



universität
wien

DIPLOMARBEIT

Titel der Diplomarbeit

„U-Bahn gleich Aufwertung?“
Der Einfluss der U-Bahn auf die Preisentwicklung von
Mietwohnungen

Verfasserin

Irene Indra

angestrebter akademischer Grad

Magistra der Philosophie (Mag. Phil.)

Wien, 2008

Studienkennzahl lt. Studienblatt:

A 453

Studienrichtung lt. Studienblatt:

Geographie

Betreuerin / Betreuer:

Univ. Prof. Dr. Heinz Fassmann

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	i
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	iii
TABELLENVERZEICHNIS	iv
1 EINLEITUNG.....	1
2 EINFÜHRUNG IN DAS THEMA	5
2.1 Wohnungen.....	5
2.1.1 Begriffe und Definitionen.....	5
2.1.2 Mietwohnungen und Mietzins	8
2.1.3 Wohnen in Wien.....	11
2.2 Die U-Bahn.....	16
2.2.1 Die Wiener U-Bahn	16
2.2.2 Die U3-Verängerung West: Ottakring.....	19
2.2.3 Die U3-Verlängerung Ost: Simmering.....	20
2.3 Studien über den Einfluss der U-Bahn auf den Wiener Wohnungsmarkt	22
2.3.1 Studien über den Einfluss auf die Wohnungssuche.....	22
2.3.2 Studien über den Preiseffekt auf den Wohnungsmarkt	24
3 METHODISCHE VORGANGSWEISE	27
3.1 Forschungsfrage und Hypothese	27
3.2 Inseratanalyse	29
3.2.1 Der Kurier.....	30
3.2.2 Erhebungszeitraum	32
3.3 Die Untersuchungsgebiete.....	33
3.3.1 Abgrenzung und demografische Merkmale	33
3.3.2 Untersuchungsgebiet 1 (UG1) - Ottakring	35
3.3.3 Untersuchungsgebiet 2 (UG2) – Simmering	38
3.4 Die Vorgangsweise bei der Erhebung der Daten.....	41
3.4.1 Anforderungen an die Inserate	42
3.4.2 Probleme während der Datenerhebung	44
4 DARSTELLUNG DER ANALYSE-ERGEBNISSE	45
4.1 Anmerkungen zum Datenmaterial.....	45
4.1.1 Wohnungsmerkmale.....	46

4.1.2	Räumliche Verteilung.....	49
4.2	Die Ergebnisse der Analyse im Untersuchungsgebiet 1 (UG1)	50
4.2.1	Miete pro Wohnung.....	52
4.2.2	Miete pro Wohnung nach Nutzfläche.....	53
4.2.3	Miete pro Wohnung nach Wohnraumanzahl.....	55
4.3	Die Ergebnisse der Analyse im Untersuchungsgebiet 2 (UG2)	57
4.3.1	Miete pro Wohnung.....	58
4.3.2	Miete pro Wohnung nach Nutzfläche.....	59
4.3.3	Miete pro Wohnung nach Wohnraumanzahl.....	61
4.4	Die Mietpreisentwicklung in den Untersuchungsgebieten.....	62
4.4.1	Die Mietpreisentwicklung pro Wohnung	63
4.4.2	Die Mietpreisentwicklung pro Quadratmeter-Nutzfläche	65
5	DISKUSSION DER ERGEBNISSE	67
5.1	Vergleich mit anderen Daten über Mietwohnungskosten	67
5.1.1	Vergleich mit den Daten des Mikrozensus.....	68
5.1.2	Vergleich mit den Daten des Immobilien-Preisspiegel	74
5.2	Schlussfolgerungen und Beantwortung der Forschungsfrage	76
5.2.1	Schlussfolgerungen aus dem Vergleich.....	77
5.2.2	Beantwortung der Forschungsfrage.....	78
5.2.3	Gegenüberstellung mit Forschungsergebnissen anderer Studien	81
5.3	Weitere Faktoren	82
5.3.1	Bauprojekte und öffentlicher Verkehr.....	82
5.3.2	Nahversorgung und Image.....	84
6	ZUSAMMENFASSUNG.....	86
	LITERATURVERZEICHNIS	91
	ANHANG	97
	WOHNUNGSINSERATE	97
	FOTOS	100
	KURZFASSUNG	108
	LEBENS LAUF.....	109

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Das U-Bahnnetz nach der 2. Ausbauphase	17
Abb. 2: Wohnungen nach Gebäudeeigentümern (in %) Ottakring 1991	36
Abb. 3: Untersuchungsgebiet 1 (UG1) Ottakring	37
Abb. 4: Wohnungen nach Gebäudeeigentümern (in %) Simmering 1991	39
Abb. 5: Untersuchungsgebiet 2 (UG2) Simmering	40
Abb. 6: Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG1	63
Abb. 7: Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG2	64
Abb. 8: Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete (in Euro) pro m ² im UG1 und UG2	65

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Wohnungsbestand sowie Wohnungen nach Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung (in %) für Wien sowie die Bezirke XI und XVI 1991 und 2001	12
Tab. 2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie (in %) in Wien sowie den Bezirken XI und XVI 1991 und 2001	14
Tab. 3: Wohnungen nach Nutzfläche (in %) sowie durchschnittliche Nutzfläche (in m ²) in Wien sowie den Bezirken XI und XVI 1991 und 2001	15
Tab. 4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnraumanzahl (in %) in Wien sowie den Bezirken XI und XVI 1991 und 2001	15
Tab. 5: Zeitlicher Verlauf der U3-West-Verlängerung Ottakring	19
Tab. 6: Zeitlicher Verlauf der U3-Ost-Verlängerung Simmering	21
Tab. 7: Reichweite ausgewählter Tageszeitungen in Wien 2001 und 2007	31
Tab. 8: Demografische Angaben zur Bevölkerung Wiens sowie der Bezirke XI und XVI 2001	34
Tab. 9: Fallzahlen UG1	50
Tab. 10: Wohnungsgröße (in m ²) UG1 1986, 1999 und 2004	51
Tab. 11: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG1 1986, 1999 und 2004	52
Tab. 12: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG1 1999 und 2004 ..	54
Tab. 13: Bruttomiete (in Euro) pro m ² nach Nutzfläche im UG1 1999 und 2004	55
Tab. 14: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG1 1986, 1999 und 2004	56
Tab. 15: Fallzahlen UG2	57
Tab. 16: Wohnungsgröße (in m ²) UG2 2001 und 2006	58
Tab. 17: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG2 1989, 2001 und 2006	59
Tab. 18: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG2 2001 und 2006 ..	60
Tab. 19: Bruttomiete (in Euro) pro m ² nach Nutzfläche im UG2 2001 und 2006	61
Tab. 20: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG2 1989, 2001 und 2006	62
Tab. 21: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung bzw. pro m ² im UG1 und Wien 1986, 1999 und 2004	70
Tab. 22: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG1 und Wien 1986, 1999 und 2004	71

Tab. 23: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG1 und Wien 1986, 1999 und 2004.....	71
Tab. 24: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung bzw. pro m ² im UG2 und Wien 1989, 2001 und 2006	72
Tab. 25: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG2 und Wien 1989, 2001 und 2006	73
Tab. 26: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG2 und Wien 1989, 2001 und 2006.....	74
Tab. 27: Durchschnittliche Nettomiete (in Euro) pro m ² im UG1 sowie Wien 1999 und Ottakring 2004	75
Tab. 28: Durchschnittliche Nettomiete (in Euro) pro m ² im UG2 sowie Simmering 2001 und 2006	76
Tab. 29: Wohnbevölkerung Wiens sowie der Bezirke XI und XVI 1991, 2001 sowie 2007	81

1 EINLEITUNG

„U-Bahn als Stadtentwicklungshelfer“ – so lautet der Titel eines Artikels in der Tageszeitung die Presse vom 30. September 2006 (DIE PRESSE 2006). Dieser handelt von der Erweiterung der U-Bahn-Linie U1 nach Norden bis zur Station Leopoldau und den Folgen für die betroffenen Stadtteile. Dabei wird in dem Beitrag von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Denn durch die Anbindung an das U-Bahn-Netz interessieren sich neue Mieter und vor allem neue Mieterschichten für diese Wohngegend. Damit stellt sich letztlich auch im Artikel die Frage, ob deshalb auch die Preise steigen.

Aber wieso ist dies überhaupt von Interesse? Einerseits sind die Themen Wohnen und Verkehr zwei der größten Herausforderungen an Großstädte. Andererseits ist auch gerade die Wechselwirkung der Beiden interessant. Denn sowohl beeinflusst eine gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr (kurz ÖV), insbesondere eine direkte U-Bahn-Anbindung, die Wohnungssuche potenzieller Mieter. Andererseits folgt die U-Bahn oft bevölkerungsreichen Wohngebieten nach, wie am Beispiel der Großfeldsiedlung oder des Wohnparks Alterlaa. Dies ändert sich jedoch im neuen Stadtentwicklungsplan (STEP05). Denn nun sollen größere Wohnanlagen nur noch dort entstehen, wo bereits leistungsstarke Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vorhanden sind (vgl. MA18/STEP05). Die U-Bahn wird somit nach den Plänen der neuen, vierten Ausbauphase in Zukunft auch in Stadterweiterungsgebiete wie Rothneusiedl oder das Flugfeld Aspern führen, die so noch gar nicht existieren.

Neben der Stadterweiterung wird auch die innere Stadtentwicklung durch den U-Bahn-Bau beeinflusst. Negative Standortkriterien wie alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz oder fehlende Grünflächen können durch erhöhte Erreichbarkeit ausgeglichen werden.

„Überall, wo U-Bahnstationen vorhanden sind, erfolgt eine massive Standortaufwertung, weil die Erreichbarkeit signifikant erhöht wird, während die Zwischenräume aufgrund der großen Distanzen zur nächsten Station wenig bis gar nicht von dem U-Bahnbau profitieren“ (FASSMANN 2004, S. 91).

Damit werden allerdings nicht nur das Zentrum oder andere wichtige Orte der Stadt wie Bildungseinrichtungen oder Spitäler besser erreichbar. Auch der Austausch zwischen Zentrum und Stadtrand wird verstärkt. So kann die Bevölkerung das Angebot der City, wo unter anderem das Einkaufs- und Kulturangebot größer ist, wahrnehmen. Aber auch der

der Stadtrand mit seinen Grün- und Erholungsflächen rückt näher. Damit wird auch die Erreichbarkeit des Stadtumlandes erhöht. In diesem Zusammenhang ist auch Suburbanisierung zu nennen. Denn die meisten überregionalen Schnellbahn- und Buslinien enden an U-Bahn-Stationen und ermöglichen so den Pendlerverkehr zwischen Stadt und Umland. Wären die Pendler nur auf den Individualverkehr angewiesen, so würde dies zu einem Verkehrskollaps führen.

Auch aus umweltpolitischer Sicht (z. B. Klimaschutzbündnis) ist der Ausbau des ÖV notwendig. Dabei ist anzumerken, dass Wien neben der U-Bahn auf ein leistungsstarkes Verkehrsnetz aus Straßenbahn-, Bus- und Schnellbahnlinien verweisen kann, das den gesamten Stadtraum abdeckt. Deshalb gibt es auch kritische Stimmen, die gegen einen weiteren U-Bahn-Ausbau sind. Denn in Hinblick auf die Errichtung ist sie bei Weitem das teuerste Verkehrsmittel. So „wurden seit Beginn des U-Bahn-Baus im Jahr 1967 6,6 Milliarden Euro (laufende Preise) investiert. Auf heutiger Preisbasis wurden pro Jahr durchschnittlich 255 Millionen Euro für den U-Bahn-Bau ausgegeben“ (SCHÖNBÄCK et al. 2007, S.38).

Allerdings ist sie in Bezug auf Schnelligkeit und Bequemlichkeit kaum zu übertreffen. Dies führt auch zur großen Beliebtheit der „Silberpfeile“, wie die Wiener U-Bahn von den Stadtbewohnern noch genannt wird. Deshalb wurden auch alle Gemeindebezirke an das U-Bahnnetz angeschlossen. Allerdings unterschiedlich gut. Denn die Bezirke am Stadtrand besitzen im Vergleich zur Fläche und Einwohnerzahl wesentlich weniger U-Bahn-Stationen als die zentrumsnahen Bezirke.

Aber nicht nur der Verkehr ist ein aktuelles Thema, auch Wohnen und vor allem die Bereitstellung adäquater Wohnungen für die Stadtbewohner ist eine schwierige Aufgabe. Neben der Verbesserung des bestehenden Wohnungsangebotes durch Sanierungen ist auch Neubau unumgänglich. Alleine um Wohnungszusammenlegungen und den Abbruch baufälliger Häuser auszugleichen, ist eine jährliche Neubaurate von 2.500 bis 3.000 Wohnungen notwendig (MA18/STEP05, S. 104). Hier ist der Wohnungsbedarf durch natürliches Bevölkerungswachstum oder verstärkte Zuwanderung noch nicht enthalten. Auch gesellschaftliche Trends wie die Zunahme von Single-Haushalten und generell steigender Wohnraumbedarf führen zu erhöhter Neubautätigkeit. Größere Wohnungsneubauten sind jedoch nur noch auf Baulücken wie alten Industriegeländen in

der Stadt sowie insbesondere am Stadtrand, in den Stadterweiterungsgebieten, möglich. Hier spielt jedoch die große Entfernung zum Zentrum eine Rolle und damit die Notwendigkeit einer schnellen Anbindung an dieses. Wie bereits beschrieben wird deshalb im STEP05 eine entsprechende Infrastruktur gefordert, bevor neue Wohnsiedlungen gebaut werden.

Allerdings betreffen neue U-Bahn-Stationen nicht nur neue Mieter. Denn diese werden nicht nur am Stadtrand errichtet, sondern auch in älteren und dicht besiedelten Stadtteilen. Hier sind Neubauten nur bedingt möglich und der Großteil der Wohnungen ist damit bereits besetzt. Sollten die Preise im Einzugsgebiet neuer U-Bahn-Stationen steigen, was passiert dann? Es besteht die Gefahr, dass alte Mieter nur kurz in den Nutzen der besseren Erreichbarkeit kommen, um dann von ökonomisch stärkeren Gruppen verdrängt zu werden. Dies stellt besonders in den gründerzeitlichen Gebieten Wiens ein Problem dar. Denn hier „stellt der private Althausbestand mit seinen etwa 280.000 Mietwohnungen für viele sozial Schwache den wichtigsten Wohnungsteilmarkt dar“ (FÖRSTER 1994, S.11f). Gegensteuern kann der Staat über mietrechtliche Bestimmungen und die Stadt über kommunalen und geförderten Wohnbau.

Dabei wurde noch nicht die Frage beantwortet, ob die Errichtung einer U-Bahn-Station die Immobilienpreise im Einzugsgebiet steigen lässt oder nicht. Außer Frage steht, dass die erhöhte Erreichbarkeit auch die Standortqualität der Umgebung steigert. Denn durch den Anschluss an das U-Bahn-System werden nicht nur die Transportzeit und der Transportaufwand wie mehrmaliges Umsteigen und lange Wartezeiten ins Zentrum minimiert – auch die Entfernung zu Bahnhöfen, Flughafen und hochrangigen Einkaufsstraßen schrumpft. Alle diese positiven Aspekte haben ihren Preis und der resultiert unter anderem in steigenden Mieten und Grundstückspreisen. Dies ist zumindest die landläufige Meinung. Allerdings gibt es gerade in Bezug auf den Mietwohnungsmarkt kaum Studien zu diesem Thema. Auch die meisten Forscher und Praktiker geben an, dass weitere Faktoren für Wertsteigerungen notwendig sind (vgl. PHILIPP 2007, SCHÖNBÄCK et al. 2007). Dies ist das Thema der vorliegenden Studie. Anhand der empirischen Untersuchung soll der Einfluss auf das Preisniveau von Mietwohnungen, näher der des freien Wohnungsmarktes, analysiert werden und damit Rückschlüsse

getroffen werden, inwieweit die Errichtung der U-Bahn zu einer Aufwertung des Stadtteils führt oder nicht.

Im nächsten Kapitel soll der theoretische Hintergrund dargelegt werden. Hierbei geht es vor allem um die Definition wichtiger Begriffe sowie die Unterscheidung von Mietwohnungen. Außerdem soll kurz auf die rechtlichen Rahmenbedingungen eingegangen werden, die vor allem bei der Mietzinsbildung eine Rolle spielen. Besonders die Fragen, wie sich Miete zusammensetzt und, wie viel Miete gesetzlich verlangt werden darf, sollen diskutiert werden. Es soll aber auch ein Überblick über den Wohnungsbestand in Wien geschaffen werden. Danach wird die Wiener U-Bahn, insbesondere die beiden Erweiterungs-Teilstücke der U3, vorgestellt. Zum Abschluss des zweiten Kapitels werden Studien über Auswirkungen der U-Bahn auf den Wiener Wohnungsmarkt besprochen.

Der dritte Abschnitt befasst sich mit der methodischen Vorgangsweise. Welche Methode wurde für die Untersuchung gewählt und wie wurden die Daten erhoben? Unter diesem Punkt werden auch die beiden Untersuchungsgebiete näher beschrieben und der zeitliche Rahmen geklärt. Insbesondere die Probleme bei der Erhebung der Daten müssen hierbei angesprochen werden.

Im vierten und fünften Kapitel werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung dargestellt und analysiert. Ergänzt werden die Daten durch die Ergebnisse des Mikrozensus der Statistik Austria über Wohnungskosten um Aussagen darüber fällen zu können, ob die Entwicklung der Mietpreise über- oder unterdurchschnittlich verlief.

