

Wohnen in Wien – soziale Inklusion und Leistung im Wandel

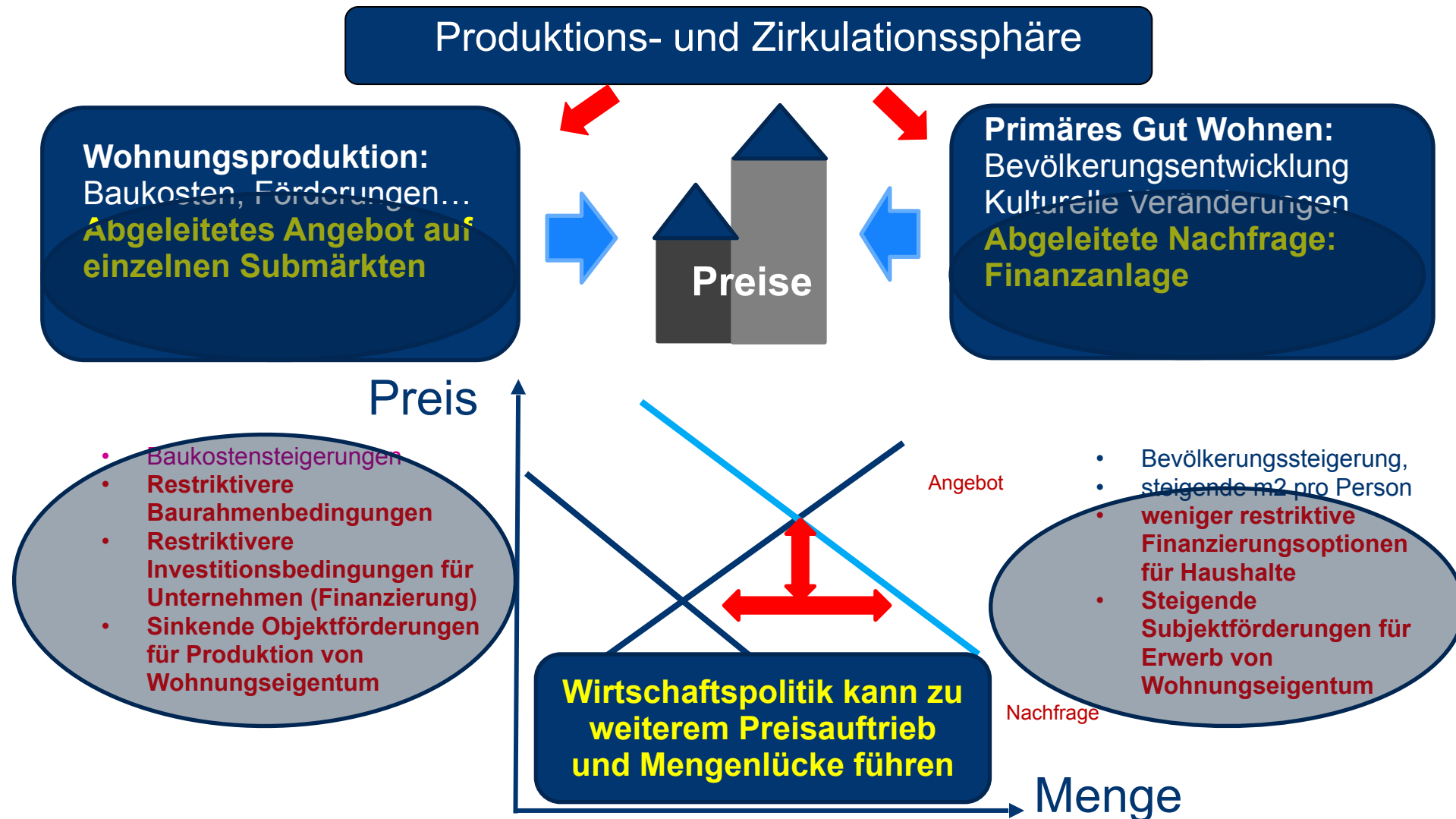
Elisabeth Springler

