten steht des Weiteren im Einklang mit der zuvor angesprochenen Fragestellung über das derzeitige Angebot am Wohnungsmarkt in Linz (vgl. Tabelle 25).

5.4.5.7 Zukünftige Betroffenheit vom demografischen Wandel

Bevor auf den abschließenden Teil des Fragebogens übergangen wird, sollte mithilfe der Frage „*Wie stark wird Linz in den kommenden Jahren durch den demografischen Wandel betroffen sein?*“ das subjektive Empfinden der Experten über die zukünftige Betroffenheit der verschiedenen Dimensionen des demografischen Wandels eruiert werden.

Erwartete zukünftige Betroffenheit vom demografischen Wandel	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Alterung	0%	25%	48%	28%	3,0
Bevölkerungswachstum	0%	29%	59%	12%	2,8
Zunahme der Einpersonenhaushalte	0%	22%	56%	22%	3,0
Migration (international)	3%	28%	53%	18%	2,9

Tabelle 35: Zukünftige Betroffenheit vom demografischen Wandel

Wie in Tabelle 35 zu sehen ist, wurden allen vier abgefragten Dimensionen ein über der Ausgewogenheit (Score 2,5) liegendes Maß an Betroffenheit (deutlich) beigemessen, wobei im Vergleich zu der vergangenen Betroffenheit des demografischen Wandels lediglich die Thematik der alternden Bevölkerung zukünftig eine größere Rolle als bisher spielen wird.

Im Zuge der Beantwortung dieser Frage war es außerdem möglich über ein offenes Eingabefeld, eigene Dimensionen des demografischen Wandels, von welchen geglaubt wird, dass sie in Zukunft schlagend werden können, anzugeben.

Die Angabe eines Experten, dass Linz in Zukunft „gar nicht“ von **hohen Miet- und Wohnungskosten** betroffen sein wird, wird unkommentiert verworfen. Einerseits aufgrund dessen, dass dieser Umstand nicht zum demografischen Wandel gezählt werden kann und andererseits wohl eher auf einen Eingabefehler in der Beantwortung zurückzuführen ist.

Die zweite Angabe, dass Linz zukünftig „sehr stark“ **durch steigende Lebenshaltungskosten** betroffen sein wird, ist in diesem Sinne zwar nicht direkt als eine Dimension des demografischen Wandels zu werten, kann sehr wohl aber als eine Art Beihilfe zum angesprochenen sozialen Wandel gezählt werden. Steigende Preise und gleichzeitig sinkende Reallohne (siehe dazu Kapitel 4.7) werden in Zukunft erschwerend auf Leistbarkeit von Wohnen einwirken.

5.4.6 Handlungsfelder

Mithilfe des nun folgenden, abschließenden Fragebogenteils sollten Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft erarbeitet werden. Dazu wurden ausgewählte Maßnahmen einerseits zur Beseitigung der Wohnungsknappheit und andererseits zur zukünftigen Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum gegenübergestellt, welche von den Experten hinsichtlich ihrer praktischen Relevanz bewertet werden sollten. Abschließend war es jeweils möglich eigene Maßnahmen bzw. Handlungsfelder sowie praxisrelevanten Handlungsbedarf für die Beteiligten der Wohnungswirtschaft anzumerken.

5.4.6.1 Maßnahmen gegen die Wohnungsknappheit

Die ausgewählten Maßnahmen, welche unter der Fragestellung „*Welche Maßnahmen sind zur Beseitigung der Wohnungsknappheit eher geeignet?*“ gegenübergestellt wurden, finden sich ebenso wie die Antwortverteilung der Experten in der folgenden Tabelle 36:

Option 1	1	2	3	4	Option 2	Score
Nachverdichtung im Innerstädtischen	35%	25%	20%	20%	Erweiterungsprojekte am Stadtrand	2,3
Reduzierung von Bauvorschriften und Auflagen	35%	23%	30%	13%	Steuerliche Verbesserung für Bautätigkeiten	2,2
Leerstehende Wohnungen pönalisieren	10%	18%	31%	41%	Baugenehmigungsverfahren beschleunigen	3,0
Gezielte Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiete	10%	21%	28%	41%	Bereitstellung von günstigem Bauland	3,0

Tabelle 36: Maßnahmensetzung zur Beseitigung der Wohnungsknappheit

Es ist zu erkennen, dass einer qualifizierten Nachverdichtung im Innerstädtischen (60 %) einer leichten Bevorzugung gegenüber Erweiterungsprojekten am Stadtrand (40 %) zukommt. Diesbezüglich wurde von den Experten angemerkt, dass geeignete Bauflächen im Innerstädtischen Mangelware sind, eine Nachverdichtung (der bestehenden Gebäude) jedoch Vorteile hinsichtlich der Erhaltung von Grünfläche mit sich bringen. Zugegebenermaßen enden Wohnungsmärkte nicht mit den Verwaltungsgrenzen einer Gemeinde, weswegen etwaige Erweiterungsprojekte am Stadtrand auch in den angrenzenden und umliegenden Gemeinden fortgeführt werden können. Letztendlich bergen die beiden eben gegenübergestellten Maßnahmen jedoch keinen Widerspruch, viel mehr sollten zukünftige Wohnbauprojekte sowohl innerstädtisch verdichtend als auch das Stadtgebiet erweiternd durchgeführt werden. Beides jedoch mit ausreichend geeigneten infrastrukturellen Maßnahmen.

Der Vorzug der Reduzierung von Bauvorschriften und Auflagen (58 %) gegenüber den steuerlichen Erleichterungen für Bautätigkeiten (33 %) ist wohl darin zu begründen, dass komplizierte Vorschriften in ihrer Unwirtschaftlichkeit oft an ihren eigentlichen Zielen vorbeigehen.

Diesbezüglich wird schon seit längerem eine Durchforstung und zielführende Überarbeitung von Gesetzen und Auflagen hinsichtlich der Beseitigung von Kostentreibern, speziell im sozialen Wohnbau gefordert.²⁸¹

Eine Pönalisierung leerstehender Wohnungen, um diese aus der Spekulation zurück auf den Markt zu bringen, wurde vom Großteil der befragten Experten, teilweise als unrealistisch und schwachsinnig abgelehnt. Lediglich 28 % können sich diese vorstellen. Die Anmerkung eines Experten über eine höhere Besteuerung von Zweitwohnsitzen, ist im Wissen über die geringe Anzahl an leerstehenden Zweitwohnsitzen und die noch viel geringere Zahl an Wohnungen, welche dadurch frei werden, hinsichtlich des Ziels zur Beseitigung der Wohnungsknappheit äußerst fraglich.

Eine gezielte Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiete wurde mit 31 % der Stimmen ebenso weitestgehend abgelehnt. Viel mehr sehen die Befragten (69 %) politische Stellen gefordert, in Zukunft ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

5.4.6.2 Prioritäten zur Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum

Tabelle 37 zeigt die Antwortverteilung auf die Frage „Welche Prioritäten würden Sie zur Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum setzen?“

Option 1	1	2	3	4	Option 2	Score
Einführung einer Mietpreisbremse	8%	5%	21%	66%	Gezielte Förderung von Neubauten	3,5
Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	41%	36%	13%	10%	Ausweitung der Wohnbeihilfe	1,9
Förderung für gemeinschaftliche Wohnformen	11%	14%	38%	38%	Förderung für funktionale Kleinwohnungen	3,0
Wohnungsmarktbeobachtung durch Politik	32%	37%	18%	13%	Forschungs- und Innovationsförderungen	2,1
Bau von einfachen, funktionale Wohnungen	68%	28%	3%	3%	Bau von automatisierten Hightech-Wohnungen	1,4

Tabelle 37: Prioritätensetzung zur zukünftigen Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum

Die klare Ablehnung einer Mietpreisbremse zeigt, dass Einschränkungen von politischer Seite auf relativ wenig Zustimmung von den Wohnungswirtschaftstreibenden stoßen. Lediglich 13 % der befragten Experten können sich die Einführung dieses politischen Instruments gegenüber einer gezielten Förderung von Neubauten (87 %) vorstellen.

²⁸¹ vgl. KOGLER, J.: Gesetzliche Rahmenbedingungen als Kostentreiber im sozialen Wohnbau. Diplomarbeit.

Weiters werden Förderungen für selbstgenutztes Wohneigentum (77 %), diese könnten langfristig die Haushaltsausgaben für Wohnen senken, einer Ausweitung der Wohnbeihilfe (23 %) sowie die Förderung funktionaler Kleinwohnungen (76 %) jenen für gemeinschaftliche Wohnformen (24 %) vorgezogen. Diesbezüglich wurde angemerkt, dass die bereits bestehenden Förderungen aufgrund überbordender Auflagen, welche die Baukosten in die Höhe treiben, gleichwohl verpuffen und dadurch für viele Bauträger unattraktiv sind. Außerdem wurde angemerkt, dass generell weniger Förderungen verteilt, dafür aber die Abgaben gesenkt werden sollten. Sowohl direkt wirkenden Förderungen als auch indirekt wirkenden Steuererleichterungen sollten ohnehin nur so angewendet werden, dass sie den tatsächlichen regionalen Entwicklungen gerecht werden, sprich staatliche Eingriffe dort, wo auch wirklich wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht.

Die bereits angesprochene Möglichkeit zur Wohnungsmarktbeobachtung durch öffentliche Stellen, um dadurch nachfragegerechter, Wohnraum zur Verfügung zu stellen wird von insgesamt 69 % der Teilnehmer befürwortet. Lediglich 31 % setzen auf Forschungs- und Innovationsförderungen für den Wohnbau.

95 % der Stimmen zeigen eine eindeutige Bevorzugung für das Verbleiben bei technisch einfach gelösten Wohnungen. Den im Zuge der Digitalisierung oft gepriesenen vollautomatisierten Hightech-Wohnungen wurde hinsichtlich der nachhaltigen Gewährleistung von leistbarem Wohnraum, mit lediglich 6 % der erhaltenen Stimmen eine klare Absage erteilt.

5.4.6.3 Handlungsbedarf durch den demografischen Wandel

Am Ende des Fragebogens wurde den Befragten die Möglichkeit zur Kundgebung ihrer persönlichen Anliegen bezüglich des aus dem demografischen Wandel resultierenden Handlungsbedarfs eingeräumt.

Auf die Fragestellung „*Wo sehen Sie bezüglich der bevorstehenden demografischen Entwicklungen den größten Handlungsbedarf am Wohnungsmarkt in Linz?*“ konnten die Experten ihre Meinungen in ein offenes Eingabefeld schreiben.

Die insgesamt 39 eigenständig zu betrachtenden Antworten werden anschließend an die tabellarische Darstellung der am häufigsten genannten zukünftigen Handlungsfelder diskutiert.

Handlungsfelder für die Zukunft	Nennungen	Prozent
Bau von Kleinwohnungen	6	15,4
Sicherstellung der Leistbarkeit	5	12,8
Optimierung der Bauvorschriften	4	10,3
Reformierung des Mietrechtsgesetzes	4	10,3
Bereitstellen von Bauland	4	10,3
Weiterentwicklung der Infrastruktur	3	7,7
Angebot für Ältere (betreute Einrichtungen, etc.)	3	7,7

Tabelle 38: Handlungsfelder für die Zukunft

Die übergeordnet am überaus meisten genannten Thematik zur zukünftigen Bereitstellung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum war der **Bau von Kleinwohnungen**. Sowohl in Anbetracht der steigenden Zahl an älteren Menschen als auch im Hinblick auf das enorme Arbeits- und Ausbildungsangebot (Betriebsansiedelungen, Ausbau der Universität, etc.) scheint sich die Nachfrage diesbezüglich in den kommenden Jahren weiter zu erhöhen. Diese Kleinwohnungen, welche also sowohl für junge als auch für alte Menschen angeboten werden sollen, sollen dabei möglichst leistbar als sogenannte Zweiraumwohnungen ausgeführt werden und über gute infrastrukturelle Anbindungen (Öffentliches Verkehrsnetz, etc.) verfügen.

Der eben erwähnte Aspekt der **Leistbarkeit** führt dabei unmittelbar zu weiteren, mehrmals durch die Experten genannten Antworten:

Zum einen sollen **Reformierungen von** etwaigen nicht immer zielführend anmutenden **Bauvorschriften und Auflagen** ebenso wie von Energieausweisvorschriften forciert werden, was im ersten Schritt die Kosten auf Anbieterseite senken würde und dadurch wohl das Investitionsniveau in den Wohnungsneubau ankurbeln würde.

Um dem generellen Wunsch bzw. der allgemeinen Erfordernis **nach mehr Wohnbau** gerecht zu werden, welcher gemäß dem Prinzip von Angebot und Nachfrage mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit die Preise auf Wohnen senken würde, müssen die zuständigen politischen Stellen **genügend Bauland bereitstellen**. Diesbezüglich könnten einem Wohnungsmarktexperten zufolge im ersten Schritt einmal, diverse brach liegende Grundstücke sowie leerstehende Gebäude der öffentlichen Hand dienen, welche bei Umwidmung und Umnutzung in erster Linie den Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung gestellt werden könnten.

Die dadurch vollzogene **innerstädtische Nachverdichtung** sollte dabei im Einklang mit **infrastrukturellen Maßnahmen** stehen. Vor allem aber sollte hierbei schleunigst das zu so mancher Umsiedlung beitragende Verkehrsproblem von, nach und in Linz gelöst werden.

Wohnbauprojekte am Stadtrand, welche einem „overcrowding“ entgegenwirken und dabei nicht zwingend auf Kosten der Grünflächen geschehen müssen, sollen sinngemäß ebenso adäquat an die Infrastruktur, im Sinne der Verkehrsnetze angeschlossen werden.

Der obligatorische Ruf nach der **Schaffung von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen** wurde in dieser Arbeit schon mehrmals angesprochen und findet ebenso wie die Notwendigkeit zur **Schaffung von Einrichtungen für „betreutes Wohnen“** auch den Weg in die durch die Experten aufgeworfenen zukünftigen Handlungsfelder.

In der Häufigkeit der Nennung erstaunlich war der Wunsch nach einem **Eingriff in das Mietrechtsgesetz**, so reichten die Kommentare der Wohnungsmarktexperten von der Reformierung bis hin zur ersatzlosen Streichung. Zugegebenermaßen hilft das Mietrecht mehr denjenigen, die bereits eine Wohnung haben, weniger aber denjenigen die eine Wohnung suchen. In Anbetracht der zuvor bereits erläuterten Ablehnung der Experten gegenüber etwaigen einschränkend wirkenden staatlichen Maßnahmen und Verboten ist jede Form der Erleichterung für Anbieter und Nachfrager im Sinne der Schaffung eines einheitlichen, gerechten und transparenten Mietrechtes sowie der Förderung des freien Wohnungsmarktes zu begrüßen, eine ersatzlose Streichung des MRG in Anbetracht des Mieterschutzes jedoch weitgehend zu hinterfragen.

Der abschließend von einem Experten angesprochene Punkt zur Gewährleistung von leistbarem Wohnraum ist die Möglichkeit zur **Steuer- bzw. Gebührensenkung auf Betriebskosten** (Strom, Wasser, Heizung, Abfall, etc.) welche durch die Senkung der laufenden Kosten mit Sicherheit einen Beitrag zur langfristigen Leistbarkeit von Wohnen beitragen kann.

5.5 Zusammenführung der Ergebnisse

Es kann festgestellt werden, dass Nachfrageverschiebungen am Wohnungsmarkt durch bevölkerungsstrukturelle Veränderungen über die Zeit nicht nur theoretisch existieren sondern durchaus und mitunter sehr deutlich durch die Wohnungsmarktexterten wahrgenommen werden. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Befragung der Wohnungsmarktexterten in Linz ergeben sich wie folgt:

Wohnungsmarkt in der Vergangenheit:

Die Auswertungen in Kapitel 5.4.2 zeigen, dass sich der **demografische Wandel** den Expertenmeinungen zufolge **in der Vergangenheit vor allem hinsichtlich des Bevölkerungswachstums**, wohl hauptsächlich resultierend aus einem Wanderungsüberschuss aufgrund internationaler Migration - welche an sich keine besonderen qualitativen Nachfrageveränderungen hervorrufen zu scheint - **und hinsichtlich der enormen Zunahme an Einpersonenhaushalten** abspielte. Angesichts der zahlreichen Anmerkungen durch die Befragten, scheint das in Kapitel 3.4 dargestellte Defizit an Kleinwohnungen (< 60 m²) durchaus realistisch zu sein und diesbezüglich ein großer Aufholbedarf bestehen.

Wohnungsmarkt in der Gegenwart:

Die gegenwärtige Situation am Wohnungsmarkt (siehe dazu Kapitel 5.4.3) ist den Befragungsergebnissen nach durch **Angebotsdefizite im Kleinwohnungsbereich** ebenso wie durch **zu geringe Bautätigkeit** geprägt. Dabei spielen wohl vor allem **hohen Grundstückspreise** und die **gestiegenen Baukosten durch überbordenden Auflagen und Vorschriften** eine große Rolle. Die derzeit ebenso den Wohnungsmarkt beeinflussende **Niedrigzinspolitik resultiert in einer hohen Nachfrage**, welche bei dem zu geringen Angebot die Preise in die Höhe treibt.

Wohnungsmarkt in der Zukunft:

Die Ergebnisse der in Kapitel 5.4.5 behandelten erwarteten Entwicklungen zeigen, dass hinsichtlich demografischer Veränderungen in Zukunft vor allem **das Phänomen der alternden Bevölkerung** und damit die **weitere Zunahme an Einpersonenhaushalten** schlagend wird. Stark **steigende Preise für Einheiten im Kleinwohnungssegment** werden die Folge sein. Diesbezüglich muss also **die Schaffung altersgerechter, barrierefreier Kleinwohnungen** ebenso wie die **Errichtung von Einrichtungen für betreutes Wohnen** forciert werden.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen, wird im nun folgenden Kapitel, mithilfe einer Kundenzufriedenheitsbefragung unter der zukünftigen wohl bedeutendsten Personengruppe am Linzer Wohnungsmarkt, der Generation 60+ (Personen mit derzeit zwischen 50 und 59 Lebensjahren), versucht Anforderungskriterien bzw. relevante und nachgefragte Ausstattungen und Eigenschaften von Kleinwohnungen empirisch zu ermitteln.

6 Nutzerbefragung zur Wohnzufriedenheit

Um Wohnraum für die zukünftig wohl bedeutendste demografische Bevölkerungsgruppe am Wohnungsmarkt in Linz, im Sinne tatsächlich nachgefragter (Klein-)Wohnungen der zukünftigen Generation 60+ bereitstellen zu können, wird im gegenständlichen Kapitel eine Eruiierung verschiedener Anforderungskriterien und deren Einfluss auf die Zufriedenheit der Nutzer durchgeführt. Nach einer kurzen Einführung in die Thematik der Kundenzufriedenheit, erfolgt eine Nutzerbefragung sowie die abschließende Darstellung der Ergebnisse in einem KANO-Modell.

6.1 Einführung in die Kundenzufriedenheit

MEFFERT und BRUHN beschreiben die Kunden- bzw. Konsumentenzufriedenheit als Übereinstimmung der subjektiven Erwartungen mit der tatsächlich erlebten Motivbefriedigung bei Produkten oder Dienstleistungen.²⁸² Die Kundenzufriedenheit als rein hypothetisches Gebilde, beschreibt also das Phänomen, nach welchem der Kunde ein Produkt bzw. eine Dienstleistung anhand der jeweils individuell gewonnenen Nutzungserfahrungen beurteilt.²⁸³

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Entstehung von Zufriedenheit erfolgt meist durch das sogenannte Diskonfirmationsparadigma.²⁸⁴ Hierbei wird davon ausgegangen, dass jeder Kunde seine Erwartungen an ein Produkt bzw. an eine Dienstleistung (Soll-Leistung) mit den gewonnenen Erfahrungen mit eben diesem (Ist-Leistung) vergleicht.²⁸⁵ Entspricht die erfahrene Ist-Leistung der erwarteten Soll-Leistung so spricht man von Konfirmation (=Zufriedenheit), übertrifft sie die Soll-Leistung, spricht man von positiver (=mehr Zufriedenheit), umgekehrt von negativer Diskonfirmation (=Unzufriedenheit).²⁸⁶

Durch die Voraugenführung dieses Soll-Ist-Vergleichs von erwarteten und erfahrenen Leistungen wird deutlich, dass der Grad der Kunden(un)zufriedenheit stark subjektiver Natur ist, da Erwartungen an Produkten bzw. Dienstleistungen ebenso wie die damit gemachten Erfahrungen zwischen den einzelnen Individuen differieren.

²⁸² vgl. MEFFERT, H.; BRUHN, M.: *Beschwerdeverhalten und Zufriedenheit von Konsumenten*. In: Die Betriebswirtschaft, 41. Jg. Nr.4, 1981. S.597

²⁸³ vgl. SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon*. Stichwort: Kundenzufriedenheit. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/kundenzufriedenheit-39738/version-263140>. Datum des Zugriffs: 11.06.18.

²⁸⁴ vgl. HOMBURG, C.; KROHMER, H.: *Marketingmanagement*. S.102

²⁸⁵ vgl. STAUSS, B.: *Kundenzufriedenheit*. In: Marketing – Zeitschrift für Forschung und Praxis, 21. Jg. Nr.1, 1999. S.5-24

²⁸⁶ vgl. HOMBURG, C.: *Kundenzufriedenheit*. S.20

Ebenso hängt der Grad der Kundenzufriedenheit, hinsichtlich seiner Ermittlung, maßgeblich von den zu Grunde gelegten Beurteilungs- bzw. Anforderungskriterien ab. Das Erkennen von Kundenanforderungen ex ante spielt also in der Bereitstellung von optimalen Produkten bzw. Dienstleistungen ebenso eine wesentliche Rolle für den Anbieter wie das Wissen über den jeweiligen Grad der Zufriedenheitsbeeinflussung der einzelnen Anforderungskriterien.

6.1.1 KANO-Modell der Kundenzufriedenheit

Zur Veranschaulichung der vorangegangenen Überlegungen dient der Wissenschaft weitestgehend das nach einem japanischen Universitätsprofessor benannte KANO-Modell, welches es ermöglicht, die Zusammenhänge zwischen den erfüllten Kundenerwartungen auf der einen Seite und der sich daraus ergebenden Kundenzufriedenheit auf der anderen Seite in Abhängigkeit der jeweiligen Art der Anforderungskategorie empirisch zu erheben und in weiterer Folge darzustellen.²⁸⁷

KANO entwickelte ein Instrument mithilfe welchem sich Kundenanforderungen an Produkte bzw. Dienstleistungen in verschiedene Kategorien unterteilen lassen, welche sich bei Erfüllung bzw. Nichterfüllung jeweils in unterschiedlichem Maße auf die Kundenzufriedenheit auswirken. Diese insgesamt fünf Kategorien bzw. Merkmale lauten wie folgt.²⁸⁸

- Basismerkmale:
werden vom Kunden als selbstverständlich vorausgesetzt und nicht extra verlangt oder ausgesprochen. Die Erfüllung dieser Muss-Kriterien bringt keine Zufriedenheit, bei Nichterfüllung entsteht jedoch extreme Unzufriedenheit.
- Leistungsmerkmale:
werden vom Kunden spezifisch verlangt und beeinflussen die Zufriedenheit linear. Bei einer Übereinstimmung des Erwartungs- mit dem Erfüllungsniveau wird Konfirmation erreicht. Werden Leistungsmerkmale übertroffen steigt, werden sie unterschritten sinkt die Zufriedenheit in entsprechendem Ausmaß.

²⁸⁷ vgl. DR. ERIC KLOPP: *Die Kano-Methode*. <https://www.eric-klopp.de/texte/die-kano-methode.php>. Datum des Zugriffs: 13.06.18.

²⁸⁸ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.28 ff.

- Begeisterungsmerkmale:
werden vom Kunden nicht erwartet oder verlangt und sind deshalb in der Lage das Zufriedenheitsniveau bei Vorhandensein eines solchen Merkmals überproportional zu erhöhen. Umgekehrt entsteht bei Nichterfüllung keine Unzufriedenheit.
- Unerhebliche Merkmale:
beeinflussen unabhängig ihres Vorhandenseins das Zufriedenheitsniveau nicht.
- Rückweisungsmerkmale:
führen bei Vorhandensein lediglich zu Unzufriedenheit.

Folgende Abbildung zeigt eine grafische Darstellung des KANO-Modells. Die Abszisse beschreibt den jeweiligen Erfüllungsgrad der verschiedenen Kundenerwartungen. Mithilfe der Ordinate wird die dazugehörige Einflussintensität auf die Kundenzufriedenheit ausgedrückt.

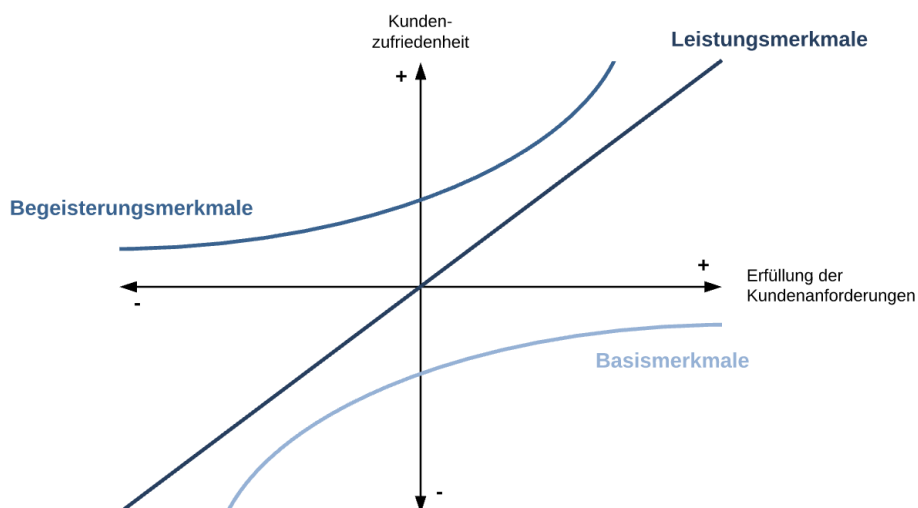


Abbildung 31: KANO-Modell der Kundenzufriedenheit²⁸⁹

Hierbei kann erkannt werden, dass die Nichterfüllung von Begeisterungsmerkmalen niemals zu Unzufriedenheit führen kann bzw. diese sogenannten „Attractives“ unabhängig ihres Erfüllungsgrades immer in positiver Diskonfirmation münden. Andersherum kann sich aus der Erfüllung von Basismerkmalen niemals eine über den Neutralzustand hinausreichende Zufriedenheit ergeben. Bei Leistungsmerkmalen steigt die Zufriedenheit proportional mit dem Grad ihrer Erfüllung.

²⁸⁹ Eigene Darstellung i.A.a. BAILOM, F. et al.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. In: Marketing – Zeitschrift für Forschung und Praxis, 18. Jg. Nr.2, 1996. S.118

6.2 Theoretischer Ablauf und Auswertung der Nutzerbefragung

Mithilfe des KANO-Modells lassen sich also wie bereits eingangs erläutert Kundenanforderungen sowie deren Beeinflussungsintensitäten auf die Kundenzufriedenheit ermitteln und grafisch darstellen. Eine Kano-Befragung soll in weiterer Folge dabei helfen, die zukünftige Idealwohnung für ältere Menschen (in Linz) zu eruieren. Der Ablauf sowie die entsprechende Auswertung einer solchen Befragung soll im gegenständlichen Kapitel erläutert werden.

Grundsätzlich lässt sich eine Kundenzufriedenheitsstudie in Anlehnung an *KANO* in die, in folgender Abbildung veranschaulichten, vier Schritte unterteilen. Auf die einzelnen Teilschritte zur empirischen Bestimmung von Anforderungskriterien wird anschließend näher eingegangen.

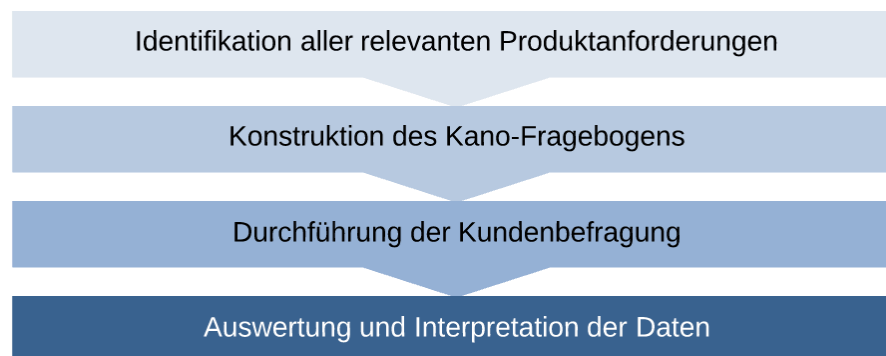


Abbildung 32: Ablauf einer Kano-Befragung²⁹⁰

6.2.1 Identifikation aller relevanten Produkthanforderungen

Um eine Kategorisierung jener Anforderungen durchzuführen, welche von den verschiedenen Nutzern an Produkte bzw. Dienstleistungen gestellt werden und dabei mehr oder weniger Einfluss auf die Zufriedenheit haben, müssen diese zunächst erst einmal identifiziert werden.

In diesem – der eigentlichen Studie vorgelagerten Schritt – sollen also jene Produktmerkmale definiert bzw. erarbeitet, welche sich in irgendeiner Form auf die Kundenzufriedenheit auswirken können. Diese Produktmerkmale werden dabei meist durch qualitative Befragungsmethoden (z.B. mithilfe von Interviews) ermittelt.

GRIFFIN und *HAUSER* sind dabei der Meinungen, dass bereits 20 bis 30 Einzelbefragungen ausreichend sind um beinahe alle wichtigen und relevanten Kundenanforderungen zu identifizieren.²⁹¹

²⁹⁰ Eigene Darstellung i.A.a. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.36

²⁹¹ vgl. GRIFFIN, A.; HAUSER, J.R.: *The voice of the customer*. In: *Marketing Science*, Vol. 12, No.1, 1993, S.1-27

Zur Identifizierung dieser Anforderungen werden diesbezüglich ebenso in Anlehnung an *GRIFFIN* und *HAUSER* folgende Fragestellungen herangezogen.²⁹²

- Welche Kriterien berücksichtigt der Kunde, wenn er das Produkt auswählt?
- Welche neuen Eigenschaften des Produktes könnten die Erwartungen des Kunden noch besser erfüllen?
- Was würde der Kunde an dem Produkt ändern?