Den Abschluss bildet die Zusammenfassung der Ergebnisse und die Antwort, welche Schlüsse daraus zu ziehen sind. So sollen noch Vorschläge und Handlungsalternativen eingebracht werden, wie der Bau eines so hochrangigen Verkehrsmittels durch Projekte und Mittel seitens der öffentlichen Hand in Hinblick auf die Stadteilerneuerung positiv unterstützt werden könnte.

2 EINFÜHRUNG IN DAS THEMA

Im folgenden Kapitel geht es um die Aspekte Wohnen und U-Bahn. Es wird ein theoretischer Hintergrund gebildet, auf dem in den folgenden Kapiteln die empirische Analyse aufbauen kann. Zu Anfang sollen die wichtigsten Begriffe im Wohnungswesen definiert und besprochen werden, da es gerade hier sehr ungenaue Bezeichnungen gibt. Weiter muss näher auf Mietwohnungen und das Thema Miete eingegangen werden, da diese in der Analyse eine zentrale Rolle spielen. Darauf folgt ein kurzer Einstieg über das Thema Wohnen in Wien mit besonderem Augenmerk auf die beiden untersuchten Bezirke. Nach diesem umfassenden Einstieg in das Thema Wohnen wird die U-Bahn in Wien vorgestellt. Dabei werden den U3-Erweiterungsstrecken Ottakring und Simmering je ein eigenes Kapitel gewidmet.

Zum Abschluss des theoretischen Teils werden Studien, die den Einfluss der U-Bahn auf den Wiener Wohnungsmarkt behandeln, beschrieben. Dies sind einerseits Untersuchungen über die Bedeutung des ÖV und der U-Bahn auf die Wohnungssuche sowie Analysen über Preiseffekte der U-Bahn auf den Wohnungsmarkt.

2.1 Wohnungen

Nach einem kurzen Einstieg mit Definitionen der wichtigsten Begriffe rund um das Thema Wohnen, soll noch der Wohnungsbestand Wiens sowie der beiden Bezirke, die später in der Analyse wieder auftauchen, beschrieben werden. Die Aspekte Mietwohnungen und Miete werden in einem eigenen Kapitel behandelt. Hier werden einerseits die rechtlichen Unterschiede von Mietwohnungen sowie verschiedene Bezeichnungen von Miete und Möglichkeiten der Mietzinsbildung besprochen.

2.1.1 Begriffe und Definitionen

Zuallererst müssen einige Begriffe erklärt werden. „**Wohnen**“ ist ein Grundbedürfnis, ein sogenanntes basic need, dass ursprünglich ein biologisches Bedürfnis war, um sich gegen

die Natur und ihre Gefahren zu schützen, heute jedoch vor allem sozio-kulturell geformt ist. Gleichzeitig ist es ein Konsumakt bei dem die Wohnung „konsumiert“ wird. Daher muss man auch gleich eines ansprechen – Wohnen ist nicht umsonst.

“Wohnen. Für den einen soziales Grundrecht, unmittelbares Bedürfnis und soziokulturelle Reproduktion. Für den anderen Kapital, Renditeversprechen und Profit“ (AMANN et al. 1993, S.5)

Daher ergibt sich die Frage, ob Wohnen ein Wirtschafts- oder ein Sozialgut ist. Dies lässt sich am ehesten aus der Sicht des Betroffenen klären – für einen Immobilienmakler ist Wohnen ein Wirtschaftsgut, für einen Sozialwissenschaftler ein Sozialgut und für den Bewohner selbst wahrscheinlich beides. Aber was macht das Gut Wohnen, insbesondere seine physische Manifestation die Wohnung, so besonders? In der gängigen Literatur (vgl. HEUER/NORDALM 2001 sowie BLAAS et al. 1991) werden folgende Faktoren genannt:

- die fehlende Substitutionsmöglichkeit: Wohnen ist ein Grundbedürfnis
- die Heterogenität (wie z. B. Unterschiede nach Wohnungsgröße, Rechtsform,...)
- Standortgebundenheit (Immobilität von Wohnungen)
- Unteilbarkeit (Ausnahmen sind hier möglich wie z. B. untervermietete Zimmer)
- hohe Produktionskosten
- Dauerhaftigkeit (physisch und ökonomisch)
- lange Produktionsdauer (mehrere Jahre)
- hohe Transaktionskosten (z. B. Such- und Informationskosten, Umzugskosten, ...)

Weiter zu nennen sind die fehlende Markttransparenz sowie der kaum auszugleichende Angebots- oder Nachfrageüberhang:

„Die lange physische und ökonomische Lebensdauer von Wohnungen führt dazu, dass die Zu- und Abgänge relativ zum Gesamtbestand gering sind, sich daher der Gesamtbestand nur sehr langsam an Nachfrageänderungen anpassen kann. Auf Nachfrageänderungen reagiert daher der Markt kurz- oder mittelfristig mit Preisänderungen; Mengenanpassungen können erst längerfristig erfolgen“ (BREZINA & BLAAS 1991, S. 14).

Bisher wurde der Begriff Wohnung ganz allgemein verwendet, dabei gibt es sehr viele Möglichkeiten zu wohnen. So macht es einen Unterschied, ob man in einem untervermieteten Zimmer oder einer Villa wohnt. Die nachfolgende Untersuchung

beschränkt sich auf **Wohnungen** im engeren Sinn. „Als Wohnung gilt ein Raum oder gelten mehrere Räume mit Nebenräumen, die eine in sich abgeschlossene Einheit bilden und mindestens mit Küche oder Kochnische ausgestattet sind“ lautet die Definition der Statistik Austria (STATISTIK AUSTRIA 2004, S.27).

Interessanterweise wird in den meisten wissenschaftlichen Abhandlungen der Begriff der Immobilie vermieden. Eine Erklärung hierfür ist, dass es sich um einen sehr allgemeinen Begriff handelt, der ebenso Grundstücke wie Gebäude, Wohnungen, Büros und Geschäftsräume umfasst (vgl. FUNK 2003, S. 86).

Damit kommen wir auch gleich zu einem anderen sehr umfangreichen Begriff - nämlich **Wohnungswesen**. Nach Jenkis sollte dieser möglichst vermieden werden und wenn doch gebraucht, so ist der Inhalt des Begriffes festzulegen „denn er kann die Bereiche Wohnungswirtschaft, Wohnungswirtschaftspolitik, Wohnungsbautechnik und nicht zuletzt die außerökonomischen Elemente wie die Gesellschafts- und Familienpolitik, Ästhetik (Stadtbild), Wohnungshygiene, Wohnungssoziologie usw. beinhalten“ (JENKIS 2001, S. 66). Wenn in der vorliegenden Untersuchung von Wohnungswesen die Rede ist, so wird damit am ehesten Wohnungswirtschaft sowie der Wohnungsmarkt gemeint. Unter **Wohnungswirtschaft** versteht man die Neubau- und Bestandswohnungswirtschaft. Im Gegenzug dazu ist der **Wohnungsmarkt** ein Bestandsmarkt, dies bedeutet, „dass die Wohnungsnachfrage mit bis zu 98% aus dem Bestand und nicht aus der jährlichen Neubaurate befriedigt wird“ (JENKIS 2001, S. 67). Dabei unterscheidet man die Teilmärkte des Eigentums- bzw. des Mietwohnungsmarktes. Der Wohnungsmarkt lässt sich jedoch auch nach dem Alter der Wohnung, der Ausstattung, der Lage usw. gliedern (vgl. BLAAS et al. 1991, S.19). Ihm sind weiter drei Märkte vorgelagert, nämlich Boden-, Bau- und Kapitalmarkt. Die größten Unterschiede zu den anderen Märkten sind die Faktoren Teilbarkeit und Homogenität.

Ebenfalls häufig wird der Ausdruck „Wohnungspolitik“ verwendet. Dies ist aber „unzutreffend, da die staatlichen (hoheitlichen) Einflüsse und Eingriffe sich nicht auf die Wohnung – z. B. die Anordnung und Ausstattung der Räume - sondern auf den Wirtschaftszweig Wohnungswirtschaft beziehen“ (JENKIS 1991, S.67). Daher ist bevorzugt der Begriff der **Wohnungswirtschaftspolitik** zu verwenden. In den folgenden Kapiteln wird noch öfter Bezug zur Wohnungswirtschaftspolitik genommen. Dabei gibt es hier eine große Spannbreite an Einflussmöglichkeiten. „Heute reichen die staatlichen

Regulierungen von der Ordnungspolitik (v.a. Mietrechtsgesetz, Stadterneuerungsgesetz) über die Finanzpolitik (Förderungszahlungen und steuerliche Anreize) bis zum kommunalen Wohnbau“ (BLAAS et al. 1991, S.3).

2.1.2 Mietwohnungen und Mietzins

Da sich die empirische Untersuchung mit Mietwohnungen und näher mit dem Mietzins der Wohnungen beschäftigt, ist hier eine genauere Beschreibung notwendig.

Definition „Mietwohnung“

„Von Miete spricht man, wenn jemand einem anderen vertraglich die Benutzung eines Mietobjektes (ohne dessen Substanz aufzubrauchen) gegen Entgelt gestattet.“ (GRUBER 2001, S.9).

Mietwohnungen sind daher Wohnungen, die, auf Basis des Mietvertrages, dem Mieter gegen ein Entgelt in Form der Miete (sowie weiterer möglicher Wohnungskosten) überlassen werden.

Man unterscheidet hierbei zwischen Haupt- und Untermiete. Von Hauptmiete spricht man, wenn der Vermieter Eigentümer oder zumindest Fruchtgenussberechtigter ist. Ein weiteres mietrechtliches Unterscheidungsmerkmal ist die zeitliche Befristung des Mietvertrages. Die spätere Analyse beschäftigt sich mit unbefristeten Hauptmietwohnungen, weshalb sich auch die weiteren Ausführungen hierauf konzentrieren. Dabei sind rechtlich gesehen auch die meisten Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen Hauptmietwohnungen. Hier wird der Vertrag zwischen den Mietern und der Gemeinde bzw. der Bauvereinigung abgeschlossen (vgl. GRUBER 2001, S.10).

Mietrechtliche Grundlagen

Grundsätzlich ist bei einem Mietvertrag das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) anzuwenden. In der Regel ist dieses jedoch nicht zwingend und kann im Mietvertrag abgeändert werden. Deshalb gibt es in Österreich drei Gesetze, die im Bereich der Mietwohnungen wesentlich größere Bedeutung haben. Dies sind das Mietrechtsgesetz (MRG), das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sowie Wohnbauförderungsgesetze und prozessuale Vorschriften.

Handelt es sich um Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes, so kommen die Bestimmungen des MRG oder ABGB infrage. Man unterscheidet zwischen Typen, nach denen das MRG zur Gänze, teilweise oder gar nicht zur Anwendung kommt (vgl. AMBROSCH 2001). Jedoch ist das MRG teilweise auch auf Genossenschaftswohnungen anwendbar (vgl. GRUBER 2001). Von Bedeutung ist diese Unterscheidung für die Bildung des Mietzinses.

Wohnungen, die zu Gänze unter das MRG fallen, sind grob gesprochen Mietwohnungen in Neubauten (nach dem 30.Juni 1953), die mit Förderungsmitteln erbaut wurden, sowie

„[...] alle Wohnungen, die sich in einem sogenannten Altbau befinden. Das sind vor 1945 errichtete Gebäude, die mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen. Auch vermietete Eigentumswohnungen in einem Altbau fallen unter Typ I“ (GRUBER 2001, S. 33f).

Mietzins

Zuerst muss zwischen zwei Begriffen unterschieden werden – nämlich Brutto- und Nettomiete.

a) *Bruttomiete*: Dies ist, was meist unter „Miete“ oder Mietzins verstanden wird und umfasst den Netto- oder Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die Mehrwertsteuer (vgl. MIETERVEREINIGUNG/ImmoXikon). Andere Bezeichnungen hierfür sind Warmmiete sowie in Zeitungsinseraten die Begriffe Inklusivmiete, Totalmiete und Gesamtmiete, die ebenso wie Bruttomiete verwendet werden. Nach dem MRG besteht der Bruttomietzins von Hauptmietwohnungen aus:

- dem Hauptmietzins,
- dem Anteil an den Betriebskosten,
- dem Anteil an besonderen Aufwendungen, wie zum Beispiel einem Aufzug als Gemeinschaftsanlage,
- und einem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (nach GRUBER 2001, S. 70).

Wie bereits beschrieben, enthält der Bruttomietzins meist auch die Umsatzsteuer von 10%. Nicht jedoch nach der Definition der IMV, der Immobilienmakler-Verordnung (BGBl 1996/297), die auch die Berechnungsgrundlage für den Provisionsanspruch eines Maklers ist (vgl. FUNK 2003, S. 36).

b) *Nettomiete*: auch Nettokaltmiete, Kaltmiete, Nettomiete sowie im ABGB „Reine Miete“ (vgl. MIETERVEREINIGUNG/Immoxikon). Dies ist bei Hauptmietwohnungen der Hauptmietzins (siehe S.11).

In der weiteren Analyse werden auch die Begriffe Mietpreis sowie generell Preis von Mietwohnungen verwendet und stehen stellvertretend für Bruttomieten.

In Österreich gibt es generell vier Arten von Mietzinsen:

- Mietzins nach ABGB
- Mietzins nach WGG
- Mietzins nach MRG
- Mietzins nach landesgesetzlichem Förderungsrecht

Für die vorliegende Untersuchung sind vor allem mietrechtliche Bestimmungen nach ABGB sowie MRG interessant, da sie den freien Wohnungsmarkt betreffen..

Sowohl für Wohnungen, die unter das MRG fallen als auch die nach ABGB gibt es die Möglichkeit eines Pauschalmietzinses. Hier wird als Bruttomietzins ein pauschaler Betrag eingehoben (vgl. AMBROSCH 2001, S. 71).

Mietzinsbegrenzung und Hauptmietzins

Bis 1917 konnten in Österreich Mieten frei festgelegt werden, was zu großem Elend seitens der Mieter führte. Dies änderte sich mit der Einführung des Mietrechtsgesetzes sowie weiterer staatlicher und kommunaler Unterstützungen wie Wohnbauförderung und sozialen Wohnbau (vgl. MIETERVEREINIGUNG/Immoxikon).

Aber es gibt auch heute noch Wohnungen der freien Mietzinsbildung. So gilt für Wohnungen, bei denen das MRG nicht oder nur teilweise angewendet wird, der *freie Hauptmietzins*. Dieser ist im Rahmen des ABGB frei zu vereinbaren. Allerdings bestehen auch hier allgemeine Bestimmungen zur Mietzinsbeschränkung wie das „Wucherverbot“ auch wenn diese selten wirksam sind (vgl. AMBROSCH 2001).

Die gesetzlich festgelegten Mietzinsbegrenzungen des MRG gelten nur für Hauptmieten, die zur Gänze unter das MRG fallen und ab dem 1.März 1994 neu vermietet wurden. Welche Form der Mietzinsbildung anzuwenden ist und damit auch die Richtwerte der zulässigen Miete hängen weiter von der Größe und Ausstattungskategorie der Wohnung

ab. Allgemein kann man sagen, dass für Substandardwohnungen (zur Definition siehe S. 13f.) der Kategoriemietzins gilt und für die restlichen Wohnungen der Richtwertmietzins. Allerdings ist für Wohnungen der Kategorie A und B ab 130m² der angemessene Hauptmietzins anzuwenden.

Wie in den nächsten Kapiteln näher ausgeführt, wird in der Analyse angenommen, dass der Anteil der Kategorie D-Wohnungen sehr gering ist. Deshalb wird auch die Mietzinsbildung hier nicht näher beschrieben.

Der *angemessene Hauptmietzins* orientiert sich an den ortsüblichen Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen. Der *Richtwerthauptmietzins* wird durch Zuschläge oder Abstriche einer Normwohnung ermittelt, die für jedes Bundesland jährlich neu bekannt gegeben wird. Daraus ergibt sich der höchstzulässige Hauptmietzins einer Wohnung.

Bei beiden Mietzinsbildungsarten ist der größte Unsicherheitsfaktor der *Lagezuschlag*. Gesetzlich festgelegt ist nur, dass eine Wohnumgebung mit überwiegend Gründerzeit-Bebauung (1870-1917) und die, im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist und hier kein Lagezuschlag zulässig ist (vgl. GRUBER 2007, S. 91). Für die weiteren Stadtgebiete wurden die Lagezuschläge ermittelt und können über die Webseite <http://www.wien.gv.at/ma25/mieteninfo.htm> frei abgerufen werden. Dies wurde auch für das Untersuchungsgebiet getan (vgl. Kapitel 3.3.1).

Abschließend muss noch gesagt werden, dass hier nur die rechtlichen Rahmenbedingungen besprochen wurden. Reale Mieten setzen sich jedoch aus mehreren Faktoren zusammen:

„Der Angebotspreis orientiert sich (1) an gesetzlichen Bestimmungen; (2) an der Profitabilität des Mietwohnungsbaus und (3) den Preisen der Substitute“ (BLAAS et al. 1991, S.19).

2.1.3 Wohnen in Wien

Nach den einführenden Begriffserklärungen ist es angebracht, den Wohnungsbestand Wiens kurz näher zu betrachten. Hierbei werden auch bereits die Bezirke, in denen sich die Untersuchungsgebiete befinden, dargestellt. Aus Platzgründen können jedoch nur die Entwicklungen der letzten 25 Jahre beschrieben werden.