FH des BFI Wien

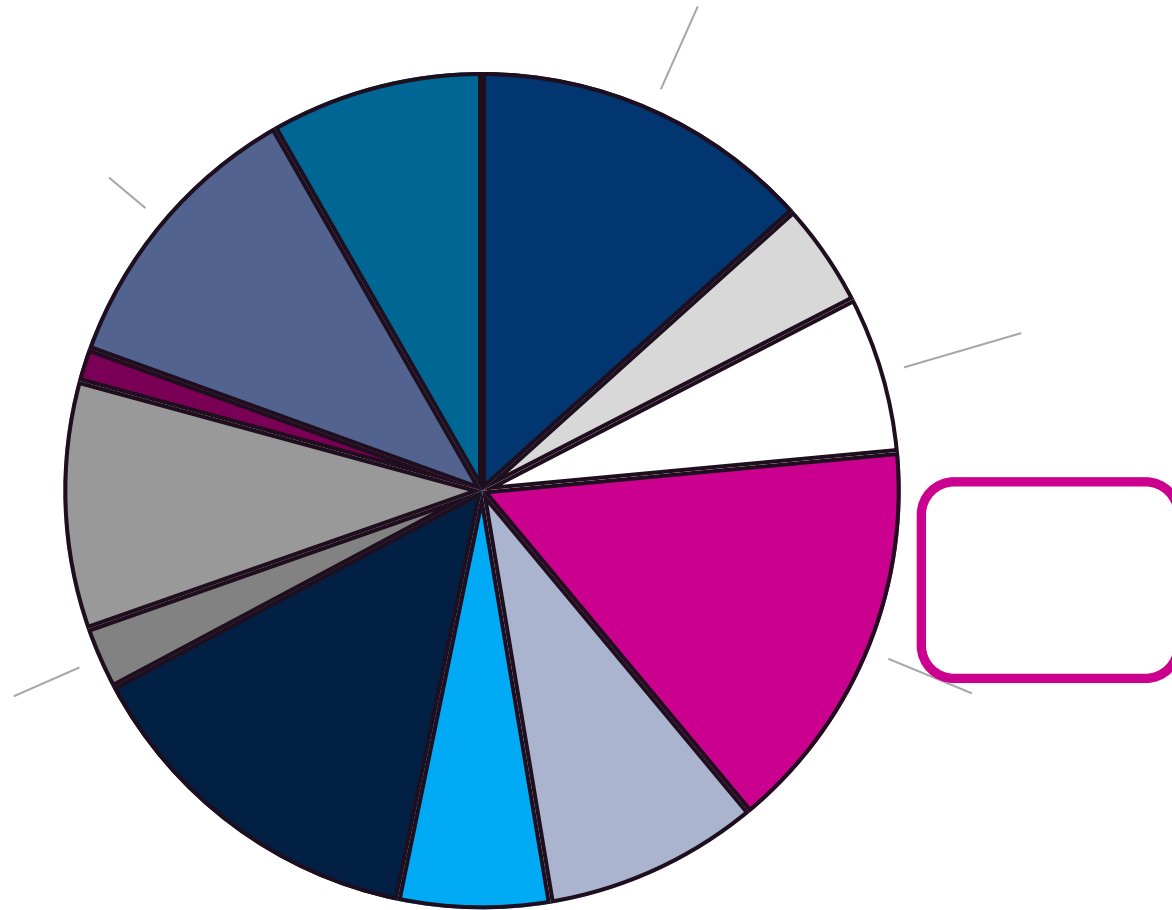
Elisabeth.springler@fh-vie.ac.at

(Mediengespräch 28.10.2025)