6.2.2 Konstruktion des Kano-Fragebogens

Die Klassifizierung der zuvor identifizierten Produkthanforderungen in die einzelnen Kategorien erfolgt beim Kano-Modell mithilfe zweier entgegengesetzter Fragestellungen. Die erste, sogenannte funktionale Frage zielt auf die Reaktion des Kunden ab, so eine abgefragte Produkteigenschaft vorhanden ist. Die zweite, sogenannte dysfunktionale Frage entgegengesetzt darauf, so selbe Eigenschaft eines Produktes nicht vorhanden ist.²⁹³

Die Beantwortung der beiden Fragen erfolgt seitens des befragten Kunden bzw. Nutzers jeweils auf einer fünfstufigen Skala, welche sich in beiden Fällen wie folgt darstellt:²⁹⁴

1. Das würde mich freuen.
2. Das setzte ich voraus.
3. Das ist mir egal.
4. Das könnte ich in Kauf nehmen.
5. Das würde mich stören.

Durch die Kombination der Antworten auf die funktionale- sowie die dysfunktionale Fragestellung können anschließend die jeweils abgefragten Produkteigenschaften mithilfe der folgenden Kano-Auswertungstabelle kategorisiert werden:

²⁹² vgl. GRIFFIN, A.; HAUSER, J.R.: *The voice of the customer*. In: Marketing Science, Vol. 12, No.1, 1993. S.1-27

²⁹³ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.39

²⁹⁴ vgl. BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993. S.5

Produkt-eigenschaft		Dysfunktionale Frage				
		Würde mich freuen	Setze ich voraus	Ist mir egal	Könnte ich in Kauf nehmen	Würde mich stören
Funktionale Frage	Würde mich freuen	Q	A	A	A	O
	Setze ich voraus	R	I	I	I	M
	Ist mir egal	R	I	I	I	M
	Könnte ich in Kauf nehmen	R	I	I	I	M
	Würde mich stören	R	R	R	R	Q

Tabelle 39: Kano-Auswertungstabelle²⁹⁵

Die Buchstaben stehen für die bereits in Kapitel 6.1.1 erläuterten Kategorien und gliedern sich wie folgt.²⁹⁶

- **M** (must-be) = Basismerkmale
- **O** (one-dimensional) = Leistungsmerkmal
- **A** (attractive) = Begeisterungsmerkmal
- **I** (indifferent) = Unerhebliches Merkmal
- **R** (reverse) = Rückweisungsmerkmal
- **Q** (questionable) = fragwürdiges Ergebnis.

Setzt also ein Befragter im Zuge der ersten, funktionalen Frage eine spezifische Produkteigenschaft voraus (Antwortmöglichkeit 2) und würde im das Fehlen selbiger im Zuge der zweiten, dysfunktionalen Frage stören (Antwortmöglichkeit 5) so handelt es sich bei dieser Eigenschaft um ein Basismerkmale.

Ergibt die Kombination der Antworten ein fragwürdiges Ergebnis (Q) deutet dies daraufhin, dass die Frage entweder vom Befragenden falsch gestellt oder vom Befragten falsch verstanden wurde. Von einer weiteren Auswertung solcher Antworten muss deshalb Abstand genommen bzw. diese verworfen werden.²⁹⁷

²⁹⁵ Eigene Darstellung i.A.a. BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993. S.6

²⁹⁶ vgl. BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993. S.6

²⁹⁷ vgl. BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993. S.10

6.2.3 Durchführung der Nutzerbefragung

Die empirische Sozialforschung unterscheidet elementar zwei verschiedene Datenerhebungsmethoden. Während mithilfe qualitativer Methoden versucht wird individuelles Handeln zu verstehen und dieses detailliert zu untersuchen, sucht man mithilfe quantitativer Forschungsmethoden nach möglichst verallgemeinerbaren Aussagen und bedient sich dabei standardisierter Datenerhebungsmethoden.²⁹⁸

Aus den drei grundsätzlich zur Verfügung stehenden Erhebungsmethoden²⁹⁹ der Befragung, der Beobachtung und der Inhaltsanalyse wird für die Durchführung einer Kundenzufriedenheitsermittlung in Anlehnung an das Kano-Modell auf Befragungstechniken zurückgegriffen, welche entweder mündlich, schriftlich oder internetgestützt erfolgen kann.³⁰⁰

6.2.4 Auswertung und Interpretation der Daten

Nachdem die Kunden befragt wurden, werden ihre Antworten auf die funktionalen sowie dysfunktionalen Fragen für jeden Befragten und für jede abgefragte Produkteigenschaft separat nach der Kano-Auswertungstabelle kombiniert, die sich jeweils ergebende Kategorie bestimmt und in einer Häufigkeitstabelle notiert.³⁰¹

Da es sich bei dieser Häufigkeitstabelle um die Aufsummierung subjektiver Meinungen, Erfahrungen und Wünsche von Einzelpersonen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Kategorisierung von Produkteigenschaften aufgrund der unterschiedlichen Antworten der einzelnen Kunde nicht immer eindeutig verlaufen kann. In diesem Zusammenhang stehen deshalb die folgenden Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung, welche anschließend erläutert werden:³⁰²

- Auswertung nach Häufigkeiten
- Segmentspezifische Auswertung
- Auswertung nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten

²⁹⁸ vgl. HÄDER, M.: *Empirische Sozialforschung: Eine Einführung*. S.13

²⁹⁹ vgl. HÄDER, M.: *Empirische Sozialforschung: Eine Einführung*. S.189

³⁰⁰ vgl. SCHNELL, R.; HILL, P.B.; ESSER, E.: *Methoden der empirischen Sozialforschung*. S.315

³⁰¹ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.43

³⁰² vgl. HÖLZING, J.: *Die Kano-Theorie der Kundenzufriedenheitsmessung*. S.121

6.2.4.1 Auswertung nach Häufigkeiten

Nach der Kombination aller Antworten der funktionalen und dysfunktionalen Fragen werden die Ergebnisse in einer Häufigkeitstabelle aufsummiert. Bei der Auswertung nach Häufigkeiten, der sogenannten Modus-Regel, bestimmt die Häufigkeit der Nennung welche Anforderungskategorie für eine Produkteigenschaft gewählt wird. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, bestimmt jene Antwort, welche von den Befragten am häufigsten gewählt wurde, die jeweilig für die Produkteigenschaft geltende Anforderungskategorie.³⁰³

Produkteigenschaft	Merkmal						Ergebnis
	M	O	A	I	R	Q	
Eigenschaft 1	23	1	1	0	0	0	M
Eigenschaft 2	0	20	1	3	0	1	O
Eigenschaft 3	2	2	17	4	0	0	A
...							

Tabelle 40: Auswertungstabelle der Kano-Befragung nach Häufigkeiten³⁰⁴

Bei der Produkteigenschaft 1 ist die aufsummierte Nennungshäufigkeit bei M am größten, was bedeutet, dass diese Eigenschaft ein Basismerkmal darstellt. Für die Produkteigenschaft 2 ergibt sich O als häufigste Nennung durch die Befragten, weswegen diese Eigenschaft einem Leistungsmerkmal entspricht, usw.

Jedoch kann es hierbei vorkommen, dass es aufgrund der Nennungshäufigkeiten nicht immer zu eindeutigen Ergebnissen kommt. Folgende Tabelle zeigt den Umstand in dem für eine abgefragte Produkteigenschaft zwei Anforderungskategorien die gleiche Häufigkeit erzielen.

Produkteigenschaft	Merkmal						Ergebnis
	M	O	A	I	R	Q	
Eigenschaft 4	10	2	10	2	0	1	M / A
...							

Tabelle 41: Auswertungstabelle der Kano-Befragung bei gleichen Häufigkeiten³⁰⁵

³⁰³ vgl. HÖLZING, J.: *Die Kano-Theorie der Kundenzufriedenheitsmessung*. S.121

³⁰⁴ Eigene Darstellung i.A.a. BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993. S.8

³⁰⁵ Eigene Darstellung

Sowohl M (Basismerkmal) als auch A (Begeisterungsmerkmal) weisen in diesem fiktiven Beispiel die gleiche Nennungshäufigkeit auf, weswegen es hier zu keiner eindeutigen Bestimmung der Anforderungskategorie kommen kann und folgende Entscheidungsregeln zum Einsatz gelangen:³⁰⁶

- wenn $(M+O+A) > (I+R+Q)$ dann wähle das Maximum aus M, O oder A.
- wenn $(M+O+A) < (I+R+Q)$ dann wähle das Maximum aus I, R oder Q.

Stellt für den größeren Teil der Kunden die abgefragte Produkteigenschaft ein Basis-, Leistungs- bzw. Begeisterungsmerkmal dar, so soll diese also als ein solches kategorisiert werden und umgekehrt. Je nachdem welcher Anteil also größer ist, soll aus diesem die am häufigsten genannte Anforderungskategorie gewählt werden.

Nach der in Tabelle 41 beispielhaft dargestellten Häufigkeitstabelle würde sich ergeben, dass $M + O + A = 10 + 2 + 10 = 22$ und $I + R + Q = 2 + 0 + 1 = 3$ womit die Entscheidungsregel $(M+O+A) > (I+R+Q)$ zur Anwendung gelangt. Es wäre also in weiterer Folge die am häufigsten genannte Anforderungskategorie aus M, O oder A zu wählen.

Da eine eindeutige Kategorisierung anhand dieses Beispiels immer noch nicht möglich ist, muss die Heranziehung der zweiten Entscheidungsregel erfolgen, welche besagt dass:³⁰⁷

- $M > O > A > I$ gilt, da

das Vorhandensein von Basismerkmalen als zwingend eingestuft wird bzw. diese einen größeren Einfluss auf die Kundenzufriedenheit nehmen.³⁰⁸ Im fiktiven Beispiel wäre die Produkteigenschaft 4 also als Basismerkmal einzustufen.

6.2.4.2 Segmentspezifische Auswertung

Wie bereits zuvor angesprochen haben Einzelpersonen mit ihren subjektiven Erfahrungen und Meinungen die unterschiedlichsten Erwartungen an ein Produkt bzw. an eine Dienstleistung. Dieser Umstand wird insbesondere dann deutlich, wenn die Ergebnisse bei der Auswertung der Kano-Befragung nicht eindeutig sind.³⁰⁹

³⁰⁶ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.45

³⁰⁷ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.45-46

³⁰⁸ vgl. DR. ERIC KLOPP: *Die Kano-Methode*. <https://www.eric-klopp.de/texte/die-kano-methode.php>. Datum des Zugriffs: 13.06.18.

³⁰⁹ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.44

Aus diesem Grund kann eine differenzierte Betrachtung der Auswertung nach Nutzergruppen wie z.B. nach Alter, Geschlecht, Familienstand, Vermögen, etc. notwendig werden um so die Produkteigenschaften optimal an die verschiedenen Nutzersegmente anzupassen.³¹⁰

6.2.4.3 Auswertung nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten

Um die jeweilige Einflussintensität der untersuchten Produkteigenschaften auf die Kunden(un)zufriedenheit zu ermitteln empfiehlt es sich die sogenannten Koeffizienten der Zufriedenheits- bzw. Unzufriedenheitsstiftung zu berechnen.³¹¹

Zur Ermittlung des erstgenannten Koeffizienten wird die Summe der Nennungen für Leistungs- (O) und Begeisterungsanforderungen (A), also jenen Anforderungen die Zufriedenheit erzeugen können, mit der Gesamtheit aller Nennungen, abzüglich den fragwürdigen (Q) und Rückweisungsmerkmalen (R) in Beziehung gesetzt:³¹²

$$\text{Koeffizient der Zufriedenheitsstiftung} = \frac{O + A}{M + O + A + I}$$

Der Wertebereich dieses Koeffizienten liegt zwischen null und eins. Je näher das Ergebnis bei eins liegt, desto größer ist die Einflussintensität der betroffenen Produkteigenschaft auf die Zufriedenheit, je näher er bei null liegt, desto geringer ist der Beitrag.

Demgegenüber gibt der folglich dargestellte Koeffizient der Unzufriedenheitsstiftung Auskunft über die Höhe der Unzufriedenheit der Kunden bei Nichterfüllung der gleichen Produkteigenschaft. Dieser Wert errechnet sich wie folgt:³¹³

$$\text{Koeffizient der Unzufriedenheitsstiftung} = \frac{M + O}{(M + O + A + I) * (-1)}$$

³¹⁰ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.45

³¹¹ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.48

³¹² vgl. KAAPKE, A.; HUDETZ, K.: *Der Einsatz des Kano-Modells zur Ermittlung von Indikatoren der Kundenzufriedenheit: dargestellt am Beispiel der Anforderungen von Senioren an Reisebüros*. In: *Kundenbindung im Handel*. S.133

³¹³ vgl. KAAPKE, A.; HUDETZ, K.: *Der Einsatz des Kano-Modells zur Ermittlung von Indikatoren der Kundenzufriedenheit: dargestellt am Beispiel der Anforderungen von Senioren an Reisebüros*. In: *Kundenbindung im Handel*. S.133

Der Wertebereich dieses Koeffizienten liegt zwischen minus eins und null. Kommt das Ergebnis nahe null zu liegen kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Produkteigenschaft bei Nichterfüllung nicht maßgeblich die Unzufriedenheit erhöht. Je näher der Wert für eine Eigenschaft bei minus eins liegt, desto eher stiftet diese Unzufriedenheit bei Nichterfüllung und sollte deshalb vom Bereitsteller der Leistung ausgeführt werden.³¹⁴

Kommen beide Werte nahe null zu liegen, führen sie bei Nichterfüllung zu wenig Unzufriedenheit, stiften aber gleichzeitig bei Erfüllung nicht wirklich Zufriedenheit. Ein Verzicht der betroffenen Produkteigenschaft kann aus Leistungsoptimierungsgründen ins Auge gefasst werden.³¹⁵

6.3 Praktische Umsetzung der Nutzerbefragung

Nach dem eben vorgestellten theoretischen Ablauf einer Kano-Befragung erfolgt in den folgenden Unterkapiteln die Beschreibung der praktischen Umsetzung eben dieser.

Das Produkt, auf welches sich die empirische Studie bezieht ist eine Wohnung bzw. eine Wohneinheit. Kunde ist der jeweilige, die Wohnung endnutzende Haushalt, welcher im Zuge dieser Studie durch die jeweilig befragte Einzelperson, die zwischen 50 und 59 Jahren alt ist und ihren derzeitigen Hauptwohnsitz in Linz hat, repräsentiert wird.

6.3.1 Identifikation der relevanten Produktanforderungen

Zur Identifikation der relevanten Anforderungen an das „Produkt“ Wohnung wurden im Zeitraum von 9. bis 14. Juli 2018 in Form einer qualitativen Vorstudie 20 Einzelexplorationen durchgeführt.

Diesen Personen im Alter von 50 bis 59 Jahren mit Hauptwohnsitz in Linz wurden folgenden Fragestellungen zur Beantwortung gestellt:

- Welche Kriterien berücksichtigen Sie, wenn sie eine Wohnung suchen?
- Welche Eigenschaften einer Wohnung könnten Ihre Erwartungen noch besser erfüllen?
- Was würden Sie an ihrer derzeitigen Wohnung ändern?

³¹⁴ KAAPKE, A.; HUDETZ, K.: *Der Einsatz des Kano-Modells zur Ermittlung von Indikatoren der Kundenzufriedenheit: dargestellt am Beispiel der Anforderungen von Senioren an Reisebüros.* In: Kundenbindung im Handel. S.133 ff.

³¹⁵ KAAPKE, A.; HUDETZ, K.: *Der Einsatz des Kano-Modells zur Ermittlung von Indikatoren der Kundenzufriedenheit: dargestellt am Beispiel der Anforderungen von Senioren an Reisebüros.* In: Kundenbindung im Handel. S.134

Das Ergebnis dieser Vorstudie – welches in der folgenden Tabelle dargestellt ist – sind insgesamt 34 verschiedene Anforderungen an eine Wohnung welche in die beiden Kategorien „Wohnungs- bzw. Gebäudeausstattung“ sowie „Umgebungskriterien“ unterteilt werden.

Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung		
Kfz-Abstellplatz	Tiefgaragenplatz	Fahrradabstellplatz
Künstlerische Gestaltung	Ökologische Baumaterialien	Energieerzeugung im Haus
Nutzbare Freiflächen	Aufzugsanlage	Kellerabteil
Garten	Balkon/Terrasse	Abstellraum
Küche/Wohnbereich getrennt	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	Küchenfenster
Badfenster	Badewanne	Dusche
Fußbodenheizung	Kühlung/Klimaanlage	Wohnraumlüftung
Sonnenschutz	Schalldämmung	Ausreichend natürliche Belichtung
Barrierefreiheit	Möglichkeit zur Betreuung	Ausblick
Umgebungskriterien		
Nähe zu täglichem Einkauf	Nähe zu ärztlicher Versorgung	Nähe zu Freizeiteinrichtungen
Nähe zu Erholungsgebieten	Anbindung an öffentlichen Verkehr	Sauberkeit der Umgebung
Image/Sicherheit der Wohngegend		

Tabelle 42: Ermittelte Anforderungskriterien an das "Produkt" Wohnung

6.3.2 Konstruktion des Fragebogens und Durchführung

Während die Identifizierung der eben erläuterten, relevanten Kundenanforderungen mithilfe eines Interviewleitfadens erfolgte, wurde die Kategorisierung eben dieser Anforderungen mithilfe eines standardisierten Fragebogens erreicht.

Im Zuge der Untersuchungen sollte neben dem Einfluss der verschiedenen Kriterien auf die Nutzerzufriedenheit auch die Zahlungsbereitschaft der Befragten für die abgefragten Kriterien eruiert werden.

Der verwendete Fragebogen ist dem Anhang A.1.4 zu entnehmen.

6.3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobenbildung

Im Wissen um die Größe der Grundgesamtheit von etwa 29.000 in Linz lebenden Personen im Alter von 50 bis 59 Jahren³¹⁶ muss eine Teilerhebung erfolgen. Vor der eigentlichen Befragung und der anschließenden Auswertung eben dieser ist es also notwendig eine Stichprobengröße zu bilden.

³¹⁶ vgl. MAGISTRAT LINZ: *Altersverteilung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/040_Bevoelkerungsstruktur/altent_01.pdf. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

Die Ermittlung einer Stichprobengröße für Kundenzufriedenheitsumfragen kann beispielsweise nach *SAATWEBER*, bei einer Grundgesamtheit größer 25.000, grundsätzlich nach folgender Formel erfolgen:³¹⁷

$$n = \left(\frac{\sigma * Z}{d} \right)^2 \text{ für } N > 25.000$$

Die Stichprobengröße n entspricht dabei jener Anzahl an Personen die mindestens befragt werden muss um ein repräsentatives Ergebnis zu erhalten. Diesbezüglich muss neben der Standardabweichung σ auch ein Vertrauensfaktor Z und eine Präzision d festgelegt werden. Die Standardabweichung spiegelt die zulässige Abweichung vom Mittelwert wieder. Der Vertrauensfaktor beschreibt die Wahrscheinlichkeit mit der die Befragten richtige Antworten geben. Die Präzision wird festgelegt, um die hinreichende Genauigkeit zu beschreiben.

Die eben vorgestellte Ermittlung einer Stichprobengröße nach *SAATWEBER* kann jedoch nur dann erfolgen, wenn die Antworten der Grundgesamtheit normalverteilt sind bzw. eine bestimmte Verteilung begründet angenommen werden kann. Das Ergebnis einer Kano-Befragung stellt eine Nominalskala dar. Bei den verschiedenen Antwortmöglichkeiten handelt es sich um eine Klassifizierung und keine Rangfolge.³¹⁸

Da arithmetische Rechenoperationen auf Nominalskalen unzulässig sind,³¹⁹ wird auf die Anwendung der Stichprobengrößenermittlung für Kundenzufriedenheitsumfragen nach *SAATWEBER* verzichtet.

Marktanalytische Überlegungen zur der Größe der Grundgesamtheit, Fehlertoleranzen und der Möglichkeit zu Subgruppenanalysen führen bei regionalen Befragungen mit nur wenigen Subgruppenbildungen zu typischen Stichprobenumfängen von 200 bis 500 Befragungen.³²⁰ *BEUTIN* hingegen empfiehlt konkret für Kundenzufriedenheitsmessungen einen Stichprobenumfang von 40 bis 50 Teilnehmer je Subgruppe.³²¹

Für die Kano-Befragung im Zuge dieser Masterarbeit wird ein Stichprobenumfang von 100 Untersuchungseinheiten gewählt. Diesem Umfang wird dabei, nach derzeitiger Geschlechterverteilung in Linz³²² (48,5% Männer und 51,5% Frauen), ein Quotenplan zu Grunde gelegt.

³¹⁷ vgl. SAATWEBER, J.: *Kundenorientierung durch Quality Function Deployment*. S.104

³¹⁸ vgl. BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993. S.13

³¹⁹ vgl. ALBERS, S. et al.: *Methodik der empirischen Forschung*. S.10

³²⁰ vgl. HELM, R.; STEINER, M.: *Präferenzmessung: Methodengestützte Entwicklung zielgruppenspezifischer Produktinnovationen*. S.53

³²¹ vgl. BEUTIN, N.: *Verfahren zur Messung der Kundenzufriedenheit im Überblick*. In: Kundenzufriedenheit. Konzepte – Methoden – Erfahrungen. S.121 ff.

³²² vgl. MAGISTRAT LINZ: *Geschlechterverteilung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/040_Bevoelkerungsstruktur/geschlecht.pdf. Datum des Zugriffs: 16.07.18.

6.3.2.2 Durchführung der Nutzerbefragung

Nach vorangegangener Definition des Stichprobenumfangs ergeben sich 48 befragte Männer und 52 befragte Frauen welche sich im Befragungszeitraum vom 23.07.2018 bis 03.08.2018 zur Teilnahme an der Umfrage bereit erklärten, sich im Alter von 50 bis 59 Jahren befanden und ihren derzeitigen Hauptwohnsitz in Linz gemeldet haben.

Die Befragung der zufällig ausgewählten Personen lief dabei so ab, dass nach einer kurzen Beschreibung des Zweckes sowie des Ablaufes der Umfrage, einführende, der Kano-Befragung vorangehende Fragen gestellt wurden. Diese zielten neben der Eruiierung der derzeitigen Lebenssituation (Alleine oder in einer Partnerschaft) sowie etwaiger Überlegungen bzw. Absichten zu einem zukünftigen Wohnungswechsel ebenso auf die Ermittlung der subjektiv benötigten Wohnungsfläche ab.

Anschließend daran erfolgte in drei Schritten die Durchführung der eigentlichen Kundenzufriedenheitsbefragung sowie der Eruiierung der Zahlungsbereitschaft. Im ersten Schritt wurde für alle vorab definierten Produkteigenschaften (vgl. Kapitel 6.3.1) die funktionale Fragestellung beantwortet, also das subjektive Zufriedenheitsempfinden des Befragten bei Vorhandensein einer jeweiligen Produkteigenschaft. Im zweiten Schritt wiederholt sich dieses Prozedere bei der Beantwortung der dysfunktionalen Fragestellungen.

Im abschließenden dritten Befragungsschritt – welcher getrennt von der eigentlichen Kano-Befragung zu betrachten ist – sollte die zusätzliche Zahlungsbereitschaft eines Befragten bei Vorhandensein der jeweiligen Produkteigenschaft ermittelt werden. Die Antwortmöglichkeit „Ja“ unterstreicht die Bereitschaft des Befragten für diese Eigenschaft mehr zu bezahlen, „Nein“ bedeutet keine Bereitschaft des Befragten für diese Eigenschaft mehr zu bezahlen.

6.4 Auswertung und Interpretation der Daten

Im gegenständlichen Unterkapitel erfolgt nun die Auswertung der durchgeführten Kano-Befragung, welche sich nach der einführenden Beschreibung der Teilnehmer auf die Auswertung der gewonnenen Daten nach Häufigkeiten sowie nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten konzentriert. Anschließend an eine kurze Darstellung der Zahlungsbereitschaft für die abgefragten Produkteigenschaften erfolgt eine segmentspezifische Auswertung im Sinne einer Analyse jener Daten welche lediglich von den Teilnehmer stammen die zukünftig einen Wohnungswechsel ins Auge fassen. Eine zusammenfassende Darstellung am Ende des Kapitels erfolgt durch die Überführung der Eigenschaften in ein Kano-Modell der Kundenzufriedenheit.

6.4.1 Teilnehmer der Befragung

Im oben genannten Befragungszeitraum wurden wie eingangs definiert insgesamt 100 Personen im Alter von 50 bis 59 Jahren zur Teilnahme an der Kano-Befragung bewegt. Nach dem ebenfalls vor dem Start der Umfrage definierten Quotenplan handelt es sich bei den Befragten, in Anlehnung an die vorherrschende Geschlechterverteilung in Linz, um 48 männliche sowie 52 Teilnehmer.

Den Befragungsteilnehmern wurden vor Beginn der eigentlichen Zufriedenheitsbefragung nach Kano grundlegende persönliche Fragen gestellt, welche eine anschließende segmentspezifische Auswertung der Daten ermöglichen sollen. Diese Fragen zielen neben der Ermittlung der derzeitigen Wohnsituation (Alleine oder mit Partner) ebenso auf die Eruiierung der Wohnungswechspotentiale innerhalb dieser Personengruppe (Miete oder Kauf) sowie auf die Erhebung der subjektiv von diesen Menschen benötigten Wohnfläche ab.

Auf die Frage zur derzeitigen Lebens- bzw. Wohnsituation gaben 39 % der Befragten (n=39) an, dass sie ihre Wohnung zurzeit alleine bewohnen. Die verbleibenden 61 % (n=61) gaben an gemeinsam mit einem Partner bzw. zurzeit nicht alleine zu leben.

Die Frage „Kommt für Sie in nächster Zukunft ein Wohnungswechsel in Frage?“ wurde von insgesamt 52 % (n=52), also von etwas mehr als der Hälfte mit „ja“ beantwortet. Dem gegenüber erwägen 48 % (n=48) derzeit bzw. zukünftig keinen Auszug aus ihrer angestammten Wohnung.

Von den eben angesprochenen 52 Befragungsteilnehmern welche mit dem Gedanken des zukünftigen Wohnungswechsels spielen, möchten wiederum 56 % (n=29) eine Wohnung mieten bzw. 44 % (n=23) eine Wohnung käuflich erwerben. Aufgrund der Wichtigkeit dieser Personen für die Wohnungswirtschaft werden die Antworten und Ergebnisse dieser Subgruppe(n) im Kapitel 6.4.5. segmentspezifisch ausgewertet.

Die abschließende Frage nach der subjektiv benötigten Wohnfläche wurde durchschnittlich mit 60,7 m² (54,6 bis 66,9 m²) bewertet.

6.4.2 Auswertung nach Häufigkeiten

Zunächst erfolgt die Auswertung der Ergebnisse aller Teilnehmer an der Nutzerbefragung nach der in Kapitel 4.2.4.1 vorgestellten Auswertung nach Häufigkeiten. Ziel einer Zufriedenheitsanalyse nach KANO ist die Zuordnung von relevanten Produkteigenschaften zu den verschiedenen Anforderungskategorien (M, O, A, I, R, Q). Durch die Kombination der Antworten auf die funktionalen sowie die dysfunktionalen Fragen jeder abgefragten Eigenschaft ergeben sich die gesuchten Anforderungs- bzw. Zufriedenheitskategorien, welche anschließend in einer Häufigkeitstabelle aufsummiert dargestellt werden können.

Nach der sogenannten Modus-Regel – die jeweilige Anforderungskategorie für eine Produkteigenschaft wird durch die Häufigkeit der Nennung bestimmt – gibt es unter den insgesamt 34 abgefragten Eigenschaften acht Basismerkmale, drei Leistungsmerkmale, kein Begeisterungsmerkmal, 23 unerhebliche Merkmale, kein Rückweisungsmerkmal und kein fragwürdiges Ergebnis.

Im zweiten Schritt gelangt die Entscheidungsregel wenn $(M+O+A) > (I+R+Q)$ dann $\text{Max}(M,O,A)$ sonst $\text{Max}(I,R,Q)$ zur Anwendung. Nach dieser Auswertung werden 13 Eigenschaften als Basismerkmale, drei als Leistungs-, sechs als Begeisterungs- sowie zwölf als unerhebliche Merkmale klassifiziert. Es kann wiederum keine Eigenschaft als Rückweisungsmerkmal identifiziert sowie kein fragwürdiges Ergebnis festgestellt werden.

Folgende Tabelle zeigt die jeweiligen Nennungshäufigkeiten in Prozent sowie die Ergebnisse nach der Modus- bzw. nach der endgültigen Entscheidungsregel für jede abgefragte Produkteigenschaft. Musste aufgrund der Entscheidungsregel eine Änderung der Klassifizierung einer Eigenschaft vorgenommen werden, ist diese in der Tabelle hervorgehoben.

	Produkteigenschaft	Merkmal [in %]						Ergebnis	Entscheidungsregel
		M	O	A	I	R	Q		
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	55,0	9,0	4,0	32,0	0,0	0,0	M	M
	Tiefgaragenplatz	10,0	3,0	39,0	48,0	0,0	0,0	I	A
	Fahrradabstellplatz	38,0	2,0	11,0	49,0	0,0	0,0	I	M
	Nutzbare Freiflächen	14,0	3,0	9,0	65,0	9,0	0,0	I	I
	Künstlerische Gestaltung	18,0	4,0	23,0	55,0	0,0	0,0	I	I
	Ökologische Baumaterialien	20,0	11,0	29,0	40,0	0,0	0,0	I	A
	Energieerzeugung im Haus	8,0	3,0	43,0	46,0	0,0	0,0	I	A
	Aufzugsanlage	40,0	3,0	10,0	47,0	0,0	0,0	I	M
	Kellerabteil	31,0	10,0	20,0	39,0	0,0	0,0	I	M
	Garten	12,0	16,0	26,0	42,0	4,0	0,0	I	A
	Balkon/Terrasse	41,0	14,0	17,0	28,0	0,0	0,0	M	M
	Abstellraum	27,0	28,0	19,0	26,0	0,0	0,0	O	O
	Küche/Wohnbereich getrennt	11,0	0,0	5,0	65,0	19,0	0,0	I	I
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	67,0	8,0	3,0	22,0	0,0	0,0	M	M
	Küchenfenster	18,0	2,0	15,0	61,0	4,0	0,0	I	I
	Badfenster	38,0	8,0	9,0	45,0	0,0	0,0	I	M
	Badewanne	11,0	2,0	20,0	57,0	10,0	0,0	I	I
	Dusche	35,0	2,0	11,0	52,0	0,0	0,0	I	I
	Fußbodenheizung	16,0	8,0	35,0	40,0	1,0	0,0	I	A
	Kühlung/Klimaanlage	1,0	1,0	29,0	65,0	4,0	0,0	I	I
	Wohnraumlüftung	6,0	1,0	26,0	63,0	4,0	0,0	I	I
	Sonnenschutz	46,0	12,0	5,0	37,0	0,0	0,0	M	M
	Schalldämmung	67,0	21,0	1,0	11,0	0,0	0,0	M	M
	Ausreichend natürliche Belichtung	31,0	33,0	5,0	31,0	0,0	0,0	O	O
	Ausblick	7,0	1,0	40,0	52,0	0,0	0,0	I	I
	Barrierefreiheit	35,0	16,0	16,0	33,0	0,0	0,0	M	M
Möglichkeit zur Betreuung	20,0	8,0	33,0	39,0	0,0	0,0	I	A	
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	54,6	17,5	9,3	18,6	0,0	0,0	M	M
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	15,5	1,0	25,8	57,7	0,0	0,0	I	I
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	12,4	3,1	28,9	54,6	1,0	0,0	I	I
	Nähe zu Erholungsgebieten	9,3	0,0	34,0	55,7	1,0	0,0	I	I
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	30,9	34,0	9,3	25,8	0,0	0,0	O	O
	Sauberkeit der Umgebung	38,1	9,3	13,4	39,2	0,0	0,0	I	M
	Image/Sicherheit der Wohngegend	40,2	20,6	5,2	34,0	0,0	0,0	M	M

Tabelle 43: Auswertungstabelle nach Häufigkeiten (Gesamt)

6.4.3 Auswertung nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten

Eine weitere Auswertungs- bzw. Analysemöglichkeit einer Kundenzufriedenheitsbefragung nach KANO ist die Berechnung der Koeffizienten der Zufriedenheits- bzw. Unzufriedenheitsstiftung gemäß den in Kapitel 6.2.4.3 vorgestellten Formeln.