Die 1980er-Jahre waren geprägt von Wohnungsknappheit bzw. einer neuen Wohnungsnot (vgl. FASSMANN & MÜNZ 1993). Zwischen 1981 und 1990 wurden durchschnittlich nur 6.000 Neubauwohnungen pro Jahr gebaut (KOTYZA 1994, S.7). Auch bei Altbauwohnungen kam es durch Wohnungszusammenlegungen sowie den Rückgang bei der Mortalität zu einem Angebotsrückgang. Gleichzeitig gab es neben einem quantitativ gestiegenen Wohnungsbedarf, durch vermehrte Zuwanderung und die Erst-Wohnungssuche geburtenstarker Jahrgänge, auch einen neuen qualitativen. Dieser wurde durch sich ändernde gesellschaftliche Trends wie steigende Scheidungsziffern und die Zunahme von Single-Haushalten sowie der damit verbundenen Verkleinerung der Haushalte erhöht. In Folge wurde beschlossen die Neubauleistung an geförderten Wohnungen wesentlich zu steigern und in diesem Zusammenhang auch viele stadtplanerische Maßnahmen gesetzt. Dadurch erhöhte sich der Wohnungsbestand von 1990 bis Ende 2002 insgesamt um 9,2% (vgl. MA18/STEP05, S. 103). In Tabelle 1 wird der Wohnungsbestand 1991 und 2001 dargestellt sowie der Rechtsgrund der Wohnungsbenützung. Dabei stammen die Daten von den infolge der letzten beiden Großzählungen durchgeführten Häuser- und Wohnungszählung (HWZ) 1991 sowie der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2001.

Tab. 1: Wohnungsbestand sowie Wohnungen nach Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung (in %) für Wien sowie die Bezirke XI und XVI 1991 und 2001

	1991			2001		
	Wien	Simmering	Ottakring	Wien	Simmering	Ottakring
Wohnungen (abs.)	853.091	33.518	53.216	910.745	40.856	53.411
Eigenbenützung durch den Hauseigentümer	8,1	8,0	4,5	5,9	6,5	5,0
Eigenbenützung durch den Wohnungseigentümer	11,7	9,2	10,3	11,7	7,7	12,1
Hauptmiete	70,6	76,8	74,6	76,3	80,7	75,2
Sonstiges Rechtsverhältnis	9,6	6,0	10,6	6,1	5,0	7,8

Quelle: Eigene Darstellung nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/ Häuser- und Wohnungszählung 1991 (HWZ 1991) sowie STATISTIK AUSTRIA/Gebäude- und Wohnungszählung 2001 (GWZ 2001) für Wien

Demnach waren 2001 rund dreiviertel aller Wiener Wohnungen Hauptmietwohnungen. In Simmering waren dies sogar über 80%. Jedoch muss angemerkt werden, dass hierunter auch Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sowie Mietkaufwohnungen, deren Kauf erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist, fallen. Der XVI. Bezirk ähnelt bezüglich der Verteilung der Wohnungen wesentlich mehr Gesamt-Wien, nur der Anteil sonstiger Rechtsverhältnisse, darunter fallen auch Dienst- und Naturalwohnungen, lag hier 2001 höher als im Wiener Durchschnitt. Die Eigenbenützung durch den Haus- bzw. Wohnungseigentümer trifft auf weniger als ein Fünftel der Wohnungen zu, wobei hier der Anteil in Simmering von 1991 auf 2001 sank, während er in Ottakring stieg.

Neben dem Wohnungsbestand und dem Rechtsgrund der Wohnungsbenützung gibt es weitere Merkmale um Wohnungen zu unterscheiden wie zum Beispiel Ausstattungskategorie und Wohnungsgröße. Aber auch die Bauperiode des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet bzw. generell das Alter der Gebäude eines Bezirkes helfen, sich einen Überblick über die Wohnumgebung zu verschaffen. Ein Besonderheit Wiens ist hierbei der mit 30% recht hohe Anteil an Wohnungen, die vor 1919 erbaut wurden. In Ottakring waren dies 2001 sogar 45% der Wohnungen, in Simmering jedoch weniger als 10% (vgl. STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001). Hier überwiegen Wohnbauten der 1960er bis 1980er Jahre sowie Neubauten seit 1991. Die Bauperiode der Gebäude hat neben der Dichte und Höhe der Bebauung einen großen Einfluss auf das Stadtbild.

Ein weiterer wichtiger Indikator um Aussagen über die Wohnsituation einer Bevölkerung zu machen, ist die Ausstattungskategorie. In Österreich wird zwischen vier Kategorien unterschieden (nach STATISTIK AUSTRIA 2004, S. 30):

Ausstattungskategorie A: Zentralheizung oder gleichwertige Heizung, Bad/Dusche, WC

Ausstattungskategorie B: Bad oder Dusche, WC

Ausstattungskategorie C: WC und Wasserentnahme in der Wohnung

Ausstattungskategorie D: kein WC oder keine Wasserinstallation in der Wohnung.

Dabei werden in Tabelle 2 nur solche Wohnungen, die auch Hauptwohnsitze sind, dargestellt. Hierfür muss zumindest eine Person in der betroffenen Wohnung seinen ordentlichen Wohnsitz haben.

Tab. 2: Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie (in %) in Wien sowie den Bezirken XI und XVI 1991 und 2001

	1991			2001		
	Wien	Simmering	Ottakring	Wien	Simmering	Ottakring
Kategorie A	64,8	70,3	48,3	85,1	88,5	72,2
Kategorie B	10,2	10,3	8,6	5,8	5,0	7,3
Kategorie C	6,5	7,2	6,5	1,5	1,8	2,2
Kategorie D	18,5	12,2	36,6	7,5	4,6	18,3

Quelle: Eigene Darstellung nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/HWZ 1991 und STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001

Der Anteil der Substandardwohnungen, Wohnungen der Kategorie D, sinkt seit 20 Jahren deutlich – während er 1981 noch bei rund 19% lag, so waren dies 2001 nur noch 8% (vgl. MA18/STEP05, S. 103). Aber in manchen Stadtteilen ist der Anteil immer noch höher, dies trifft v.a. auf die gründerzeitlichen Gebiete entlang des Gürtels, so auch Ottakring, zu (vgl. Tab. 2). Hingegen stieg der Anteil der Kategorie A-Wohnungen von 65% im Jahr 1991 auf 85% 2001. In Simmering waren dies sogar 88,5% der Wohnungen. Dies hängt auch mit der bereits besprochenen jüngeren Bausubstanz des Bezirkes zusammen.

Ebenfalls von Interesse ist die durchschnittliche Wohnungsgröße einer Stadt bzw. eines Bezirkes. Diese kann einerseits nach Quadratmeter-Nutzfläche angegeben werden, andererseits auch nach der Wohnraumanzahl. Die Definitionen zu Nutzfläche und Wohnraum sind in Kapitel 4.1 nachzulesen.

Sowohl in den Bezirken als auch in Wien werden die Wohnungen seit Jahrzehnten größer. Allerdings liegen beide Bezirke bezüglich der durchschnittlichen Größe der Wohnungen mit 67 bzw. 60 m² Nutzfläche noch immer unter dem Wiener Durchschnitt von 71m² (vgl. Tab. 3).

Außerdem lässt sich sagen, dass die Wohnungen im XI. Bezirk geringfügig größer sind als die im XVI. Bezirk. Während der Großteil der Wohnungen in Simmering zwischen 60m² und 90m² Nutzfläche aufweisen, sind es in Ottakring die Wohnungen 35m² bis unter 60m². Dabei konnte in beiden Bezirken seit 1991 der Anteil der Kleinwohnungen unter 35m² verringert werden. Allerdings blieb der Anteil der großen Wohnung mit über 130m² Wohnfläche 1991 und 2001 in Simmering und Ottakring im Vergleich zu Wien unterdurchschnittlich.

Tab. 3: Wohnungen nach Nutzfläche (in %) sowie durchschnittliche Nutzfläche (in m²) in Wien sowie den Bezirken XI und XVI 1991 und 2001

	Wohnungen mit einer Nutzfläche ...					
	Bis unter 35m ²	35m ² bis unter 60m ²	60m ² bis unter 90m ²	90m ² bis unter 130m ²	Über 130m ²	Durchschnittliche Nutzfläche (m ²)
1991						
Wien	10,9	35,4	34,9	14,3	4,5	68
Simmering	11,0	38,3	38,8	10,3	1,6	64
Ottakring	22,3	42,4	26,2	7,5	1,6	56
2001						
Wien	9,5	34,5	35,9	15,3	4,9	71
Simmering	8,1	35	42,8	12,5	1,6	67
Ottakring	16,3	41,7	30,9	9,3	1,9	60

Quelle: Eigene Darstellung nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/HWZ 1991 und STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001

Eine zweite Möglichkeit besteht in der Angabe der Wohnungsgröße über die Wohnraumanzahl wie in Tabelle 4. So konnte auch hier der Anteil der Kleinwohnungen (mit einem Wohnraum) von 1991 auf 2001 verringert werden und zwar durchschnittlich um die Hälfte. Außerdem verlagerte sich der Schwerpunkt von zwei bis drei Wohnraum-Wohnungen zu denen mit drei oder vier Wohnräumen.

Tab. 4: Hauptwohnsitzwohnungen nach Wohnraumanzahl (in %) in Wien sowie den Bezirken XI und XVI 1991 und 2001

	Wohnungen mit ...				
	einem Wohnraum	zwei Wohnräumen	drei Wohnräumen	Vier Wohnräumen	fünf oder mehr Wohnräumen
1991					
Wien	19,4	34,3	29,9	10,8	5,5
Simmering	18,4	34,6	34,2	10,0	2,9
Ottakring	30,1	36,1	24,6	6,5	2,6
2001					
Wien	9,7	15,6	28,7	28,2	17,8
Simmering	8,0	15,4	29,9	32,7	13,9
Ottakring	15,6	19,3	30,2	23,9	11,0

Quelle: Eigene Darstellung nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/HWZ 1991 und STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001

Wie in Tabelle 3 dargestellt, konnte von 1991 auf 2001 zwar der Anteil der großen Wohnungen mit über 130m² Nutzfläche nicht gesteigert werden. Hingegen stieg der Anteil

der Wohnungen mit fünf oder mehr Wohnräumen (vgl. Tab. 4), wobei hier die beiden untersuchten Bezirke unter dem Wiener Durchschnitt blieben.

2.2 Die U-Bahn

Im folgenden Kapitel wird der zweite wichtige Aspekt der empirischen Untersuchung vorgestellt – die Wiener U-Bahn. Hierbei liegt das Hauptaugenmerk auf der Linie U3 und den zwei Erweiterungstrecken nach Ottakring und Simmering.

2.2.1 Die Wiener U-Bahn

Laut Wiener Linien erledigten 2002 33% der Wiener ihre Wege mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, 37% mit dem PKW oder Motorrad (sowohl als Fahrer als auch als Beifahrer), 2% mit dem Fahrrad und 27% zu Fuß. Vier Jahre später konnte der Anteil des ÖPNV (35%) und des Fahrrads (4%) auf Kosten des motorisierten Individualverkehrs (34%) ausgebaut werden (WIENER LINIEN 2007, S.7). Verglichen mit früheren Studien (vgl. HERRY/SNIZEK 1991) konnte der Anteil des ÖV seit den 1990ern jedoch kaum gesteigert werden.

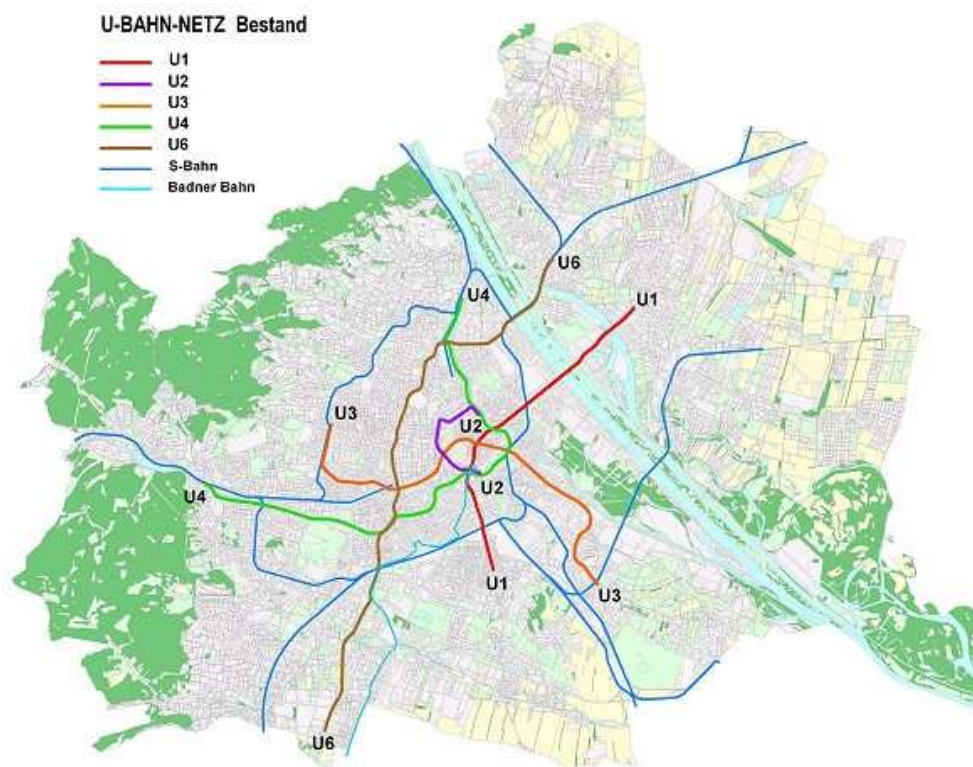
Dabei sind die steigenden Fahrgastzahlen der letzten Jahre vor allem der U-Bahn zu verdanken. Deshalb wird diese gerne als „Rückgrat“ des ÖV bezeichnet. „Etwa die Hälfte aller Fahrgäste der Wiener Linien benützen die U-Bahn. Das sind rund eine Million Fahrgäste pro Tag“ (GROIS 2000, S.12). 2006 fuhren 363,6 Mio. Menschen mit den U-Bahn-Linien U1 bis U4 und 113,1 Mio. benutzten die Linie U6 (WIENER LINIEN 2007, S. 4).

Dabei gibt es die U-Bahn noch nicht sehr lange in Wien. Während die ersten Untergrundbahnen in Europa 1863 in London und 1890 in Paris eröffnet wurden, geschah dies in Wien fast ein Jahrhundert später. Am 26. Jänner 1968 wurde, nach fast hundertjähriger Überlegung, der Bau eines U-Bahn-Grundnetzes in Wien beschlossen. Dieses umfasste die Linien U1, U2 und U4. Der Baubeginn für die Linie U1 war 1969 und im Februar 1978 wurde das erste Teilstück, von Station Karlsplatz bis Reumannplatz, eröffnet. Bereits ein Jahr später wurde mit der generellen Planung der zweiten

Ausbauphase begonnen. Und den Wienern ging der Ausbau des U-Bahn-Netzes nicht schnell genug. Denn „mehr als zwei Drittel aller Befragten in Wien (67%) wünschen sich eine Erweiterung des U-Bahn-Netzes. Auch das geplante Netz [...] sollte noch erweitert werden.“ Dies ergab eine Studie des IFES im Jahr 1992 (nach PELZ 2000, S.28).

Heute gibt es fünf U-Bahn-Linien, die 90 Haltestellen verbinden (vgl. Abb. 1). Dies ergibt für das Stadtgebiet einen mittleren Haltestellenabstand von 765,8m (WIENER LINIEN 2007, S. 4). Allerdings sind hier noch nicht die fünf neuen Stationen der Linie U2 miteinbezogen, die kurz vor der Fußball-Europameisterschaft 2008 eröffnet wurden. Damit wurde die Anzahl der Stationen auf 95 erhöht. Das Wiener U-Bahnnetz besteht somit aus dem Grundnetz, den Linien U1, U2 und U4, die Anfang der 1980er-Jahre fertiggestellt wurden und den Linien U3 und U6, die in der zweiten Ausbauphase realisiert und noch vor dem neuen Millennium eröffnet wurden. Die Linien U4 und U6 befahren dabei teilweise das alte Stadtbahn-System.

Abb. 1: Das U-Bahnnetz nach der 2. Ausbauphase



Quelle: MA 18 (<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/ubahn/images/bestand.jpg>)

Derzeit wird an der Beendigung der dritten U-Bahn-Ausbauphase gearbeitet, aber bereits die Vierte ist geplant. Die U1-Verlängerung von Kagran nach Leopoldau wurde bereits 2006 eröffnet sowie die Teilstrecke der U2 von der Station Schottenring bis Stadion (2008). 2010 soll der fehlende Teil bis zur neuen Endstation Aspernstraße fertiggestellt werden. In der vierten Ausbauphase werden dieselben U-Bahn-Linien weiter verlängert. So soll die Linie U1 im Süden bis Rothneusiedl fahren und die Linie U2 Richtung Nordosten bis zum Flugfeld Aspern sowie Richtung Süden bis zur Gudrunstraße führen (vgl. MA18/Generelle U-Bahn Planung sowie PRILLINGER).

In Abbildung 1 ist die Verteilung der U-Bahn-Linien auf das Wiener Stadtgebiet dargestellt. Dabei fällt auf, dass eine Linie fehlt – und zwar die Linie U5. Bis in 1970er wurde eine Realisierung mit immer wieder ändernder Streckenführung diskutiert. In letzten Jahren kam die Idee auf, sie als langfristige Netzerweiterung möglicherweise in der fünften Ausbauphase zu verwirklichen (vgl. MA18/Generelle U-Bahn Planung sowie PRILLINGER).