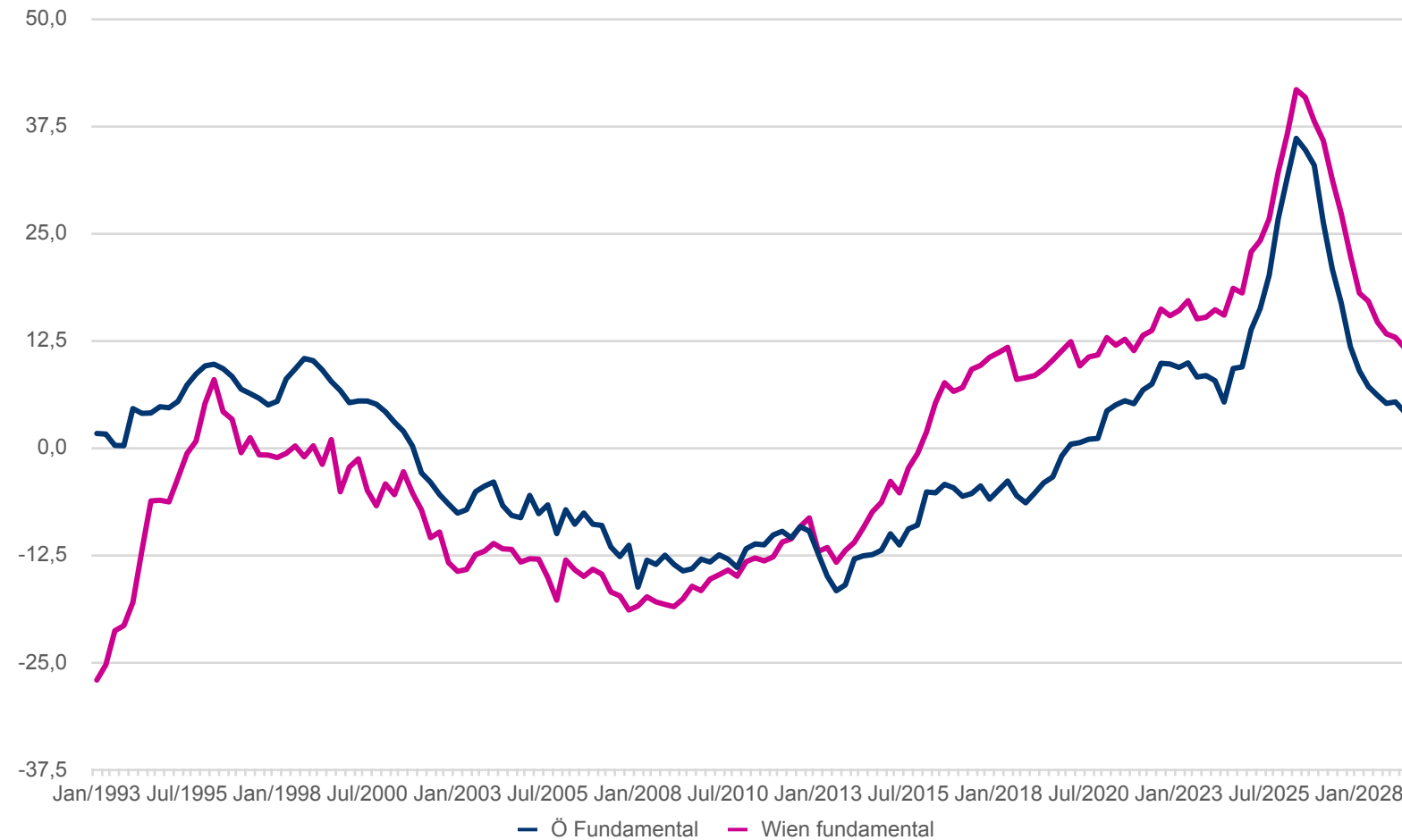
Kausalzusammenhänge am Wohnungsmarkt: Wo entstehen blinde Flecken ?