Folgende Auswertungstabelle veranschaulicht die errechneten Zufriedenheits- (CS+) bzw. Unzufriedenheitsstiftungskoeffizienten (CS-) für jede abgefragte Produkteigenschaft. Je größer der Wert für CS+ desto eher führt diese Eigenschaft bei Vorhandensein zu Zufriedenheit des Nutzers bzw. Kunden. Umgekehrt führt ein kleinerer Wert für CS- bei Nichtvorhandensein eher zu Unzufriedenheit.

	Produkteigenschaft	Merkmal [Nennungshäufigkeit]						CS+	CS-
		M	O	A	I	R	Q		
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	55	9	4	32	0	0	0,13	-0,64
	Tiefgaragenplatz	10	3	39	48	0	0	0,42	-0,13
	Fahrradabstellplatz	38	2	11	49	0	0	0,13	-0,40
	Nutzbare Freiflächen	14	3	9	65	9	0	0,13	-0,19
	Künstlerische Gestaltung	18	4	23	55	0	0	0,27	-0,22
	Ökologische Baumaterialien	20	11	29	40	0	0	0,40	-0,31
	Energieerzeugung im Haus	8	3	43	46	0	0	0,46	-0,11
	Aufzugsanlage	40	3	10	47	0	0	0,13	-0,43
	Kellerabteil	31	10	20	39	0	0	0,30	-0,41
	Garten	12	16	26	42	4	0	0,44	-0,29
	Balkon/Terrasse	41	14	17	28	0	0	0,31	-0,55
	Abstellraum	27	28	19	26	0	0	0,47	-0,55
	Küche/Wohnbereich getrennt	11	0	5	65	19	0	0,06	-0,14
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	67	8	3	22	0	0	0,11	-0,75
	Küchenfenster	18	2	15	61	4	0	0,18	-0,21
	Badfenster	38	8	9	45	0	0	0,17	-0,46
	Badewanne	11	2	20	57	10	0	0,24	-0,14
	Dusche	35	2	11	52	0	0	0,13	-0,37
	Fußbodenheizung	16	8	35	40	1	0	0,43	-0,24
	Kühlung/Klimaanlage	1	1	29	65	4	0	0,31	-0,02
	Wohnraumlüftung	6	1	26	63	4	0	0,28	-0,07
	Sonnenschutz	46	12	5	37	0	0	0,17	-0,58
	Schalldämmung	67	21	1	11	0	0	0,22	-0,88
	Ausreichend natürliche Belichtung	31	33	5	31	0	0	0,38	-0,64
	Ausblick	7	1	40	52	0	0	0,41	-0,08
	Barrierefreiheit	35	16	16	33	0	0	0,32	-0,51
Möglichkeit zur Betreuung	20	8	33	39	0	0	0,41	-0,28	
Umgebungs-kriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	53	17	9	18	0	0	0,27	-0,72
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	15	1	25	56	0	0	0,27	-0,16
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	12	3	28	53	1	0	0,32	-0,16
	Nähe zu Erholungsgebieten	9	0	33	54	1	0	0,34	-0,09
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	30	33	9	25	0	0	0,43	-0,65
	Sauberkeit der Umgebung	37	9	13	38	0	0	0,23	-0,47
	Image/Sicherheit der Wohngegend	39	20	5	33	0	0	0,26	-0,61

Tabelle 44: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Gesamt)

Es ist zu erkennen, dass vor allem Basismerkmale, welche unmittelbar das Wohlbefinden bzw. die Behaglichkeit des Nutzers beeinflussen (Schalldämmung, Sonnenschutz, Sauberkeit und Sicherheit der Wohnumgebung), bei Nichtvorhandensein große Unzufriedenheit stiften. Demgegenüber stiften Merkmale wie Kühlung/Klimaanlage, Wohnraumlüftung, Ausblick und die Nähe zu Erholungsgebieten bei Nichtvorhandensein so gut wie keine Unzufriedenheit ($CS- < 0,1$).

Folgende Abbildung gliedert die eruierten Produkteigenschaften nach der Größe ihres Wertes für CS-, sprich nach dem Ausmaß der Unzufriedenheitsstiftung bei Nichtvorhandensein der jeweiligen Eigenschaft. Die Kombination (Differenz) der beiden Werte für CS- und CS+ ergibt das folglich dargestellte Delta Δ .

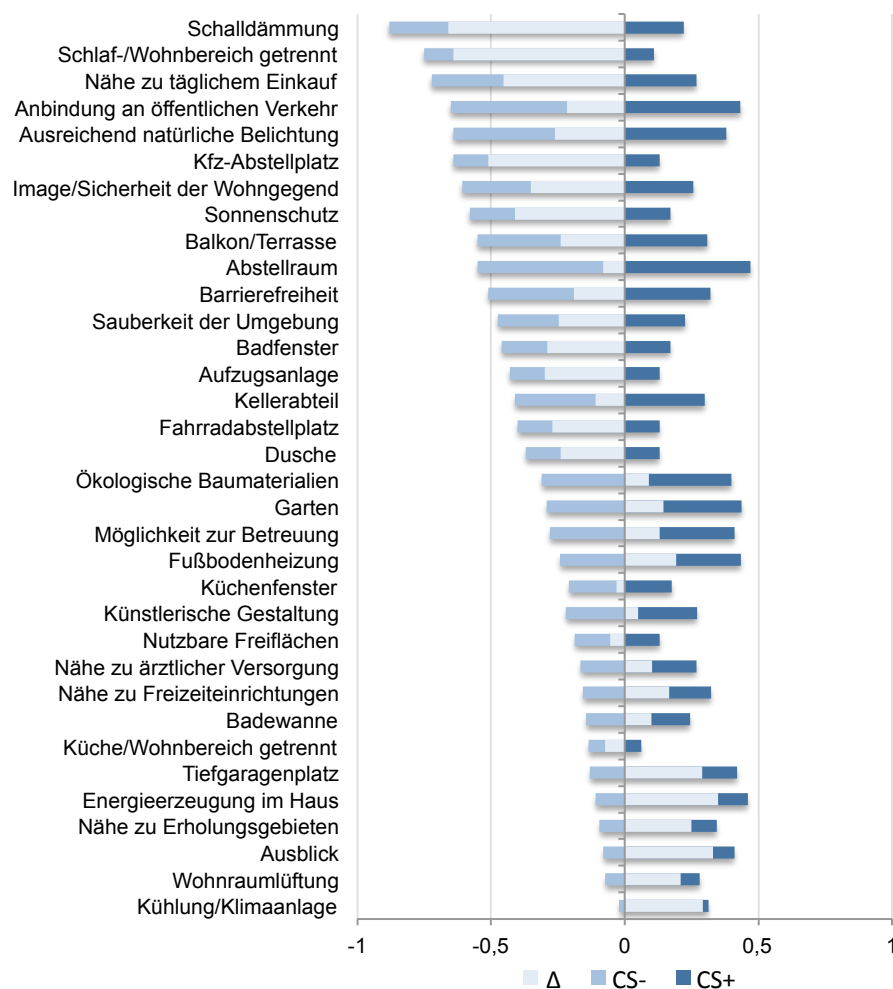


Abbildung 33: Verhältnisdarstellung der Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (CS+ und CS-)

Nach der Auswertung nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten ist ebenso auszusagen, dass sowohl die Trennung von Schlaf- und Wohnbereich als auch das Vorhandensein eines Kfz-Abstellplatzes unerlässlich sind. Diese Eigenschaft führen zwar bei Erfüllung zu keiner übermäßigen Zufriedenheit, demgegenüber aber bei Nichterfüllung zu großer Unzufriedenheit.

Die beiden Umgebungskriterien „Nähe zu täglichem Einkauf“ und „Anbindung an öffentlichen Verkehr“ stiften bei Nichtvorhandensein große Unzufriedenheit, bei Vorhandensein dafür aber auch große Zufriedenheit. Selbiges gilt in etwas abgeschwächtem Ausmaß für die Wohnungs- und Gebäudeausstattungen Balkon/Terrasse, Abstellraum sowie für die Barrierefreiheit.

Als absolute Begeisterungskriterien sind nach Abbildung 33 die letzten sechs dargestellten Merkmale zu sehen. Ein Tiefgaragenplatz sowie eine Energieerzeugung im Haus verursachen vergleichsweise wenig Unzufriedenheit bei sehr hoher Zufriedenheit.

Eine weitere Darstellungsmöglichkeit der Anforderungen an Wohnraum der zukünftigen „Generation 60+“ (Abbildung 34) ergibt sich aus der Überführung der Eigenschaften in eine Ebene, dessen Abszisse (x-Achse) die Größe der Zufriedenheitsstiftung und dessen Ordinate (y-Achse) die Größe der Unzufriedenheitsstiftung darstellt. Durch die Ziehung zweier Trennlinien, resultierend aus den jeweiligen Mittelwerten der beiden Koeffizienten,³²³ kann eine 4-Felder-Matrix dargestellt werden, welche einen optimalen Überblick über das Potential der einzelnen Produkteigenschaften zur Zufriedenheits- bzw. Unzufriedenheitsstiftung gibt. Die folgende Abbildung stellt eine solche Matrix dar, dessen vier Felder – in Anlehnung an die Anforderungskriterien nach *KANO*³²⁴ – in Basis-, Leistungs-, Begeisterungs- und unerhebliche Merkmale gegliedert sind:

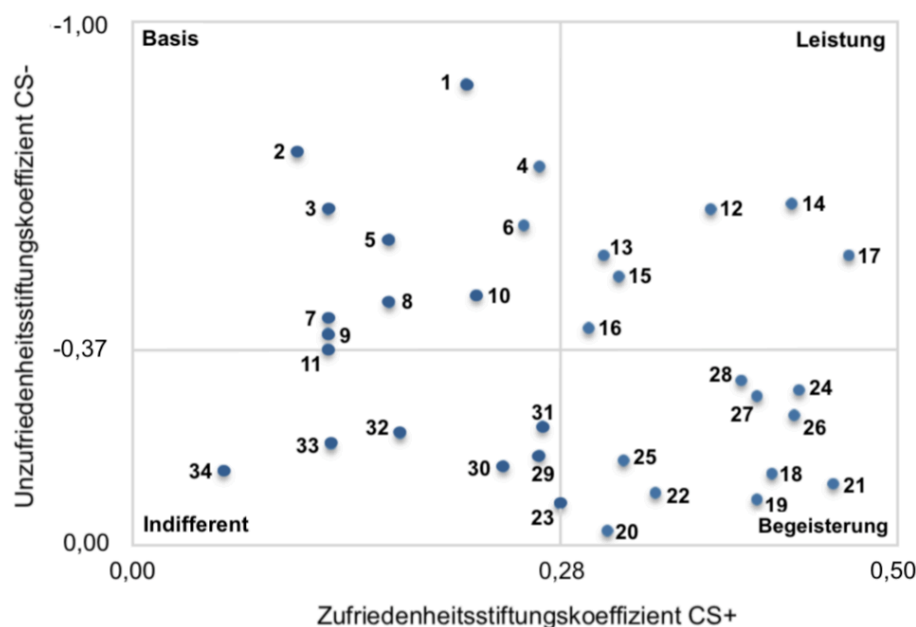


Abbildung 34: 4-Felder-Matrix aus den Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (CS+ und CS-)

Die Eigenschaften hinter den jeweiligen Ziffern befinden sich in der nun folgenden Tabelle 45, in welcher die Eigenschaften nach Anforderungskriterien gegliedert und nach der Größe des Zufriedenheitskoeffizienten (Delta Δ), welcher sich aus der Kombination der beiden Koeffizienten CS+ und CS- ergibt, gelistet sind. Eine Veranschaulichung der Grafik mit den Eigenschaften anstatt der Zahlen befindet sich im Anhang A.1.6.

³²³ vgl. KARPE, N.; SCHARF, A.: *Ermittlung relevanter Determinanten der Kundenzufriedenheit mittels Kano-Modell*. In: Schriftenreihe Betriebswirtschaft der Fachhochschule Nordhausen, Heft 1, 2006. S.14

³²⁴ vgl. SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.28 ff.

Basismerkmale (M)		Leistungsmerkmale (O)			
1	Schalldämmung	-0,66	12	Ausreichend natürliche Belichtung	-0,26
2	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	-0,64	13	Balkon/Terrasse	-0,24
3	Kfz-Abstellplatz	-0,51	14	Anbindung an öffentlichen Verkehr	-0,22
4	Nähe zu täglichem Einkauf	-0,45	15	Barrierefreiheit	-0,19
5	Sonnenschutz	-0,41	16	Kellerabteil	-0,11
6	Image/Sicherheit der Wohngegend	-0,35	17	Abstellraum	-0,08
7	Aufzugsanlage	-0,30			
8	Badfenster	-0,29			
9	Fahrradabstellplatz	-0,27			
10	Sauberkeit der Umgebung	-0,25			
11	Dusche	-0,24			
Begeisterungsmerkmale (A)		Unerhebliche Merkmale (I)			
18	Energieerzeugung im Haus	0,35	29	Nähe zu ärztlicher Versorgung	0,10
19	Ausblick	0,33	30	Badewanne	0,10
20	Kühlung/Klimaanlage	0,29	31	Künstlerische Gestaltung	0,05
21	Tiefgaragenplatz	0,29	32	Küchenfenster	-0,03
22	Nähe zu Erholungsgebieten	0,25	33	Nutzbare Freiflächen	-0,05
23	Wohnraumlüftung	0,21	34	Küche-/Wohnbereich getrennt	-0,07
24	Fußbodenheizung	0,19			
25	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	0,17			
26	Garten	0,15			
27	Möglichkeit zur Betreuung	0,13			
28	Ökologische Baumaterialien	0,09			

Tabelle 45: Anforderungskategorien in Anlehnung an den Zufriedenheitskoeffizienten

6.4.4 Analyse der Zahlungsbereitschaft

Neben der funktionalen und dysfunktionalen Fragestellung wurde als dritter Part der Fragereihe die Eruiierung der Zahlungsbereitschaft der Befragungsteilnehmer für die Produkteigenschaften durchgeführt. Die Antwortmöglichkeit „ja“ ist dabei gleichzusetzen mit einer zusätzlichen monetären Honorierung der Eigenschaft bei Vorhandensein eben dieser, in Form von höheren Miet- bzw. Kaufpreisen. „Nein“ ist gleichbedeutend mit keiner zusätzlichen Geldleistung bei Vorhandensein der jeweiligen Eigenschaft.

Anzumerken sei an dieser Stelle, dass einige der befragten Personen, aufgrund der bis dahin verstrichenen Befragungszeit, kein Interesse mehr an der Beantwortung der dritten Fragerunde bekundeten und sinn gemäß an dieser Stelle abbrechen. Nichtsdestotrotz befinden sich die Antworten der 54 Personen, welche bereit waren Antworten zur Zahlungsbereitschaft zu geben, in der folgenden Auswertungstabelle:

	Produkteigenschaft	Zahlungsbereitschaft		n	Zahlungsbereitschaft [%]	
		ja	nein		ja	nein
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	11	43	54	20,4	79,6
	Tiefgaragenplatz	19	35	54	35,2	64,8
	Fahrradabstellplatz	5	49	54	9,3	90,7
	Nutzbare Freiflächen	3	51	54	5,6	94,4
	Künstlerische Gestaltung	2	52	54	3,7	96,3
	Ökologische Baumaterialien	14	40	54	25,9	74,1
	Energieerzeugung im Haus	23	31	54	42,6	57,4
	Aufzugsanlage	3	51	54	5,6	94,4
	Kellerabteil	4	50	54	7,4	92,6
	Garten	24	30	54	44,4	55,6
	Balkon/Terrasse	17	37	54	31,5	68,5
	Abstellraum	14	40	54	25,9	74,1
	Küche/Wohnbereich getrennt	0	54	54	0,0	100,0
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	3	51	54	5,6	94,4
	Küchenfenster	4	50	54	7,4	92,6
	Badfenster	4	50	54	7,4	92,6
	Badewanne	0	54	54	0,0	100,0
	Dusche	0	54	54	0,0	100,0
	Fußbodenheizung	12	42	54	22,2	77,8
	Kühlung/Klimaanlage	8	46	54	14,8	85,2
	Wohnraumlüftung	9	45	54	16,7	83,3
	Sonnenschutz	2	52	54	3,7	96,3
	Schalldämmung	5	49	54	9,3	90,7
	Ausreichend natürliche Belichtung	12	42	54	22,2	77,8
	Ausblick	20	34	54	37,0	63,0
	Barrierefreiheit	17	37	54	31,5	68,5
Möglichkeit zur Betreuung	7	47	54	13,0	87,0	
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	18	36	54	33,3	66,7
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	3	51	54	5,6	94,4
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	1	53	54	1,9	98,1
	Nähe zu Erholungsgebieten	1	53	54	1,9	98,1
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	22	32	54	40,7	59,3
	Sauberkeit der Umgebung	3	51	54	5,6	94,4
	Image/Sicherheit der Wohngegend	12	42	54	22,2	77,8

Tabelle 46: Auswertungstabelle zur Zahlungsbereitschaft

Eine Gliederung der abgefragten Produkteigenschaften nach der jeweiligen Höhe der Zahlungsbereitschaft der Befragten in Prozent, sprich dem Anteil an Befragten die bereit sind zusätzliche Geldleistung zu erbringen, zeigt deutlich, dass die Bereitschaft zur monetären Honorierung bei Vorhandensein eines Begeisterungs- oder Leistungsmerkmals höher ist als bei den Basis- und unerheblichen Merkmalen. Tabelle 47 stellt eine Auflistung eben dieses Sachverhaltes dar, wobei die Anforderungskategorien in Anlehnung an die Auswertung der Daten nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (siehe Kapitel 6.4.3, Tabelle 45) gewählt wurden:

Bereitschaft	Kategorie	Produkteigenschaft	Bereitschaft	Kategorie	Produkteigenschaft
44,4	A	Garten	9,3	M	Schalldämmung
42,6	A	Energieerzeugung im Haus	9,3	M	Fahrradabstellplatz
40,7	O	Anbindung an öffentlichen Verkehr	7,4	O	Kellerabteil
37,0	A	Ausblick	7,4	M	Badfenster
35,2	A	Tiefgaragenplatz	7,4	I	Küchenfenster
33,3	M	Nähe zu täglichem Einkauf	5,6	I	Nähe zu ärztlicher Versorgung
31,5	O	Balkon/Terrasse	5,6	M	Schlaf-/Wohnbereich getrennt
31,5	O	Barrierefreiheit	5,6	M	Sauberkeit der Umgebung
25,9	A	Ökologische Baumaterialien	5,6	M	Aufzugsanlage
25,9	O	Abstellraum	5,6	I	Nutzbare Freiflächen
22,2	A	Fußbodenheizung	3,7	M	Sonnenschutz
22,2	O	Ausreichend natürliche Belichtung	3,7	I	Künstlerische Gestaltung
22,2	M	Image/Sicherheit der Wohngegend	1,9	A	Nähe zu Freizeiteinrichtungen
20,4	M	Kfz-Abstellplatz	1,9	A	Nähe zu Erholungsgebieten
16,7	A	Wohnraumlüftung	0,0	I	Küche/Wohnbereich getrennt
14,8	A	Kühlung/Klimaanlage	0,0	M	Dusche
13,0	A	Möglichkeit zur Betreuung	0,0	I	Badewanne

Tabelle 47: Gliederung der Eigenschaften nach der Zahlungsbereitschaft

Für die meisten Eigenschaften (24 von 34) sind weniger als ein Viertel der Befragungsteilnehmer (<25%) bereit, das Vorhandensein eben dieser mit der Erbringung höherer Geldleistungen, in Form von höheren Miet- bzw. Kaufpreisen, zu honorieren. Mehr als ein Drittel der Befragten (> 33%) gab an, für sechs Produkteigenschaften, nämlich für einen Garten, Energieerzeugung im Haus, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Ausblick, einen Tiefgaragenplatz und für die Nähe zum täglichen Einkauf zusätzlich zahlungsbereit zu sein.

Normiert man die Prozentanteile der Zahlungsbereitschaft für jede Produkteigenschaft und setzt diese den zugehörigen und ebenfalls normierten Bedeutungsfaktoren – auch Total Strength (kurz Tot) genannt – gegenüber ($Tot=M+O+A$)³²⁵, kann der Zusammenhang einer höheren Bereitschaft zur monetären Honorierung bei höherer Bedeutung des Vorhandenseins einer Eigenschaft für den Nutzer erkannt werden. Folgende Abbildung zeigt, dass die Zahlungsbereitschaft mit dem Bedeutungsfaktor korreliert:

³²⁵ SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. S.49 ff.

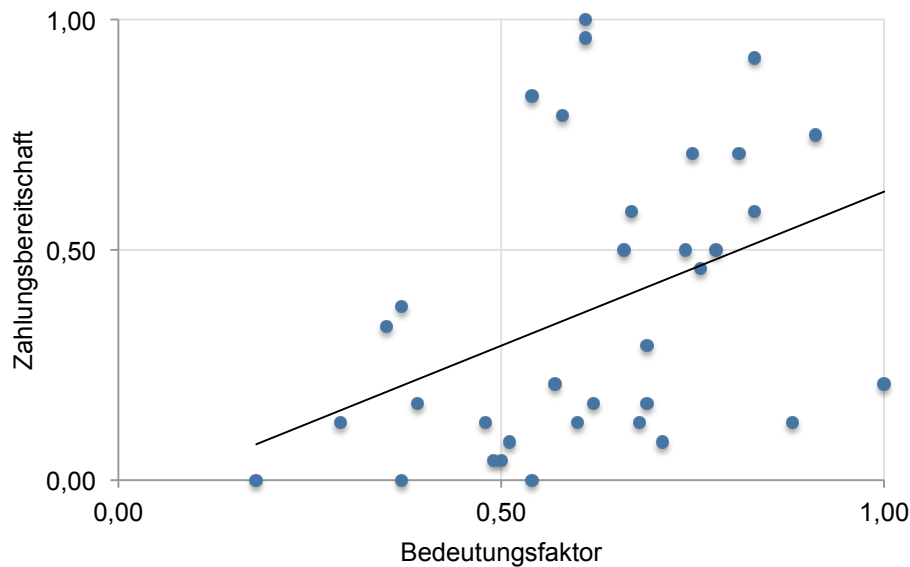


Abbildung 35: Zahlungsbereitschaft in Abhängigkeit des Bedeutungsfaktors

Führt man nun die normierten Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten sowie den normierten Grad der Zahlungsbereitschaft in eine 4-Felder-Matrix kann eine erste Priorisierung der Eigenschaften erfolgen. Oberste Prämisse soll stets eine möglichst ökonomische Vermeidung von Unzufriedenheit bei gleichzeitiger Generierung von Zufriedenheit sein.

Abbildung 36 zeigt den normierten Unzufriedenheitsstiftungsfaktor (CS-) in Kombination mit dem normierten Grad der Zahlungsbereitschaft. Je höher der Wert für CS-, desto eher sollte diese Eigenschaft erfüllt werden um dahingehend große Unzufriedenheit zu vermeiden. Darüberhinaus sollte die Erfüllung jener Eigenschaften, für welche die Nutzer bereit sind höhere Geldleistungen zu erbringen, im Vordergrund stehen (siehe hervorgehobenes Feld).

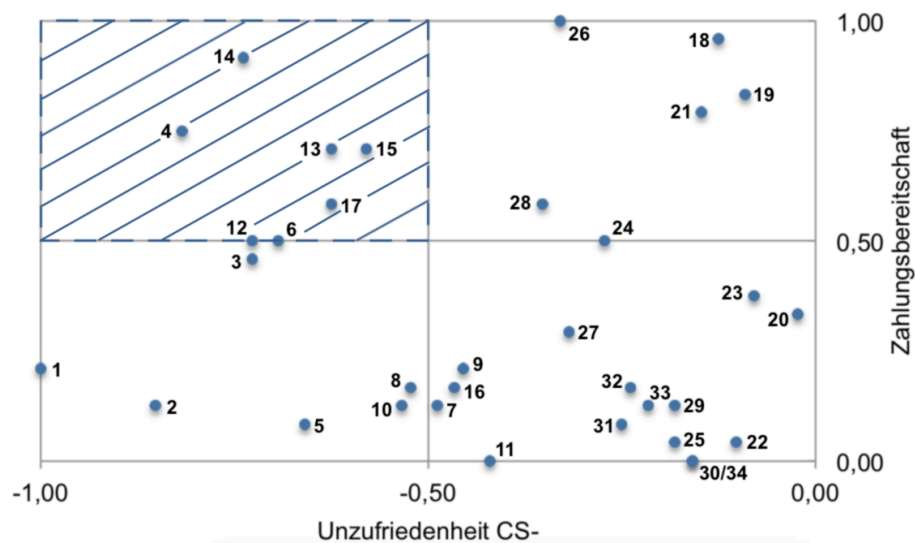


Abbildung 36: Zahlungsbereitschaft in Zusammenhang mit der Unzufriedenheitsstiftung CS-

Die Eigenschaften hinter den dargestellten Zahlen sind wiederum sowohl für vorangegangene Abbildung 36 als auch für die folgende Abbildung 37 aus der Tabelle 45 bzw. dem Anhang A.1.6 zu entnehmen.

Wird im ersten Schritt Unzufriedenheit vermieden kann in weiterer Folge die Generierung von Zufriedenheit stattfinden. Diesbezüglich sollten Eigenschaften mit hoher Zufriedenheitsstiftung (Wert für CS+) jenen mit geringer vorgezogen werden. Wiederum ist aber auf die Höhe der Zahlungsbereitschaft zu achten. Je größer die Zahlungsbereitschaft, desto eher sollte die Eigenschaft erfüllt werden (siehe hervorgehobenes Feld).

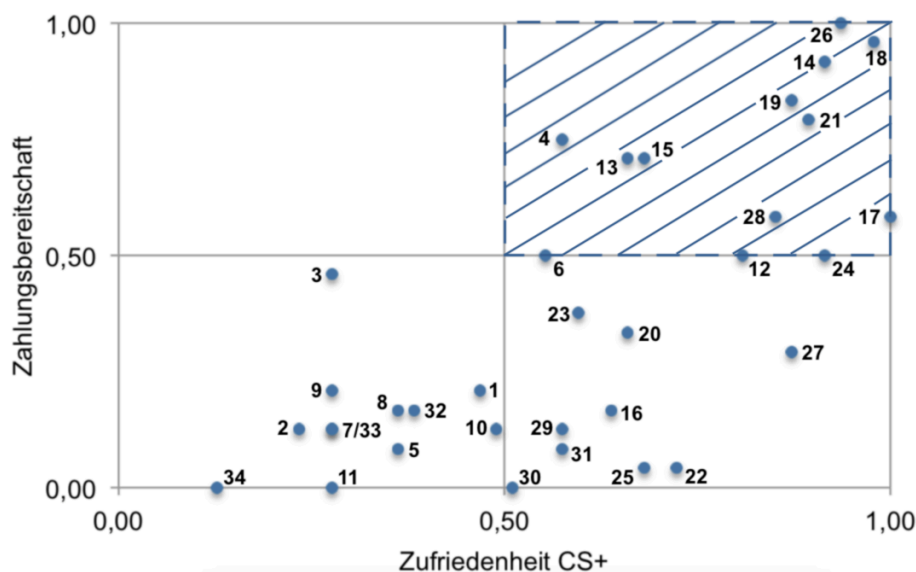


Abbildung 37: Zahlungsbereitschaft in Zusammenhang mit der Zufriedenheitsstiftung CS+

Um in weiterer Folge eine Prioritätenliste zu erzeugen, welche die Produkteigenschaften nach dem Grad der Minimierung von Unzufriedenheit bei gleichzeitiger Maximierung von Zufriedenheit unter Berücksichtigung der Höhe der Zahlungsbereitschaft der Kunden sowie des Bedeutungsfaktors listet, wird nach folgendem Schema vorgegangen:

- Vermeidung von hoher Unzufriedenheit ($CS^- \leq -0,5$), vor der
- Generierung von Zufriedenheit ($CS^+ \geq 0,5$) durch die Erfüllung von Eigenschaften für die eine hohe Zahlungsbereitschaft besteht (Bereitschaft $\geq 0,5$), vor der
- Erfüllung von Eigenschaften mit hohen Bedeutungsfaktoren (Tot $\geq 0,5$), vor der
- Generierung weiterer Zufriedenheit ($CS^+ \geq 0,5$), vor den
- restlichen Eigenschaften nach der Höhe des Bedeutungsfaktors.

Tabelle 48 zeigt das Ergebnis der nach den eben definierten Regeln durchgeführten Priorisierung der abgefragten Eigenschaften als Anforderungen an den Wohnraum der zukünftigen „Generation 60+“.

Die Spalte „Nr.“ zeigt beginnend die Bezifferung der Produkteigenschaften nach Tabelle 45. Die Spalten „CS-“ und „CS+“, beinhalten die normierten Unzufriedenheits- bzw. Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten. Fett hinterlegt sind dabei jene Werte die nach den oben definierten Regeln entweder kleiner oder gleich -0,5 (für CS-) bzw. größer oder gleich 0,5 (für CS+) sind. In der Spalte „Zahlungsbereitschaft“ befinden sich ebenso normierte Werte, deren Hervorhebung dann erfolgt, wenn ein Wert größer oder gleich 0,5 ist. Die Spalte „Tot normiert“ beinhaltet die normierten Bedeutungsfaktoren, welche ebenso ab einem Wert größer oder gleich 0,5 hervorgehoben sind.