Die Linie U3

Wie bereits beschrieben, bestand das Grundnetz der Wiener U-Bahn aus den Linien U1, U2 und U4. Allerdings war die Linie U3 bereits in allen Grundkonzepten der ersten Ausbauphase enthalten. Der endgültige Baubeginn wurde jedoch aufgrund der schwierigen Trassenfindung im Bereich der Mariahilfer Straße auf das Jahr 1983 verschoben (vgl. STEINBAUER 2000 sowie PRILLINGER). Damit wurde sie erst in der zweiten Ausbauphase zusammen mit der Linie U6 verwirklicht. Das erste Teilstück der U3, nämlich von Erdberg bis Volkstheater, wurde 1991 eröffnet. Noch während des Baus wurde die Verlängerung beider Linien beschlossen und in Angriff genommen. Im Jahr 2000 wurde das letzte Teilstück der 2. Ausbauphase eröffnet. Damit wurde nicht nur durch die U6 eine zweite Nord-Süd-Verbindung geschaffen, sondern mit der U3 auch die wichtigste West-Ost-Durchquerung der Stadt.

Die U3 umfasst seit dem Jahr 2000 21 Stationen und weist eine Länge von 13,5 km auf (vgl. PRILLINGER). In den Netzplänen und im U-Bahn-Bereich ist sie zur einfacheren Orientierung in Orange halten (vgl. Abb. 1). Außerdem wurden durch das letzte Teilstück der U3 in Simmering alle 23 Wiener Gemeindebezirke an die U-Bahn angeschlossen. Besonders bei der U3 spielte nicht nur die Erschließung neuer Stadtteile sondern auch die

Verteilungsfunktion eine große Rolle. Denn nicht nur der Westbahnhof und der Bahnhof Wien-Mitte wurden so verbunden, sondern auch die Schnellbahnstationen Ottakring und Simmering. Weiter wird die U3 auch gerne als „Wiens Kunst-, Kultur- und Shoppinglinie“ (KOCH 2000, S.198) bezeichnet, da sie sowohl die Mariahilfer Straße als auch die City quert.

2.2.2 Die U3-Verlängerung West: Ottakring

Wie bereits erwähnt, wurde bereits während der Errichtung der Stammstrecke der U3 die Verlängerung beschlossen und der Bau begonnen. In Tabelle 5 wird der zeitliche Ablauf der U3-Verlängerung nach Ottakring dargestellt. Die Frage wann die Verlegung der Trasse von Breitensee nach Ottakring beschlossen wurde, ist für die empirische Untersuchung von Bedeutung.

Tab. 5: Zeitlicher Verlauf der U3-West-Verlängerung Ottakring

13.11. 1986	Übereinkommen zwischen Bund und Land Wien über die weitere Finanzierung der Linien U3 und U6 sowie Verlegung der westlichen Endstelle der U3 von Breitensee nach Ottakring
7.1. 1987	Generelle Planung des U3-Bereichs von der Station Johnstraße bis Ottakring
24.4.1987	Zustimmende Kenntnisnahme des 2.Bauzeit- und Baukostenablaufplans der Linien U3 und U6 (Projektbericht) durch den Wiener Gemeinderat
31.7.1991	Entscheidung hinsichtlich der endgültigen U3-Trassierung Breitenseer Straße – Ottakring und Beginn der Ausschreibungsplanung für diesen Bereich
22.12. 1992	Ausschreibungs- und Einreichplanung für die U3 nach Ottakring
30.03.1993	Planungen und Vorarbeiten für die U3-Verlängerung nach Ottakring
24.2. 1994	Rohbaubeginn – Hütteldorfer Straße, Kendlerstraße, Ottakring
5.12. 1998	Offizielle Eröffnung der U3-Verlängerung Johnstraße – Ottakring

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Wiener Linien (www.wienerlinien.at)

Durch die Anbindung der Station Ottakring an das U-Bahn-Netz kann die City in ungefähr dreizehn Minuten erreicht werden. Außerdem löste die Verlagerung „einen wahren Bauboom im Einzugsgebiet der U-Bahn aus und rief eine wesentliche städtebauliche Veränderung im 16. Bezirk aus“ (KOCH 2000, S.194). Wie bereits bei anderen U-Bahn-Stationen wurde auch hier die Umgebung revitalisiert. So wurden aufgrund der

Grabungsarbeiten nicht nur die Plätze um die Stationen neu gestaltet sondern auch die Bautätigkeit generell erhöht.

Die U-Bahn führt in Hochlage zur *Endstation Ottakring*. Diese wurde direkt an die bestehende Station der ehemaligen Vorortelinie und jetzigen Schnellbahnlinie S45 angebaut. Die alten Bögen der, nach Plänen von Otto Wagner errichteten, Vorortelinie wurden ähnlich den Stadtbahnbögen in Geschäftslokale (eine Bäckerei, ein Blumenladen ...) umgewandelt. Der Vorplatz der neuen Station wurde überdacht, wodurch hier auch Wochenmärkte stattfinden. Außerdem wurde eine Skulptur der Künstlerin Margot Pilz aufgestellt.

Im Zuge der U3-Eröffnung wurden auch andere Bauten verwirklicht wie die Unter- und Umbauung der Wendeanlage, das Forum Thaliastraße sowie Ottakrings erstes Hochhaus, das Klinotel (vgl. Kap. 5.3). Es bestehen direkte Umsteigemöglichkeit zu den Linien S45, 48A, 46, J sowie 45B, 46 B und 146B.

Neben der *Station Kendlerstraße* befindet sich die Park&Ride-Anlage Ottakring. Angebunden daran sind auch ein Fitnesscenter sowie Geschäfte. Im Zuge der U-Bahn-Errichtung entstand gleich neben der Station ein neues Zentrum von „Wiener Wohnen“ (für die Gemeindemieter des 14., 15. und 16. Bezirkes) sowie ein AMS-Job-Center für die Bezirke 14, 15 und 16. Es besteht eine direkte Umsteigemöglichkeit zur Straßenbahnlinie 10.

Die *Station Hütteldorfer Straße* wurde, da sich die Station bereits in einem anderen Bezirk befindet, in der nachfolgenden Untersuchung nicht berücksichtigt.

2.2.3 Die U3-Verlängerung Ost: Simmering

Erste Planungen für eine Verlängerung nach Simmering gab es bereits in den 1980er-Jahren. Allerdings wurden die finanziellen Voraussetzungen hierfür erst 1990 geschaffen (siehe Tabelle 6). Eine große Änderung der ersten Planung ergab sich mit der Revitalisierung der Gasometer als Wohn- und Bürogebäude. Im Zuge des U-Bahn-Baus kam es einerseits durch Grundwasser zu Problemen sowie andererseits durch Grundbesitzer,

die versuchten aus dem Bau Kapital zu schlagen. Deshalb musste im Bereich der Station Enkplatz die Streckenführung geringfügig geändert werden (vgl. WOLF 2000).

Tab. 6: Zeitlicher Verlauf der U3-Ost-Verlängerung Simmering

10.08 1989	Abschluss von baulichen Vorleistungen für die U3-Verlängerung nach Simmering
27.06 1990	Übereinkommen zwischen Bund und Land Wien (u.a. U3-Verlängerung nach Simmering)
30.03. 1993	Weiterführung der generellen Planung für die U3-Verlängerung nach Simmering
28.9.1994	Abschluss generelle Planung U3-Simmering mit Wirtschaftlichkeitsbesprechung, Beginn der Ausschreibungsplanung U3 Ost-Simmering
1.7. 1996	Rohbaubeginn der Bauabschnitte Hyblerpark, Enkplatz und Simmering/Ostbahn sowie im August des Bauabschnittes Gasometer
2.12. 2000	Fertigstellung der 2. Ausbauphase: Eröffnung der U3-Verlängerung nach Simmering mit Stadträtin Mag. Brigitte Ederer und Wiener Linien-Direktor DI. Günther Grois

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der Wiener Linien (www.wienerlinien.at)

Mit der Eröffnung der U3-Station Simmering kann die Innere Stadt in nur zwölf Minuten erreicht werden. Damit wurde auch der letzte Gemeindebezirk an das Wiener U-Bahn-Netz angebunden. Die Ost-Erweiterung umfasst vier Stationen:

Die Station *Gasometer* wurde im generellen Projekt noch „Gaswerk“ genannt. Anders als bei den anderen Stationen gibt es hier nur einen Aufgang und Seitenbahnsteige. Kurze Zeit nach der U3-Errichtung wurde mit den neuen Gasometern ein völlig neuer Stadtteil eröffnet. Neben der U3 fahren hier auch Busse der Linie 72A.

Die Station *Zippererstraße* wurde ursprünglich „Hyblerpark“ bezeichnet. Sie ist durch eine Höhendifferenz von 18m zwischen Bahnsteigen und Oberfläche geprägt (aufgrund der Geländestufe zwischen Donautal und der Simmeringer Stadtterrasse). Deshalb befindet sich hier auch die längste Rolltreppe Wiens in einer U-Bahn-Station (vgl. WOLF 2000, S. 207). Eine weitere Anbindung an das Zentrum besteht durch die Straßenbahnlinie 71.

Die Station *Enkplatz* ist neben der Station Simmering die wichtigste U-Bahn-Station im elften Bezirk. Hier befinden sich u.a. das magistratische Bezirksamt sowie das Zentrum Simmering, ein großes Einkaufszentrum. Umsteigemöglichkeiten bestehen mit den Linien 6, 71, 15A sowie 76A.

Die Station *Simmering* wurde ähnlich wie in Ottakring an eine bestehende Schnellbahnstation angebaut. Diese wurde jedoch modernisiert, ebenso wie der Bushof, und um eine Passage vergrößert. Damit ist die Station ein wichtiger Umsteigeknoten zu den Straßenbahnlinien 6, 71 sowie den Bussen 69A, 72A und 73A. Außerdem fahren hier mehrere Schnellbahnlinien sowie überregionale Buslinien. Am Platz vor der Station wurde ein von Professor Gottfried Kumpf gestalteter Brunnen errichtet.

2.3 Studien über den Einfluss der U-Bahn auf den Wiener Wohnungsmarkt

In diesem Kapitel werden Studien beschrieben, die den Einfluss der U-Bahn auf den Wohnungsmarkt in Wien behandeln. Dabei wurde zwischen zwei Möglichkeiten, an das Thema heranzugehen, unterschieden. Dies ist einerseits die Bedeutung der U-Bahn-Nähe auf die Wohnungssuche. Denn sollten Wohnungssuchende darauf besonderen Wert legen, so liegt auch die Überlegung nahe, dass sie bereit sind, hierfür höhere Preise zu bezahlen. Der zweite Teil beschäftigt sich mit eigentlichen Studien über Preiseffekte auf den Wiener Immobilienmarkt.

2.3.1 Studien über den Einfluss auf die Wohnungssuche

In einer Studie des FESSEL GfK-Instituts über Kriterien der Wohnungssuche aus dem Jahr 2001 gaben zwei Drittel der Wohnungssuchenden an „die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel bei ihrer Suche sehr zu berücksichtigen“ (GfK/HERRY 2001, S.3.). Nur 10% gaben an, eine gute Anbindung an den ÖV bei der Wohnungssuche nicht zu berücksichtigen. Auf die Frage nach unverzichtbaren Kriterien bei der Wohnungssuche antworteten 55% der Befragten mit der Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel. Ähnlich wichtig waren eine gute Infrastruktur und die Nähe zu Grünflächen.

Dabei ist die besondere Rolle der U-Bahn zu nennen. Denn über 70% gaben sie als bevorzugtes Verkehrsmittel in Gehweite von rund 300m an. Hierbei spielt das Alter eine wichtige Rolle. Am wichtigsten ist die Anbindung an das ÖV-System jungen und ledigen Wiener in Ausbildung.

Die Nachfrage der Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel wurde auch nach Bezirken unterschieden. Hierbei ergab sich, dass in den inneren Bezirken die U-Bahn wichtiger war als in den äußeren Bezirken. Dies hängt jedoch damit zusammen, dass das U-Bahnnetz innerhalb des Gürtels naturgemäß dichter ist und hier wesentlich mehr Wohnungen in der Nähe von U-Bahnen liegen.

Ähnliches ergab auch eine Studie der Wohnagentur Andrea Baidinger über Kriterien der Wohnungssuche. Demnach liegt in Wien „das Image der Immobilie mit 69% - unabhängig von Alter und Einkommen – gleich nach Lage bzw. Infrastruktur (75 Prozent) bereits auf Platz zwei gefolgt vom Preis (66 Prozent)“ (BAIDINGER o.J.).

Beide Studien kommen somit zu einem ähnlichen Ergebnis. Demnach sind bei der Wohnungssuche insbesondere die Lage, und damit die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Infrastruktur bedeutend. Allerdings spielen auch die anderen beschriebenen Faktoren wie Image, die Nähe zu Grünflächen und der Preis eine große Rolle.

Nicht mit der Wohnungssuche, aber mit dem Zusammenhang der räumlichen Verteilung der Bevölkerung und dem Vorhandensein von ÖPNV, beschäftigt sich eine Studie aus dem Jahr 2005 (LUNAK 2005). Die Untersuchung, in der auch der Einfluss der technischen Infrastruktur analysiert wurde, ergab, dass die Bevölkerungsdichte nur auf mittlerem Niveau von der Erreichbarkeit des ÖV beeinflusst wird. Die Autorin kommt zu dem Schluss, dass die Bevölkerung sich v.a. dort niederlässt, wo noch ein geringes Angebot des ÖV vorhanden ist und dass erst später diese Gebiete an das ÖV-Netz angeschlossen werden. Dies gilt für viele Großwohnanlagen der 1980er-Jahre, wie die Großfeldsiedlung, die erst seit 2006 durch die U1-Erweiterung eine gute Erreichbarkeit aufweist. Dabei spielt auch der Preis eine große Rolle. Denn solange die Verkehrslage nur unterdurchschnittlich ist, liegt auch der Preis wesentlich niedriger. Nach dem neuen Stadtentwicklungsplan

(STEP05) sollen neue Wohngebiete jedoch nur noch entstehen, wo bereits leistungsstarke Verkehrsmittel des ÖPNV vorhanden sind.

2.3.2 Studien über den Preiseffekt auf den Wohnungsmarkt

Durch den Bau eines schnellen und leistungsstarken Verkehrsmittels wie der U-Bahn wird die Zugänglichkeit von Stadtteilen erhöht und damit die Entfernung zu wichtigen Orten sowie dem Zentrum wesentlich verkürzt. Dies führt zu einer punktuellen Stadtentwicklung, da nur die Gebiete in unmittelbarer U-Bahn-Nähe von dieser profitieren – im Gegensatz zu den Stadtteilen ohne U-Bahn-Station.

Diese erhöhte Erreichbarkeit wird von vielen Wohnungssuchenden gefragt, wodurch die Mietpreise in dieser Umgebung meist höher liegen – zumindest theoretisch.

„Die U-Bahn ist immer ein starker wirtschaftlicher Triebwagen. Mit erwünschten Nebenwirkungen für die Immobilienwirtschaft wie Verbesserung der Standortqualität von Bürozentren und deutlichen Preissteigerungen im Einzugsgebiet der U-Bahn Stationen.“ (PHILIPP 2007, S.38f).

Dabei gehen die meisten Makler, aber auch Wissenschaftler, von Preissteigerungen bis zu 20% in U-Bahn-nahen Gebieten aus. So gibt Andreas Wollein, Geschäftsführer der Immobilienfirma Realpartners an, dass die Preissteigerungen in Ottakring „15 bis 20 Prozent betragen“ (vgl. PHILIPP 2007, S.39). Für künftige U-Bahn-Gebiete geht Reinhold Deußner von der Technischen Universität Wien ebenfalls von „20 Prozent Wertsteigerung in schon erschlossenen Gebieten“ (PHILIPP 2007, S.40) aus und sogar von größeren Preiseffekten in den Stadtrandgebieten.

Allerdings wird in demselben Artikel angesprochen, dass die U-Bahn-Anbindung alleine keine Preissteigerung bewirkt. Die Infrastruktur aber auch das Image der Umgebung spielen ebenfalls eine große Rolle.

In der Zeitschrift Raum kommen die Autoren einer Studie über die Auswirkungen der U-Bahn in Wien zu dem Schluss:

„Die U-Bahn bewirkt höhere Zahlungsbereitschaften und daraus folgende Wertsteigerungen auf den Wiener Wohnungsmärkten. [...] Die Wert erhöhende Wirkung der U-Bahn schlägt sich in bis zu 8 Prozent höheren Netto-Kaltmieten und Kaufpreisen von Eigentumswohnungen nieder“ (SCHÖNBÄCK et al. 2007, S. 39).

Allerdings wird auch in diesem Artikel angedeutet, dass noch andere Maßnahmen bei der Standortaufwertung eine Rolle spielen, jedoch nicht weiter darauf eingegangen.

Eine aktualisierte Fassung derselben Studie bezogen auf die Preiseffekte, kommt ebenfalls zu dem Schluss:

„Einwohner und Unternehmen sind bereit für die Nähe zur U-Bahn eine Prämie in Form eines Aufschlags auf die Immobilienpreise zu zahlen“ (WIESER 2006 S. 15f).

Dabei errechnet der Autor in seinem Modell einen U-Bahn-bedingten Aufschlag von 2,2% auf Mieten innerhalb eines Umkreises von 2.000m um U-Bahn-Stationen. Daraus ergibt sich eine geschätzte Bruttowertschöpfung in Höhe von 21,8 Millionen Euro durch die U-Bahn auf den Wiener Mietwohnungsmarkt (WIESER 2006, S.27).