Inflation – Wohnkosten im HVPI

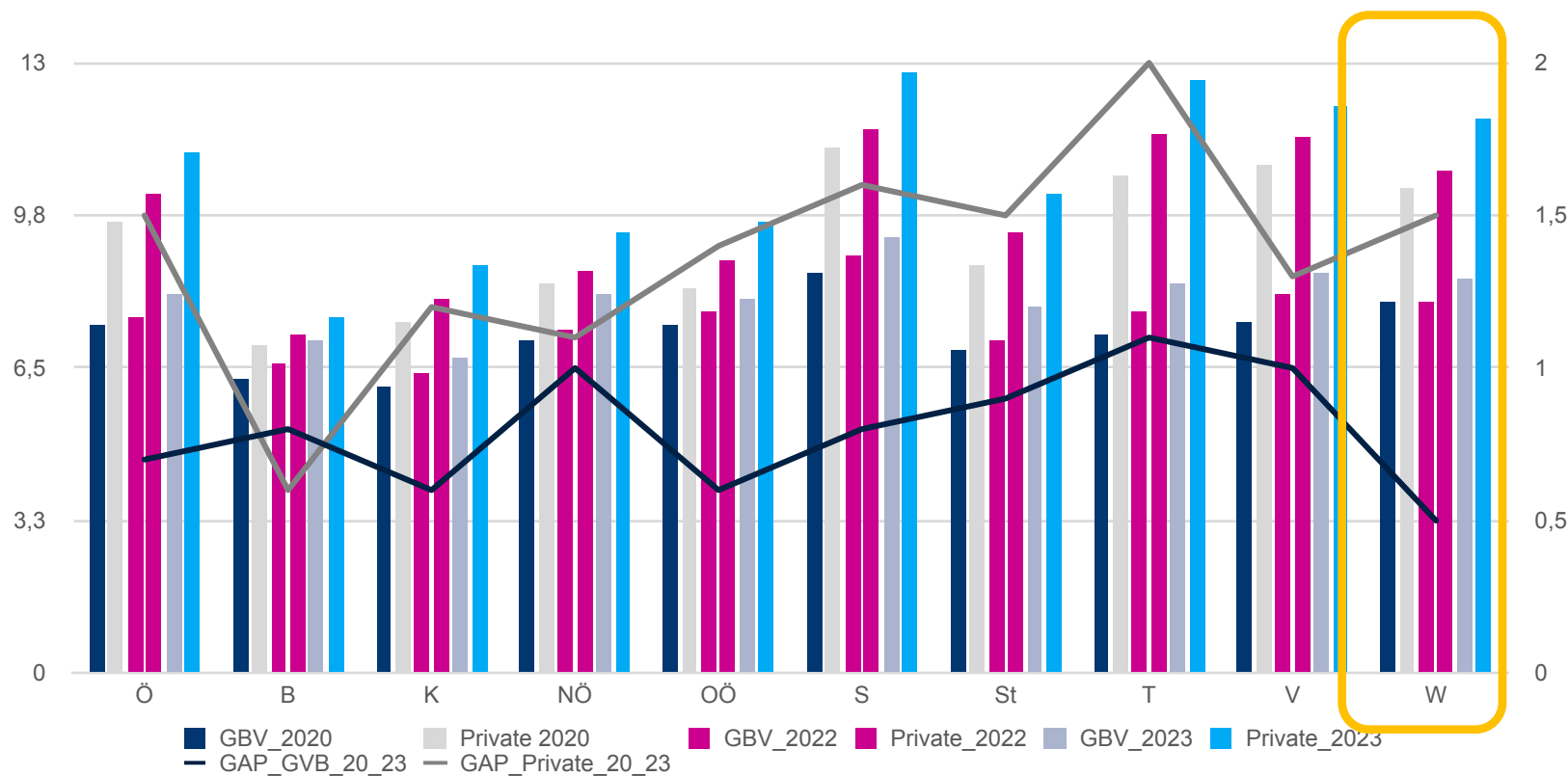


Immobilienpreise: Fundamentalpreisindikator

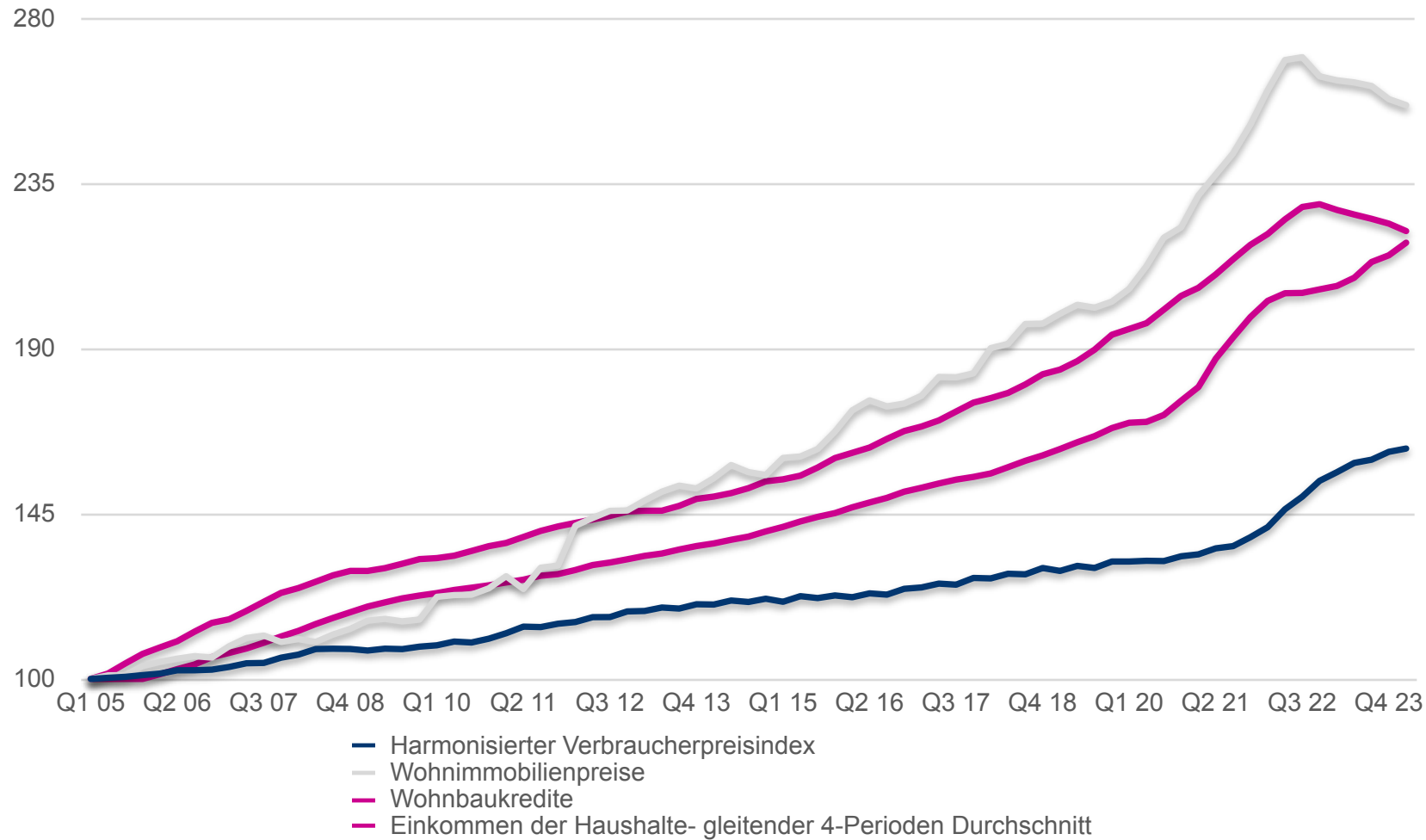


Sozial gestützter Sektor vs private Miete

Bruttokaltmiete inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten
in EURO/m²



Immobilienpreise und Leistbarkeit



Finanzialisierung: abgeleitete Typologie für den Wohnungsmarkt

		Niveau der Finanzialisierung	
		gering	hoch
Wohnpreis- entwicklung	gering	Korporatistische Struktur - Starkes öffentliches Engagement - Bank-basiertes Finanzsystem	Desintegrierte Struktur - Hohe Eigentumsraten, stagnierende Ökonomie - Marktbasiertes Finanzsystem
	hoch	Entwicklungsstruktur - Geringes öffentliches Engagement - Bankbasiertes Finanzsystem - Transformationsökonomie mit einem ausreichenden Mietensektor	Liberale Struktur - Geringes öffentliches Engagement - Hohe Eigentumsraten und freie Marktmieten - Marktbasiertes Finanzsystem



Bodenpolitische Maßnahmen

Grad der De-kommodifizierung	Produktionssphäre		Zirkulationssphäre	
Hoch  niedrig	Eigentumsform: Öffentliches Eigentum/ öffentliche Bereitstellung	Sozialisierung des Bodens Bodenbevorratung und Bodenvergabe Baurechte	Eigentumsform: Öffentliches Eigentum/ öffentliche Bereitstellung von Wohnraum	Staatliche/Kommunale Wohnungen gemeinnützige Mietwohnungen (geförderte) Mietwohnungen (Mietrecht etc.)
	Nutzungsbeschränkungen	Widmungskategorien/ Sozialpflicht für Private Bauvorschriften	Nutzungs- beschränkungen	Zugangskriterien zu Wohnräumen (öffentlicher bis privater Wohnraum)
	Preisregulierung	Bodenrichtwerte für Kategorien Aussetzung der Bodenrichtwertanpassung	Preisregulierung	Mietpreisregulierung Wohnungspreis- regulierung Transaktionskosten- regulierung
	Abgabenpolitik	Grundsteuern Planwertabgabe Infrastrukturabgabe Baulandabgabe	Abgabenpolitik	Grundsteuern Grunderwerbssteuern (Luxus-) Wohnungssteuern