In der letzten Spalte „Priorität“ befindet sich das Ergebnis der Priorisierung als Listung der einzelnen Eigenschaften beginnend mit der höchsten Priorität „1“ und endend mit der niedrigsten Priorität „34“.

	Produkteigenschaft	Nr.	CS-	CS+	Zahlungsbereitschaft	Tot normiert	Priorität
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	3	-0,73	0,28	0,46	0,76	6
	Tiefgaragenplatz	21	-0,15	0,89	0,79	0,58	17
	Fahrradabstellplatz	9	-0,45	0,28	0,21	0,57	23
	Nutzbare Freiflächen	33	-0,22	0,28	0,13	0,29	33
	Künstlerische Gestaltung	31	-0,25	0,57	0,08	0,51	25
	Ökologische Baumaterialien	28	-0,35	0,85	0,58	0,67	19
	Energieerzeugung im Haus	18	-0,13	0,98	0,96	0,61	14
	Aufzugsanlage	7	-0,49	0,28	0,13	0,60	22
	Kellerabteil	16	-0,47	0,64	0,17	0,69	20
	Garten	26	-0,33	0,94	1,00	0,61	15
	Balkon/Terrasse	13	-0,63	0,66	0,71	0,81	10
	Abstellraum	17	-0,63	1,00	0,58	0,83	9
	Küche/Wohnbereich getrennt	34	-0,16	0,13	0,00	0,18	34
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	2	-0,85	0,23	0,13	0,88	2
	Küchenfenster	32	-0,24	0,38	0,17	0,39	32
	Badfenster	8	-0,52	0,36	0,17	0,62	13
	Badewanne	30	-0,16	0,51	0,00	0,37	31
	Dusche	11	-0,42	0,28	0,00	0,54	24
	Fußbodenheizung	24	-0,27	0,91	0,50	0,66	16
	Kühlung/Klimaanlage	20	-0,02	0,66	0,33	0,35	28
	Wohnraumlüftung	23	-0,08	0,60	0,38	0,37	29
	Sonnenschutz	5	-0,66	0,36	0,08	0,71	8
	Schalldämmung	1	-1,00	0,47	0,21	1,00	1
	Ausreichend natürliche Belichtung	12	-0,73	0,81	0,50	0,78	5
	Ausblick	19	-0,09	0,87	0,83	0,54	18
	Barrierefreiheit	15	-0,58	0,68	0,71	0,75	11
	Möglichkeit zur Betreuung	27	-0,32	0,87	0,29	0,69	21
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	4	-0,82	0,57	0,75	0,91	3
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	29	-0,18	0,57	0,13	0,48	30
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	25	-0,18	0,68	0,04	0,50	26
	Nähe zu Erholungsgebieten	22	-0,10	0,72	0,04	0,49	27
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	14	-0,74	0,91	0,92	0,83	4
	Sauberkeit der Umgebung	10	-0,53	0,49	0,13	0,68	12
	Image/Sicherheit der Wohngegend	6	-0,69	0,55	0,50	0,74	7

Tabelle 48: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Gesamt)

6.4.5 Segmentspezifische Auswertung

Im Zuge der nun folgenden segmentspezifischen Auswertung wird versucht für Immobilienentwickler bzw. -verwalter relevante Sachverhalte darzustellen. Dazu erfolgt zunächst die Auswertung der Daten jener Personen, die im Zuge der einleitenden Fragen Überlegungen an einem zukünftigen Umzug bekundet haben (n=52). Anschließend erfolgt die Trennung dieser Gruppe in Miet- (n=29) bzw. Kaufwillige (n=23).

Die Analyse der Daten beschränkt sich dabei auf die Auswertung nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (vgl. Kapitel 6.2.4.3) sowie auf die Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit dieser Koeffizienten (CS+ und CS-), der Zahlungsbereitschaft sowie des Bedeutungsfaktors (Tot).

6.4.5.1 Auswertung der potentiellen Umzügler

Die Auswertung der Daten jener Personen die im Zuge der Befragung Interesse an einem zukünftigen Wohnungswechsel bekundeten und dabei durchschnittlichangaben 56,3 m² Wohnfläche zu benötigen, befindet sich in Tabelle 49. Aus dieser ist zu ersehen, dass sich in drei Fällen die Anforderungskategorie einer Produkteigenschaft gegenüber dem Gesamtergebnis verändert hat.

Potentielle Umzügler empfinden die Verwendung ökologischer Baumaterialien nicht als Begeisterungs- sondern als Leistungsmerkmal, was bedeutet, dass die Erfüllung zwar zu höherer Zufriedenheit (CS+ um +0,02), die Nichterfüllung aber auch zu höherer Unzufriedenheit (CS- um -0,06) führt. Dieser Umstand entsteht deshalb, da potentielle Umzügler diese Eigenschaft häufiger als Basismerkmal definierten.

Bei der Veränderung der Anforderungskategorie für das Umgebungskriterium „Nähe zu ärztlicher Versorgung“ von einem indifferenten Merkmal auf ein Begeisterungsmerkmal handelt es sich mathematisch gesehen um eine Nuance ($\Delta=0,02$).

Die Nähe zu Erholungsgebieten stiftet für Umzügler signifikant weniger Zufriedenheit (CS+ um -0,09), weswegen diese Eigenschaft kein Begeisterungs- sondern ein unerhebliches Merkmal darstellt.

	Produkteigenschaft	Merkmal [Nennungshäufigkeit]						CS+	CS-	
		M	O	A	I	R	Q			
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	29	3	2	18	0	0	0,10	-0,62	M
	Tiefgaragenplatz	5	1	21	25	0	0	0,42	-0,12	A
	Fahrradabstellplatz	18	1	8	25	0	0	0,17	-0,37	M
	Nutzbare Freiflächen	9	0	5	34	4	0	0,10	-0,19	I
	Künstlerische Gestaltung	9	2	9	32	0	0	0,21	-0,21	I
	Ökologische Baumaterialien	12	7	15	18	0	0	0,42	-0,37	O
	Energieerzeugung im Haus	5	0	25	22	0	0	0,48	-0,10	A
	Aufzugsanlage	21	2	4	25	0	0	0,12	-0,44	M
	Kellerabteil	15	4	11	22	0	0	0,29	-0,37	O
	Garten	5	8	17	20	2	0	0,50	-0,26	A
	Balkon/Terrasse	28	6	12	6	0	0	0,35	-0,65	O
	Abstellraum	15	12	14	11	0	0	0,50	-0,52	O
	Küche/Wohnbereich getrennt	1	0	2	37	12	0	0,05	-0,03	I
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	32	7	1	12	0	0	0,15	-0,75	M
	Küchenfenster	9	2	6	31	4	0	0,17	-0,23	I
	Badfenster	19	4	5	24	0	0	0,17	-0,44	M
	Badewanne	7	1	7	30	7	0	0,18	-0,18	I
	Dusche	21	1	4	26	0	0	0,10	-0,42	M
	Fußbodenheizung	8	6	20	18	0	0	0,50	-0,27	A
	Kühlung/Klimaanlage	0	0	15	35	2	0	0,30	0,00	A
	Wohnraumlüftung	3	0	15	31	3	0	0,31	-0,06	A
	Sonnenschutz	24	6	2	20	0	0	0,15	-0,58	M
	Schalldämmung	37	9	1	5	0	0	0,19	-0,88	M
Ausreichend natürliche Belichtung	18	14	2	18	0	0	0,31	-0,62	O	
Ausblick	4	1	16	31	0	0	0,33	-0,10	A	
Barrierefreiheit	15	10	7	20	0	0	0,33	-0,48	O	
Möglichkeit zur Betreuung	12	2	18	20	0	0	0,38	-0,27	A	
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	30	9	4	8	0	0	0,25	-0,76	M
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	7	0	14	30	0	0	0,27	-0,14	A
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	5	2	15	29	0	0	0,33	-0,14	A
	Nähe zu Erholungsgebieten	5	0	13	33	0	0	0,25	-0,10	I
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	18	15	4	14	0	0	0,37	-0,65	O
	Sauberkeit der Umgebung	18	4	6	23	0	0	0,20	-0,43	M
	Image/Sicherheit der Wohngegend	20	11	2	18	0	0	0,25	-0,61	M

Tabelle 49: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Umzügler)

Die Priorisierung der abgefragten Produkteigenschaften mit den herausgegriffenen Daten der potentiellen Umzügler (siehe Tabelle 50) ergibt im Vergleich zum Gesamtergebnis eine höhere Wichtigkeit des Vorhandenseins eines Balkons bzw. einer Terrasse sowie einer Aufzugsanlage. Weniger wichtig erscheint dahingegen die Sauberkeit der Umgebung, so sie dennoch als Basismerkmal vorausgesetzt wird.

Hinsichtlich der abgefragten Zahlungsbereitschaft wird angemerkt, dass für potentielle Umzügler, neben den sechs Eigenschaften für welche dem Gesamtergebnis zufolge mehr als ein Drittel der Befragten monetäre Honorierung bekundeten, nun auch das Vorhandensein eines Abstellraumes als solche zählt.

	Produkteigenschaft	Nr.	CS-	CS+	Zahlungsbereitschaft	Tot normiert	Priorität
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	3	-0,70	0,20	0,43	0,72	7
	Tiefgaragenplatz	21	-0,14	0,84	0,79	0,57	17
	Fahrradabstellplatz	9	-0,42	0,34	0,07	0,57	23
	Nutzbare Freiflächen	33	-0,22	0,20	0,07	0,30	33
	Künstlerische Gestaltung	31	-0,24	0,42	0,07	0,43	29
	Ökologische Baumaterialien	28	-0,42	0,84	0,50	0,72	19
	Energieerzeugung im Haus	18	-0,11	0,96	0,93	0,64	16
	Aufzugsanlage	7	-0,50	0,24	0,14	0,57	13
	Kellerabteil	16	-0,42	0,58	0,21	0,64	21
	Garten	26	-0,30	1,00	1,00	0,64	15
	Balkon/Terrasse	13	-0,74	0,70	0,64	0,98	4
	Abstellraum	17	-0,59	1,00	0,79	0,87	10
	Küche/Wohnbereich getrennt	34	-0,03	0,10	0,00	0,06	34
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	2	-0,85	0,30	0,07	0,85	3
	Küchenfenster	32	-0,26	0,34	0,14	0,36	31
	Badfenster	8	-0,50	0,34	0,21	0,60	12
	Badewanne	30	-0,20	0,36	0,00	0,32	32
	Dusche	11	-0,48	0,20	0,00	0,55	24
	Fußbodenheizung	24	-0,31	1,00	0,57	0,72	14
	Kühlung/Klimaanlage	20	0,00	0,60	0,21	0,32	27
	Wohnraumlüftung	23	-0,07	0,62	0,29	0,38	26
	Sonnenschutz	5	-0,66	0,30	0,14	0,68	9
	Schalldämmung	1	-1,00	0,38	0,21	1,00	1
	Ausreichend natürliche Belichtung	12	-0,70	0,62	0,43	0,72	6
	Ausblick	19	-0,11	0,66	0,79	0,45	18
	Barrierefreiheit	15	-0,55	0,66	0,64	0,68	11
	Möglichkeit zur Betreuung	27	-0,31	0,76	0,36	0,68	20
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	4	-0,86	0,50	0,86	0,91	2
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	29	-0,16	0,54	0,07	0,45	28
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	25	-0,16	0,66	0,07	0,47	25
	Nähe zu Erholungsgebieten	22	-0,11	0,50	0,07	0,38	30
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	14	-0,74	0,74	0,86	0,79	5
	Sauberkeit der Umgebung	10	-0,49	0,40	0,07	0,60	22
	Image/Sicherheit der Wohngegend	6	-0,69	0,50	0,36	0,70	8

Tabelle 50: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Umzügler)

Anschaulich verglichen wird dieses Ergebnis ebenso wie jenes der Mieter als auch jenes der Käufer im zusammenfassenden Kapitel 6.5.3.

6.4.5.2 Auswertung der potentiellen Mieter

Die eben beschriebene Gruppe der potentiellen Umzügler wird in den folgenden beiden Unterkapiteln in die Subgruppen „potentielle Mieter“ und „potentielle Käufer“ unterteilt und segmentspezifisch ausgewertet. Dadurch sollen mögliche Unterschiede der beiden Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt erkannt werden.

Die subjektiv benötigte Wohnfläche wurde von der nun analysierten Mietergruppe mit durchschnittlich 53,6 m² angegeben.

Die folgende Auswertungstabelle (Tabelle 51) bringt einige Unterschiede der Subgruppe der potentiellen Mieter im Vergleich zum Gesamtergebnis zu Tage, so wird beispielsweise die Verwendung ökologischer Baumaterialien als Leistungs- und nicht als Begeisterungsmerkmal festgesetzt, welches bei Nichterfüllung größere Unzufriedenheit stiftet (CS- um -0,07). Das Vorhandensein eines Kellerabteils stellt für die Subgruppe der Mieter ein Basis- und kein Leistungsmerkmal dar, welches zu geringerer Zufriedenheit (CS+ um -0,06), dafür aber bei Nichtvorhandensein zu größerer Unzufriedenheit führt (CS- um -0,04). Eine ausreichende natürliche Belichtung wird von Mietern ebenso nicht als Leistungs- sondern als Basismerkmal vorausgesetzt. Die Erfüllung dieser Eigenschaft führt zu weitaus geringer Zufriedenheit (CS+ um -0,14). Die aus dem Gesamtergebnis als Begeisterungsmerkmale hervorgegangenen Eigenschaften der Nähe zu Erholungsgebieten sowie Kühlung/Klimaanlage sind für Mieter unerhebliche Merkmale. Ebenso indifferent ist für die betrachtete Personengruppe das Vorhandensein eines Badfensters.

	Produkteigenschaft	Merkmal [Nennungshäufigkeit]						CS+	CS-	
		M	O	A	I	R	Q			
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	17	1	2	9	0	0	0,10	-0,62	M
	Tiefgaragenplatz	0	0	13	16	0	0	0,45	0,00	A
	Fahrradabstellplatz	12	1	5	11	0	0	0,21	-0,45	M
	Nutzbare Freiflächen	5	0	1	23	0	0	0,03	-0,17	I
	Künstlerische Gestaltung	3	0	4	22	0	0	0,14	-0,10	I
	Ökologische Baumaterialien	7	4	8	10	0	0	0,41	-0,38	O
	Energieerzeugung im Haus	1	0	11	17	0	0	0,38	-0,03	A
	Aufzugsanlage	13	1	0	15	0	0	0,03	-0,48	M
	Kellerabteil	9	4	3	13	0	0	0,24	-0,45	M
	Garten	1	4	11	13	0	0	0,52	-0,17	A
	Balkon/Terrasse	14	3	9	3	0	0	0,41	-0,59	O
	Abstellraum	8	6	9	6	0	0	0,52	-0,48	O
	Küche/Wohnbereich getrennt	1	0	1	23	4	0	0,04	-0,04	I
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	15	6	1	7	0	0	0,24	-0,72	M
	Küchenfenster	2	1	4	19	3	0	0,19	-0,12	I
	Badfenster	9	0	2	18	0	0	0,07	-0,31	I
	Badewanne	4	0	4	17	4	0	0,16	-0,16	I
	Dusche	9	0	2	18	0	0	0,07	-0,31	I
	Fußbodenheizung	3	1	10	15	0	0	0,38	-0,14	A
	Kühlung/Klimaanlage	0	0	7	22	0	0	0,24	0,00	I
	Wohnraumlüftung	2	0	8	17	2	0	0,30	-0,07	A
	Sonnenschutz	13	3	1	12	0	0	0,14	-0,55	M
	Schalldämmung	22	3	1	3	0	0	0,14	-0,86	M
	Ausreichend natürliche Belichtung	10	6	1	12	0	0	0,24	-0,55	M
	Ausblick	1	1	11	16	0	0	0,41	-0,07	A
	Barrierefreiheit	9	5	5	10	0	0	0,34	-0,48	O
	Möglichkeit zur Betreuung	9	1	10	9	0	0	0,38	-0,34	O
	Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	17	4	2	5	0	0	0,21	-0,75
Nähe zu ärztlicher Versorgung		4	0	6	18	0	0	0,21	-0,14	I
Nähe zu Freizeiteinrichtungen		1	1	7	19	0	0	0,29	-0,07	A
Nähe zu Erholungsgebieten		1	0	6	21	0	0	0,21	-0,04	I
Anbindung an öffentlichen Verkehr		12	9	3	4	0	0	0,43	-0,75	O
Sauberkeit der Umgebung		10	1	4	13	0	0	0,18	-0,39	M
Image/Sicherheit der Wohngegend		11	6	1	10	0	0	0,25	-0,61	M

Tabelle 51: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Mieter)

Die Priorisierung nach den eingangs definierten Regeln ergibt für die Subgruppe der Mieter ebensolche Veränderungen im Vergleich zum Gesamtergebnis. Die Sauberkeit der Umgebung, das Vorhandensein eines Badfensters verlieren ebenso an Wichtigkeit wie die künstlerische Gestaltung des Gebäudes. An Priorität gewinnen hingegen die abgefragten Eigenschaften Fahrradabstellplatz, Aufzugsanlage und Kellerabteil.

	Produkteigenschaft	Nr.	CS-	CS+	Zahlungs- bereit- schaft	Tot normiert	Priorität
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	3	-0,72	0,19	0,33	0,77	5
	Tiefgaragenplatz	21	0,00	0,87	0,78	0,50	16
	Fahrradabstellplatz	9	-0,52	0,40	0,11	0,69	13
	Nutzbare Freiflächen	33	-0,20	0,06	0,00	0,23	33
	Künstlerische Gestaltung	31	-0,12	0,27	0,00	0,27	30
	Ökologische Baumaterialien	28	-0,44	0,79	0,33	0,73	21
	Energieerzeugung im Haus	18	-0,03	0,73	0,67	0,46	18
	Aufzugsanlage	7	-0,56	0,06	0,11	0,54	12
	Kellerabteil	16	-0,52	0,46	0,11	0,62	14
	Garten	26	-0,20	1,00	1,00	0,62	15
	Balkon/Terrasse	13	-0,69	0,79	0,33	1,00	7
	Abstellraum	17	-0,56	1,00	0,78	0,88	10
	Küche/Wohnbereich getrennt	34	-0,05	0,08	0,00	0,08	34
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	2	-0,84	0,46	0,11	0,85	4
	Küchenfenster	32	-0,14	0,37	0,00	0,27	29
	Badfenster	8	-0,36	0,13	0,11	0,42	25
	Badewanne	30	-0,19	0,31	0,00	0,31	28
	Dusche	11	-0,36	0,13	0,00	0,42	26
	Fußbodenheizung	24	-0,16	0,73	0,55	0,54	19
	Kühlung/Klimaanlage	20	0,00	0,46	0,22	0,27	32
	Wohnraumlüftung	23	-0,08	0,58	0,33	0,38	23
	Sonnenschutz	5	-0,64	0,27	0,11	0,65	9
	Schalldämmung	1	-1,00	0,27	0,33	1,00	1
	Ausreichend natürliche Belichtung	12	-0,64	0,46	0,55	0,65	8
	Ausblick	19	-0,08	0,79	0,78	0,50	17
	Barrierefreiheit	15	-0,56	0,65	0,55	0,73	11
	Möglichkeit zur Betreuung	27	-0,40	0,73	0,33	0,77	20
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	4	-0,87	0,40	0,78	0,88	3
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	29	-0,16	0,40	0,00	0,38	27
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	25	-0,08	0,56	0,00	0,35	24
	Nähe zu Erholungsgebieten	22	-0,05	0,40	0,00	0,27	31
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	14	-0,87	0,83	0,89	0,92	2
	Sauberkeit der Umgebung	10	-0,45	0,35	0,00	0,58	22
	Image/Sicherheit der Wohngegend	6	-0,71	0,48	0,45	0,69	6

Tabelle 52: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Mieter)

Eine erhöhte Zahlungsbereitschaft zeigen mehr als ein Drittel der Befragten für einen Tiefgaragenplatz, einen Garten, einen Abstellraum, Ausblick, Nähe zum täglichen Einkauf sowie für die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

6.4.5.3 Auswertung der potentiellen Käufer

Die Analyse der Käufergruppe nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten ergibt sowohl Unterschiede zum Gesamtergebnis als auch zur Gruppe der Mieter.

Zunächst beträgt die durchschnittlich von dieser Subgruppe angegebene, subjektiv benötigte Wohnfläche $59,6 \text{ m}^2$.

Künstlerische Gestaltung des Gebäudes führt zu gering höherer Zufriedenheit (CS+ um +0,03) stiftet aber bei Nichtvorhandensein viel größere Unzufriedenheit (CS- um -0,13) und stellt im Vergleich zum Gesamtergebnis kein unerhebliches- sondern ein Begeisterungsmerkmal dar. Ein Kellerabteil führt im Vergleich zum Gesamtergebnis zu höherer Zufriedenheit (CS+ um +0,05), gleichzeitig aber bei Nichtvorhandensein zu vergleichsweise weniger Unzufriedenheit (CS- um +0,15). Für potentielle Käufer stellt diese Eigenschaft daher kein Leistungs- sondern ein Begeisterungsmerkmal dar. Ein Balkon bzw. eine Terrasse stellt am Käufermarkt ebenso kein Leistungs- als vielmehr ein Basismerkmal dar, so sich die Unzufriedenheit bei Nichtvorhandensein im Vergleich zum Gesamtergebnis signifikant erhöht (CS- um -0,19). Anders als im Gesamtergebnis gelten für die Subgruppe der Käufer das Badfenster, die Fußbodenheizung sowie die Nähe zum täglichen Einkauf als Leistungsmerkmale, deren Zufriedenheits- bzw. Unzufriedenheitsstiftung dem Erfüllungsgrad dieser Eigenschaften einhergeht. Insbesondere das Vorhandensein einer Fußbodenheizung führt bei dieser Personengruppe zu weitaus höherer Zufriedenheit als im Gesamtergebnis (CS+ um +0,22).

Im Hinblick auf die Ergebnisse der vorangegangenen Analyse der potentiellen Mieter zeigt die folgende Auswertungstabelle der potentiellen Käufer (Tabelle 53) insgesamt 16 Unterschiede, welche im zusammenfassenden Kapitel 6.5.3 dargestellt werden.

	Produkteigenschaft	Merkmal [Nennungshäufigkeit]						CS+	CS-	
		M	O	A	I	R	Q			
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	12	2	0	9	0	0	0,09	-0,61	M
	Tiefgaragenplatz	5	1	8	9	0	0	0,39	-0,26	A
	Fahrradabstellplatz	6	0	3	14	0	0	0,13	-0,26	I
	Nutzbare Freiflächen	4	0	4	11	4	0	0,21	-0,21	I
	Künstlerische Gestaltung	6	2	5	10	0	0	0,30	-0,35	A
	Ökologische Baumaterialien	5	3	7	8	0	0	0,43	-0,35	A
	Energieerzeugung im Haus	4	0	14	5	0	0	0,61	-0,17	A
	Aufzugsanlage	8	1	4	10	0	0	0,22	-0,39	I
	Kellerabteil	6	0	8	9	0	0	0,35	-0,26	A
	Garten	4	4	6	7	2	0	0,48	-0,38	A
	Balkon/Terrasse	14	3	3	3	0	0	0,26	-0,74	M
	Abstellraum	7	6	5	5	0	0	0,48	-0,57	O
	Küche/Wohnbereich getrennt	0	0	1	14	8	0	0,07	0,00	I
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	17	1	0	5	0	0	0,04	-0,78	M
	Küchenfenster	7	1	2	12	1	0	0,14	-0,36	I
	Badfenster	10	4	3	6	0	0	0,30	-0,61	O
	Badewanne	3	1	3	13	3	0	0,20	-0,20	I
	Dusche	12	1	2	8	0	0	0,13	-0,57	M
	Fußbodenheizung	5	5	10	3	0	0	0,65	-0,43	O
	Kühlung/Klimaanlage	0	0	8	13	2	0	0,38	0,00	A
Wohnraumlüftung	1	0	7	14	1	0	0,32	-0,05	A	
Sonnenschutz	11	3	1	8	0	0	0,17	-0,61	M	
Schalldämmung	15	6	0	2	0	0	0,26	-0,91	M	
Ausreichend natürliche Belichtung	8	8	1	6	0	0	0,39	-0,70	O	
Ausblick	3	0	5	15	0	0	0,22	-0,13	I	
Barrierefreiheit	6	5	2	10	0	0	0,30	-0,48	O	
Möglichkeit zur Betreuung	3	1	8	11	0	0	0,39	-0,17	A	
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	13	5	2	3	0	0	0,30	-0,78	O
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	3	0	8	12	0	0	0,35	-0,13	A
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	4	1	8	10	0	0	0,39	-0,22	A
	Nähe zu Erholungsgebieten	4	0	7	12	0	0	0,30	-0,17	A
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	6	6	1	10	0	0	0,30	-0,52	O
	Sauberkeit der Umgebung	8	3	2	10	0	0	0,22	-0,48	M
	Image/Sicherheit der Wohngegend	9	5	1	8	0	0	0,26	-0,61	M

Tabelle 53: Auswertungstabelle nach dem Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (Käufer)

In der folgenden Priorisierungstabelle (Tabelle 54) kommt zum Vorschein, dass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ebenso wie Fahrradabstellplätze und Ausblick weniger Wichtigkeit für potentielle Käufer im Vergleich zum Gesamtergebnis haben. Das Vorhandensein einer Dusche, eines Badfensters sowie eines Balkons bzw. einer Terrasse hat gegenteilig eine höhere Priorität.

Mehr als ein Drittel der befragten potentiellen Käufer können sich vorstellen für Energieerzeugung im Haus, einen Garten, Balkon bzw. Terrasse sowie für die Nähe zum täglichen Einkauf vergleichsweise mehr Geld auszugeben.

	Produkteigenschaft	Nr.	CS-	CS+	Zahlungsbereitschaft	Tot normiert	Priorität
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	3	-0,67	0,14	0,43	0,67	9
	Tiefgaragenplatz	21	-0,29	0,60	0,57	0,67	18
	Fahrradabstellplatz	9	-0,29	0,20	0,00	0,43	29
	Nutzbare Freiflächen	33	-0,23	0,32	0,14	0,38	30
	Künstlerische Gestaltung	31	-0,38	0,46	0,14	0,62	22
	Ökologische Baumaterialien	28	-0,38	0,66	0,57	0,71	17
	Energieerzeugung im Haus	18	-0,19	0,94	1,00	0,86	15
	Aufzugsanlage	7	-0,43	0,34	0,14	0,62	21
	Kellerabteil	16	-0,29	0,54	0,29	0,67	20
	Garten	26	-0,42	0,74	0,72	0,67	16
	Balkon/Terrasse	13	-0,81	0,40	0,86	0,95	4
	Abstellraum	17	-0,63	0,74	0,57	0,86	10
	Küche/Wohnbereich getrennt	34	0,00	0,11	0,00	0,05	34
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	2	-0,86	0,06	0,00	0,86	3
	Küchenfenster	32	-0,40	0,22	0,29	0,48	28
	Badfenster	8	-0,67	0,46	0,29	0,81	6
	Badewanne	30	-0,22	0,31	0,00	0,33	33
	Dusche	11	-0,63	0,20	0,00	0,71	11
	Fußbodenheizung	24	-0,47	1,00	0,43	0,95	19
	Kühlung/Klimaanlage	20	0,00	0,58	0,14	0,38	32
	Wohnraumlüftung	23	-0,05	0,49	0,14	0,38	31
	Sonnenschutz	5	-0,67	0,26	0,14	0,71	8
	Schalldämmung	1	-1,00	0,40	0,00	1,00	1
	Ausreichend natürliche Belichtung	12	-0,77	0,60	0,14	0,81	5
	Ausblick	19	-0,14	0,34	0,57	0,38	27
	Barrierefreiheit	15	-0,53	0,46	0,57	0,62	13
	Möglichkeit zur Betreuung	27	-0,19	0,60	0,29	0,57	24
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	4	-0,86	0,46	0,72	0,95	2
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	29	-0,14	0,54	0,14	0,52	26
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	25	-0,24	0,60	0,14	0,62	23
	Nähe zu Erholungsgebieten	22	-0,19	0,46	0,14	0,52	25
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	14	-0,57	0,46	0,57	0,62	12
	Sauberkeit der Umgebung	10	-0,53	0,34	0,14	0,62	14
	Image/Sicherheit der Wohngegend	6	-0,67	0,40	0,14	0,71	7

Tabelle 54: Priorisierung der Eigenschaften in Abhängigkeit von Zufriedenheitsstiftung, Zahlungsbereitschaft und Bedeutungsfaktor (Käufer)

6.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Nutzerbefragung

Die vorliegende empirische Kundenzufriedenheitserhebung nach *KANO* besteht grundsätzlich aus zwei Teilschritten. Im ersten Untersuchungsgang wurden die Produkteigenschaften – als Anforderung an den Wohnraum der zukünftigen Generation 60+ – durch Einzelinterviews erhoben. Im zweiten Teil ging es dann darum, diese relevanten Eigenschaften durch funktionale- sowie dysfunktionale Fragestellungen, in die verschiedenen Anforderungskategorien zu klassifizieren. Die ebenso durchgeführte Erhebung der Zahlungsbereitschaft kann in diesem Zusammenhang als Zusatz angesehen werden.

Die Klassifizierung der abgefragten Produkteigenschaften alleine kann bereits gute Anhaltspunkte in der zufriedenheitsoptimierten Errichtung von Kleinwohnung für die Befragungsgruppe geben. Die Miteinbeziehung der empirisch erhobenen Zahlungsbereitschaft ermöglicht oben-dreien noch eine wirtschaftliche Optimierung auf der Einnahmenseite von Immobilienentwickler bzw. -verwalter.

Allerdings ist anzumerken, dass die folglich zusammenfassend dargestellte Klassifizierung der Eigenschaften sowie deren Priorisierung als zeitlich begrenzt anzusehen ist. Durch den von *HÖLZING* beschriebenen Gewöhnungseffekt,³²⁶ als sogenannten Lebenszyklus von Eigenschaften (vom Begeisterungs- über Leistungs- zum Basismerkmal), wird sich die Zufriedenheitsstiftung sowie folglich die Klassifizierung im Laufe der Zeit verändern.

6.5.1 Prioritätenliste der abgefragten Eigenschaften

Die in Kapitel 6.4.4 ermittelte Prioritätenliste soll es den Wohnungswirtschaftstreibenden ermöglichen, zukünftig vermehrt nachfragegerechten Wohnraum für die wohl bedeutendste Gruppe am Linzer Wohnungsmarkt – der zukünftigen Generation 60+ – zu errichten.

Diese Liste stellt das Ergebnis der durchgeführten Kundenzufriedenheitsbefragung nach *KANO* dar, welche sich aus der Kombination der ermittelten Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten, der errechneten Bedeutungsfaktor sowie der eruierten Zahlungsbereitschaft für jede abgefragte Produkteigenschaft im Sinne der für die Zielgruppe relevanten Wohnungs- und Gebäudeausstattungen sowie Umgebungskriterien, ergibt.