Bisher wurde jedoch nur der Einfluss auf den Wohnungsmarkt beschrieben, so wie er auch später in der Untersuchung analysiert wird. Allerdings sind Preiseffekte schon früher bemerkbar und zwar bei Grundstückspreisen. Hiermit beschäftigte sich eine Diplomarbeit an der Technischen Universität (MADREITER 1998), die aufgrund des ähnlichen Untersuchungsgebietes kurz vorgestellt werden soll. Dabei wurden Grundstückstransaktionen im Einzugsgebiet von 300 bis 350m um Stationen der Linie U3 anhand der Kaufpreissammlung der Magistratsabteilung 40 der Jahre 1987 bis 1995 analysiert. „Die Errichtung der U3 führt bei Transaktionen von Grundstücken mit Mietwohnhausbebauung zu einer deutlichen Preissteigerung, wobei das Spitzenniveau erst im Jahr der Inbetriebnahme erreicht wird. Diese Preiseffekte treten erst bei Betriebsbeginn in Kraft“ (MADREITER 1998, S.82). Anders liegt dies bei Bauland für mehrgeschossigen Wohnbau. „Aufgrund der langen Produktionsdauer des Gutes Wohnung wird hier bereits vor der Inbetriebnahme der U-Bahn das Spitzenniveau erreicht. Der hier auftretende time lag beträgt bis zu drei Jahre“ (MADREITER 1998, S.82).

Für die Teilgebiete Johnstraße-Ottakring sowie Erdberg-Simmering konnten jedoch keine U-Bahn bedingten Preisänderungen festgestellt werden. Der Autor führt dies zum Teil auf „Mängel in der Umgebungsstruktur und das schlechte Bezirksimage Ottakrings“ (MADREITER 1998, S. 65) zurück. Dabei spielt jedoch der Zeitpunkt der Studie eine große Rolle. Sie wurde nämlich vor der Eröffnung der ersten Erweiterungsteilstrecke

beendet. Damit sind viele Neubauten bzw. auch Flächenumwidmungen (z. B. die Gründe der Austria-Tabak-Werke) nicht in der Analyse enthalten.

3 METHODISCHE VORGANGSWEISE

Bisher wurde der theoretische Hintergrund der Studie beschrieben. Im folgenden Kapitel wird das Forschungsdesign aufgezeigt. Ausgehend von Forschungsfrage und Hypothese soll erklärt werden, wieso man sich als Methode für die Inseratanalyse und als Medium für die Tageszeitung der Kurier entschied. Weiter wird aufgezeigt wie der zeitliche und räumliche Rahmen festgesetzt wurde. Außerdem werden Probleme während der Recherche angesprochen und konkrete Suchbeispiele genannt.

3.1 Forschungsfrage und Hypothese

Die U-Bahn ist das beliebteste gleichzeitig aber auch teuerste Verkehrsmittel des ÖV. Neben den offensichtlichen Effekten wie der Erhöhung der Erreichbarkeit des betroffenen Stadtteils hat sie auch Einfluss auf die Entwicklung der Bodenpreise und in weiterer Folge auf die Preise von Mietwohnungen im Einzugsbereich. Dabei gibt es bereits Analysen über die Auswirkungen auf den Bodenmarkt und Modelle für den Mietwohnungssektor. Diese sollen jedoch in der vorliegenden empirischen Untersuchung überprüft werden. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit dies überhaupt von Interesse ist. Schließlich profitieren von gestiegenen Grundstücks- und Mietpreisen in erster Linie die Grundbesitzer, Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer sowie Immobilienmakler. Neben der eindeutig wirtschaftlichen Komponente gibt es jedoch auch eine stadtplanerische. Künftige Mieter sind bereit für die U-Bahn-Anbindung mehr zu zahlen – warum? Wenn die neuen Preise sich tatsächlich durchsetzen, so kann dies ein Merkmal dafür sein, dass die Attraktivität des Stadtteils gestiegen ist bzw. dass er seine Ranghierarchie in der Stadt zu seinen Gunsten verbessern konnte. Steigende Mietpreise können daher auch ein Indikator für die qualitative Aufwertung des Stadtteils sein.

Als zentrale Forschungsfrage lässt sich damit definieren, inwieweit die U-Bahn die Mietpreise von Wohnungen im Einzugsgebiet beeinflusst und, ob sich daraus eine

Aufwertung des Stadtteils ablesen lässt. Die Hypothese lautet: *„Durch den Bau einer U-Bahn steigen die Preise von Mietwohnungen im Einzugsbereich an.“*

Dazu ist anzumerken, dass in der vorliegenden Analyse vorwiegend private Wohnungsannoncen bzw. Mieten des freien Wohnungsmarktes analysiert wurden. Zu einem geringen Anteil wurden auch geförderte Wohnungen in die Analyse aufgenommen, da sie (bei Neubauten) ebenfalls unter das MRG fallen. Nicht analysiert wurden Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen im engeren Sinn. Diese werden allerdings auch nicht über Zeitungsannoncen vergeben.

Um die Preise von Mietwohnungen rückblickend zu erfassen, gibt es nicht viele Möglichkeiten. Als Methode bot sich daher die Analyse von Wohnungsinseraten einer (Tages-)Zeitung zu unterschiedlichen Zeitpunkten an. Die Eingrenzung des Untersuchungszeitraumes sowie des Einzugsgebietes der U-Bahn werden in den folgenden Kapiteln noch näher behandelt.

Sollte die Hypothese stimmen und die Errichtung einer U-Bahn-Station erhöht den Preis von Mietwohnungen im Umfeld, so stellt sich die Frage, ob dies alleine ausreicht, um einen Stadtteil aufzuwerten. Daher muss auch geklärt werden, was unter „Aufwertung“ verstanden wird. Da es sich bei beiden Untersuchungsgebieten größtenteils um mehr oder weniger dicht bebautes Gebiet handelt, fällt dies in den Bereich der Stadterneuerung. Hier sind die Möglichkeiten für Neubauten und den Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen nur begrenzt möglich - im Gegensatz zu Stadterweiterungsgebieten.

„Zur Stadterneuerung gehören insbesondere auch Wohnumfeldverbesserungen – nicht zuletzt als positive Signale zur Gegensteuerung baulicher und sozialer Verfallsprozesse in manchen Teilen des dicht verbauten Gebiets“ (FÖRSTER 1994, S.18).

Daher stellt sich auch die Frage, ob der U-Bahn-Bau durch Projekte der Stadt beziehungsweise des Bezirkes begleitet wird, um so auch andere Standortkriterien wie Infrastruktur, Versorgung mit Freizeiteinrichtungen oder das Stadtbild zu verbessern. Es sollte allerdings nicht die soziale Komponente vergessen werden. Durch das gehobene Mietniveau werden einkommensstärkere Gruppen nachziehen. Dabei stellt sich die Frage,

was mit der alten Wohnbevölkerung geschieht. Hierfür gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Es kann einerseits mehr und mehr zu einer Verdrängung alter Mieter zugunsten besser Zahlender kommen. Die andere Möglichkeit ist, dass durch Eingreifen seitens der Stadt bzw. des Staates (z. B. über mietrechtliche Bestimmungen) die alten Mieter in ihren Wohnungen bleiben können und nur natürlich freiwerdende Wohnungen nach und nach von ökonomisch höherrangigen Bevölkerungsschichten besetzt werden. Unter diese Annahme fällt auch, dass weiterhin der kommunale Wohnbau im U-Bahn-Einzugsbereich forciert wird. Dies würde zu einer optimalen sozialen und ökonomischen Durchmischung führen. Denn durch den Zuzug der einkommensstärkeren Gruppen würde auch das Angebot an Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistern steigen. Somit würden alle Mieter von den Effekten der U-Bahn-Errichtung profitieren und der Stadtteil aufgewertet werden.

3.2 Inseratanalyse

Wie schon eingangs erwähnt, gibt es nicht viele Möglichkeiten um die Preise von Mietwohnungen vergangener Zeitpunkte zu erheben. Während es Datenbanken über Grundstücksverkäufe gibt, bleiben zur Analyse der Mietzinse vor allem im privaten Mietwohnungssektor nur Immobilieninserate. Dies ist jedoch auch sinnvoll, da Zeitungen bei der Wohnungssuche eine große Rolle spielen. Laut einer Studie der Wohn-Agentur Andrea Baidinger sind Zeitungen immer noch die wichtigste Informationsquelle bei der Wohnungssuche. „50 Prozent aller Wohnungssuchenden nützen diese als erste Informationsquelle. [...] in Wien sogar 73 Prozent.“ (VORARLBERG ONLINE 2005)

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Studie des Fessel-GfK-Instituts im Jahr 2001. Demnach wird vor allem in Zeitungen, Internet und im privaten Kreis nach Wohnungen gesucht. Dabei sind Zeitungsinserate am wichtigsten und wurden von 69% der Befragten als Informationsquelle angegeben (vgl. FESSEL GfK 2001).

Der Vorgangsweise bei der Inseratanalyse, analog wird der Begriff der Annoncenanalyse verwendet, wird ein eigenes Kapitel (Kap. 3.4) gewidmet.

Zu klären ist noch, wieso die Wahl des Mediums auf den Kurier fiel. Die Anforderungen hier waren, dass die Zeitung einen umfangreichen Immobilienteil aufweisen und schon seit

den 1980er-Jahren bestehen musste. Aus diesen Gründen wurden die Tageszeitungen Krone und Österreich ausgeschlossen. Zur Überlegung standen auch der wöchentlich erscheinende Immobilien-Bazar sowie die beiden Tageszeitungen der Standard und die Presse. Aus praktischen Gründen wurde der Kurier gewählt. Er weist eine größere Reichweite als der Standard und die Presse auf und ist jedermann leicht zugänglich. Außerdem erleichterte die Wahl einer Zeitung die Vermeidung von Doppelnennungen.

3.2.1 Der Kurier

Wie bereits erwähnt wurde der Kurier vor allem deshalb gewählt, da er eine relativ große Reichweite bzw. hohe Auflagenstärke hat und andererseits einen umfangreichen Immobilienteil aufweist. Neben den regionalen Ausgaben gibt es noch unterschiedliche Beilagen wie zum Beispiel samstags den Immobilienteil und die Beilagen „Karrieren“ und „Freizeit“. Für die Untersuchung wurde die Wienaussgabe des Kurier herangezogen.

Der Kurier ist eine „unabhängige Tageszeitung“ und erscheint seit dem 18. Oktober 1954. Eigentümer sind zu 50,6% die Printmedienbeteiligungsgesellschaft im Auftrag des Unternehmens Raiffeisen und zu 49,4% die Westdeutsche Allgemeine Zeitung. Der Kurier ist Genossenschafter der Austria Presse Agentur und seit 2001 auch an der News-Gruppe beteiligt (WIKIPEDIA/Kurier). Herausgeber ist seit 2005 die Kurier Zeitungsverlag GmbH.

Laut dem Verein ARGE Media-Analyse ist der Kurier in Wien die zweit meist gelesene Zeitung hinter der Kronen Zeitung, wobei die Tageszeitung Österreich hier nicht erfasst wird. Die Reichweite des Kurier betrug in Wien im Jahr 2007 durchschnittlich 19,2%, dies entspricht ca. 270.000 Lesern pro Ausgabe, die der Krone jedoch 41,3% (vgl. Tab. 7). Weiter abgeschlagen waren die Tageszeitungen der Standard mit 8,5%, die Presse mit 6,6% sowie Wirtschaftsblatt und Kleine Zeitung mit je ca. 1%.

Anhand Tabelle 7 lässt sich der Trend ablesen, dass seit einigen Jahren immer weniger Personen Tageszeitungen lesen. Betrug die Nettoreichweite (NRW) der Tageszeitungen 2001 in Wien noch 70,6% so betrug sie 2007 nur noch 61,8%. Auch der Anteil der Leser des Kurier verringerte sich – von ca. 367.000 auf 270.000 Leser pro Ausgabe. Mögliche Gründe hierfür sind andere Medien wie Fernsehen, Radio und allen voran das Internet. So betreibt auch der Kurier wie viele andere Zeitungen eine eigene Online-Ausgabe.

Tab. 7: Reichweite ausgewählter Tageszeitungen in Wien 2001 und 2007

Tageszeitungen Wien	2001		2007	
	Reichweite (Anteil der Personen, die das Medium nutzt)			
	%	Absolut	%	Absolut
NRW Tageszeitungen	70,6	960.000	61,8	870.000
Kronen Zeitung	42,7	580.000	41,3	581.000
Der Kurier	27	367.000	19,2	270.000
Der Standard	13,2	179.000	8,5	120.000
Die Presse	12,1	165.000	6,6	92.000

Quelle: Eigene Darstellung nach ARGE Media-Analyse

Nach Angaben der Österreichischen Auflagenkontrolle (ÖAK) wurden im ersten Halbjahr 2008 samstags durchschnittlich 113.410 Zeitungen des Wien-Kurier verkauft, wobei hier die verkaufte Auflage inklusive Großverkauf von maximal 17,5% gemeint ist (ÖAK 2008). Ältere Daten sind nicht verfügbar, da die Daten des Kurier erst seit 2008 erfasst werden. Die unterschiedlichen Werte zur Media-Analyse ergeben sich zum Teil daraus, da hier zwischen den Regionalausgaben und Stammbblatt unterschieden wird.

Untersucht wurde der **Immobilienteil** der Samstag-Ausgaben des Kurier. Dieser erscheint seit 2005 in einem eigenen Magazin namens „Immo“, das der Samstag-Ausgabe beigelegt wird. Über die Jahre hat sich der Aufbau des Immobilienteils immer wieder geändert.

Der größte Unterschied zwischen den Ausgaben der 1980er-Jahre und den späteren Jahrgängen ist, dass in den Jahren 1986 und 1989 die Inserate nicht nach Gemeindebezirken oder Bundesländern gegliedert wurden. So fanden sich Annoncen der unterschiedlichen Wiener Bezirke aber auch der anderer Bundesländer und gelegentlich ausländische Inserate (z. B. Immobilien am Gardasee) nebeneinander.

Die Wohnungsinserate befanden sich 1986 unter der Rubrik „Wohnungsmarkt – Angebot: Eigentum und Miete“. Deshalb war die Erhebung relevanter Wohnungsinserate besonders schwierig. Es wurde weder zwischen Eigentum und Miete unterschieden, ebenso wenig zwischen Haupt- und Untermiete. In der Dezember-Ausgabe wurde der Annoncenteil jedoch umgestellt und Mietangebote, sowohl Haupt- als auch Untermieten, extra dargestellt („Wohnungsmarkt – Angebote – Hauptmieten, Untermieten“). 1989 wurde diese Gliederung beibehalten.

Erst in den Neunzigern wurden die Wohnungsinserate Wiens nach Bezirken unterschieden.

Im Jahr 1999 waren diese unter der Rubrik „Wohnungsmarkt - Angebote - Haupt- und Untermieten“ zu finden sowie ähnlich in den Jahren 2001 und 2004 unter „Wohnungen – Angebote – Mieten“.

2006 wurden Mietwohnungen im IMMO-Kurier inseriert („Wohnungen – Mieten“).

Beispiele für Wohnungsannoncen, wie sie in die Inseratanalyse übernommen wurden, sind im Anhang zu finden.

3.2.2 Erhebungszeitraum

Das Ziel der Analyse ist die Erfassung der Preisänderung durch den U-Bahn-Bau. Hierzu wurde die Mietpreislage zu drei Zeitpunkten erhoben – vor, während und nach der U-Bahn-Eröffnung. Die grundsätzliche Frage war hierbei, ab wann Preissteigerungen infolge der U-Bahn-Errichtung auftreten. Robert Wieser geht in seinem Preismodell (WIESER 2006) von der Annahme aus, dass im Folgejahr der öffentlichen Bekanntgabe des Trassenverlaufes die Preise steigen. Für die U3-Erweiterung untersuchte er daher die Preisänderungen ab dem Jahr 1992. In der vorliegenden Untersuchung wurde dieser Zeitpunkt bereits früher festgesetzt und als zeitlicher Rahmen immer ein Kalenderjahr bestimmt. Während die Überlegungen die U3 im Osten bis nach Simmering zu verlängern, bereits in den 1980ern diskutiert wurden, wurde im November 1986 die Verlegung der westlichen Endstelle der U3 von Breitensee nach Ottakring beschlossen. Damit wurde als erster Untersuchungszeitraum das Jahr 1986 festgelegt und für die Ost-Verlängerung das Jahr 1989, da 1990 ein Übereinkommen über die Verlängerung nach Simmering zwischen Bund und Land Wien getroffen wurde (vgl. Tab. 5 und 6). Dies bildet die Basis der Untersuchung – nämlich die Darstellung der Mietpreise vor den Auswirkungen des U-Bahn-Baus.

Der zweite Untersuchungszeitraum fällt in das Jahr der Eröffnung. Nachdem beide Teilstücke im Dezember fertiggestellt wurden, wurde hierfür das Folgejahr herangezogen – dies ist für Ottakring das Jahr 1999 und für Simmering 2001. Daraus ergeben sich auch die abschließenden Zeitpunkte der Erhebung – nämlich fünf Jahre nach der Eröffnung. Dies sind die Jahre 2004 und 2006.

3.3 Die Untersuchungsgebiete

Nachdem die Methode sowie das Medium und der zeitliche Rahmen der Untersuchung bestimmt waren, mussten noch die beiden Untersuchungsgebiete in Ottakring und Simmering, UG1 und UG2, näher eingegrenzt werden.

3.3.1 Abgrenzung und demografische Merkmale

Das Ziel der Analyse war die Erhebung der Mietpreise der Wohnungen im Einzugsgebiet der neuen U3-Stationen. Es wurden jedoch nur Stationen, die in den Bezirken Simmering und Ottakring liegen, herangezogen. Somit wurde die Station Kendlerstraße, die im vierzehnten Bezirk liegt, nicht in die Analyse übernommen. Damit umfasst das Untersuchungsgebiet im XVI. Bezirk zwei Stationen, im XI. hingegen doppelt so viele, nämlich vier (zur Beschreibung der einzelnen Stationen siehe Kapitel 2.2.2 und 2.2.3). Die ungleiche Verteilung der Stationen ist für die vorliegende Untersuchung durchaus sinnvoll, da in Simmering der Anteil privater Mietwohnungen geringer ist und das größere Einzugsgebiet die Wahrscheinlichkeit relevante Wohnungsinserate zu finden, erhöht.