Aufgrund der Vorgehensweise hinsichtlich der Ermittlung der Prioritäten – einhergehend mit einer Maximierung der monetären Honorierung durch den Nutzer, möglichst umfangreich Unzufriedenheit zu minimieren und dabei gleichzeitig Zufriedenheit zu maximieren – kann die folgenden Tabelle einen möglichen Ansatz für die Wahl der in Anforderungskategorien klassifizierten Eigenschaften, bezüglich der Errichtung von Kleinwohnungen (<60 m² Wohnfläche) für Ältere bieten.

Muss beispielsweise aufgrund diverser technischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen zwischen zwei, nicht gleichzeitig realisierbaren Eigenschaften gewählt werden, können Lösungsvorschläge bzw. Empfehlungen aus der durchgeführten Klassifizierung sowie der Ermittlung der Zahlungsbereitschaft abgeleitet werden.

³²⁶ vgl. HÖLZING, J.: *Die Kano-Theorie der Kundenzufriedenheitsmessung*. S.200

Priorität	Produkteigenschaft	Kategorie	Priorität	Produkteigenschaft	Kategorie
1	Schalldämmung	M	18	Ausblick	A
2	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	M	19	Ökologische Baumaterialien	A
3	Nähe zu täglichem Einkauf	M	20	Kellerabteil	O
4	Anbindung an öffentlichen Verkehr	O	21	Möglichkeit zur Betreuung	A
5	Ausreichend natürliche Belichtung	O	22	Aufzugsanlage	M
6	Kfz-Abstellplatz	M	23	Fahrradabstellplatz	M
7	Image/Sicherheit der Wohngegend	M	24	Dusche	M
8	Sonnenschutz	M	25	Künstlerische Gestaltung	I
9	Abstellraum	O	26	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	A
10	Balkon/Terrasse	O	27	Nähe zu Erholungsgebieten	A
11	Barrierefreiheit	O	28	Kühlung/Klimaanlage	A
12	Sauberkeit der Umgebung	M	29	Wohnraumlüftung	A
13	Badfenster	M	30	Nähe zu ärztlicher Versorgung	I
14	Energieerzeugung im Haus	A	31	Badewanne	I
15	Garten	A	32	Küchenfenster	I
16	Fußbodenheizung	A	33	Nutzbare Freiflächen	I
17	Tiefgaragenplatz	A	34	Küche/Wohnbereich getrennt	I

Tabelle 55: Prioritätenliste der Anforderungen an Wohnraum der zukünftigen "Generation 60+"

6.5.2 Darstellung im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit

Die grafische Veranschaulichung der empirisch erhobenen und in die verschiedenen Anforderungskategorien klassifizierten Produkteigenschaft findet sich in Anlehnung an die zuvor dargestellte Prioritätenliste in folgender Abbildung 38.

Der Abszisse (x-Achse) ist der Grad der Erfüllung der Kundenanforderung zu entnehmen, der Ordinate (y-Achse) der Grad des Einflusses auf die Kundenzufriedenheit. Die Basismerkmale (M) befinden sich in der unteren Hälfte, stiften zwar wenig Zufriedenheit, verursachen aber große Unzufriedenheit bei Nichterfüllung und sollten deshalb weitestgehend ausgeführt werden. Die Begeisterungsmerkmale (A) in der oberen Hälfte der Grafik führen zu hoher Zufriedenheit, umgekehrt aber bei Nichterfüllung zu wenig Unzufriedenheit. Die Leistungsmerkmale (O) werden durch den linearen Grafen dargestellt, beeinflussen also die Zufriedenheit in beide Richtungen in Abhängigkeit ihres Erfüllungsgrades.

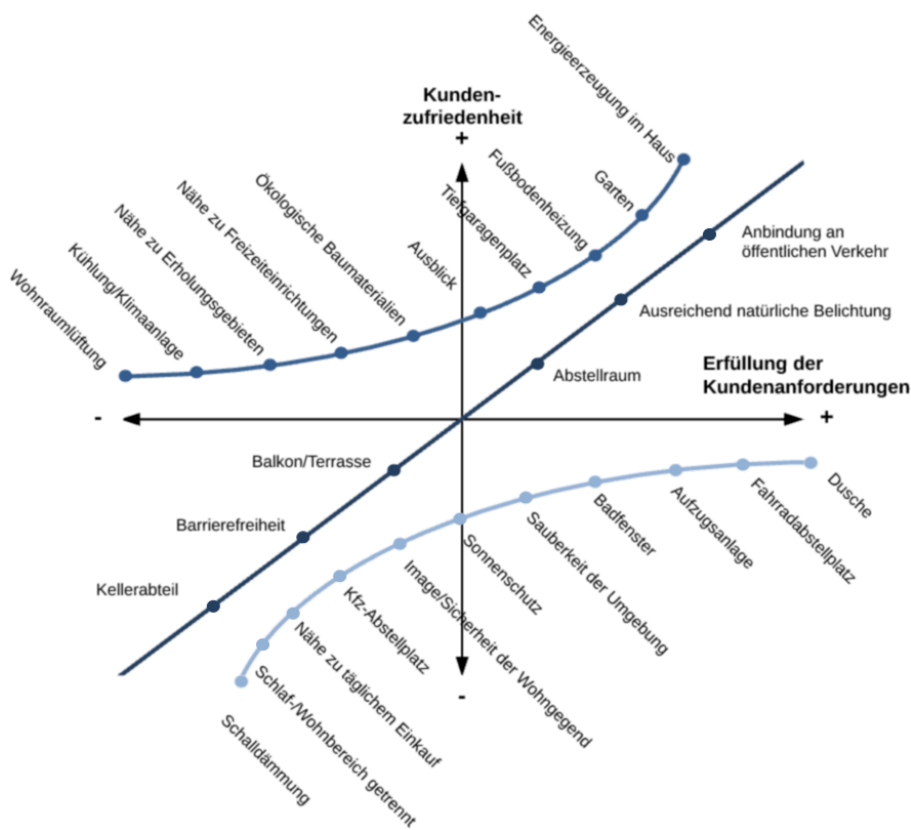


Abbildung 38: Darstellung der Eigenschaften im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit³²⁷

6.5.3 Vergleich der segmentspezifischen Auswertungen

Abschließend werden die Ergebnisse aus der segmentspezifischen Auswertung als Vergleich zum Gesamtergebnis anhand einer Tabelle dargestellt.

Beginnend mit der aus dem Gesamtergebnis errechneten Priorität wird in der folgenden Tabelle 56 jede Produkteigenschaft sowie die Anforderungskategorie, in die sie klassifiziert wurde, gelistet. In den anhängenden Dreierspalten werden dann jeweils für die Ergebnisse aus den herausgegriffenen Auswertungen der Umzügler, der potentiellen Mieter sowie der potentiellen Käufer ebenso die zugehörigen Priorisierungen, die diesbezüglichen Vergleiche mit dem Gesamtergebnis sowie die ermittelten Anforderungskategorien dargestellt.

Der Vergleich mit dem Gesamtergebnis bezieht sich dabei auf den Listenplatz hinsichtlich der Priorisierung. Veränderungen der Anforderungskategorie wurden hervorgehoben.

³²⁷ Eigene Darstellung i.A.a. BAILOM, F. et al.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. In: Marketing – Zeitschrift für Forschung und Praxis, 18. Jg. Nr.2, 1996. S.118

Priorität (Gesamt)	Produkteigenschaft	Kategorie	Umzügler			Mieter			Käufer		
			Priorität	Vergleich	Kategorie	Priorität	Vergleich	Kategorie	Priorität	Vergleich	Kategorie
1	Schalldämmung	M	1	0	M	1	0	M	1	0	M
2	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	M	2	0	M	3	-1	M	2	0	M
3	Nähe zu täglichem Einkauf	M	3	0	M	4	-1	M	3	0	O
4	Anbindung an öffentlichen Verkehr	O	5	-1	O	2	2	O	12	-8	O
5	Ausreichend natürliche Belichtung	O	6	-1	O	8	-3	M	5	0	O
6	Kfz-Abstellplatz	M	7	-1	M	5	1	M	9	-3	M
7	Image/Sicherheit der Wohngegend	M	8	-1	M	6	1	M	7	0	M
8	Sonnenschutz	M	9	-1	M	9	-1	M	8	0	M
9	Abstellraum	O	10	-1	O	10	-1	O	10	-1	O
10	Balkon/Terrasse	O	4	6	O	7	3	O	4	6	M
11	Barrierefreiheit	O	11	0	O	11	0	O	13	-2	O
12	Sauberkeit der Umgebung	M	22	-10	M	22	-10	M	14	-2	M
13	Badfenster	M	12	1	M	25	-12	I	6	7	O
14	Energieerzeugung im Haus	A	16	-2	A	18	-4	A	15	-1	A
15	Garten	A	15	0	A	15	0	A	16	-1	A
16	Fußbodenheizung	A	14	2	A	19	-3	A	19	-3	O
17	Tiefgaragenplatz	A	17	0	A	16	1	A	18	-1	A
18	Ausblick	A	18	0	A	17	1	A	27	-9	I
19	Ökologische Baumaterialien	A	19	0	O	21	-2	O	17	2	A
20	Kellerabteil	O	21	-1	O	14	6	M	20	0	A
21	Möglichkeit zur Betreuung	A	20	1	A	20	1	O	24	-3	A
22	Aufzugsanlage	M	13	9	M	12	10	M	21	1	I
23	Fahrradabstellplatz	M	23	0	M	13	10	M	29	-6	I
24	Dusche	M	24	0	M	26	-2	I	11	13	M
25	Künstlerische Gestaltung	I	29	-4	I	30	-5	I	22	3	A
26	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	A	25	1	A	24	2	A	23	3	A
27	Nähe zu Erholungsgebieten	A	30	-3	I	31	-4	I	25	2	A
28	Kühlung/Klimaanlage	A	27	1	A	32	-4	I	32	-4	A
29	Wohnraumlüftung	A	26	3	A	23	6	A	31	-2	A
30	Nähe zu ärztlicher Versorgung	I	28	2	A	27	3	I	26	4	A
31	Badewanne	I	32	-1	I	28	3	I	33	-2	I
32	Küchenfenster	I	31	1	I	29	3	I	28	4	I
33	Nutzbare Freiflächen	I	33	0	I	33	0	I	30	3	I
34	Küche/Wohnbereich getrennt	I	34	0	I	34	0	I	34	0	I

Tabelle 56: Vergleich der Anforderungskategorien und der Priorisierung für die Gesamt- sowie die segmentspezifischen Auswertungen

In der folgenden Tabelle 57 wird nun die Auswertung der Mieter mit jenen der Käufer verglichen, wodurch einige Differenzen sichtbar werden, so stellt die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zwar für beide Subgruppen ein Leistungsmerkmal dar, für die Gruppe der potentiellen Käufer hat sie aber weniger Wichtigkeit. Die von den Mietern als Basismerkmale klassifizierten Ausstattungen Aufzugsanlage und Fahrradabstellplatz sind für Käufer unerhebliche Merkmale von niedrigerer Wichtigkeit. Ebenso der für Mieter begeisternde Ausblick stellt für Käufer ein indifferentes Merkmal dar, welches in der Prioritätenliste um 10 Plätze weiter unten angesiedelt ist. Demgegenüber ist für potentielle Käufer das Vorhandensein eines Badfensters sowie einer Dusche von größerer Wichtigkeit, welche im Gegensatz zur Mietergruppe keine unerheblichen- sondern ein Leistungs- sowie ein Basismerkmal darstellt.

Produkteigenschaft	Mieter		Käufer		Vergleich Mieter	Kategorie- vergleich
	Priorität (Mieter)	Kategorie	Priorität (Käufer)	Kategorie		
Schalldämmung	1	M	1	M	0	
Anbindung an öffentlichen Verkehr	2	O	12	O	-10	
Schlaf-/Wohnbereich getrennt	3	M	2	M	1	
Nähe zu täglichem Einkauf	4	M	3	O	1	M / O
Kfz-Abstellplatz	5	M	9	M	-4	
Image/Sicherheit der Wohngegend	6	M	7	M	-1	
Balkon/Terrasse	7	O	4	M	3	O / M
Ausreichend natürliche Belichtung	8	M	5	O	3	M / O
Sonnenschutz	9	M	8	M	1	
Abstellraum	10	O	10	O	0	
Barrierefreiheit	11	O	13	O	-2	
Aufzugsanlage	12	M	21	I	-9	M / I
Fahrradabstellplatz	13	M	29	I	-16	M / I
Kellerabteil	14	M	20	A	-6	M / A
Garten	15	A	16	A	-1	
Tiefgaragenplatz	16	A	18	A	-2	
Ausblick	17	A	27	I	-10	A / I
Energieerzeugung im Haus	18	A	15	A	3	
Fußbodenheizung	19	A	19	O	0	A / O
Möglichkeit zur Betreuung	20	O	24	A	-4	O / A
Ökologische Baumaterialien	21	O	17	A	4	O / A
Sauberkeit der Umgebung	22	M	14	M	8	
Wohnraumlüftung	23	A	31	A	-8	
Nähe zu Freizeiteinrichtungen	24	A	23	A	1	
Badfenster	25	I	6	O	19	I / O
Dusche	26	I	11	M	15	I / M
Nähe zu ärztlicher Versorgung	27	I	26	A	1	I / A
Badewanne	28	I	33	I	-5	
Küchenfenster	29	I	28	I	1	
Künstlerische Gestaltung	30	I	22	A	8	I / A
Nähe zu Erholungsgebieten	31	I	25	A	6	I / A
Kühlung/Klimaanlage	32	I	32	A	0	I / A
Nutzbare Freiflächen	33	I	30	I	3	
Küche/Wohnbereich getrennt	34	I	34	I	0	

Tabelle 57: Vergleich der Anforderungskategorien und der Priorisierung für Mieter und Käufer

7 Schlussbetrachtung

Im Zuge dieses – die vorliegende Masterarbeit abschließenden – Kapitels erfolgt nach einem kurzen Fazit die Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse, die Darstellung von Handlungsfelder sowie die Darlegung eines kurzen Ausblicks.

7.1 Fazit

Zu Beginn der Arbeit erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Grundlagen zum Wohnungsmarkt. Aufbauend auf einer Analyse der derzeitigen Situation am Wohnungsmarkt in Linz, in welcher bereits erste Divergenzen zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage festgestellt wurden, erfolgte unter Zuhilfenahme theoretisch begründeter Annahmen, die Fortschreibung demografischer Bevölkerungszahlen, um so mögliche Anhaltspunkte hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarf bereitzustellen.

Mithilfe der durchgeführten Expertenbefragung wurde dann das zukünftige Potential für die Errichtung von Kleinwohnungen sowie lösungsorientierte Handlungsempfehlungen im wohnungsmarktspezifischen Umgang mit dem soziodemografischen Wandel erarbeitet.

Aus der Kombination der theoretischen Überlegungen mit den empirisch erhobenen Expertenmeinungen ging die zukünftige „Generation 60+“ (heute 50 bis 59-Jährige) als bedeutendste Personengruppe am Wohnungsmarkt hervor. Diesbezüglich wurde daraufhin eine Nutzerbefragung in Form einer Kundenzufriedenheitsbefragung nach *KANO* durchgeführt, mithilfe welcher sowohl wichtige als auch weniger wichtige Wohnungs-, Gebäude- und Lageeigenschaften eruiert wurden.

7.2 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Verschiedene Dimensionen des soziodemografischen Wandels, welche die Wohnungsnachfrage in Linz in den kommenden Jahren verändern werden, wurden ebenso wie einzelne ausgewählte Faktoren, ausgiebig in Kapitel 4 beschrieben. Diesbezüglich ließ sich bereits erkennen, dass wohnungstechnisch zukünftig vor allem die zunehmende Alterung der Bevölkerung besonderer Relevanz beigemessen werden muss und mit einer weiteren Steigerung an Einpersonenhaushalten zu rechnen sein wird. Hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnraum scheinen auch Vermögens- und Einkommensentwicklungen maßgeblichen Einfluss auf die qualitative Wohnungsnachfrage auszuüben.

Die wichtigsten Erkenntnisse dieser Arbeit für den Wohnungsmarkt in Linz werden abschließend zusammengefasst:

- **Derzeitiges Defizit von rund 4.000 Kleinwohnungen**

In einer Betrachtung vergangener Entwicklungen des Wohnungsbestandes sowie des Wohnungsangebots lassen sich anhand von Gegenüberstellungen mit Bevölkerungs- und Haushaltsveränderungen vereinzelte Diskrepanzen feststellen. Ein Errichtungsdefizit von rund 1.650 Wohnungen seit 2009 sowie ein derzeitiger Mangel von rund 4.000 Einheiten im Kleinwohnungssegment zeigen, dass dem generellen Bevölkerungswachstum ebenso wie der über die vergangenen Jahre enorm gestiegenen Anzahl an Einpersonenhaushalten nicht in ausreichendem Maße durch Neubautätigkeiten begegnet wurde.

- **Nachfrage nach Kleinwohnungen steigt zukünftig weiter an**

Die bevorstehende Alterung der Bevölkerung wird ebenso wie die vorzusehenden Lohn- und Wohnungspreisentwicklungen zu einer Nachfrageverschiebung am Wohnungsmarkt in Linz führen. Große Wohnung (über 120 m²) werden in Zukunft weniger nachgefragt sein, die Wohnungsnachfrage für Einheiten von 60 bis 90 m² wird stagnieren, dafür aber die Nachfrage nach Kleinwohnungen (bis 60 m²) im Ausmaß von etwa 900 bis 1.300 Einheiten pro Jahr steigen.

- **Preise für Kleinwohnungen werden zukünftig weiter steigen**

Da mit einer baldigen Überarbeitung bestehender Vorschriften und Auflagen ebenso wie mit zukünftig stagnierenden oder gar fallenden Grundstückspreisen in Linz nicht zu rechnen ist und diesbezüglich auch die voraussichtliche Neubautätigkeit weder die bestehenden Angebotsdefizite aufholen kann, noch dem zukünftig weiter steigenden Bedarf an Kleinwohnungen gerecht wird, kann zukünftig von weiter steigenden Preisen für Wohnungen, vor allem aber im Segment der Kleinwohnungen (vgl. Tabelle 34) ausgegangen werden.

- **Zukünftige Generation 60+ (heute 50 bis 59-Jährige) wird die bedeutendste Personengruppe am Wohnungsmarkt**

Die Alterskohorte 60+ wird in Linz in den kommenden zehn Jahren um knapp 14.000 Personen zunehmen (ohne möglichen Zuzug). Der Einstieg in die Alterspension wird für viele Menschen mit einer maßgeblichen Veränderung ihres bisherigen Lebens einhergehen. Dazu zählt auch der mögliche Umzug in altersgerechte (Klein-)Wohnungen. Die diesbezüglich durchgeführte Kundenzufriedenheitsbefragung ergab einige grundlegende Anforderungen dieser Personengruppe an ihren Wohnraum. Basismerkmale (M) sind in diesem Zusammenhang unbedingt zu erfüllen, da diese bei Nichterfüllung zu großer Unzufriedenheit führen. Leistungsmerkmale (O) beeinflussen die Zufriedenheit in beide Richtungen in jenem Maße, in dem diese erfüllt bzw. nicht erfüllt sind. Je besser ein Leistungsmerkmal erfüllt wird, desto eher steigt die Zufriedenheit. Die Erfüllung von Begeisterungsmerkmalen (A) führen zu großer Zufriedenheit, umgekehrt aber bei Nichterfüllung zu keiner Unzufriedenheit.

Wohnungsausstattung: Trennung von Schlaf- und Wohnbereich (M), Sonnenschutz (M), Badfenster (M), ausreichend natürliche Belichtung (O), Abstellraum (O), Balkon/Terrasse (O), Fußbodenheizung (A), Ausblick (A);

Gebäudeausstattung: Schalldämmung (M), Kfz-Abstellplatz (M), Aufzugsanlage (M), Barrierefreiheit (O), Kellerabteil (O), Energieerzeugung im Haus (A), Ökologische Baumaterialien (A), Tiefgaragenplatz (A);

Umgebungskriterien: Nähe zu täglichem Einkauf (M), Image/Sicherheit der Wohngegend (M), Sauberkeit der Umgebung (M), Anbindung an öffentlichen Verkehr (O);

Hinsichtlich der erfragten Größe der subjektiv benötigten Wohnfläche gaben die Befragungsteilnehmer durchschnittlich 60,7 m² an, wobei zwischen den einzelnen Subgruppen differenziert werden kann. Mieter gaben durchschnittlich 53,6 m², Käufer durchschnittlich 59,6 m² Wohnfläche als ausreichend an, wodurch die erhöhte Nachfrage dieser Personengruppe nach den eingangs definierten Kleinwohnungen (<60 m²) bestätigt ist.

Das abschließend dargestellte Kano-Modell der Kundenzufriedenheit zeigt noch einmal zusammenfassend die eruierten Anforderungen an Wohnraum der zukünftigen Generation 60+:

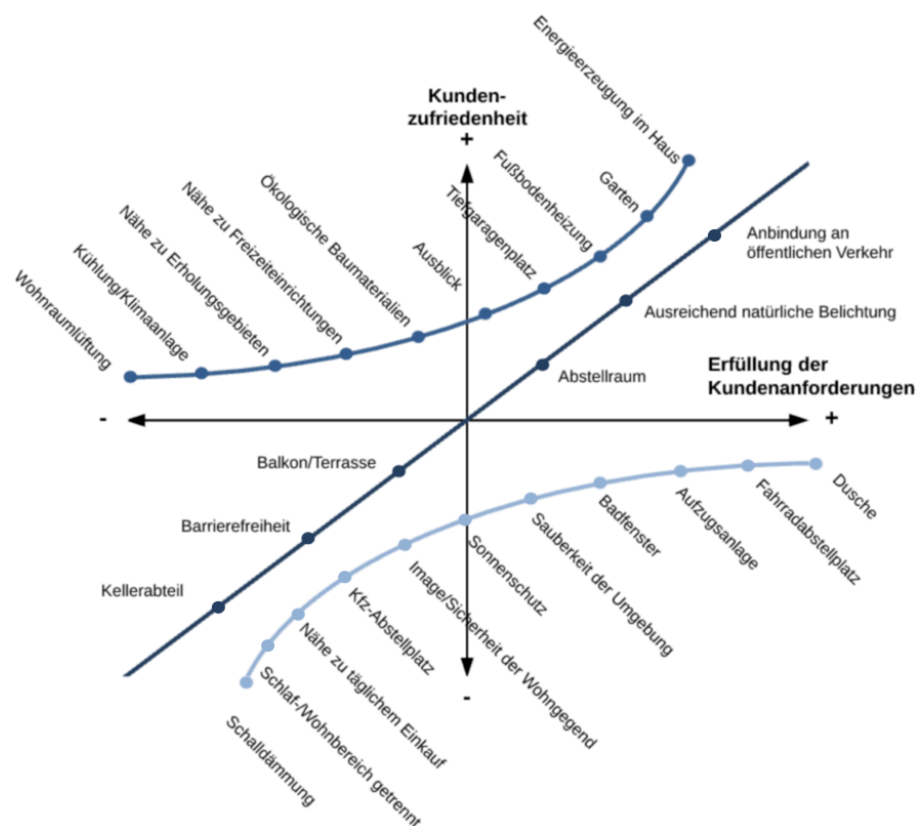


Abbildung 39: Darstellung der Eigenschaften im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit

7.3 Zusätzliche Handlungsempfehlungen und Ausblick

Abschließend lässt sich aussagen, dass zukünftig sowohl innerhalb der Stadtgrenzen als auch über die Verwaltungsgrenzen hinaus, unter der Berücksichtigung infrastruktureller und umweltspezifischer Aspekte, interdisziplinär zusammengearbeitet und innerhalb des freien Wohnungsmarktes - preisdämpfend wirkend - schlicht mehr, nachfragegerechtes Angebot zur Verfügung gestellt werden muss.

Im Zuge der Abhandlung dieser Arbeit haben sich hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit demografischen Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageveränderungen einige zusätzliche, besonders hervorzuhebende bzw. weiter zu vertiefende Handlungsfelder herauskristallisiert, welche im Sinne der Forschung ausblickend erschlossen werden können.

Gerichtet an die öffentliche Hand lassen sich zunächst die folgende vier übergeordnete Ziele definieren:

- Umweltgerechte Stadt- und Regionsplanung
- Ökonomisches Bauen
- Nachfragegerechtes Bauen
- Wissensmanagement

Diese Ziele können bzw. sollen vorrangig mithilfe der in Abbildung 40 aufgelisteten Handlungsempfehlungen erreicht werden, welche anschließend an die überblicksverschaffende Darstellung zusammengefasst und erläutert werden.

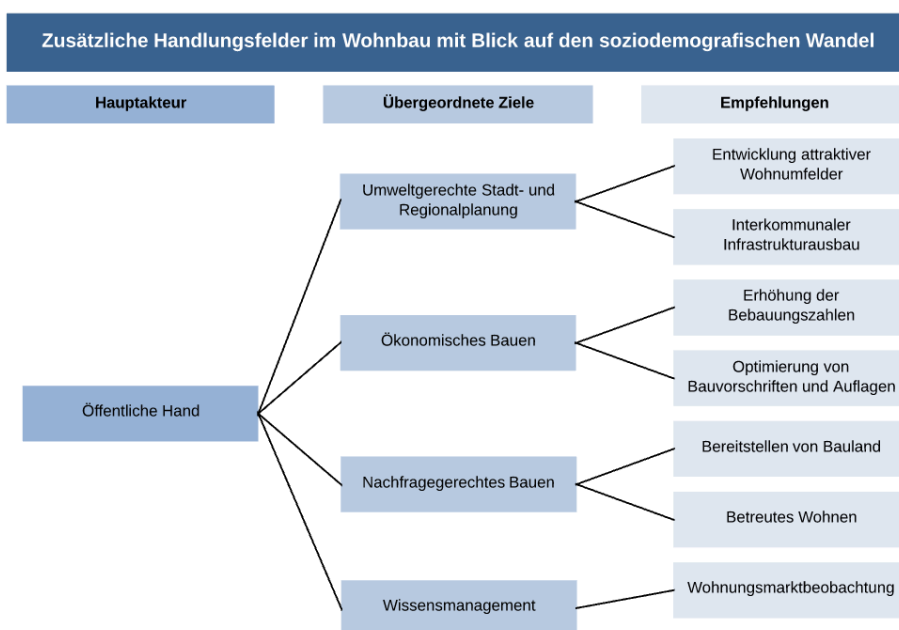


Abbildung 40: Übergeordnete Ziele und Handlungsempfehlungen

- **Entwicklung attraktiver Wohnumfelder**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandel, vor allem die zunehmende Alterung der Bevölkerung betreffend, soll im Zuge der Wohnungserrichtung auf die Schaffung wohnungsnaher, möglichst fußläufig erreichbarer Einrichtungen wie Nahversorger, Ärzte- und Pflegedienste, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, etc. geachtet werden. Hinsichtlich der Wohnqualität in städtischen Lagen ist einem adäquaten Erhalt bzw. sogar einer Weiterentwicklung bestehender Grün- und Freiraumfläche Sorge zu tragen. Um zukünftig nachfragegerechtes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen, könnte im Hinblick auf das überaus immobilienwertbeeinflussende Element der Lage in anschließenden Arbeiten untersucht werden, welche Faktoren in welchem Ausmaß die Attraktivität bzw. das Image von Wohnumfelder beeinflussen.

- **Interkommunaler Infrastrukturausbau**

In der Vergangenheit waren in Linz verkehrspolitisch häufig vorschnelle und falsche Entscheidungen (Abriss der Eisenbahnbrücke ohne Ersatzkonzept, längst überfällige Westumfahrung, etc.) zu erkennen, welche maßgeblich für das tägliche Verkehrschaos verantwortlich sind und nach Meinung der Experten in weiterer Folge auch seinen Beitrag zu Umsiedelungsentscheidungen der siedelnden Umlandbevölkerung beiträgt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnungsbaukonzepten bzw. Wohnquartieren müssen auf interkommunaler und überregionaler Ebene Mobilitätskonzepte entwickelt werden.

Diese müssen sowohl lösungsorientierte Konzepte für den Individualverkehr als auch weitere Angebote im öffentlichen Verkehr beinhalten, da der Bedarf an Mobilitätsangeboten durch höhere Bebauungsdichten und steigende Bevölkerungszahlen gerade im Hinblick auf die Zunahme der Zahl an älteren Menschen in Zukunft steigen wird. Die qualifizierte Ausdehnung des öffentlichen Verkehrsnetzes auf Umlandgemeinden sollte angestrebt werden.

- **Erhöhung der Bebauungszahlen**

Die Expertenbefragung zeigt, dass eine höhere Bebauungsdichte durch höhere Maße der baulichen Nutzung von Grundstücken sowohl im Neubau als auch im Bestand gefordert wird. Einhergehend mit einer derzeitigen Reduzierung der Wohnungsgrößen bedarf dies aber qualifizierter Stadtplanungskonzepte, um eine Überbevölkerung an Orten, welche infrastrukturell nicht ausreichend für bauliche und bevölkerungsmäßige Verdichtungen ausgelegt sind zu vermeiden. Die vereinzelte Realisierung von Wohnhochhäusern mit kompakten und funktionalen Wohneinheiten könnte in Verbindung mit einer Anhebung der Umfeldqualität im Sinne einer Attraktivitätssteigerung der jeweiligen Wohnumfelder (Freiflächen, soziale-, schulische- und Freizeitangebote sowie Dienstleistungseinrichtungen) ein erster Schritt sein.

- **Optimierung von Bauvorschriften und Auflagen**

Bezüglich des mehrmals von den befragten Experten angemerkten Zielkonfliktes, leistbaren Wohnraum auf möglichst barrierefreie, umweltfreundliche, den sicherheitstechnischen Anforderung genügende, qualitativ hochwertige Art und Weise zur Verfügung zu stellen, scheint eine lösungsorientierte Zusammenarbeit zwischen allen am Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren (Politiker, Planer, Bauwirtschaftler und Ausführende) unerlässlich. Derzeit bestehende Vorschriften und Auflagen sind hinsichtlich Effizienzsteigerungspotentiale und ihrer tatsächlichen Notwendigkeit zu diskutieren und zu verbessern.

Aus der Expertenbefragung ging diesbezüglich vor allem hervor, dass Baukosten gesenkt werden können, wenn beispielsweise für ausgewiesene Bauobjekte für jüngere Menschen auf den Einbau einer Aufzuganlage verzichtet wird. Ebenso ist eine baukostensenkende Reduzierung der vorgeschriebenen Anzahl von Kfz-Stellplätzen, vor allem bei Wohnbauten welche vorwiegend von älteren Menschen genutzt werden, als durchaus sinnvoll zu erachten, wobei diesbezüglich auf die aus der Nutzerbefragung hervorgegangene Notwendigkeit der Errichtung von Kfz-Stellplätzen für die zukünftigen jungen Pensionisten verwiesen wird.

Zukünftige Forschungen können sich generell im Spannungsfeld von Leistbarkeit und Digitalisierung bzw. Automatisierung auf die Wirtschaftlichkeit bzw. die tatsächlichen Notwendigkeit von technologischen Anlagen im Wohnbau fokussieren.

- **Bereitstellen von Bauland**

Die Politik wird seitens der Wohnungswirtschaft aufgefordert, zukünftig genügend Bauland bereitzustellen, da dies der entscheidende Engpassfaktor für eine steigende Neubautätigkeit ist. Hier sind in erster Linie bestehende Potentiale zur innerstädtischen Verdichtung zu nutzen (Baulückenschließung, Nutzung bzw. Umnutzung brach liegender Flächen, Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude, etc.) aber auch Erweiterungspotentiale am Stadtrand zu eruieren, welche über gute infrastrukturelle Anbindungen verfügen. Diesbezüglich, könnte in einer ersten oberflächlichen Betrachtung der Stadtteil Pichling herangezogen werden, welcher bereits über Bus- und S-Bahnanbindungen verfügt und nach welchem im Zuge des anberaumten Neubaus eines Fußballstadions auch die Straßenbahn verlängert werden könnte.

- **Wohnungsmarktbeobachtung durch öffentliche Institutionen**

Die laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes als eine kontinuierliche Analyse wohnungsmarktbezogener Indikatoren kann von öffentlicher Seite wie von Gemeinden, den Ländern oder von implementierten Stellen innerhalb definierter Wohnungsmarktregionen erfolgen. Dort fließen alle relevanten Daten und Informationen über Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen, Wohnungsbestände und Wohnungserrichtungen sowie über preisliche Situationen zusammen welche im Sinne eines Monitoring laufend beobachtet, überwacht und den Erfordernissen entsprechend aufbereitet werden. Ziel soll es sein, die tatsächliche Nachfrage auf Basis von Kennzahlen oder auch auf durchgeführten Studien zu eruieren, diese dem Wohnungsbestand bzw. dem Wohnungsangebot gegenüberzustellen um so einerseits zielgerichtete und bedarfsorientierte Stadtplanungs- und Förderungskonzepte zu entwickeln und diese Bedarfserhebungen dann andererseits der Fachöffentlichkeit, also der Wohnungswirtschaft zur Verfügung zu stellen, sodass nur jener Wohnraum errichtet wird, der auch tatsächlich nachgefragt ist bzw. nachgefragt wird.

Durch eine detaillierte, umfangreiche und neutrale Wohnungsmarktbeobachtung wird es möglich, demografische Veränderungen bzw. deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu antizipieren. Dadurch können Anpassungen des Wohnungsangebotes hinsichtlich demografischer Erfordernisse bereits im Vorhinein erkannt bzw. forciert werden und so Engpässe im Ansatz verhindert werden.

Die Durchführung von Kundenzufriedenheitsbefragungen nach *KANO* – wie sie in dieser Masterarbeit vollzogen wurde – kann durch Ausweitung auf andere Bevölkerungsgruppen sowie deren wiederholte Durchführung in vordefinierten Zeitabständen zukünftig einen Beitrag leisten, tatsächlich vom Nutzer gewünschten und benötigten Wohnraum, wirtschaftlich optimal bereitzustellen.

- **Schaffung von Einrichtungen für betreutes Wohnen**

Angesichts der zukünftig enorm steigenden Zahlen an älteren Menschen scheint es unerlässlich, bereits heute Maßnahmen zur Schaffung von altersadäquatem Wohnungsangebot zu setzen um diesbezügliche Versorgungslücken und Ungleichheiten zu vermeiden. Bezüglich der Notwendigkeit zur vermehrten Realisierung von Zweiraumwohnungen wurden bereits im vorangegangenen Kapitel detaillierte Erläuterungen und Vorschläge beschrieben. In weiterer Folge ergibt sich aus den Befragungsergebnissen aber auch die zunehmende Notwendigkeit hinsichtlich der vermehrten Schaffung von Einrichtungen für betreutes Wohnen im Alter.

Panta rhei. („Alles fließt“) - Heraklit

A.1 Anhang

Anhangsverzeichnis

A.1.1	Fragebogen der Expertenbefragung	176
A.1.2	Ergebnisse der Expertenbefragung – Kurzfassung	183
A.1.3	Ergebnisse der Expertenbefragung – Langfassung	185
A.1.4	Fragebogen der Nutzerbefragung	195
A.1.5	Auswertungstabelle der Nutzerbefragung	196
A.1.6	Ergebnisgrafiken der Nutzerbefragung	197

A.1.1 Fragebogen der Expertenbefragung

Geschätzter Experte, geschätzte Expertin!

Im Zuge meiner Masterarbeit an der TU Graz führe ich eine Befragung zum demografischen Wandel und seinen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Linz durch. Nach der durchgeführten Analyse statistischer Daten ist es nun Ziel einerseits die Betroffenheit aus praktischer Sicht zu ermitteln und andererseits Lösungsvorschläge und Handlungsfelder zu erarbeiten. Hierfür benötige ich Ihre geschätzte Expertise!

In Bedacht auf Ihre wertvolle Zeit ist der nachfolgende Fragebogen in etwa 5-10 Minuten zu beantworten. Selbstverständlich werden sämtliche Daten anonym und vertraulich behandelt.

Im Falle eines Interesses an den Ergebnissen Ihrerseits besteht nach Beantwortung der Fragen die Möglichkeit, Ihre Kontaktdaten anzugeben. Die Ergebnisse werden Ihnen dann nach erfolgreichem Abschluss der Arbeit elektronisch zugesandt.

Sollten Sie Fragen zur Umfrage haben, stehe ich Ihnen unter c.schachinger@tugraz.at oder +43 699 177 82 82 2 gerne zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

[UMFRAGELINK]

Mit freundlichen Grüßen,

Christoph Schachinger



Christoph Schachinger, BSc
c.schachinger@tugraz.at
 +43 699 177 82 82 2



"Demografischer Wandel am Wohnungsmarkt in Linz"

Seite 1

Für eine vollständige Beantwortung der Fragen werden etwa 5-10 Minuten benötigt. Die Befragung kann jederzeit pausiert und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit Ihren Umfragelink über ein mobiles Endgerät mit Internetanschluss (Handy oder Tablet) aufzurufen und die Beantwortung dort durchzuführen.

Die Befragung startet mit einem Klick auf "Weiter".

[1] Allgemeine Angaben

1. Ihre Perspektive (Haupttätigkeit): *

(Pflichtfrage)

- Bauträger
- Hausverwalter
- Kredit-/Risikospezialist
- Immobilienreuhänder/-makler
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
-

2. Wie lange sind Sie bereits in der Wohnungswirtschaft tätig?

Jahr(e)

3. Als "demografischer Wandel" wird die zeitliche Veränderung der Bevölkerung in ihrer Anzahl und Struktur bezeichnet.

Ist Ihnen der Begriff geläufig? *

(Pflichtfrage)

- nicht bekannt bekannt geläufig (Ich höre/lese ihn häufig) sehr geläufig (Ich verwende ihn selber)

[2] Einleitende Fragen zum demografischen Wandel

4. Wie stark war Linz in den vergangenen zehn Jahren durch den demografischen Wandel betroffen?

	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark
Alterung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bevölkerungswachstum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zunahme der Einpersonenhaushalte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Migration (international)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[2] Einleitende Fragen zum demografischen Wandel

5. Wie stark hat sich die WohnungsNACHFRAGE in den vergangenen zehn Jahren durch den demografischen Wandel geändert?

	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark
Alterung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bevölkerungswachstum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zunahme der Einpersonenhaushalte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Migration (international)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[2] Einleitende Fragen zum demografischen Wandel

6. Hat sich das WohnungsANGEBOT in den vergangenen zehn Jahren aufgrund des demografischen Wandels geändert?

	nein	nein, wäre aber erforderlich	ja
Alterung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bevölkerungswachstum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zunahme der Einpersonenhaushalte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Migration (international)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[2] Einleitende Fragen zum demografischen Wandel

7. Inwiefern hätte sich das Wohnungsangebot an die demografische Veränderung der Bevölkerung anpassen sollen?

[3] Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt

8. Bewerten Sie die folgenden Umstände nach der Größe ihres Einflusses auf den Wohnungsmarkt in Linz:

	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark
Wirtschafts- und Finanzkrise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Niedrigzinspolitik	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Steigende Lebenshaltungskosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Internationale Migration	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Steigende Grundstückspreise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Steigende Baukosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Strengere Bauvorschriften und Auflagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Weitere Ereignisse (alternativ)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[3] Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt

9. Wie schätzen Sie die derzeitige Neubautätigkeit in Anbetracht der Nachfrage ein?

- zu gering
 eher gering
 ausreichend
 eher zu hoch
 zu hoch

[3] Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt

10. Wie schätzen Sie das derzeitige Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen in Linz ein?

	sehr geringes Angebot	geringes Angebot	ausgewogen	Überangebot	starkes Überangebot
< 60 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
61-90 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
91-120 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
> 120 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[4] Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt

11. Die Bevölkerung in Linz wuchs seit 2009 um fast 16.600 Personen. Alleine zur Deckung dieses Zuwachses hätten rund 9.400 Wohnungen errichtet werden müssen. Es wurden aber lediglich rund 7.800 Wohnungen errichtet.

Hat ein solches Neubaudefizit Auswirkungen auf die Wohnungspreise?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[4] Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt

12. Seit 2009 wuchs die Zahl an Einpersonenhaushalten um fast 14.500 Einheiten. Im gleichen Zeitraum wurden lediglich rund 2.100 neue Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche errichtet.

Wurde diesbezüglich an der veränderten Nachfrage vorbei gebaut?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[4] Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt

13. Mieterhaushalte haben höhere Wohnungsausgaben als selbstnützende Wohnungseigentümer. In Linz bewohnen fast 70 % der Haushalte ihre Wohnung zur Hauptmiete.

Könnte eine Erhöhung der Eigentumsquote generell die Ausgaben für Wohnen senken?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[5] Zukünftige Entwicklungen

14. Die Zahl der Pensionisten wird in Linz in den kommenden zehn Jahren enorm ansteigen. Aufgrund der derzeitigen Pensions- und Miethöhen werden einige von ihnen zu einem Umzug in kleinere Wohnungen gezwungen werden.

Stimmen Sie dieser Aussage zu?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[5] Zukünftige Entwicklungen

15. Etwa ein Drittel der Menschen werden ihre Wohnsituation im Zuge des Pensionsantrittes durch einen Umzug ändern. Besteht die Möglichkeit, dass in Zukunft vermehrt ältere Personen aus dem Umland nach Linz ziehen?

Stimmen Sie dieser Aussage zu?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[5] Zukünftige Entwicklungen

16. Hohe Energiepreise (Heizöl, Kraftstoffe, etc.) und damit hohe Lebenshaltungskosten verursachen Wanderungen von Menschen aus ländlichen Regionen in die Städte.

Kann eine Energiepreiserhöhung in Zukunft zu einer verstärkten Abwanderung der Umlandbevölkerung nach Linz führen?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[5] Zukünftige Entwicklungen

17. Durch eine Erhöhung des Leitzinses könnten die Kreditraten steigen. Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten könnten dann von ihren Einfamilienhäusern am Land zu einem Umzug an ihren Arbeitsort Linz gezwungen werden.

Stimmen Sie dieser Aussage zu?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe


[5] Zukünftige Entwicklungen

18. Die EU-Osterweiterungen haben gezeigt, dass es dadurch zu Anstiegen der Migration von Menschen dieser Länder (nach Linz) kommt. Voraussichtlich im Jahr 2020 bekommen Staatsangehörige Kroatiens die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit in Österreich.

Ist diesbezüglich mit einer verstärkten Wohnungsnachfrage durch kroatische Arbeitsmigranten in Linz zu rechnen?

- ja eher ja eher nein nein keine Angabe

[5] Zukünftige Entwicklungen

19. Wie schätzen Sie die kommenden Entwicklungen der Preise für Eigentums- und Mietwohnungen in Linz ein? 

	stark fallend	fallend	konstant	steigend	stark steigend
< 60 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
61-90 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
91-120 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
> 120 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[5] Zukünftige Entwicklungen

20. Wie stark wird Linz in den kommenden zehn Jahren durch den demografischen Wandel betroffen sein?

	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark
Alterung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bevölkerungswachstum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zunahme der Einpersonenhaushalte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Migration (international)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[6] Handlungsfelder

21. Welche Maßnahmen sind zur Beseitigung der Wohnungsknappheit eher geeignet?

Nachverdichtung im Innerstädtischen	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Erweiterungsprojekte am Stadtrand
Reduzierung von Bauvorschriften und Auflagen	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Steuerliche Verbesserung für Bautätigkeiten
Leerstehende Wohnungen pönalisieren	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Baugenehmigungsverfahren beschleunigen
Gezielte Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiete	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Bereitstellung von günstigem Bauland

22. Begründungen / Anmerkungen:

[6] Handlungsfelder

23. Welche Prioritäten würden Sie zur zukünftigen Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum setzen?

Einführung einer Mietpreisbremse	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Gezielte Förderung von Neubauten
Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Ausweitung der Wohnbeihilfe
Förderungen für gemeinschaftliche Wohnformen	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Förderungen für funktionale Kleinwohnungen
Laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes und gezielte Förderprogramme durch die Politik	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Forschungs- und Innovationsförderungen durch die Politik
Bau von einfachen, funktionalen Wohnungen	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	Bau von automatisierten Hightech-Wohnungen

24. Begründungen / Anmerkungen:

[6] Handlungsfelder

25. Wo sehen Sie bezüglich der bevorstehenden demografischen Entwicklungen den größten Handlungsbedarf am Wohnungsmarkt in Linz?

[7] Abschluss

26. Haben Sie Interesse an den Ergebnissen der Befragung?

- ja
 nein

27. Ihre Kontaktdaten:

Vor- und Nachname

E-Mail Adresse

A.1.2 Ergebnisse der Expertenbefragung – Kurzfassung

Einleitende Fragen zum demografischen Wandel						
Nr.	Frage	Antworten in %				
4	Vergangene Betroffenheit vom demografischen Wandel	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	-
4.1	Alterung	0,0	42,5	50,0	7,5	-
4.2	Bevölkerungswachstum	2,4	21,4	54,8	21,4	-
4.3	Zunahme der Einpersonenhaushalte	0,0	9,5	59,5	31,0	-
4.4	Migration (international)	0,0	16,7	52,4	31,0	-
5	Vergangene Veränderung der Wohnungsnachfrage durch den demografischen Wandel	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	-
5.1	Alterung	10,3	53,8	25,6	10,3	-
5.2	Bevölkerungswachstum	0,0	29,3	51,2	19,5	-
5.3	Zunahme der Einpersonenhaushalte	0,0	17,1	56,1	26,8	-
5.4	Migration (international)	2,4	34,1	41,5	22,0	-
6	Vergangene Veränderung des Wohnungsangebotes durch den demografischen Wandel	nein	nein, aber erforderlich	ja	-	-
6.1	Alterung	21,4	35,7	42,9	-	-
6.2	Bevölkerungswachstum	14,3	35,7	50,0	-	-
6.3	Zunahme der Einpersonenhaushalte	2,4	28,6	69,0	-	-
6.4	Migration (international)	36,6	36,6	26,8	-	-
7	Anpassungspotentiale des Wohnungsangebots aufgrund des demografischen Wandels	-				

Allgemeine Fragen zum Wohnungsmarkt						
Nr.	Frage	Antworten in %				
8	Einflussintensität diverser Umstände auf den Wohnungsmarkt	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	-
8.1	Wirtschafts- und Finanzkrise	14,6	51,2	19,5	14,6	-
8.2	Niedrigzinspolitik	0,0	22,0	56,1	22,0	-
8.3	Steigende Lebenshaltungskosten	4,9	53,7	36,6	4,9	-
8.4	Internationale Migration	7,3	31,7	41,5	19,5	-
8.5	Steigende Grundstückspreise	0,0	2,5	40,0	57,5	-
8.6	Steigende Baukosten	0,0	19,5	48,8	31,7	-
8.7	Strengere Bauvorschriften und Auflagen	2,5	37,5	35,0	25,0	-
9	Neubautätigkeit in Anbetracht der Nachfrage	zu gering	eher gering	ausreichend	eher zu hoch	zu hoch
		12,2	39,0	31,7	17,1	0,0
10	Derzeitiges Wohnungsangebot	zu gering	eher gering	ausreichend	eher zu hoch	zu hoch
10.1	< 60 m ²	19,5	53,7	24,4	2,4	0,0
10.2	61-90 m ²	4,9	31,7	56,1	7,3	0,0
10.3	91-120 m ²	2,4	26,8	58,5	12,2	0,0
10.4	> 120 m ²	12,2	19,5	29,3	36,6	2,4

Spezifische Fragen zum Wohnungsmarkt						
Nr.	Frage	Antworten in %				
		ja	eher ja	eher nein	nein	-
11	Neubaudefizit hat Auswirkungen auf die Wohnpreise	42,1	31,6	21,1	5,3	-
12	Defizit an Wohnungen für Einpersonenhaushalte	24,4	46,3	26,8	2,4	-
13	Senkung der Wohnausgaben durch Eigentum	15,4	10,3	43,6	30,8	-

Zukünftige Entwicklungen						
Nr.	Frage	Antworten in %				
		ja	eher ja	eher nein	nein	-
14	Pensionisten ziehen in kleinere Wohnungen	23,1	38,5	28,2	10,3	-
15	Pensionisten ziehen in städtische Gebiete	12,8	46,2	28,2	12,8	-
16	Energiepreiserhöhungen verstärken Urbanisierung	12,8	12,8	46,2	28,2	-
17	Leitzinserhöhungen verstärken Urbanisierung	15,8	31,6	31,6	21,1	-
18	Nachfrage steigt durch EU-Osterweiterungen	10,8	29,7	48,6	10,8	-
19	Erwartete Preisentwicklungen	stark fallend	fallend	konstant	steigend	stark steigend
19.1	< 60 m ²	0,0	2,4	4,9	68,3	24,4
19.2	61-90 m ²	0,0	2,4	14,6	75,6	7,3
19.3	91-120 m ²	0,0	12,2	41,5	41,5	4,9
19.4	> 120 m ²	7,3	41,5	29,3	17,1	4,9
20	Zukünftige Betroffenheit vom demografischen Wandel	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	-
20.1	Alterung	0,0	25,0	47,5	27,5	-
20.2	Bevölkerungswachstum	0,0	29,3	58,5	12,2	-
20.3	Zunahme der Einpersonenhaushalte	0,0	22,0	56,1	22,0	-
20.4	Migration (international)	2,5	27,5	52,5	17,5	-

Handlungsfelder						
Nr.	Frage	Antworten in %				
		[1]	[2]	[3]	[4]	-
21	Maßnahmen zur Beseitigung der Wohnungsknappheit	[1]	[2]	[3]	[4]	-
21.1	Nachverdichtung im Innerstädtischen [1] - Erweiterungsprojekte am Stadtrand [4]	35,0	25,0	20,0	20,0	-
21.2	Reduzierung der Bauvorschriften/Auflagen [1] - Steuerliche Verbesserung für Bautätigkeiten [4]	35,0	22,5	30,0	12,5	-
21.3	Leerstehende Wohnungen pönalisieren [1] - Baugenehmigungsverfahren beschleunigen [4]	10,3	17,9	30,8	41,0	-
21.4	Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiete [1] - Bereitstellung von günstigem Bauland [4]	10,3	20,5	28,2	41,0	-
22	Begründungen / Anmerkungen	-				-
23	Prioritäten zur zukünftigen Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum	[1]	[2]	[3]	[4]	-
23.1	Einführung einer Mietpreisbremse [1] - Gezielte Förderung von Neubauten [4]	7,9	5,3	21,1	65,8	-
23.2	Förderung selbstgenutztes Wohneigentum [1] - Ausweitung der Wohnbeihilfe [4]	41	35,9	12,8	10,3	-
23.3	Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen [1] - Förderung funktionaler Kleinwohnungen [4]	10,8	13,5	37,8	37,8	-
23.4	Wohnungsmarktbeobachtung durch Politik [1] - Forschungs- und Innovationsförderungen [4]	31,6	36,8	18,4	13,2	-
23.5	Bau von einfachen, funktionalen Wohnungen [1] - Bau von automatisierten Hightech-Wohnungen [4]	67,5	27,5	2,5	2,5	-
24	Begründungen / Anmerkungen	-				-
25	Handlungsbedarf in der Zukunft	-				-

A.1.3 Ergebnisse der Expertenbefragung – Langfassung

1. Ihre Perspektive (Haupttätigkeit)

Perspektive (Haupttätigkeit)	n	%
Bauträger	6	13,6
Hausverwalter	2	4,5
Kredit-/Risikospezialist	7	15,9
Immobilientreuhänder-/makler	17	38,6
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft	6	13,6
Sonstige	6	13,6

Angaben „Sonstige“:

- Kundenberatung
- Immobilienbewerter (2x)
- Wohnungsgesellschaft
- Vermieter
- Sonstige

2. Wie lange sind Sie bereits in der Wohnungswirtschaft tätig?

Tätigkeitsdauer in Jahren														
2	2	2	3	4	4	5	5	5	6	7	7	7	8	8
9	10	10	10	10	11	11	12	13	14	15	15	15	15	15
18	20	21	21	25	25	28	30	30	32	37	45	51	80	

3. Als „demografischer Wandel“ wird die zeitliche Veränderung der Bevölkerung in ihrer Anzahl und Struktur bezeichnet. Ist Ihnen der Begriff geläufig?

Bekanntheitsgrad des Begriffes "demografischer Wandel"	n	%
nicht bekannt	2	4,5
bekannt	5	11,4
geläufig (Ich höre/lese ihn häufig)	21	47,7
sehr geläufig (Ich verwende ihn selber)	16	36,4

4. „Wie stark war Linz in den vergangenen zehn Jahren durch den demografischen Wandel betroffen?“

Allgemeine Betroffenheit	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Alterung	0,0%	42,5%	50,0%	7,5%	2,65
Bevölkerungswachstum	2,4%	21,4%	54,8%	21,4%	2,95
Zunahme der Einpersonenhaushalte	0,0%	9,5%	59,5%	31,0%	3,21
Migration (international)	0,0%	16,7%	52,4%	31,0%	3,14

5. „Wie stark hat sich die Wohnungsnachfrage in den vergangenen zehn Jahren durch den demografischen Wandel geändert?“

Veränderung der Wohnungsnachfrage	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Alterung	10,3%	53,8%	25,6%	10,3%	2,36
Bevölkerungswachstum	0,0%	29,3%	51,2%	19,5%	2,90
Zunahme der Einpersonenhaushalte	0,0%	17,1%	56,1%	26,8%	3,10
Migration (international)	2,4%	34,1%	41,5%	22,0%	2,83

6. „Hat sich das Wohnungsangebot in den vergangenen zehn Jahren aufgrund des demografischen Wandels geändert?“

Veränderung der Wohnungsangebotes	nein	nein, aber erforderlich	ja
Alterung	21,4%	35,7%	42,9%
Bevölkerungswachstum	14,3%	35,7%	50,0%
Zunahme der Einpersonenhaushalte	2,4%	28,6%	69,0%
Migration (international)	36,6%	36,6%	26,8%

7. „Inwiefern hätte sich das Wohnungsangebot an die demografische Veränderung anpassen sollen?“

Wortgetreue Angaben (Tippfehler korrigiert):

- neue Wohnformen etablieren, Änderungen des Bebauungsplanes, etc.
- Konkrete Angebot für älter Personen, eine Zeit lang hat es in Oberösterreich das "betreute Wohnen" gegeben, jedoch wurde die Förderung gestrichen.; Migration und Integration sollte besser geplant und umgesetzt werden, derzeit sind keine Maßnahmen im Wohnungsmarkt umgesetzt worden und seit 2018 sind die Vergaben an Personen, welche nicht aus dem EU bzw. EWR Raum kommen sehr verschärft worden.; Das Bevölkerungswachstum wird durch verstärkte Neubautätigkeiten meiner Meinung gut abgedeckt.; Des Weiteren sind die sehr schnell steigenden Kosten im Eigentum für junge Mensch noch kaum zu realisieren, hier sollte es ebenfalls neue Konzepte geben!
- mehr und günstigere Wohnungen für Jungfamilien!
- Mehr Bautätigkeit; Mehr Umwidmungen; Mehr 1 und 2 Raumwohnungen; Höhere Förderung für Eigentumsanschaffung
- kleinere Wohnungen werden gebaut (Einpersonenhaushalte), sämtliche Wohnungen werden barrierefrei gebaut (Alterung), Wohnraum wird immer knapper, da immer mehr Personen, vor allem Junge, weg vom Land hinein in die Städte ziehen. ; ; Daher denke ich das sich das Wohnungsangebot angepasst hat, wobei dies mehrere Jahre dauern wird um diese Veränderung auch nur annähernd aufzufangen. Wohnmodelle wie in den Skandinavi-

schen Ländern wo mehrere Generationen in einem Haus wohnen (EG Senioren, 1.OG Familie, DG Singlewohnung) die je nach verändernder Lebenssituation die Wohnungen wechseln finde ich eine super Idee, bin jedoch nicht sicher ob dies in Österreich funktionieren würde, da hier die Österreicher zu fixiert auf ihr Eigentum und ihre Anonymität sind.

- Kostengünstigere Mieten
- Flexiblerer Wohneinheiten genauso wie "getrennte" Wohneinheiten = z.B. nur kleine Single Wohnungen in einem Haus, weil: wenn ich eine Woche Erholungsurlaub will/brauche, dann möchte ich keine "Kinderanimation" haben (obwohl ich Kinder sehr gern habe).
- Größer Bautätigkeit; Verkleinerung der Grundrisse
- Schaffung kleinerer Einheiten, Schaffung leistbarer Wohnungen für "Einsteiger" bzw. Jungfamilien
- Mehr betreute Wohnungseinrichtungen und leistbare Single-Startwohnungen....
- Bau von mehr Wohnungen - politische Wille hat gefehlt
- - Wohnungen auf einer Ebene für ältere Personen; - Miniwohnungen für Einpersonenhaushalte
- Höhere Bebauungszahlen im innerstädtischen Bereich; Effiziente Wohnungsgrößen in Bezug auf Einzelpersonen- und WG Wohnungen
- Im demographischen Wandel steckt auch ein Wandel der Einkommenshöhen und damit der Leistbarkeit von Wohnungen. Steigende Grundstückspreise verbunden mit einem knapper werdenden Angebot sowie baubehördliche und sicherheitstechnische Vorgaben tragen wesentlich zur Verteuerung bei, sodass gerade Fördermaßnahmen wie "Junges Wohnen" in Oberösterreich wieder verpuffen. Darüber hinaus bestehen keine Förderungen für Kleinstwohnungen, die für Einzelpersonen (junge und ältere Menschen) auf Grund verschlechterter Einkommenssituationen dringend notwendig wären. Schließlich führen verschärfte Zugangsbedingungen zu geförderten Wohnungen dazu, dass Integration und eine verträgliche Durchmischung von Migranten unter "eingeborenen" Bewohnerinnen verhindert wird und der "Ghetto"-Bildung Tür und Tor geöffnet wird.
- Flächenwidmung Bebauungspläne; politischer Wille
- Deutlich mehr kleine Wohnungen für Singles und mehr betreutes Wohnen für Ältere

- Hinsichtlich der "Leistbarkeit" hätte günstiger Wohnraum geschaffen werden sollen. Vor allem für junge Menschen hätte man dahingehend auf Barrierefreiheiten wie z.B. Aufzüge verzichten sollen. Dies würde die Errichtungskosten senken sowie auch die langfristigen Bewirtschaftungskosten.
 - leistbare 2- oder 3-Raum-Wohnungen für ältere Personen, da es zum Teil wenig bis keinen Sinn macht, die zum Teil günstigeren großen Wohnungen (aufgrund zum Teil sehr alter Mietverträge) aufzugeben
 - Barrierefreie 50m² 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnküche, Schlafraum, Bad, WC, Diele), Lift bis in die Wohnebene, keine Halbstockausstiege.
 - mehr und kostengünstiger
 - Mehr 2-Raumwohnungen für die wachsende Zahl der Singlehaushalte. Auf Grund der hohen Mieten sind oft keine größeren Wohnungen von diesem Personenkreis leistbar.
 - Genauere Bedarfserhebung ist notwendig, um nur den nötigsten Wohnraum anzubieten, den "Singlehaushalte" benötigen/und auch finanzieren können.
 - Anzahl der leistbaren Wohnungen müsste steigen
 - kleinere Einheiten, mehr Invest für Barrierefreie WHG, Invest für Anbindung Einzugsgebiete (Öffis, Erweiterung Verkehrskonzept, ...)
 - Kleinere Wohnungen
8. *„Bewerten Sie die folgenden Umstände nach der Größe ihres Einflusses auf den Wohnungsmarkt in Linz“*

Einfluss auf den Wohnungsmarkt	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Wirtschafts- und Finanzkrise	14,6%	51,2%	19,5%	14,6%	2,34
Niedrigzinspolitik	0,0%	22,0%	56,1%	22,0%	3,00
Steigende Lebenshaltungskosten	4,9%	53,7%	36,6%	4,9%	2,41
Internationale Migration	7,3%	31,7%	41,5%	19,5%	2,73
Steigende Grundstückspreise	0,0%	2,5%	40,0%	57,5%	3,55
Steigende Baukosten	0,0%	19,5%	48,8%	31,7%	3,12
Strenge Bauvorschriften und Auflagen	2,5%	37,5%	35,0%	25,0%	2,83

Weitere Ereignisse (alternativ):

- Bildungs- und Arbeitsangebot (deutlich)
- Verknappung des Angebots am Markt (sehr stark)

9. *„Wie schätzen Sie die derzeitige Neubautätigkeit in Anbetracht der Nachfrage ein?“*

Bautätigkeit	zu gering	eher gering	ausreichend	eher zu hoch	zu hoch	Score
	12,2%	39,0%	31,7%	17,1%	0,0%	2,54

10. *„Wie schätzen Sie das derzeitige Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen in Linz ein?“*

Derzeitiges Angebot	sehr geringes Angebot	geringes Angebot	ausgewogen	Überangebot	starkes Überangebot	Score
< 60 m ²	19,5%	53,7%	24,4%	2,4%	0,0%	2,10
61 - 90 m ²	4,9%	31,7%	56,1%	7,3%	0,0%	2,66
91 - 120 m ²	2,4%	26,8%	58,5%	12,2%	0,0%	2,80
> 120 m ²	12,2%	19,5%	29,3%	36,6%	2,4%	2,98