Die ersten Überlegungen gingen von einem Radius von 300m um die neuen U-Bahn-Stationen aus. Dieser musste jedoch auf circa 750m erhöht werden. Diese Änderung ergibt sich vor allem aus der Datenmenge und der ungenauen Lageangabe der meisten Annoncen. Dadurch kann bei wenigen Ausnahmen der Radius über 750m betragen, sowie an den Bezirksgrenzen weit weniger. Trotz des zum teils größeren Radius liegen die entferntesten Mietobjekte des Untersuchungsgebietes immer noch maximal zwei Stationen eines niedrigeren ÖV-Systems (Straßenbahn oder Bus) entfernt und sind so in angemessener Gehzeit erreichbar. Vor allem unter der Annahme, dass die U-Bahn-Nähe größtenteils für jüngere Mieter interessant ist (vgl. FESSEL-GfK 2001, sowie Kap. 2.3.1). Andere Studien (z. B. WIESER 2006) gehen gar von Preiseffekten bis zu einer Reichweite von 2000m aus.

Im folgenden Abschnitt werden die beiden Untersuchungsgebiete vorgestellt. Dabei sollen vor allem Aspekte, die für Wohnungssuchende interessant sein könnten, behandelt werden. Dies sind das Stadtbild, die Verkehrslage, das Angebot an Grünflächen sowie insbesondere die Infrastruktur. Hierfür wird jedoch exemplarisch nur die Nahversorgung beschrieben.

Allerdings sind auch demografische Merkmale relevant. „Wie groß ist der Ausländeranteil?“ oder „Wie alt ist die Bevölkerung im Durchschnitt?“ sind Fragen, die sich bei der Suche nach einer neuen Wohnung bzw. einer neuen Wohngegend ergeben können. Anschließend werden einige dieser Merkmale auf Bezirksebene beschrieben. Eine genauere Unterscheidung nach Zählgebieten ist nur bedingt sinnvoll, da die U-Bahn-Stationen meistens an Grenzen von Zählgebieten liegen und sich das Einzugsgebiet so auf mehrere Zählgebiete verteilt.

Demografische Merkmale

Wie in Tabelle 8 ersichtlich, ist der XVI. Bezirk bevölkerungsreicher als der XI. Allerdings wohnt der Großteil der Bevölkerung im dicht verbauten Gebiet in Gürtelnähe und somit nicht im Untersuchungsgebiet. Dafür ist die Simmeringer Bevölkerung nach den Daten der letzten Volkszählung 2001 leicht jünger als die Ottakrings. Hier ist der Anteil der unter 15-Jährigen mit 16,9% größer als im XVI. Bezirk und der Anteil der über 60-Jährigen mit 18,5% geringer - auch im Vergleich zu Wien.

Ein weiterer Unterschied besteht beim Anteil der ausländischen Bevölkerung. Während Simmering mit einem Anteil von 12,7% deutlich unter dem Wiener Durchschnitt liegt, war 2001 fast ein Viertel der Wohnbevölkerung des XVI. Bezirks Ausländer.

Tab. 8: Demografische Angaben zur Bevölkerung Wiens sowie der Bezirke XI und XVI 2001

	Bevölkerung (absolut)	Anteil der unter 15- Jährigen	Anteil der 15 bis 60- Jährigen	Anteil der über 60- Jährigen	Anteil der ausländischen Bevölkerung
XI, Simmering	1.550.261	16,9 %	64,6 %	18,5 %	12,7 %
XVI, Ottakring	76.901	14,9 %	64,1 %	21,0 %	23,8 %
Wien	86.149	14,7 %	63,6 %	21,7 %	19,5 %

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTIK WIEN

Bezogen auf den Bildungsstand der Bevölkerung kann gesagt werden, dass der Anteil der über 15-Jährigen mit Universitäts- oder Fachhochschulabschluss in beiden Bezirken unter dem Wiener Durchschnitt liegt (vgl. STATISTIK WIEN).

Damit ergeben sich die größten demografischen Unterschiede im Altersaufbau und dem Anteil der ausländischen Bevölkerung. Auch die Bevölkerungsdichte ist in beiden Bezirken sehr unterschiedlich. Während in Ottakring 2006 108 Einwohner pro Hektar

lebten, waren dies im selben Jahr in Simmering nur 36 (vgl. MA05 2007). Allerdings gleicht sich dies darin aus, da das Untersuchungsgebiet in Ottakring weniger dicht verbaut, und das Untersuchungsgebiet in Simmering dafür dichter verbaut ist, als der Rest des Bezirkes.

3.3.2 Untersuchungsgebiet 1 (UG1) - Ottakring

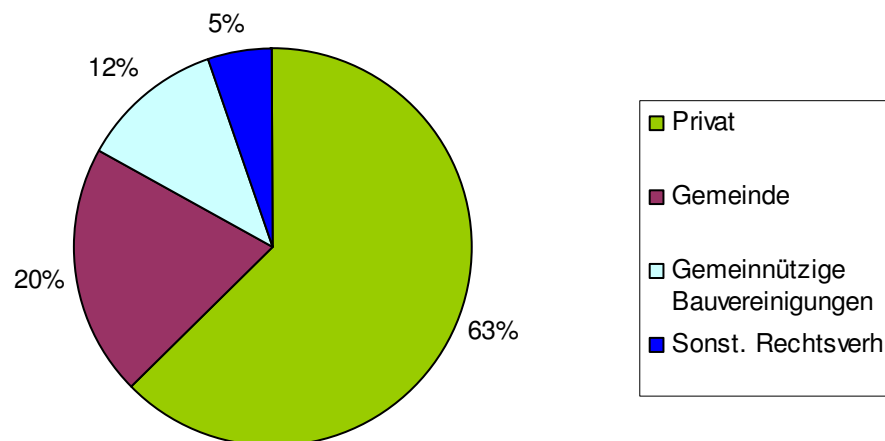
Das erste Untersuchungsgebiet befindet sich in Ottakring, dem XVI. Wiener Gemeindebezirk. Dies ist ein Außenbezirk mit 865,1ha Fläche im Westen Wiens. Rund 45,4% der Bezirksfläche werden von Bauflächen eingenommen, sowie 36,7% als Grünflächen und 17,9% als Verkehrsflächen genutzt (vgl. MA05 2007, S. 430). Landwirtschaft ist mit unter 1,3% der Bezirksfläche praktisch völlig verschwunden (vgl. WIKIPEDIA/Ottakring). Betrachtet man die Bebauung des Bezirkes, so kann von Ost nach West unterschieden werden in ein dicht bebautes und schachbrettartiges Gebiet, frühere Arbeiterwohnviertel, in Gürtelnähe sowie etwas lockerere Bebauung im Bereich um die Vorortelinie, die heutige S45. Hier waren früher Industriebetriebe und auch Werkstätten angesiedelt. Gegen Westen, an den Hängen des Wienerwaldes, beginnt das Villenviertel. Fast durch den gesamten Bezirk verläuft die Thaliastraße, vom Gürtel bis zur Gallitzinstraße, als Hauptader des Bezirkes und führt u.a. auch direkt an der Station Ottakring vorbei.

Politisch besteht der XVI. Bezirk aus den Katastralgemeinden Ottakring (Alt- und Neuottakring) und Neulerchenfeld sowie einem kleinen Anteil an Breitensee. Weiter werden zehn Zählbezirke unterschieden. Das Untersuchungsgebiet entfällt auf sieben Zählbezirke.

Von 53.411 Wohnungen im Jahr 2001 waren über 83 % auch gleichzeitig Hauptwohnsitze (vgl. STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001). Dabei befinden sich über 60% der Wohnungen in Ottakring in Privatbesitz, ein Fünftel gehört der Gemeinde und 12% Gemeinnützigen Bauvereinigungen (siehe Abb. 2). Weitere 5% der Wohnungen stehen in einem sonstigen Rechtsverhältnis (juristische Personen, Stiftungen, usw.). Diese Daten stammen allerdings aus dem Jahr 1991 (MAGISTRAT DER STADT WIEN 1994/HWZ 1991), auch wenn anzunehmen ist, dass sich an der Verteilung der Gebäudeeigentümer nicht all zu viel geändert haben dürfte. Mit besagten 63% der Wohnungen in einem Gebäude in

Privatbesitz ergibt sich ein großes Potenzial an Wohnungen, die am freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Weitere Angaben zum Wohnungsbestand Ottakrings können in Kapitel 2.1.3 nachgelesen werden.

Abb. 2: Wohnungen nach Gebäudeeigentümern (in %) Ottakring 1991

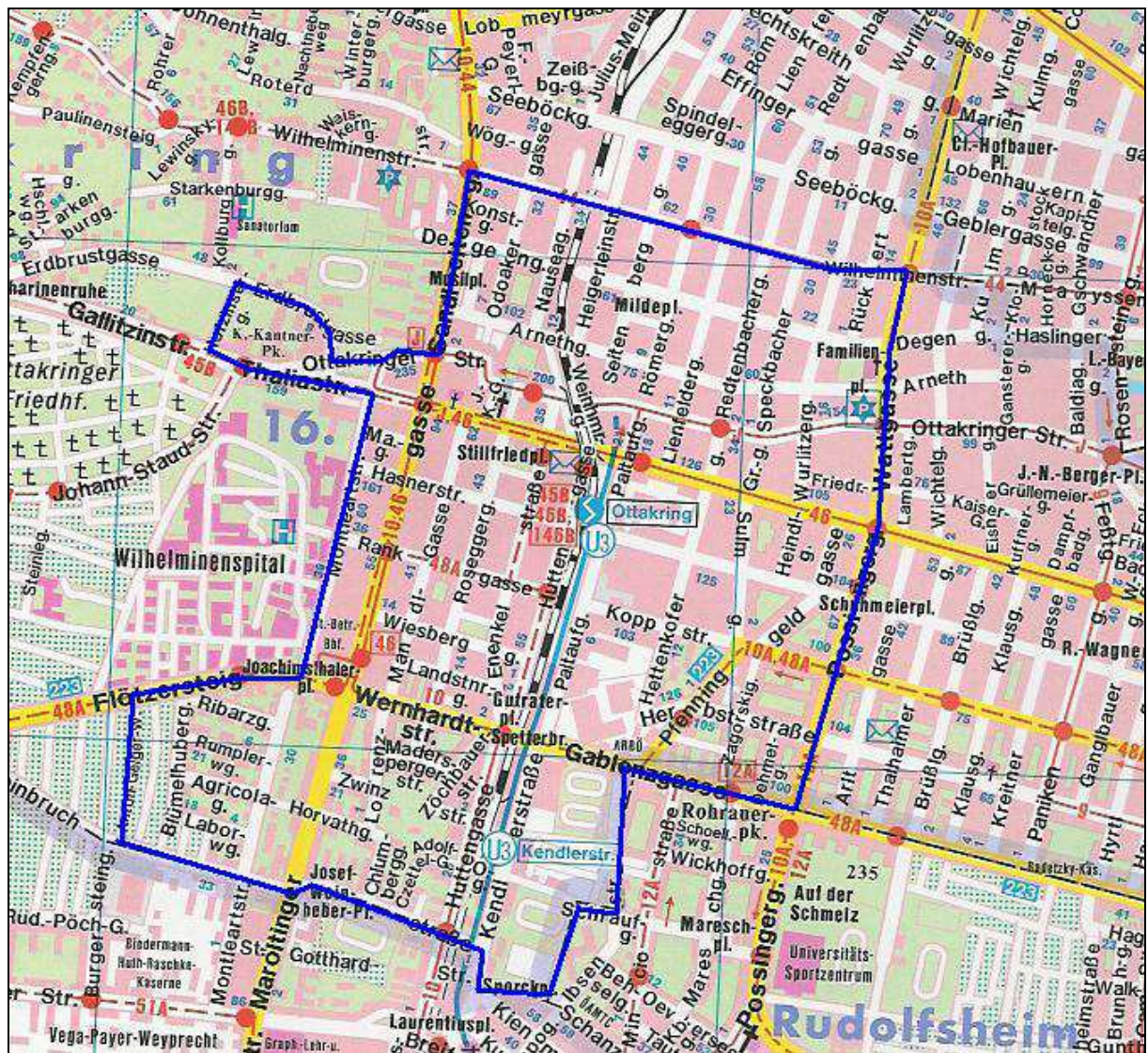


Quelle: Eigene Darstellung nach MAGISTRAT DER STADT WIEN 1994/HWZ 1991

In Abbildung 3 wird das erste Untersuchungsgebiet dargestellt. Wie bereits beschrieben waren Abweichungen des Radius von 750m durch Bezirksgrenzen und ungenaue Lageangaben manchmal notwendig. Dies trifft auf Arneth-, Degen- und Wattgasse zu, die bis zur Bezirksgrenze nach Hernals verlaufen und somit der Radius knapp einem Kilometer entspricht. Auch die Lienfelder- und Redtenbachergasse gehen über das Untersuchungsgebiet hinaus, wobei hier sogar ein Radius bis über 1 km möglich ist (sofern ohne Hausnummern-Angabe).

Dabei kann man das Gebiet wie folgt grob umreißen: Wattgasse/Possingergasse – Wilhelminenstraße – Wilhelminenberg und die Bezirksgrenze zum 14. Bezirk. Dieses wird in Abbildung 3 blau umrandet wiedergegeben, wobei die genannten Ausnahmen zu berücksichtigen sind.

Abb. 3: Untersuchungsgebiet 1 (UG1) Ottakring



Quelle: Eigene Darstellung (Karte: Freytag & Berndt: Stadtplan Wien, 1:20 000)

Im Vergleich zum zweiten Untersuchungsgebiet ist das UG1 dichter und höher bebaut. Jedoch lockerer als die Stadtteile in Gürtelnähe. Ab der Maroltingergasse beginnt gegen Westen der grüne Teil mit Einfamilienhäusern, Villen, aber auch den Pavillons des Wilhelminenspitals sowie Pensionistenheimen. Besonders im Süden und Westen liegen viele, auch größere, Gemeindebauten, nicht jedoch im direkten Umfeld der U3 Endstelle. Dies ist auch auf den Fotos, die im Zuge der Gebietsbegehungen gemacht wurden, zu erkennen (siehe Anhang). Vereinzelt sind noch immer kleine bis mittlere Betriebe vorhanden. Die Nahversorgung ist relativ gut. Geschäfte des täglichen Lebens sind über das Untersuchungsgebiet verstreut und die Thaliastraße, in ihrer Funktion als Einkaufsstraße, ergänzt dieses Angebot sowie zum Teil auch die Ottakringer Straße.

Neben der Linie U3 gibt es noch weitere direkte Verbindungen ins Zentrum wie die Linien 44, 46, J und 48A. Dieses Angebot wird durch die Nord-Süd-Verbindungen 10 und 10A sowie die Schnellbahnlinie S45 und die Buslinien 45B, 46B und 146B ergänzt, die die U3-Endstelle und die Gebiete am Wilhelminenberg verbinden. Hier sind auch die Grünflächen des UG1 zu finden. Ansonsten sind mehrere kleine, städtische Parks mit Sportanlagen im Gebiet verstreut.

Wie bereits in Kapitel 2.1.2 beschrieben, sind für neu vermietete Hauptmietwohnungen nach MRG Lagezuschläge möglich. Es wurden zwar wenige Gebiete mit Lagezuschlag im Untersuchungsgebiet gefunden, aber zum Teil waren 1999 Zuschläge zwischen 0,40 und 1,12 Euro/m² möglich (vgl. MA25/Online-Abfrage des Lagezuschlages). Dabei betreffen die höchsten Lagezuschläge den grünen Teil des Bezirks am Fuße des Wilhelminenbergs. Dies sind die Erdbrustgasse und die höheren Hausnummern der Ottakringer Straße (ab Nr. 198). Weiters wurde die Lage der Montleartstraße (Nähe Wilhelminenspital), Paltaufgasse und ein Teil der Huttengasse als besser bewertet und Lagezuschläge sind hier ebenfalls erlaubt. Allerdings wurden diese Gebiete bereits Mitte der 1990er-Jahre ausgewiesen. Seitdem sinkt der Betrag des Lagezuschlages. So lag er 1995 höher als zur Eröffnung der U-Bahn. Außerdem wurden seit 2000 keine neuen Gebiete als „besser“ eingestuft.

3.3.3 Untersuchungsgebiet 2 (UG2) – Simmering

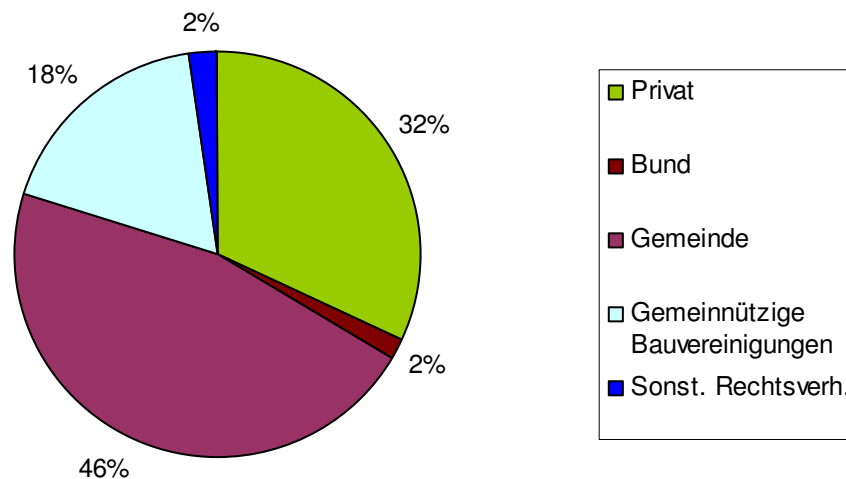
Das zweite Untersuchungsgebiet befindet sich ebenfalls in einem Stadtrandbezirk, allerdings im Osten Wiens. Die Bezirksfläche Simmerings beträgt 2.321,6 Hektar. Damit ist er der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Nach Angaben der Stadt Wien verteilt sich die Fläche auf 35,7% Bauflächen, 45,4% Grünflächen sowie 17,8% Verkehrsflächen und 2% Gewässer (vgl. MA05 2007, S. 420). Dabei ist anzumerken, dass fast die Hälfte der Grünflächen landwirtschaftlich genutzt werden. Eine weitere Besonderheit ist, dass die Hälfte der Bauflächen von Betrieben eingenommen und nur rund 37% zum Wohnen genutzt werden (vgl. WIKIPEDIA/Simmering). Dies ist der niedrigste Wert Wiens. Neben der Bedeutung als industrieller Standort sind auch städtische Infrastruktureinheiten wie das Kraftwerk Simmering und die Simmeringer Hauptkläranlage zu nennen. Der dominante

Straßenzug des Bezirks ist die Simmeringer Hauptstraße, die auch die U-Bahn-Stationen Zippererstraße, Enkplatz und Simmering verbindet.