11. *„Die Bevölkerung in Linz wuchs seit 2009 um fast 16.600 Personen. Alleine zur Deckung dieses Zuwachses hätten rund 9.400 Wohnungen errichtet werden müssen. Es wurden aber lediglich rund 7.800 Wohnungen errichtet. Hat ein solches Neubaufizit Auswirkungen auf die Wohnungspreise?“*

Preissteigerungen in Zusammenhang mit dem Neubaufizit?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	42,1%	31,6%	21,1%	5,3%	1,89

12. *„Seit 2009 wuchs die Zahl an Einpersonenhaushalten um fast 14.500 Einheiten. Im gleichen Zeitraum wurden lediglich rund 2.100 neue Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche errichtet. Wurde diesbezüglich an der veränderten Nachfrage vorbei gebaut?“*

Neubautätigkeit an der Nachfrageentwicklung vorbei?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	24,4%	46,3%	26,8%	2,4%	2,07

13. *„Mieterhaushalte haben höhere Wohnungsausgaben als selbst-nützende Wohnungseigentümer. In Linz bewohnen fast 70 % der Haushalte ihre Wohnung zur Hauptmiete. Könnte eine Erhöhung der Eigentumsquote generell die Ausgaben für Wohnen senken?“*

Senkung der Wohnungsausgaben durch eine Erhöhung der Eigentumsquote?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	15,4%	10,3%	43,6%	30,8%	2,90

14. *„Die Zahl der Pensionisten wird in Linz in den kommenden zehn Jahren enorm ansteigen. Aufgrund der derzeitigen Pensions- und Miethöhen werden einige von ihnen zu einem Umzug in kleinere Wohnungen gezwungen werden. Stimmen Sie dieser Aussage zu?“*

Werden Ältere in Zukunft vermehrt in kleinere Wohnungen ziehen?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	23,1%	38,5%	28,2%	10,3%	2,26

15. *„Etwa ein Drittel der Menschen werden ihre Wohnsituation im Zuge des Pensionsantrittes durch einen Umzug ändern. Besteht die Möglichkeit, dass in Zukunft vermehrt ältere Personen aus dem Umland nach Linz ziehen?“*

Werden Ältere in Zukunft vermehrt in die Städte ziehen?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	12,8%	46,2%	28,2%	12,8%	2,41

16. *„Hohe Energiepreise (Heizöl, Kraftstoffe, etc.) und damit hohe Lebenshaltungskosten verursachen Wanderungen von Menschen aus ländlichen Regionen in die Städte. Kann eine Energiepreissteigerung in Zukunft zu einer verstärkten Abwanderung der Umlandbevölkerung nach Linz führen?“*

Können Energiepreissteigerungen die Urbanisierung verstärken?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	12,8%	12,8%	46,2%	28,2%	2,90

17. *„Durch eine Erhöhung des Leitzinses könnten die Kreditraten steigen. Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten könnten dann von ihren Einfamilienhäusern am Land zu einem Umzug an ihren Arbeitsort Linz gezwungen werden. Stimmen Sie dieser Aussage zu?“*

Kann eine Leitzinserhöhung die Urbanisierung verstärken?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	15,8%	31,6%	31,6%	21,1%	2,58

18. *„Die EU-Osterweiterungen haben gezeigt, dass es dadurch zu Anstiegen der Migration von Menschen dieser Länder (nach Linz) kommt. Voraussichtlich im Jahr 2020 bekommen Staatsangehörige Kroatiens die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit in Österreich. Ist diesbezüglich mit einer verstärkten Wohnungsnachfrage durch kroatische Arbeitsmigranten in Linz zu rechnen?“*

Wird sich die Nachfrage durch die EU-Osterweiterung verstärken?	ja	eher ja	eher nein	nein	Score
	10,8%	29,7%	48,6%	10,8%	2,59

19. „Wie schätzen Sie die kommenden Entwicklungen der Preise für Eigentums- und Mietwohnungen in Linz ein?“

Erwartete Preisentwicklungen	stark fallend	fallend	konstant	steigend	stark steigend	Score
< 60 m ²	0,0%	2,4%	4,9%	68,3%	24,4%	4,15
61 - 90 m ²	0,0%	2,4%	14,6%	75,6%	7,3%	3,88
91 - 120 m ²	0,0%	12,2%	41,5%	41,5%	4,9%	3,39
> 120 m ²	7,3%	41,5%	29,3%	17,1%	4,9%	2,71

20. „Wie stark wird Linz in den kommenden Jahren durch den demografischen Wandel betroffen sein?“

Erwartete zukünftige Betroffenheit vom demografischen Wandel	gar nicht	etwas	deutlich	sehr stark	Score
Alterung	0,0%	25,0%	47,5%	27,5%	3,03
Bevölkerungswachstum	0,0%	29,3%	58,5%	12,2%	2,83
Zunahme der Einpersonenhaushalte	0,0%	22,0%	56,1%	22,0%	3,00
Migration (international)	2,5%	27,5%	52,5%	17,5%	2,85

Zusätzliche Angaben:

- hohen Miet- und Wohnungskosten (gar nicht)
- durch steigende Lebenshaltungskosten (sehr stark)

21. „Welche Maßnahmen sind zur Beseitigung der Wohnungsknappheit eher geeignet?“

Option 1	1	2	3	4	Option 2	Score
Nachverdichtung im Innerstädtischen	35,0%	25,0%	20,0%	20,0%	Erweiterungsprojekte am Stadtrand	2,25
Reduzierung von Bauvorschriften und Auflagen	35,0%	22,5%	30,0%	12,5%	Steuerliche Verbesserung für Bautätigkeiten	2,20
Leerstehende Wohnungen pönalisieren	10,3%	17,9%	30,8%	41,0%	Baugenehmigungsverfahren beschleunigen	3,03
Gezielte Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiete	10,3%	20,5%	28,2%	41,0%	Bereitstellung von günstigem Bauland	3,00

22. „Begründungen / Anmerkungen:“

Wortgetreue Angaben (Tippfehler korrigiert):

- Nachverdichtung erscheint mir bezüglich Erhaltung Grünflächen besser geeignet. Leerstehende Wohnungen zu pönalisieren erscheint mir ein Schwachsinn zu sein, zumindest lt. empirischen Studien in Deutschland
- Sowohl als auch: Nachverdichtung UND Erweiterungsprojekte
- Der Leerstand an zu teuren Neubauwohnungen (m² Preise € 5000,- und mehr) sind speziell für die Nichterben zum Erwerb nicht mehr leistbar, Mieten für Jungfamilien horrend im Verhältnis zum Einkommen.; Der gemeinnützige Wohnbau bräuchte mehr staatliche Lenkung hinsichtlich der Preisgestaltung von Baukosten und weniger komplizierte Bauvorschriften, die erheblich zur Verteuerung des Wohnens beitragen.; Familienfreundli-

chere Grundrisse mit mehr Räumen ; Leerstehende Anlegerwohnungen und Zweitwohnsitze sollten höher besteuert werden, dann wäre die Spekulation weniger interessant.

- Nachverdichtung im Innerstädtischen ist fast nicht mehr möglich auf Grund der Knappheit der Grundstücke.; ; Leerstehende Wohnung pönalisieren halte ich für unrealistisch.; ; Gezielte Umnutzung von gewerbe- in Wohnungsgebiete - sicher nur eine geringe Nachfrage, da in solchen Gebieten nicht viele wohnen möchten. Besser Erweiterungsprojekte am Stadtrand - Leonding, Ebelsberg, Traun, Urfahr, Puchenau usw.

23. „Welche Prioritäten würden Sie zur Gewährleistung von nachfragegerechtem und leistbarem Wohnraum setzen?“

Option 1	1	2	3	4	Option 2	Score
Einführung einer Mietpreisbremse	7,9%	5,3%	21,1%	65,8%	Gezielte Förderung von Neubauten	3,45
Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum	41,0%	35,9%	12,8%	10,3%	Ausweitung der Wohnbeihilfe	1,92
Förderung für gemeinschaftliche Wohnformen	10,8%	13,5%	37,8%	37,8%	Förderung für funktionale Kleinwohnungen	3,02
Wohnungsmarktbeobachtung durch Politik	31,6%	36,8%	18,4%	13,2%	Forschungs- und Innovationsförderungen	2,13
Bau von einfachen, funktionale Wohnungen	67,5%	27,5%	2,5%	2,5%	Bau von automatisierten Hightech-Wohnungen	1,40

24. „Begründungen / Anmerkungen:“

Wortgetreue Angaben (Tippfehler korrigiert):

- Ich würde generell weniger Förderungen verteilen. Zuerst wird den Leuten das Geld weggenommen, dann wird es wieder ausgeteilt. Das ist eher ein politisches Machtinstrument um seine Klientel bei der Stange zu halten und Versorgungsposten zu schaffen, als damit wirklich eine Verbesserung der Situation erreicht wird.
- Der Altersstruktur und die Auflösung von herkömmlichen Familienstrukturen hin zu leistbaren Singlewohnungen findet im "alten Wohnungsangebot" zu wenig Möglichkeiten (fehlende Barrierefreiheit, unpassende Grundrisse,..); Weniger Bauauflagen, um günstigeres Bauen zu ermöglichen und die Wohnbauförderung wieder interessant zu machen.; Für viele Eigenheimerrichter auch Bauträger ist die WBF mittlerweile aufgrund der verstärkten Bauauflagen unattraktiv geworden und so wird eben ungefordert gebaut und hat wieder „hohe Marktpreise“ zur Folge.
- Die Mieten steigen exorbitant – für so manchen Haushalt nicht mehr leistbar (durch die Indexsteigerung - da sind hauptsächlich die privaten Vermieter gemeint, die die Mieten sehr oft jährlich anpassen - meiner Meinung nach gehört die 5% Schwelle allgemein (gesetzlich) vorgeschrieben. Bei den geförderten Wohnun-

gen sind es die Annuitätensprünge die das Wohnen oft nicht mehr leistbar machen. Hier wäre es von Vorteil, wenn die Laufzeit verlängert würde. Auch von Vorteil, wenn die Genossenschaften die Mieten nach Auslauf der Förderung wieder senken müssten. Wobei das Gemeinnützigkeitsgesetz schon seit langem überarbeitet gehört.

25. *„Wo sehen Sie bezüglich der bevorstehenden demografischen Entwicklungen den größten Handlungsbedarf am Wohnungsmarkt in Linz?“*

Wortgetreue Angaben (Tippfehler korrigiert):

- genügend Bauland für die Nachfrage bereit halten
- Leistbarer Wohnraum schaffen, Kosten und Leistbarkeit für den Durchschnittsbürger wird zunehmend ein Problem
- - Reformierung und Vereinfachung des Mietgesetzes!!; - Steuer-senkung auf Betriebskosten (Heizung, Wasser,...); - Reformie-rung und Vereinfachung von Bau- und Energieausweisvorschrif-ten!!
- Wohnbau
- kleinen Wohnungen für Alt und Jung, durch Uniausbau, etc.
- Migration, Nachverdichtung, Baulandsicherung, Mobilität
- günstige Mietwohnungen
- mehr "Wohnraum = Umfeldfreiraum" schaffen. Zur Zeit zu viel Leute auf engstem Raum (Familien, Kinder)
- Nachverdichtung
- Wohnraum- und Arbeitsplatzschaffung
- Betreutes Wohnen für Senioren; Aufgrund der geplanten Bautä-tigkeit der Gemeinnützigen Gesellschaften sowie einer Vielzahl an freifinanzierten Großprojekten (Kaserne Ebelsberg, Weinturm, Bruckner Tower, Dornach,..) wird es eine deutliche Steigerung des Wohnungsangebots kommen. Das sind aber Standardwoh-nungen, betreutes Wohnen wird zu wenig bis gar nicht geför-dert/errichtet.
- Verkehrstechnische Situation z.B. Donaubrücken lösen und ver-besserter öffentliche Anbindungen würde das Umsiedeln dämp-fen. Viele kleinere Singleeinheiten schaffen mit guter Infrastruktur KiGa + Schulen
- Schaffung infrastruktureller Einrichtungen sowie nachhaltige Transportmittel von und zu den Wohnungen; Schaffung von Kleinwohnungen mit Freiraum

- Errichtung von bedarfsgerechten Wohnungen für junge Menschen und ältere Menschen.
- Ersatzlose Streichung des MRG
- Mehr Wohnbau erforderlich
- Bauvorschriften; örtliches Raumordnungskonzept & Bebauungspläne; Schaffung altersgerechten Wohnraums hinsichtlich der Notwendigkeit von Barrierefreiheit; MRG Reform
- kostengünstiger Wohnraum
- Die Errichtung von 2-Raumwohnungen für Singlehaushalte. Leistbare Mieten - Indexanpassung - Schwelle 5% und Förderung - bei Auslauf Senkung der Mieten.; Wohnraumschaffung für ältere Personen - "Betreutes Wohnen"; Schaffung von Wohnraum am Stadtrand mit Grünflächen; Leistbares Wohnen für Familien
- Die Frage nach den Auswirkungen der Digitalisierung auf den Wohnungsbau im Spannungsfeld mit der Leistbarkeit der Lebenshaltungskosten und der persönlichen Bedürfnisse.
- leistbare Gründe für gemeinnützige Unternehmen
- Eingriff im MRG
- Verkehrslösungen, Ausbau öffentlicher Verkehr, günstige Kleinwohnungen bauen

A.1.4 Fragebogen der Nutzerbefragung

Geschlecht m w

Lebenssituation Alleine Partner

Kommt für Sie in nächster Zukunft einen Wohnungswechsel in Frage? ja nein

Haben Sie vor eine Wohnung zu Mieten oder zu Kaufen? Miete Kauf

Wie viel Quadratmeter brauchen Sie? _____ m²

Antwortmöglichkeiten:

A = Das würde mich freuen
 B = Das setze ich voraus
 C = Das ist mir egal
 D = Das könnte ich in Kauf nehmen
 E = Das würde mich stören

Zahlungsbereitschaft:
 ja = extra monetäre Honorierung
 nein = keine extra Honorierung

Produkteigenschaft	Eigenschaft vorhanden (funktionale Frage)					Eigenschaft nicht vorhanden (dysfunktionale Frage)					Zahlungsbereitschaft	
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	ja	nein
Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz											
	Tiefgaragenplatz											
	Fahrradabstellplatz											
	Nutzbare Freiflächen											
	Künstlerische Gestaltung											
	Ökologische Baumaterialien											
	Energieerzeugung im Haus											
	Aufzugsanlage											
	Kellerabteil											
	Garten											
	Balkon/Terrasse											
	Abstellraum											
	Küche/Wohnbereich getrennt											
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt											
	Küchenfenster											
	Badfenster											
	Badewanne											
	Dusche											
	Fußbodenheizung											
	Kühlung/Klimaanlage											
Wohnraumlüftung												
Sonnenschutz												
Schalldämmung												
Ausreichend natürliche Belichtung												
Ausblick												
Barrierefreiheit												
Möglichkeit zur Betreuung												
Umgebungskriterien	Nähe zu täglichem Einkauf											
	Nähe zu ärztlicher Versorgung											
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen											
	Nähe zu Erholungsgebieten											
	Anbindung an öffentlichen Verkehr											
	Sauberkeit der Umgebung											
	Image/Sicherheit der Wohngegend											

A.1.5 Auswertungstabelle der Nutzerbefragung

Geschlecht	<input type="text" value="48"/> männlich	<input type="text" value="52"/> weiblich
Lebenssituation	<input type="text" value="39"/> Alleine	<input type="text" value="61"/> Partner
Kommt für Sie in nächster Zukunft einen Wohnungswechsel in Frage?	<input type="text" value="52"/> ja	<input type="text" value="48"/> nein
Haben Sie vor eine Wohnung zu Mieten oder zu Kaufen?	<input type="text" value="29"/> Miete	<input type="text" value="23"/> Kauf
Wie viel Quadratmeter brauchen Sie?	<u>54,6 - 66,9</u> m ²	

Antwortmöglichkeiten: A = Das würde mich freuen
 B = Das setze ich voraus Zahlungsbereitschaft:
 C = Das ist mir egal ja = extra monetäre Honorierung
 D = Das könnte ich in Kauf nehmen nein = keine extra Honorierung
 E = Das würde mich stören

	Produkteigenschaft	Eigenschaft vorhanden (funktionale Frage)					Eigenschaft nicht vorhanden (dysfunktionale Frage)					Zahlungsbereitschaft	
		A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	ja	nein
		Gebäude- bzw. Wohnungsausstattung	Kfz-Abstellplatz	13	73	14	0	0	0	0	12	24	64
	Tiefgaragenplatz	42	11	47	0	0	0	7	42	38	13	19	35
	Fahrradabstellplatz	13	49	38	0	0	0	0	32	28	40	5	49
	Nutzbare Freiflächen	12	22	53	7	6	3	13	51	16	17	3	51
	Künstlerische Gestaltung	27	22	51	0	0	0	1	58	19	22	2	52
	Ökologische Baumaterialien	40	36	24	0	0	0	0	31	38	31	14	40
	Energieerzeugung im Haus	46	9	45	0	0	0	11	48	30	11	23	31
	Aufzugsanlage	13	56	31	0	0	0	0	38	19	43	3	51
	Kellerabteil	30	40	30	0	0	0	0	29	30	41	4	50
	Garten	42	19	33	2	4	0	6	30	36	28	24	30
	Balkon/Terrasse	31	53	16	0	0	0	1	16	28	55	17	37
	Abstellraum	47	39	14	0	0	0	0	16	29	55	14	40
	Küche/Wohnbereich getrennt	5	18	51	10	16	4	29	44	12	11	0	54
	Schlaf-/Wohnbereich getrennt	11	80	9	0	0	0	0	10	15	75	3	51
	Küchenfenster	17	35	40	8	0	4	0	40	36	20	4	50
	Badfenster	17	59	24	0	0	0	0	24	30	46	4	50
	Badewanne	22	14	50	10	4	6	10	44	27	13	0	54
	Dusche	13	42	45	0	0	0	0	46	17	37	0	54
	Fußbodenheizung	43	28	28	0	1	0	2	27	47	24	12	42
	Kühlung/Klimaanlage	30	1	54	11	4	1	14	53	30	2	8	46
	Wohnraumlüftung	27	7	53	9	4	0	16	57	20	7	9	45
	Sonnenschutz	17	65	18	0	0	0	0	18	24	58	2	52
	Schalldämmung	22	76	2	0	0	0	0	3	9	88	5	49
	Ausreichend natürliche Belichtung	38	54	8	0	0	0	0	10	26	64	12	42
	Ausblick	41	10	48	1	0	0	0	45	47	8	20	34
	Barrierefreiheit	32	47	21	0	0	0	0	25	24	51	17	37
	Möglichkeit zur Betreuung	41	18	41	0	0	0	0	33	39	28	7	47
Umgebungs-kriterien	Nähe zu täglichem Einkauf	26	64	7	0	0	0	0	3	24	70	18	36
	Nähe zu ärztlicher Versorgung	26	29	42	0	0	0	0	34	47	16	3	51
	Nähe zu Freizeiteinrichtungen	31	22	43	0	1	0	1	42	39	15	1	53
	Nähe zu Erholungsgebieten	33	21	42	0	1	0	1	42	45	9	1	53
	Anbindung an öffentlichen Verkehr	42	45	10	0	0	0	0	6	28	63	22	32
	Sauberkeit der Umgebung	22	62	13	0	0	0	2	11	38	46	3	51
	Image/Sicherheit der Wohngegend	25	56	16	0	0	0	0	19	19	59	12	42

A.1.6 Ergebnisgrafiken der Nutzerbefragung

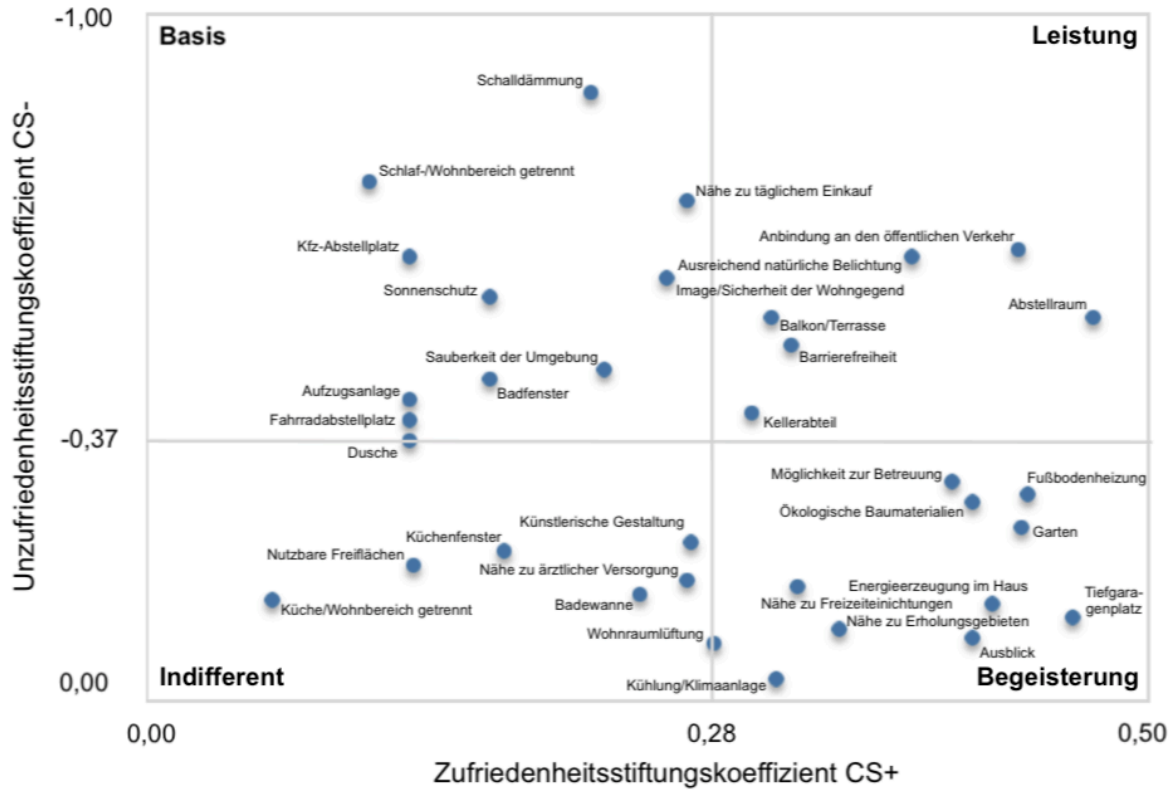


Abbildung 34: 4-Felder-Matrix aus den Zufriedenheitsstiftungskoeffizienten (CS+ und CS-)

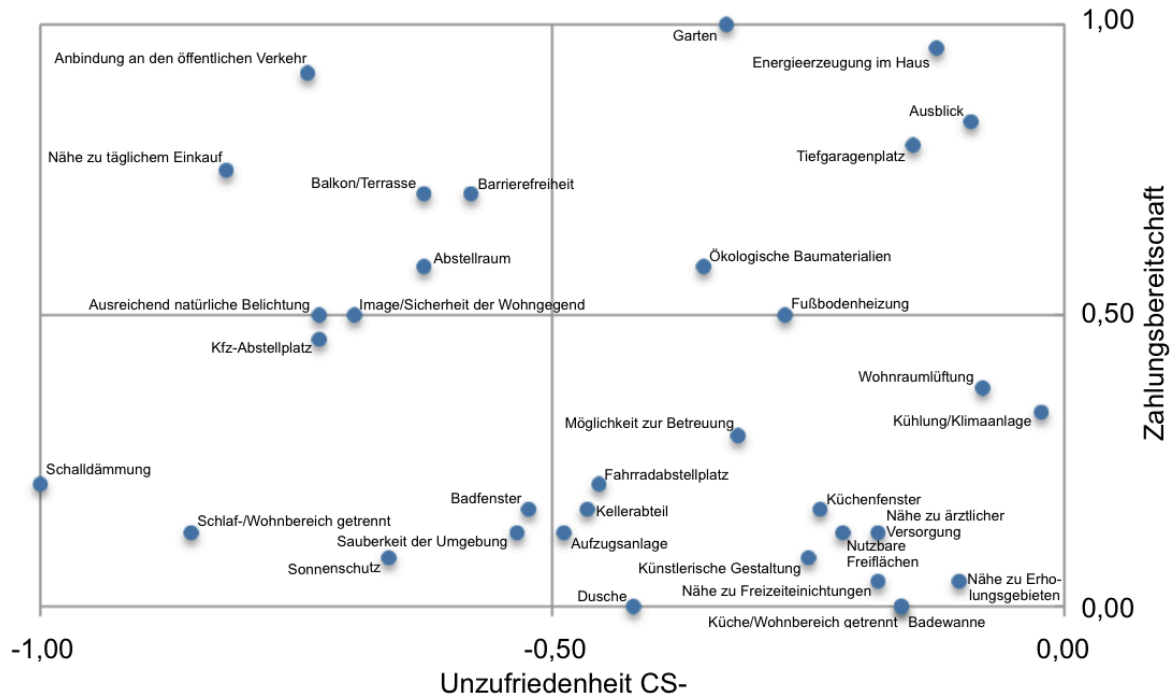


Abbildung 36: Zahlungsbereitschaft in Zusammenhang mit der Unzufriedenheitsstiftung CS-

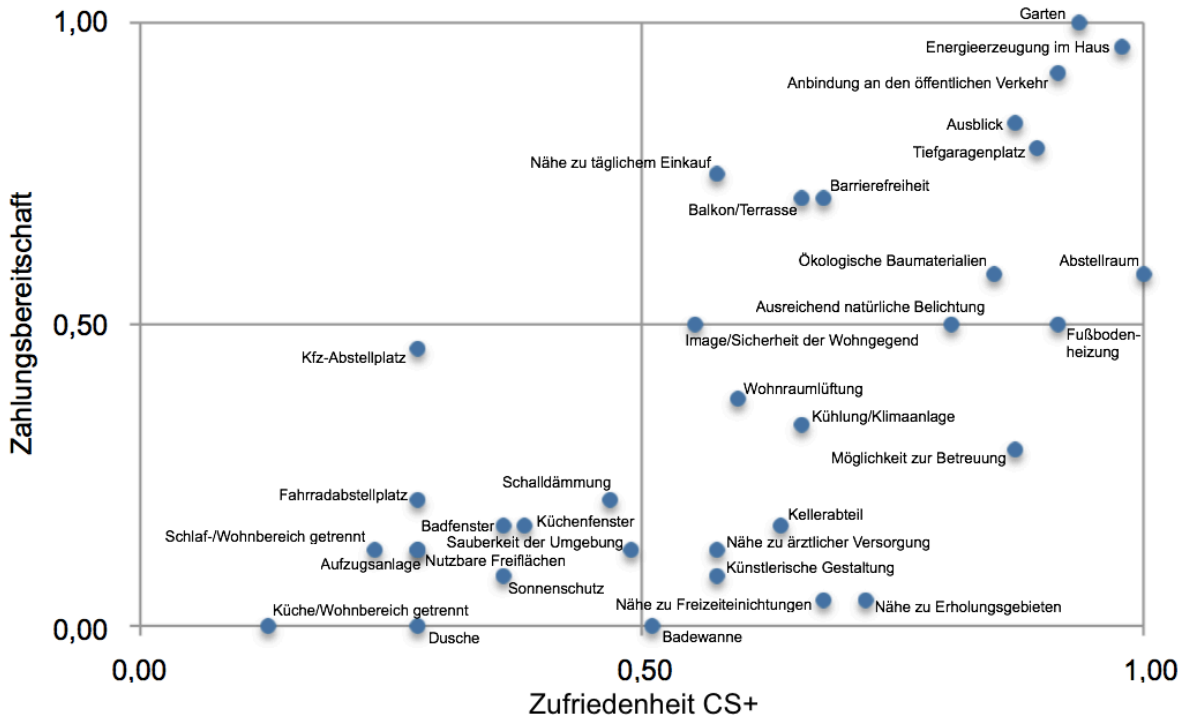


Abbildung 37: Zahlungsbereitschaft in Zusammenhang mit der Zufriedenheitsstiftung CS+

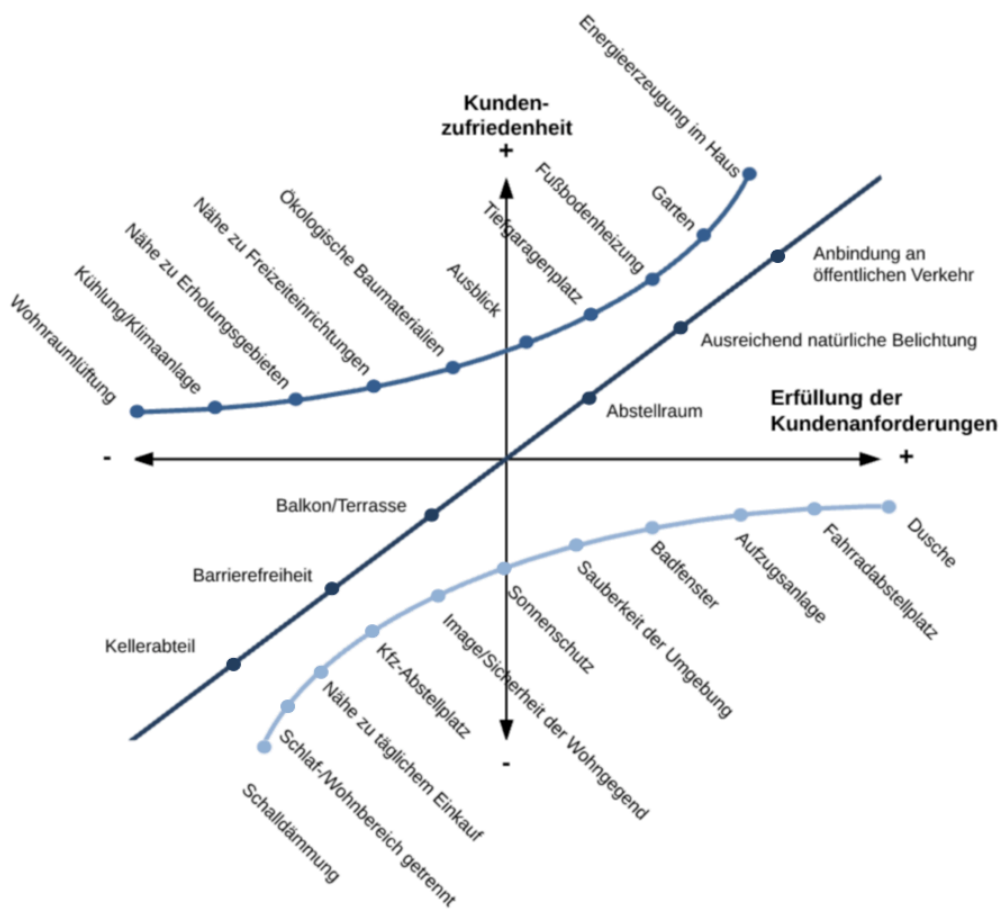


Abbildung 38 und 39: Darstellung der Eigenschaften im Kano-Modell der Kundenzufriedenheit

Glossar

Alterskohorte	lat. „cohors“. steht für eine Gruppe von Personen mit gemeinsamen zeit- oder jahrgangsspezifischen demografischen Merkmalen. ³²⁸
Fluktuation	lat. „fluctuatio“, beschreibt eine unregelmäßige, zufällige Veränderung im Sinne einer Schwankung. ³²⁹
Heterogenisierung	griech. „heterogenes“, steht in diesem Zusammenhang für einen ungleichmäßigen bzw. ungleichartigen Veränderungsprozess der Zusammensetzung einer Bevölkerung. ³³⁰
Median	engl. „median“, beschreibt die mathematische bzw. statistische Grenze zweier gleichgroßer Hälften von Messwerten. ³³¹
Präsumtion	lat. „praesumptio“, steht für ein Annahme, Vermutung bzw. Erwartung. ³³²
Remanenzeffekt	lat. „remanere“, beschreibt in diesem Zusammenhang das städtebauliche Phänomen, welches sich aus dem Verbleiben von Familien in ihren Wohnungen ergibt, auch wenn aufgrund des Auszugs der Kinder der nunmehrige Wohnflächenbedarf reduziert ist. ³³³
Singularisierung	lat. „singularitas“, beschreibt in diesem Zusammenhang jenen Vorgang, nach welchem eine zunehmende Anzahl an Menschen alleine lebt. ³³⁴
soziodemografisch	Unterteilung menschlicher Gesellschaften nach sozialen und demografischen Merkmalen. ³³⁵
Urbanisierung	lat. „urbs“, beschreibt den Prozess der Vermehrung, Ausdehnung und/oder Vergrößerung Städten. (=Verstädterung). ³³⁶
Vulnerabilität	lat. „vulnerare“, steht im Zusammenhang mit der Zahlungsfähigkeit einer Person oder eines Haushaltes für eine gewisse Verwundbarkeit im Sinne von Zahlungsschwierigkeiten. ³³⁷

³²⁸ vgl. WIKTIONARY: *Kohorte*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Kohorte>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³²⁹ vgl. WIKTIONARY: *Fluktuation*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Fluktuation>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³⁰ vgl. WIKTIONARY: *Heterogenität*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Heterogenit%C3%A4t>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³¹ vgl. WIKTIONARY: *Median*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Median>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³² vgl. DUDEN: *Präsumtion*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Praesumption>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³³ vgl. WIKIPEDIA: *Remanenzeffekt*. <https://de.wikipedia.org/wiki/Remanenzeffekt>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³⁴ vgl. DUDEN: *Singularität*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Singularitaet>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³⁵ vgl. DUDEN: *soziodemografisch*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/soziodemografisch>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³⁶ vgl. WIKTIONARY: *Urbanisierung*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Urbanisierung>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

³³⁷ vgl. WIKTIONARY: *Vulnerabilität*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Vulnerabilit%C3%A4t>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

Literaturverzeichnis

Bücher und Buchabschnitte

ALBERS, S. et al.: *Methodik der empirischen Forschung*. 3. Aufl. Wiesbaden. Springer Gabler, 2009. ISBN 978-3-8349-1703-4.

ARNOLD, D.; ROTTKE, N.B.; WINTER, R.: *Wohnimmobilien*. Wiesbaden. Springer Gabler, 2017. ISBN 978-3-658-05367-3.

BEUTIN, N.: *Verfahren zur Messung der Kundenzufriedenheit im Überblick*. In: Kundenzufriedenheit. Konzepte – Methoden – Erfahrungen. Hrsg.: HOMBURG, C.: 6. Aufl., Wiesbaden. Gabler Verlag, 2006.

BRAUER, K.-U.: *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. 9. Aufl. Wiesbaden. Springer Gabler, 2018. ISBN 978-3-658-17939-7.

HÄDER, M.: *Empirische Sozialforschung: Eine Einführung*. 3. Aufl. Wiesbaden. Springer Gabler, 2015. ISBN 978-3-531-19674-9.

HELM, R.; STEINER, M.: *Präferenzmessung: Methodengestützte Entwicklung zielgruppenspezifischer Produktinnovationen*. Stuttgart. W. Kohlhammer GmbH, 2008. ISBN 978-3-17-019883-8.

HOLLAND, H.; SCHARNBACHER, K.: *Grundlagen der Statistik*. 7. Aufl. Wiesbaden. Gabler Verlag, 2006. ISBN 978-3-834-90037-1.

HÖLZING, J.: *Die Kano-Theorie der Kundenzufriedenheitsmessung*. 1. Aufl. Wiesbaden. Gabler Verlag, 2008. ISBN 978-3-834-99864-4.

HOMBURG, C.: *Kundenzufriedenheit*. 4. Auflage. Wiesbaden. Gabler Verlag, 2001.

HOMBURG, C.; KROHMER, H.: *Marketingmanagement*. 1. Aufl. Wiesbaden. Gabler Verlag, 2003. ISBN 978-3-409-12515-4.

KAAPKE, A.; HUDETZ, K.: *Der Einsatz des Kano-Modells zur Ermittlung von Indikatoren der Kundenzufriedenheit: dargestellt am Beispiel der Anforderungen von Senioren an Reisebüros*. In: Kundenbindung im Handel. Hrsg.: MÜLLER-HAGEDORN, L.: Frankfurt am Main. Deutscher Fachverlag, 2001.

KELLER, H.; SARTOR, F.J.: *Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung*. Berlin. Walter de Gruyter GmbH, 2017. ISBN 978-3-11-043786-7.

KOFNER, S.: *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. München. Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2004. ISBN 3-486-57605-4.

KRANEWITTER: *Liegenschaftsbewertung*. 6. Aufl. Wien. MANZ Verlag, 2010. ISBN 978-3-214-03696-6.

MAYRING, P.: *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 12. Auflage. Basel. Beltz Verlag, 2015.

MÜLLER, U.; NAUCK, B.; DIEKMANN, A.: *Handbuch der Demographie* 2. Berlin. Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2000. ISBN 978-3-540-66108-5.

RECKWITZ, A.: *Die Gesellschaft der Singularitäten*. 1. Aufl. Berlin. Suhrkamp Verlag, 2017. ISBN 978-3-518-58706-5.

SAATWEBER, J.: *Kundenorientierung durch Quality Function Deployment*. 3. Aufl. Düsseldorf. Symposion Publishing GmbH, 2011. ISBN 978-3-86329-429-8.

SAUERWEIN, E.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. Wiesbaden. Deutscher Universitätsverlag, 2000. ISBN 978-3-824-47070-9.

SCHNELL, R.; HILL, P.B.; ESSER, E.: *Methoden der empirischen Sozialforschung*. 9. Aufl. München. Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2011. ISBN 978-3-486-59106-4.

SCHULTE, E.: *Mehrgenerationenwohnen: Eine Antwort auf die Herausforderungen des demographischen und sozialen Wandels?* Hamburg. Diplomica-Verlag, 2009. ISBN 978-3-836-67177-4.

Artikel in Zeitschriften

BAILOM, F. et al.: *Das Kano-Modell der Kundenzufriedenheit*. In: Marketing – Zeitschrift für Forschung und Praxis, 18. Jg. Nr.2, 1996.

BERGER, C. et al.: *Kano's Methods for Understanding Customer-defined Quality*. In: Center for Quality of Management Journal, Vol. 2 No.4, 1993.

GRIFFIN, A.; HAUSER, J.R.: *The voice of the customer*. In: Marketing Science, Vol. 12, No.1, 1993.

KARPE, N.; SCHARF, A.: *Ermittlung relevanter Determinanten der Kundenzufriedenheit mittels Kano-Modell*. In: Schriftenreihe Betriebswirtschaft der Fachhochschule Nordhausen, Heft 1, 2006.

MEFFERT, H.; BRUHN, M.: *Beschwerdeverhalten und Zufriedenheit von Konsumenten*. In: Die Betriebswirtschaft, 41. Jg. Nr.4, 1981.

MÜNZ, R.: *Das graue und das bunte Österreich – Demografische Herausforderungen im 21. Jahrhundert*. In: Versicherungsrundschau Ausgabe 7-8/15, 2015.

SCHÄFER, D.: *Geborgtes Vertrauen auch nach zehn Jahren Dauerfinanzkrise*. In: DIW Wochenbericht 32/33, 2017.

STAUSS, B.: *Kundenzufriedenheit*. In: Marketing – Zeitschrift für Forschung und Praxis, 21. Jg. Nr.1, 1999.

Internetquellen

AMS: *Arbeitsmarktzugang für kroatische Staatsbürger/innen*. http://www.ams.at/_docs/001_Neue_EU-Buerger_08.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Arbeitshilfe Wohnungsnachfrageprognosen*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>. Datum des Zugriffs: 24.03.18.

BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Bund und Länder*. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/laender>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Rahmenbedingungen*. www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/wohnungsangebot/rahmenbedingungen. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

BBSR: *Wohnungsmarktbeobachtung – Wohnungsangebot*. www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/wohnungsangebot. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

BMVRDJ: *Gerichtssachverständigenliste*. <http://edikte1.justiz.gv.at/edikte/sv/svliste.nsf/suche!OpenForm&subf=svf>. Datum des Zugriffs: 28.05.18

BUNDESKANZLERAMT: *Begriffslexikon – Kalte Progression*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991713.html>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

BUNDESKANZLERAMT: *EU - Grundfreiheiten der Europäischen Union*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991117.html>. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

BUNDESKANZLERAMT: *Laufende Aufwendungen des Wohnungseigentümers*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210160.html#Gemeinschaftsanlagen>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

BUNDESKANZLERAMT: *Nebenkosten beim Grundstücks- und Wohnungskauf*. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html>. Datum des Zugriffs: 04.04.18.

BUNDESREGIERUNG: *Arbeitsmarkt für Kroaten offen*. <https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2015/06/2015-06-17-arbeitnehmerfreizuegigkeit-kroatien.html>. Datum des Zugriffs: 17.04.18.

BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG: *Globalisierung*. <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/137996/globalisierung>. Datum des Zugriffs: 14.03.18.

COHO/US: *The growth of cohousing in Europe*. <http://www.cohousing.org/node/1537>. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

DEMOKRATIEZENTRUM WIEN: *In der Familie*. <http://www.demokratiezentrum.org/themen/genderperspektiven/lebensrealitaeten/familie.html>. Datum des Zugriffs: 13.03.18.

DER STANDARD: *Hochhäuser: Darf Linz Frankfurt werden?*. <https://derstandard.at/2000073936861/Hochhaeuser-Darf-Linz-Frankfurt-werden>. Datum des Zugriffs: 06.03.18.

DER STANDARD: *Immo-Branche: Auswirkungen der Krise „minimal“*. <https://derstandard.at/1231151346609/Immo-Branche-Auswirkungen-der-Krise-minimal>. Datum des Zugriffs: 07.02.18.

DER STANDARD: *Löhne in Österreich seit 2010 im Sinkflug*. <https://derstandard.at/2000041946653/Loehne-in-Oesterreich-seit-2010-im-Sinkflug>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

DUDEN: *Präsumtion*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Praesumtion>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

DUDEN: *Singularität*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Singularitaet>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

DUDEN: *soziodemografisch*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/soziodemografisch>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

ENUVO: *Digitale Agentur*. <https://www.enuvo.ch/>. Datum des Zugriffs: 18.03.18.

ENUVO: *umfrageonline*. <https://www.umfrageonline.com/>. Datum des Zugriffs: 18.03.18.

ERSTE GROUP BANK AG: *Wohnstudie 2016: Wohnen für junge Menschen kaum noch leistbar*. <https://www.erstegroup.com/de/news-media/presseaussendungen/2016/05/12/wohnstudie-2016>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

EUROPÄISCHE KOMMISSION: *Erweiterungsprozess für den Westbalkan: Ein gemeinsames Ziel*. https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/western-balkans-enlargement_de.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

EUROSTAT: *Konsumausgaben der privaten Haushalte nach Verwendungszweck*. Pressemitteilung. <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7747220/2-29112016-AP-DE.pdf/e2d6db96-3f55-420d-91dc-6869e20ee3c7>. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

EUROSTAT: *Statistiken zur Fruchtbarkeit*. http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Fertility_statistics/de. Datum des Zugriffs: 15.03.18.

EUROSTAT: *Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen*. http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=de. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

FINANZEN VERLAG GMBH: *Abschied vom billigen Geld: Achtung, Bauzinsen steigen!* <https://www.finanzen.net/nachricht/private-finanzen/euro-am-sonntag-service-abschied-vom-billigen-geld-achtung-bauzinsen-steigen-6007034#comments>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

HAUSGOLD: *Steigende Zinsen in 2018?*. <https://www.hausgold.de/steigende-zinsen-in-2018/>. Datum des Zugriffs: 13.04.18.

HÖRL, M.: *Realeinkommen -14%: Kann der Rechnungshof nicht rechnen?* <http://www.eu-infothek.com/realeinkommen-14-kann-der-rechnungshof-nicht-rechnen/>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

IHK: *Perspektiven für den Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main 2020 – Untersuchte Einflussfaktoren*. https://www.frankfurt-main.ihk.de/standort-politik/metropolregion/veranstaltungen_kongresse/zukunftsklausur_immobilienmaerkte/wohnungsmarkt/einflussfaktoren/. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

IMMOPREISE: *Preisspiegel Oberösterreich*. <https://images.derstandard.at/upload/imagesanzeiger/immopreise/pdf/2018/02/Immobilienpreise%20Oberoesterreich%202018-02.pdf>. Datum des Zugriffs: 12.02.18.

IMMOUNITED: *Online-Transaktionsdatenbank zu Immobilien in Österreich*. <https://www.immounited.com/>. Datum des Zugriffs: 15.03.18.

INFINA: *Welche Immobilienfinanzierung ist leistbar?* www.infina.at/infos-news/artikel/welche-immobilienfinanzierung-ist-leistbar/. Datum des Zugriffs: 04.04.18.

DR. ERIC KLOPP: *Die Kano-Methode*. <https://www.eric-klopp.de/texte/die-kano-methode.php>. Datum des Zugriffs: 13.06.18.

KURIER: *Wie der Diesel ausgebremst wird*. <https://kurier.at/wirtschaft/wie-der-diesel-ausgebremst-wird/312.329.738>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Aktuelle statistische Eckdaten Linz (Stadt)*. http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/statistik/gesellschaftundsoziales/eckdaten/eckdaten_401.pdf. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Geschlecht und Alter*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/121562.htm>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerung - Haushalte*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/134597.htm>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Förderungen zum Thema Bauen und Wohnen*. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm>. Datum des Zugriffs: 11.04.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Informationen über Straßenzustand und Verkehrslage*. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/webcam.htm>. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Landeswohnbaureferentenkonferenz in Bad Tatzmannsdorf*. Presseaussendung vom 13.10.2017. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/194639.htm>. Datum des Zugriffs: 24.03.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Mietwohnungen für junge Menschen*. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/140704.htm>. Datum des Zugriffs: 09.02.18.

LAND OBERÖSTERREICH: *Wanderungen nach Binnen- und Außenwanderungen seit dem Jahr 2002 nach öö. Gemeinden*. <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/121807.htm>. Datum des Zugriffs: 20.02.18.

LINZ AG: *Straßenbahnlinie Traun*. https://www.linzag.at/portal/de/ueber_die_linzag/projekte/projekte_der_nsl_gmbh/strassenbahnlinie_traun. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

MAGISTRAT LINZ: *2.000 Wohnungen in Linz in Bau*. Presseaussendung vom 15.02.2018. https://www.linz.at/presse/2018/201802_89679.asp. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Altersverteilung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/040_Bevoelkerungsstruktur/altent_01.pdf. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

MAGISTRAT LINZ: *AusländerInnen nach Herkunftsnationen, Altersgruppen und Geschlecht*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/070_Auslaender/auslg.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Bevölkerungsentwicklung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Bevölkerungsprognose für Linz 2017-2027*. Presseaussendung vom 25.10.2017. https://www.linz.at/presse/2017/201710_88148.asp. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Bauperiode*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGEB AUG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Geschoßanzahl*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGEANGG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Rechtsgrund*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWORECG.pdf. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

MAGISTRAT LINZ: *Gebäude - Überwiegende Nutzung*. https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/030_Gebaeude/NTGENUZG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Geschlechterverteilung*. https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/040_Bevoelkerungsstruktur/geschlecht.pdf. Datum des Zugriffs: 16.07.18.

MAGISTRAT LINZ: *Natürliche Bevölkerungsbewegung.*
https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/075_NatuerlicheBevoelkerungsbewegung/NATBEVB.pdf. Datum des Zugriffs: 17.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Stadtentwicklung – Linz in Bau.* <https://www.linz.at/futurelinz/4652.asp>. Datum des Zugriffs: 12.04.18.

MAGISTRAT LINZ: *Todesfälle.* https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/075_NatuerlicheBevoelkerungsbewegung/TODES.pdf. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

MAGISTRAT LINZ: *Wanderungsdifferenzen der Jahre 2002 bis 2016.*
https://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/080_Wander/saldo.pdf.
 Datum des Zugriffs: 17.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden.*
https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/020_Bautaetigkeit/ntwonefg.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Eigentumsverhältnisse der Gebäude.*
https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWEIGGG.pdf. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

MAGISTRAT LINZ: *Wohnungen - Nutzfläche.* https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/NTWONUFG.pdf. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsdichte.* https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/SEITE_4/. Datum des Zugriffs: 18.04.18.

MAGISTRAT LINZ: *Wohnungsgrößen.* https://www.linz.at/zahlen/050_Infrastruktur/080_GebaeudeundWohnungen/040_Wohnungen/. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

NACHRICHTEN.AT: *Verkehr: Die fünf größten Probleme.*
<http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/Verkehr-Die-fuenf-groessten-Probleme;art4,2507815>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

OENB: *Ersparnisse der Haushalte wachsen schneller als zuletzt.*
<https://www.oenb.at/Presse/20170420.html>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

OENB: *Wie finanzieren sich Österreichs private Haushalte vor dem aktuellen Zins- und Kreditumfeld?* <http://forumwohnbaupolitik.at/wp-content/uploads/2017/03/Wie-finanzieren-sich-%C3%96sterreichs-private-Haushalte.pdf>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

OENB: *Wohnimmobilienpreisindex.* <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=6.6>. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

OÖ NACHRICHTEN: *Verkehr: Die fünf größten Probleme.*
<http://www.nachrichten.at/oberoesterreich/Verkehr-Die-fuenf-groessten-Probleme;art4,2507815>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

ORF: *Exorbitante Mieten für ein wenig Platz*. <http://orf.at/stories/2168084/>. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

ÖWA: *Nutzungsdaten von Onlineangeboten*. <http://www.oewa.at/basic/einzelangebote?date=2017-03-01>. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

RECHNUNGSHOF: *Einkommensbericht 2016*. http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/_jahre/2016/berichte/einkommensberichte/uebersichtsblatt.pdf. Datum des Zugriffs: 30.03.18.

REMAX: *RREFIX 2018: Preis-Segmente*. <https://www.remax.at/presse/presseclippings/derstandardat-REMAX-Austria-Pressekonferenz-2018-12396.html>. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

SCHOELLERBANK: *Immobilien: Zinsen rauf, Preise runter?*. [https://www.schoellerbank.at/023/medien.nsf/gfx/9F5C282310AA4285C1258260002FC693/\\$file/Analysebrief_338_file.pdf](https://www.schoellerbank.at/023/medien.nsf/gfx/9F5C282310AA4285C1258260002FC693/$file/Analysebrief_338_file.pdf). Datum des Zugriffs: 16.04.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Grundstücksbestandteile*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/7539/grundstuecksbestandteile-v7.html>. Datum des Zugriffs: 06.02.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Immobilien*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/7538/immobilien-v5.html>. Datum des Zugriffs: 06.02.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Kundenzufriedenheit*. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/kundenzufriedenheit-39738/version-263140>. Datum des Zugriffs: 11.06.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Lebenszykluseffekt*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1020549/lebenszykluseffekt-v3.html>. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Leitzinsen*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/4462/leitzinsen-v7.html>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Markt*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/4487/markt-v15.html>. Datum des Zugriffs: 06.02.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Remanenzeffekt*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1020550/remanenzeffekt-v3.html>. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

SPRINGER GABLER: *Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Urbanisierung*. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/15708/urbanisierung-v8.html>. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Baupreisindex für den Hochbau*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/020628.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Brutto- und Nettojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen 1997 bis 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/020054.html. Datum des Zugriffs: 15.03.18

STATISTIK AUSTRIA: *Durchschnittliche Nettomiete und Betriebskosten von Hauptmietwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/079262.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Durchschnittsalter der Pensionsneuzuerkennungen in der gesetzlichen Pensionsversicherung 1970 bis 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/pensionen_und_renten/058368.html. Datum des Zugriffs: 09.03.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Eingebürgerte Personen und Einbürgerungsrate seit 1991 nach Bundesländern*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/einbuengerungen/024814.html. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Gliederung Österreichs in NUTS-Einheiten*. https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/nuts_einheiten/index.html. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Häuserpreisindex*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/haeuserpreisindex/080521.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Höhe der Medianpensionen in der gesetzlichen Pensionsversicherung 2016*. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/pensionen_und_renten/109693.html. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Immobilien-Durchschnittspreise*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Inflationsraten und Indizes des VPI von 1990 bis 2017*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/verbraucherpreisindex_vpi_hvpi/023344.html. Datum des Zugriffs: 11.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Jahresdurchschnittspreise und -steuern für die wichtigsten Energieträger*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/energiepreise/index.html. Datum des Zugriffs: 20.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Privathaushalte 1985-2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023298.html. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Privathaushalte nach Haushaltsgröße, Bundesländern und Alter der Haushaltsreferenzperson - Jahresdurchschnitt 2016*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023302.html. Datum des Zugriffs: 11.03.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Österreich 2016-2100 laut Hauptszenario*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/027308.html. Datum des Zugriffs: 27.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Eigentübertyp des Gebäudes und Bundesland*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074220.html Datum des Zugriffs: 07.03.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungen 2011 nach Wohnsitzangabe, Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung nach Bundesland*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074221.html. Datum des Zugriffs: 07.03.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Wohnungsgrößen von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

STATISTIK AUSTRIA: *Wohnsituation in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe 2004-2016). Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen in 1.000*. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/079260.html. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

STATISTISCHES BUNDESAMT: *Statistisches Jahrbuch 2014*. https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch2014.pdf?__blob=publicationFile. Datum des Zugriffs: 17.04.18.

STATISTISCHES BUNDESAMT: *Wanderungen zwischen Deutschland und Kroatien*. https://www-genesis.destatis.de/genesis/online;jsessionid=6B30CBB167ADC6A75B22866D21C603AC.tomcat_GO_2_1?operation=previous&levelindex=3&levelid=1523952563038&step=3. Datum des Zugriffs: 17.04.18.

SVA: *Abzüge der Pension*. <https://www.svagw.at/portal27/svportal/content?contentid=10007.740671&viewmode=content>. Datum des Zugriffs: 10.03.18.

TERLIESNER S.: *Die Zinswende kommt später, aber heftiger*. In: Springer Professional <https://www.springerprofessional.de/leitzins/geldpolitik/zinswende-kommt-spaeter-aber-heftiger/15283458>. Datum des Zugriffs: 19.02.18.

THE GOVERNMENT OF HONG KONG: *Housing in Figures 2017*. <https://www.thb.gov.hk/eng/psp/publications/housing/HIF2017.pdf>. Datum des Zugriffs: 08.02.18.

WAG: *Wohnungsmarktbericht 2017*. Presseaussendung. www.wag.at/fileadmin/user_upload/Presse/Presseinfo_Wohnungsmarkt_2017.pdf. Datum des Zugriffs: 17.03.18.

WIENER ZEITUNG: *Immopreise bleiben auf Rekordhoch*. http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/unternehmen/727709_Immopreise-bleiben-auf-Rekordhoch.html. Datum des Zugriffs: 07.02.18.

WIENER ZEITUNG: *Modetrend - Singularisierung*. https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/archiv/221015_Modetrend-Singularisierung.html. Datum des Zugriffs: 13.03.18.

WIKIPEDIA: *Remanenzeffekt*. <https://de.wikipedia.org/wiki/Remanenzeffekt>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WIKTIONARY: *Fluktuation*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Fluktuation>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WIKTIONARY: *Heterogenität*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Heterogenit%C3%A4t>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WIKTIONARY: *Kohorte*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Kohorte>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WIKTIONARY: *Median*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Median>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WIKTIONARY: *Urbanisierung*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Urbanisierung>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WIKTIONARY: *Vulnerabilität*. <https://de.wiktionary.org/wiki/Vulnerabilit%C3%A4t>. Datum des Zugriffs: 19.04.18.

WILLHABEN: *Immobilienplattform für Österreich*. <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/>. Datum des Zugriffs: 28.02.18.

WKO: *Arbeitnehmerfreizügigkeit*. http://wko.at/wknoe/bildergalerien/arbeit_ohne_grenzen_2011/kiab_allgemein.pdf. Datum des Zugriffs: 22.02.18.

WKO: *Demografische Entwicklungen in Österreich*. https://news.wko.at/news/oesterreich/Demografische_Entwicklung_in_Oesterreich.html. Datum des Zugriffs: 13.02.18.

WKO: *Firmenverzeichnis*. <https://firmen.wko.at/Web/SearchSimple.aspx>. Datum des Zugriffs: 28.05.18

WKO: *Immobilienpreisspiegel 2017*. https://news.wko.at/news/oesterreich/pk_immobilienpreisspiegel_praesentation_2017.pdf. Datum des Zugriffs: 12.02.18.

WKO: *Immobilienpreisspiegel 2017*. <https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Preisspiegel.html>. Datum des Zugriffs: 10.02.18.

Berichte, Gutachten, Studien und Sonstiges

ALBACETE, N.; FESSLER, P.: *Österreichische Privathaushalte im Stresstest*. Studie. In: Finanzmarktstabilitätsbericht 19 - Juni 2010. Wien. Österreichische Nationalbank - Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, 2010.

AUSTRIAN STANDARDS: *ÖNORM B 1801-1:2015. Bauprojekt- und Objektmanagement. Teil 1: Objekterrichtung*. Wien. Austrian Standards Institute, 2015.

BAUKOSTENINFORMATIONSZENTRUM: *BKI Baukosten Gebäude Neubau 2016: Statistische Kostenkennwerte Gebäude (Teil 1)*. Stuttgart. BKI Baukosteninformationszentrum, 2016.

BEER, C.; WAGNER, K.: *Household's housing expenditure in Austria, Germany and Italy*. In: Monetary Policy & The Economy Q4/17. Wien. Österreichische Nationalbank – Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, 2017.

BELABED, C.A.; HILDEBRANDT, A.; WAGNER, K.: *OeNB-Immobilien Round-Up Dezember 2017*. Wien. Österreichische Nationalbank - Abteilung für die Analyse wirtschaftlicher Entwicklungen im Ausland, 2017.

BUNDESKANZLERAMT: *Zusammen. Für unser Österreich*. Regierungsprogramm 2017-2022. https://www.bundestkanzleramt.gv.at/documents/131008/569203/Regierungsprogramm_2017%e2%80%932022.pdf/b2fe3f65-5a04-47b6-913d-2fe512ff4ce6. Datum des Zugriffs: 02.02.18.

DESCHERMEIER, P.; SEIPELT, B.; VOIGTLÄNDER, M.: *Evaluation der Mietpreissbremse*. Studie. Köln. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017.

DICK, C.; WESTERHEIDE, P.: *Determinanten für die langfristige Wertentwicklung von Wohnimmobilien*. Gutachten. Mannheim. Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung, 2010.

EMPIRICA: *Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*. Studie. Berlin. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, 2006.

HOLTERMANN, L.; OTTO, A. H.: *Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg*. Studie. Hamburg. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut, 2015.

INDRA, I.: *U-Bahn gleich Aufwertung? Der Einfluss der U-Bahn auf die Preisentwicklung von Mietwohnungen*. Diplomarbeit. Wien. Universität Wien, 2008.

JUST, T.: *Bestimmungsfaktoren der Wohnungsnachfrage*. www.kas.de/upload/kommunalpolitik/veranstaltungen/just-folien.pdf Datum des Zugriffs: 10.03.18.

KOGLER, J.: *Gesetzliche Rahmenbedingungen als Kostentreiber im sozialen Wohnbau*. Diplomarbeit. Graz. Technische Universität Graz, 2017.

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF: *Zukunft Wohnen Düsseldorf*. Düsseldorf. Stadtplanungsamt, 2013.

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN: *Wohnungsmarktbeobachtung München*. Studie. München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2017.

LAND OBERÖSTERREICH: *Bevölkerungsprognose 2015, Teil 3 – Gemeinden Oberösterreichs*. Bericht. Linz. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, 2016.

MUNDT, A.; WAGNER, K.: *Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle*. Studie. In: Statistiken Q1/17. Wien. Österreichische Nationalbank – Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, 2017.

ÖPIA: *Österreichische Interdisziplinäre Hochaltrigenstudie*. Studie. Wien. Österreichische Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen, 2015.

PAULITSCH, K.S.: *Zum leistbaren Wohnraum*. Diplomarbeit. Graz. Technische Universität Graz, 2017.

RECHNUNGSHOF: *Allgemeiner Einkommensbericht 2016*. Bericht. Wien. Rechnungshof, 2016.

SCHNEIDER, M.; WAGNER, K.; WASCHICZEK, W.: *OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2017*. Wien. Österreichische Nationalbank – Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, 2017.

SCHOLZ, B.: *Demographischer Wandel und Nachfrageverschiebungen im Bereich der altersspezifischen Infrastruktur am Beispiel der Berliner Innen- und Außenstadtbezirke Mitte und Steglitz-Zehlendorf*. Dissertation. Berlin. Technische Universität Berlin, 2012.

SINN, H.W. et al.: *EU-Erweiterung und Arbeitskräftemigration: Wege zu einer schrittweisen Annäherung der Arbeitsmärkte*. München. ifo Institut für Wirtschaftsforschung, 2001. ISBN 3-88512-382-7.

STADTFORSCHUNG LINZ: *Prognosen für Linz*. Linz. Gutenberg Werbering GmbH, 2012. ISBN 987-3-900401-59-7.

STATISTIK AUSTRIA: *Wohnen 2016*. Wien. Verlag Österreich GmbH, 2017. ISBN 978-3-903106-42-0.

Gesetze und Verordnungen

Bewertungsgesetz (BewG), BGBl. I S.230 idF 04.11.16.

Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), BGBl. I 135/2015 idF 22.03.16.

Mietrechtsgesetz (MRG) 1981, BGBl. 520/1981 idF 09.02.18.

Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. 153/1954 idF 08.02.18.

Oberösterreichisches Bautechnikgesetz (Oö. BauTG) 2013, LGBl. 35/2013 idF 18.04.18.