Es kann grob zwischen drei Stadtteilen bzw. Katastralgemeinden unterschieden werden, nämlich Kaiserebersdorf im Süden, Albern im Südosten und Simmering im Norden. Weiter gibt es dreizehn Zählbezirke, wobei das Untersuchungsgebiet auf ca. sechs Zählbezirke entfällt.

Betrachtet man das Stadtbild, so fällt auf, dass der Norden und Osten bereits weitgehend verbaut ist. Hier sind auch die älteren Stadtteile mit gründerzeitlicher Bebauung zu finden. Gegen den Stadtrand überwiegen sowohl kommunale Wohnbauten als auch Kleingartensiedlungen, so auch in Nähe der Endstation. Der mit 45,9% hohe Anteil von Gemeindewohnungen ist auch in Abbildung 4 zu erkennen. Weiter gehörte 1991 ein Fünftel der Wohnungen Gemeinnützigen Bauvereinigungen bzw. dem Bund und ein weiteres Drittel war in Privatbesitz. 2% entfielen auf sonstige Rechtsverhältnisse. Von den 40.856 Wohnungen im Jahr 2001 waren über 90% Hauptwohnsitze (vgl. STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001).

Abb. 4: Wohnungen nach Gebäudeeigentümern (in %) Simmering 1991

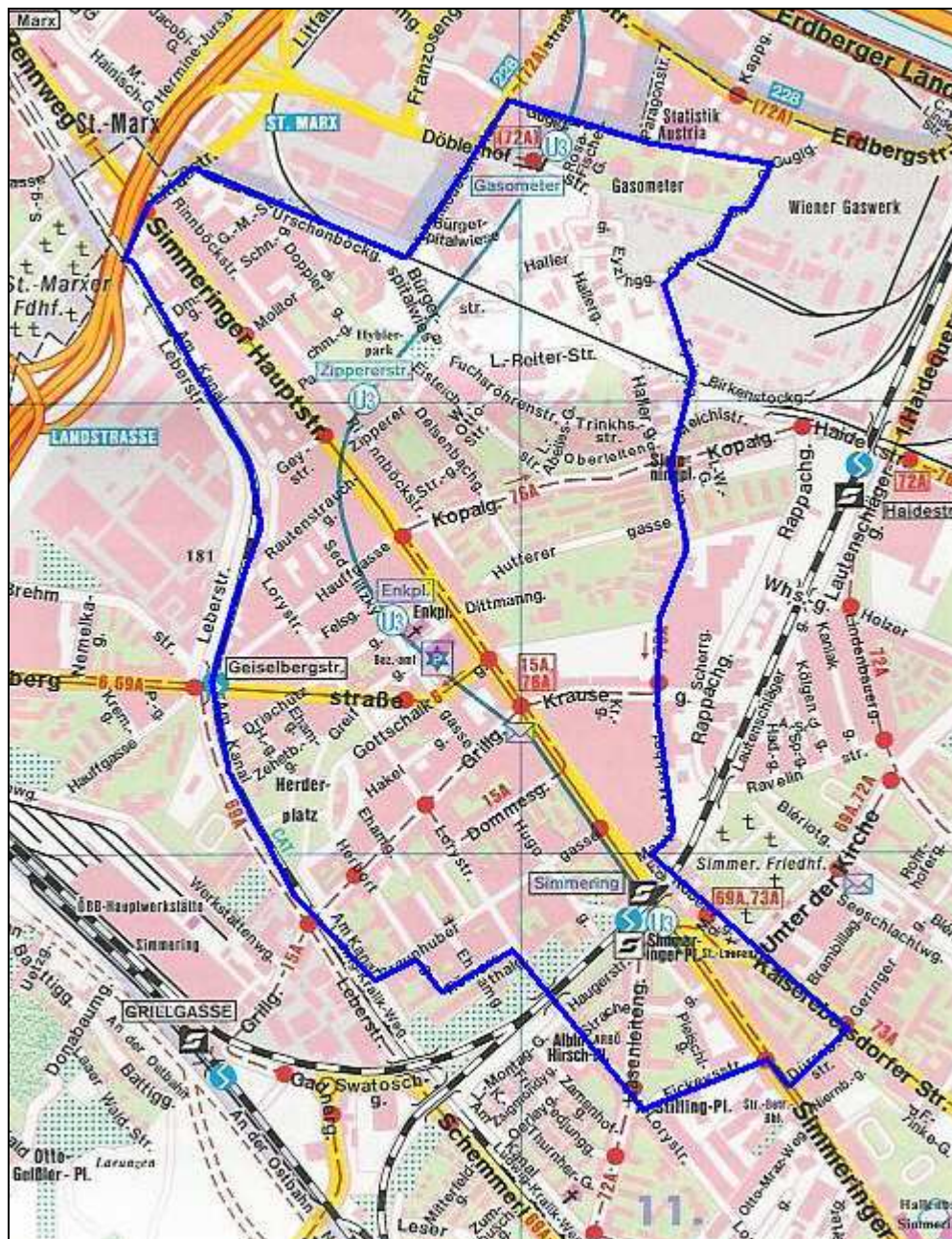


Quelle: Eigene Darstellung nach MAGISTRAT DER STADT WIEN 1994/HWZ 1991

Aufgrund des Radius von ca. 750m ergibt sich ein Korridor von der Station Gasometer bis Simmering, der in Abbildung 5 blau umrandet dargestellt wird. Dabei wurden wie auch

schon bei UG1 Ausnahmen gemacht. So fällt der Radius im Bereich der Bezirksgrenze zum dritten Bezirk, kleiner aus. Andererseits musste das Gebiet in manchen Fällen auch vergrößert werden. Da die Straßen Lorystraße und Hauffgasse erst einen Kilometer von der nächsten U-Bahn-Station entfernt enden, hier jedoch viele Inserate gefunden wurden, wurden sie trotzdem ins Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Abb. 5: Untersuchungsgebiet 2 (UG2) Simmering



Quelle: Eigene Darstellung (Karte: Freytag & Berndt: Touristenplan Wien 1:25 000)

Das UG2 ist im Vergleich zum ersten Untersuchungsgebiet niedriger bebaut und es sind weniger gründerzeitliche Bauten zu finden. Dafür gibt es jedoch sehr viele kommunale Bauten (vgl. Abb. 4). Oft liegen diese direkt neben den U-Bahn-Stationen. In der Nähe der Endstelle befindet sich auch eine Kleingartensiedlung. Weiter stadtauswärts beginnen Einfamilienhäuser und sehr lockere Bebauung. Bessere Eindrücke hierzu liefern die Fotos der Gebietsbegehung, die im Anhang zu finden sind.

Im gesamten Gebiet sind immer wieder größere Grünflächen wie Herderpark oder Hyblerpark verstreut. Obwohl in Simmering viele Betriebe angesiedelt sind, ist dies eher in den dünn besiedelten Gebieten der Fall – mit Ausnahme des Gebietes um die Gasometer. Ansonsten ist das UG2 vor allem eine Wohngegend. Allerdings ist das Einkaufsangebot sehr groß. So sind neben der Simmeringer Hauptstraße als der zentralen Einkaufsstraße des Bezirkes auch die Einkaufszentren in den Gasometern und das Zentrum Simmering zu nennen. Damit ist die Nahversorgung sehr gut gedeckt.

Neben der U3 gibt es noch zwei Schnellbahnlinien sowie mit der Straßenbahnlinie 71 eine weitere direkte Anbindung ans Zentrum. Weiter gibt es noch zwei wichtige Ost-West-Verbindungen, nämlich die Linien 6 und 15A sowie die größtenteils auf den Bezirk beschränkten Autobuslinien 69A, 72A und 76A. An der Endstelle Simmering befindet sich noch ein Bushof mit überregionalen Buslinien. Auch einige internationale Zugverbindungen halten hier. Außerdem ist die Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat für einige Wohnungssuchende interessant. So ist dieser auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in einer halben Stunde zu erreichen.

Im UG2 befinden sich keine Wohnungen mit Lagezuschlag.

3.4 Die Vorgangsweise bei der Erhebung der Daten

Der komplizierteste Teil der Untersuchung war die Erhebung der Daten. Deshalb soll hier noch einmal auf die genaue Vorgangsweise eingegangen werden.

Abgesehen von den inhaltlichen Mängeln der Annoncen, gab es praktische Probleme wie Doppelnennungen sowie schlechte Lesbarkeit und fehlende Seiten der beiden älteren Jahrgänge. Dies trifft vor allem auf das Jahr 1986 zu.

3.4.1 Anforderungen an die Inserate

Es wurden nur Annoncen von Mietwohnungen, genauer Hauptmieten, im elften und sechzehnten Bezirk erfasst, die sich in einem der beiden Untersuchungsgebiete (sowie den beschriebenen Ausnahmen, siehe voriges Kap.) befinden. Außerdem wurden nur unbefristete Mietverhältnisse erhoben, da die Befristung ebenfalls einen Einfluss auf den Mietpreis hat. Wurden keine Angaben über Befristung oder Untermiete gemacht, so wurde davon ausgegangen, dass es sich um unbefristete Verträge und ein Hauptmietverhältnis handelt. Ebenfalls notwendig war zumindest eine vage Lageangabe sowie die Angabe der Größe der Wohnung (entweder in m² oder durch Angabe der Zimmeranzahl) sowie Auskunft über die monatliche Miete.

Geförderte Neubau-Wohnungen wurden ebenfalls in die Analyse aufgenommen, da es sich hierbei um Wohnungen handelt, die ebenfalls unter das MRG fallen. Nicht erhoben wurden Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen im engeren Sinn. Allerdings werden diese auch über andere Systeme verteilt - normalerweise direkt über die Genossenschaft oder die Gemeinde. Wenn vereinzelt solche Annoncen zu finden waren, dann ohne Preisangabe und nur mit Angabe einer Kontaktadresse.

Lageangabe

In vielen Inseraten wurden keine Angaben zur Adresse oder Lage der Wohnung gemacht. Abgesehen von äußerst allgemeinen Begriffen wie „ruhig“ oder „zentral gelegen“. Notwendig zur Erhebung war zumindest ein Straßename oder ein bekannter, wichtiger Punkt im Untersuchungsgebiet.

- a) Angabe einer Adresse oder eines Straßennamens: Dabei musste bei der Angabe einer Straße ohne Hinweis auf Hausnummer (oder Kreuzung) unterschieden werden zwischen kürzeren Straßenverläufen, die im Einzugsgebiet beginnen und enden, und Straßen, die weit über das Einzugsgebiet hinausreichen. Dies war z. B. im Bereich der Thaliastraße oder Ottakringer Straße der Fall. Auch die Simmeringer Hauptstraße fällt in diesen Bereich, wobei man annehmen kann, dass die Verkehrsmittel entlang der Straße direkte Zubringer zu den U-Bahn-Stationen sind und daher auch großen Einfluss auf das Mietpreisniveau haben. Ausnahmen wurden wie bereits beschrieben bei kürzeren Straßen gemacht (vgl. Kap. 3.3).

- b) Angabe der Lage zu einem wichtigen Bezugspunkt im Untersuchungsgebiet: Hierunter fallen das Wilhelminenspital sowie das Zentrum Simmering, da sich beide im Untersuchungsgebiet befinden. Nicht erfasst wurden Inserate, die als nahe Punkte Wilhelminenberg, Kaiserebersdorf, Kongresspark, usw. nannten.
- c) Angabe der Nähe zur U-Bahn: Für das zweite Untersuchungsgebiet, Simmering, reichte die Angabe „U-Bahn-Nähe“ für das UG Ottakring musste jedoch näher spezifiziert werden („Nähe U3“) um nicht die gürtelnahen Stadtgebiete an der Linie U6 zu erheben.

Deshalb lautet die *erste Annahme*, dass „Nähe“ und insbesondere „U-Bahn-Nähe“, bedeutet, dass sich die betreffende Wohnung in Gehweite (wahrscheinlich unter 500m) befindet.

Angabe des Mietpreises

Wie bereits in Kapitel 2.1.2 beschrieben, gibt es unterschiedliche Arten, wie Mietzinse gebildet werden und dementsprechend auch unterschiedliche Bezeichnungen. Am häufigsten wurde als Miete die Bruttomiete bzw. der Bruttomietzins, auch Gesamt- oder Inklusivmiete, genannt. Darunter versteht man allgemein die Nettomiete plus Betriebskosten und Umsatzsteuer von 10%. Die Betriebskosten sind gesetzlich nur für Wohnungen nach MRG definiert und enthalten unter anderem Wasser- und Kanalgebühren, die Kosten der Rauchfangkehrung, etc. Es wurden jedoch auch Mietpreise inklusive Heizkosten oder inklusive Heiz- und Warmwasserkosten angegeben. Diese Inserate wurde nicht weiter analysiert, da keine Möglichkeit bestand sie auf Bruttomieten umzurechnen. Dies galt auch für Mietpreise inklusive Kautions. Anders war dies bei Netto-/Kaltmieten (vgl. Kap. 4.1).

Angaben zur Größe der Wohnung

Am häufigsten wurde die Größe der Wohnung durch die Angabe der Zimmer genannt. Hier wurde zwischen Zimmern und Kabinetten unterschieden. Garconnieren wurden auch als solche erfasst. Nebenräume wie Küche, Bad, WC, Vorraum, u.ä. wurden, wenn angegeben, nicht gezählt.

Weitere Angaben zur Wohnung

Es wurden zwar noch weitere Wohnungsmerkmale erfasst, jedoch nicht oder nur bedingt in die Analyse übernommen (vgl. Kap. 4.1).

3.4.2 Probleme während der Datenerhebung

Um die späteren Fallzahlen zu verstehen, muss noch einmal auf die Probleme während der Erhebung der Wohnungsinserate eingegangen werden. Ergänzend finden sich im Anhang Beispiele für Annoncen. Diese Beispiele sollen die beschriebenen Probleme verdeutlichen und einen besseren Überblick über die Erhebung der Daten schaffen. Dabei ist zu beachten, dass in den späteren Jahrgängen (ab 1999), die Angabe des Bezirkes nicht zwingend war, da ohnedies die Wohnungsanzeigen nach Gemeindebezirken dargestellt wurden. So genügte im Jahr 1999 die Angabe „Maroltingergasse“ um diese Wohnung dem UG1 zuordnen zu können. Im Jahr 1986 konnte dies allerdings auch den Abschnitt der Maroltingergasse im 14. Bezirk betreffen.

Dabei werden allerdings nur Wohnungsannoncen abgebildet, die in die Inseratanalyse übernommen wurden. Nicht dargestellt werden die Anzeigen, die aufgrund fehlender Angaben, oder, da sie sich nicht im Untersuchungsgebiet befinden, von der Analyse ausgeschlossen wurden. Die meisten Inserate mussten aufgrund der Lageangabe abgewiesen werden. Dies war zum Beispiel der Fall bei vagen Angaben wie „in Grünlage“ oder „Thaliastraße“. Aber auch wenn nur der Bezirk angegeben wurde. In einem geringeren Maße gab es auch Wohnungsinserate, die zwar im Einzugsgebiet der U-Bahn lagen, aber aufgrund fehlender Informationen über Wohnungsgröße oder Miete nicht in die Analyse aufgenommen werden konnten. Insbesondere in den frühen Jahrgängen war dies der Fall. In Bezug auf die ersten beiden Erhebungs-Jahre ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass hier nicht zwischen Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden wurde. Letztere waren bei Weitem zahlreicher als unbefristete Hauptmieten. Weitere Probleme wie schlechte Lesbarkeit wurden bereits eingangs erwähnt. Schwierigkeiten, die während der eigentlichen Analyse aufkamen, werden im nächsten Kapitel beschrieben.

4 DARSTELLUNG DER ANALYSE-ERGEBNISSE

Im vorliegenden Kapitel werden die Ergebnisse der Analyse der Mietpreise im Einzugsbereich der neuen U3-Stationen zu den Zeitpunkten vor der Erbauung, zum Zeitpunkt der Eröffnung und fünf Jahre nach der Eröffnung dargestellt. Dabei werden beide Untersuchungsgebiete vorerst getrennt beschrieben.

Zuerst soll jedoch noch einmal auf die Datenlage eingegangen werden, da hier einige Annahmen und Kompromisse geschlossen werden mussten. Generell ist zu sagen, dass die Wohnungsinserate auf das Notwendigste beschränkt sind (vgl. Kap. 3.4 sowie die Wohnungsinseratbeispiele im Anhang). Oft werden nur der Bezirk, die Anzahl der Zimmer und der Preis genannt. Dabei nimmt der Informationsgehalt im Laufe der Zeit zu. Trotzdem sind viele Angaben über den Wohnungsbestand wie Ausstattungskategorie oder Bauperiode nur bedingt möglich.

4.1 Anmerkungen zum Datenmaterial

Wie bereits erwähnt, traten während der Erhebung bereits einige Schwierigkeiten auf, die entweder gleich oder vor der Analyse behoben wurden. Hierzu gehören Doppelnennungen, also die wiederholte Inseratschaltung von Wohnungen. Diese waren jedoch relativ leicht zu korrigieren. Ein größeres Problem stellt der Umfang der Inserate mit ungenauen oder fehlenden Angaben dar. Hier sind insbesondere die Merkmale Lage und Preis zu nennen. Die Mindestanforderungen an die Wohnungsannoncen wurden bereits im vorigen Kapitel beschrieben und erklären auch die Fallzahlen, die im nächsten Punkt dargestellt werden.

Anzumerken ist noch, dass die Mieten für die Analyse zwecks Vergleichbarkeit in Euro umgerechnet wurden (in MS EXCEL) und man sich in Bezug auf die Angabe der Wohnungsgröße an die Definitionen der Statistik Austria hielt, um hier später die Analyseergebnisse mit den Wohnungsdaten des Mikrozensus vergleichen zu können.

4.1.1 Wohnungsmerkmale

Die wichtigsten Wohnungsmerkmale sind Wohnungsgröße und Miete. Ohne die Angabe beider Kriterien wurde die betroffene Wohnungsannonce nicht in die Analyse übernommen. Die Bedeutung wird insbesondere bei der Darstellung der Ergebnisse sichtbar.

Wohnungsgröße in m²

Die Angabe der Wohnungsgröße in m² in den Wohnungsinseraten entspricht dem Begriff der „Nutzfläche“ der Statistik Austria. Hierunter fällt die gesamte Wohnfläche, wobei Balkone, Terrassen und nicht zum Wohnen genützte Keller und Dachgeschosse nicht mitgerechnet werden (vgl. STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001, S. 9). Da, wenn Terrassen und Ähnliches vorhanden waren, die Größe dieser meist extra angegeben wurde, konnten diese Angaben ohne Weiteres übernommen werden.

Anzahl der Wohnräume

Häufiger als die Angabe der Wohnungsgröße in Quadratmeter war die Beschreibung der Anzahl der Zimmer. In der amtlichen österreichischen Statistik wird jedoch nicht von Zimmern gesprochen sondern der Begriff „Wohnraum“ verwendet. Darunter werden Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer verstanden (vgl. STATISTIK AUSTRIA/GWZ 2001, S. 9), soweit sie größer als 4m² sind (nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Vorraum, Abstellraum, usw.).

Da keine Angaben über die Zählung von Garconnieren und Kabinetten gefunden wurden, werden beide als je ein Raum gezählt. Dabei geht man von der Annahme aus, dass Kabinette größer als 4m² sind (da sie auch oft als Schlafkabinette definiert werden) und es sich bei Garconnieren – wie in Österreich üblich - um Einzimmerwohnungen handelt.

Miete

Der schwierigste Aspekt der Analyse war die Bestimmung der Miete. In den meisten Fällen wurde die Bruttomiete (auch als Gesamt- oder Inklusivmiete bezeichnet) angegeben. Dies ist in der Regel die Nettomiete plus Betriebskosten und Umsatzsteuer von 10% (vgl. Kap. 2.1.2). Wurde der Nettopreis angegeben, so wurde anhand der Mikrozensus-Daten über Wohnkosten der Statistik Austria auf die entsprechende

Bruttomiete umgerechnet. Der Grund hierfür liegt in der Vergleichsmöglichkeit zu den Wohnungsdaten der Statistik Austria (vgl. Kap. 5.1).

In den Mikrozensus-Daten (ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/Mikrozensus 1989, STATISTIK AUSTRIA/Mikrozensus 1999 und 2001, WOHNUNGEN 2004, WOHNEN 2006) konnten folgende Angaben über die *Betriebskosten* gefunden werden (Betriebskostenanteil in %):

1986: 31,15%

1989: 39,3%

1999: 36,6%

2001: 43,4%

2004: 34,2%

2006: 33,2%

Hierbei sind nur die Werte der Jahre 2001 und 2006 auf Wien bezogen, die anderen Daten beziehen sich auf den gesamt-österreichischen Durchschnitt. Für das Jahr 1986 gab es keine Angaben. Jedoch konnte aus dem Datensatz selbst auf den Wert geschlossen werden (Anm.: durch Angabe der Netto- als auch Bruttomiete in einem Datensatz). Es wurde keine Erklärung gefunden, warum der Wert aus dem Jahr 2001 so extrem hoch war.

Im Fall, dass nicht darauf hingewiesen wurde, ob es sich um Brutto- oder Nettomieten handelt, wurde von ähnlichen Wohnungsinseraten ausgegangen und wenn nötig umgerechnet. Dies war jedoch äußerst selten notwendig. Die höchste Anzahl war 1999 mit fünf Fällen. Wenn die Entscheidung, ob es sich um Warm- oder Kaltmiete handelt, zu unsicher war, wurde der betreffende Datensatz aus der Analyse genommen.

Weitere Merkmale

Während bei der Erhebung noch möglichst alle Informationen der Wohnungsinserate übernommen wurden, stellte sich bei der Analyse der Großteil als nicht zielführend heraus. Der Grund ist einerseits die geringe Fallzahl der einzelnen Nennungen sowie die Ungenauigkeit der Angaben. Rückfragen an die Makler oder andere Anbieter der Wohnungen waren nicht mehr möglich. Deshalb werden in der Analyse nur die Merkmale Preis und Größe der Mietwohnung im Untersuchungsgebiet zu den verschiedenen Zeitpunkten dargestellt. Trotzdem soll noch kurz auf drei weitere Merkmale hingewiesen werden.

Bauperiode

Meistens fanden sich in Wohnungsinseraten keine Angaben hierzu. Wenn jedoch Aussagen darüber getroffen wurden, ob es sich um einen Neu- oder Altbau handelt, so wurde dies erfasst. Altbauten sind hierbei Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden. Wurde in der Annonce vermerkt, dass die Wohnung saniert wurde, so wurde dies ebenfalls als Altbau erhoben (nicht jedoch adaptierte oder renovierte Wohnungen).

Ausstattung und Zusatzangaben

Die Kategorie-Zuordnung einer Wohnung nach den Ausstattungskategorien A, B, C und D wurde so gut wie nie angegeben. Auch die Aufzählung der einzelnen Merkmale war meistens unvollständig oder ungenau. Allerdings kann von der Mehrheit der Annoncen ausgehend angenommen werden, dass in den Tageszeitungen größtenteils „bessere Wohnungen“ angeboten werden und die Mehrheit der Substandardwohnungen nicht über Zeitungsinserate vergeben werden. Wie in Kapitel 2.1.3 beschrieben, sind in Simmering ohnehin kaum Substandardwohnungen vorhanden. Jedoch waren 2001 im XVI. Bezirk immer noch 18,3% der Wohnungen solche der Kategorie D. Dabei ist anzunehmen, dass der Großteil dieser Wohnungen in den dicht bebauten Gebieten in Gürtelnähe und damit außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. In der weiteren Analyse wird auf Aussagen über die Ausstattungskategorie verzichtet.

Häufiger wurden in den Wohnungsinserate Zusatzangaben über Einbauküchen, Parkettboden, Balkon, Gartenbenützung, Möblierung, etc. gefunden. Inwieweit diese Merkmale den Preis beeinflussen, würde jedoch den Umfang der Analyse sprengen und ist aufgrund der Datenmenge nicht aussagekräftig.

Anbieter der Wohnung

85 bis 100% der Wohnungsannoncen der Jahre 1986 bis 2006 wurden von Maklern bzw. Immobilienfirmen inseriert. Der Rest wurde entweder direkt von Privatpersonen oder von den Bauträgern geförderter Wohnungen angeboten. Vor allem 1986 und 1989 stammten alle erhobenen Inserate von Maklern. Dies ist jedoch kein Zeichen dafür, dass es damals weniger private Inserate gab, sondern dafür, dass diese Annoncen keine Mietpreisangaben enthielten. Die höchste Nennung neben Makler war 2006 im UG2. Hier wurden 10% der Inserate von den Bauträgern selbst angeboten. Wie bereits beschrieben, fallen die

geförderten Wohnungen in Neubauten (dies war hier immer der Fall) ebenfalls unter das MRG und wurden deshalb in die Analyse übernommen.

Zusammenfassung der Annahmen:

- In der „Nähe von“ wird gleich gesetzt mit Gehweite und liegt unter einem halben Kilometer.
- Garconnieren und Kabinette werden als Wohnräume über 4m² gehandelt und gelten als ein Wohnraum.
- Sanierte Wohnungen befinden sich in Altbauten (Gebäude, die vor 1945 erbaut wurden).
- Substandardwohnungen sind kaum vorhanden.

4.1.2 Räumliche Verteilung

Aufgrund der ungenauen Lageangabe der meisten Annoncen ist die Darstellung der Verteilung der Wohnungsannoncen in den Untersuchungsgebieten nur bedingt möglich. Genaue Angaben über die Adresse, also Straße und Hausnummer, wurde in den seltensten Fällen gemacht. Häufiger war die Angabe der Straße bzw. Gasse, in der sich die beschriebene Wohnung befand, oder die Beschreibung der Nähe zu einer größeren Straße. So lagen die meisten Wohnungen mit Straßenangabe im UG1 in der Wilhelminenstraße, Maroltingergasse, Wattgasse, Arnethgasse oder Musilplatz. Wesentlich häufiger war jedoch die Angabe der Nähe zum Wilhelminenspital. Die bei weiten meisten Nennungen weisen jedoch die Angaben mit „Nähe zur U3“ bzw. „Nähe zu U3-Ottakring“ auf. Diese machen fast 30% der Annoncen der Jahre 1999 und 2004 aus. Die Station Kendlerstraße wurde hingegen nie direkt genannt. Auch sonst finden sich hier äußerst wenige Annoncen. Dies hängt mit der großen Anzahl von Gemeindebauten aber auch der nahen Bezirksgrenze zusammen.

Im zweiten Untersuchungsgebiet wird die Nähe zur U3 bzw. generell zur U-Bahn noch wesentlich häufiger angegeben. So nannten 2001 und 2006 fast zwei Drittel der Wohnungsinserate die Nähe zur U-Bahn als auch die Nähe zu einer bestimmten Station. Dabei betrafen die meisten Nennungen das Gebiet um die Endstation sowie die Station Enkplatz. Straßen, die häufig in Wohnungsannoncen genannt wurden, waren Simmeringer

Hauptstraße (in U-Bahn-Nähe), Braunhubergasse, Sedlitzkygasse und Rautenstrauchgasse. Weiter wurde auch oft die Nähe zum Zentrum Simmering ausgewiesen. Auffallend wenige Inserate bezogen sich auf das Gebiet um die Gasometer. Falls hier Annoncen gefunden wurden, dann ohne Preis sondern nur mit Kontaktadresse. Abgesehen von Wohnungen in den Gasometern befinden sich hier allerdings auch v.a. nur Kleingärten, Einfamilienhäuser und Betriebe.

4.2 Die Ergebnisse der Analyse im Untersuchungsgebiet 1 (UG1)

Wie bereits erwähnt, umfasst das UG1 nur zwei U3-Stationen und ist somit weitaus kleiner als das Untersuchungsgebiet in Simmering. Da sich hier jedoch wesentlich mehr Wohnungen in Privatbesitz befinden, ist auch das Angebot des freien Wohnungsmarktes ungleich höher. Dies spiegelt sich auch in der Anzahl der erhobenen Wohnungsinserate wider. Deshalb ist die Datenlage im ersten Untersuchungsgebiet besser als im zweiten. Allerdings stellt der erste Untersuchungszeitraum, das Jahr 1986, ein Problem dar. Hier wurden nur dreizehn Wohnungsinserate gefunden, die die Mindestanforderungen erfüllen. Der Vollständigkeit halber werden die Daten dargestellt, jedoch reicht die Fallzahl nicht für weitergehende Analysen aus. Dem gegenüber wurden in den anderen beiden Jahren 91 bzw. 129 Annoncen erhoben (vgl. Tab. 9).

Tab. 9: Fallzahlen UG1

	Anzahl der Fälle (N)		Fälle mit Angabe der Größe in m ²		k. A. über Größe in m ²		Fälle mit Angabe der Wohnraumanzahl		k. A. über Wohnraumanzahl	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
1986	13	100	5	38,5	8	61,5	13	100	0	0
1999	91	100	39	42,9	52	57,1	79	86,8	12	13,2
2004	129	100	73	56,9	56	43,4	106	82,2	23	17,8

Quelle: Eigene Erhebung

Dabei spielt nicht nur die Gesamtanzahl der Fälle (N) eine wichtige Rolle, sondern auch die Menge der Inserate, die Angaben über die Anzahl der Wohnräume bzw. die Wohnungsgröße in m² machen. Während über 80% der Inserate Angaben über die

Wohnraumanzahl enthielten, gab nur rund die Hälfte die Wohnungsgröße in m² an. Im Jahr 1986 waren dies sogar nur fünf Fälle. Deshalb wird für den ersten Zeitraum der Wohnaufwand nur nach der Anzahl der Wohnräume angegeben.

Neben den Basisinformationen über Miete, Lage und Wohnungsgröße wurden auch andere Merkmale erhoben. Allerdings enthielten nur wenige Annoncen Angaben über die Bauperiode des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet. Im ersten Untersuchungsjahr war dies nur eine Nennung und zwar, dass es sich um einen Neubau handelt. In den beiden späteren Jahren wurde in der Hälfte der Inserate Angaben über das Alter des Gebäudes gemacht. Dies waren 1999 gleich viele Alt- wie Neubauten mit jeweils 22 Nennungen und 2004 48 Inserate mit Angabe, dass es sich um einen Altbau sowie 19, dass es sich um einen Neubau handelt. Die restlichen Inserate enthielten keine Angaben (k. A.) über den Baubestand.

Voraussetzung für die Aufnahme in die Inseratanalyse war, wie schon besprochen das Merkmal der Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in m² wird in Tabelle 10 angegeben. Theoretisch müsste die Wohnungsgröße über die Jahre zunehmen. Jedoch liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 1999 unter der des ersten Erhebungsjahres. Dies liegt jedoch vor allem an der geringen Fallzahl 1986 (N=5) und ist daher nicht repräsentativ. Vergleicht man die Ergebnisse mit den Werten der Wohnungszählungen, ergibt sich ein anderes Bild. So betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 1991 56m² und 2001 60m² in Ottakring (vgl. Tab. 3). Damit liegen die Werte der drei Untersuchungszeiträume eindeutig über diesen Werten. Jedoch werden die Bezirksdaten stark durch die Wohnungen in Gürtelnähe beeinflusst, die naturgemäß kleiner sind.

Tab. 10: Wohnungsgröße (in m²) UG1 1986, 1999 und 2004

	1986	1999	2004
Arithmetisches Mittel	66,6	63,1	68,4
Minimum	34	20	27
Maximum	104	140	154
Median	65	60	66
Modalwert	/	45	55
Anzahl der beobachteten Fälle (N)	5	39	73

Quelle: Eigene Erhebung

In den Tabellen werden nicht nur die durchschnittlichen Werte in Form des arithmetischen Mittelwertes angegeben sondern auch weitere Lageparameter der deskriptiven Statistik wie Median und Modalwert. Der Modalwert gibt den häufigsten Wert an, während der Median den Wert angibt, der die beobachteten Fälle in eine obere und untere Hälfte teilt. Liegen beide Werte nahe beieinander, so ist dies ein Anzeichen dafür, dass die Werte ähnlich verteilt sind. Minimum und Maximum geben den kleinsten bzw. größten beobachteten Wert an. Aufgrund der geringen Fallzahlen wurde auf weitergehende statistische Methoden verzichtet.

In Tabelle 10 beträgt die kleinste Wohnungsgröße 20m² im Jahr 1999 und die größte 154m² im Jahr 2004. Der Median ist hierbei immer kleiner als der Mittelwert, was darauf schließen lässt, dass die Mehrzahl der Wohnungen kleiner als der durchschnittliche Wert sind.

Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume betrug in beiden Untersuchungsgebieten immer zwei Räume.

4.2.1 Miete pro Wohnung

Als Erstes wird die durchschnittliche Bruttomonatsmiete pro Wohnung dargestellt. Dies ist zwar jener Wert, der am wenigsten vergleichbar ist, da er unter anderem von der Wohnungsgröße stark beeinflusst wird. Allerdings sind nur hier alle beobachteten Werte erfasst und somit gibt er einen umfassenden ersten Überblick über die Mietpreise im Untersuchungsgebiet.

Tab. 11: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG1 1986, 1999 und 2004

	1986	1999	2004
Arithmetisches Mittel	195,8	437,4	603,7
Minimum	37,8	159,9	187,0
Maximum	466,6	902,3	2031,0
Median	174,4	413,5	550,0
Modalwert	174,4	617,7	690,0
<i>N</i>	<i>13</i>	<i>91</i>	<i>129</i>

Quelle: Eigene Erhebung

Wie bereits beschrieben, wurden zwecks Vergleichbarkeit alle Preise in Euro umgerechnet. Dies ergibt die unterschiedlichen Dezimalstellen.

Von 1986 auf 1999 verdoppelte sich die durchschnittliche Bruttomiete (vgl. Tab. 11). Genauer gesagt stieg sie um 123 Prozent. Dies ist jedoch auf mehrere Gründe zurückzuführen. Denn nicht nur die Zeitspanne von über zehn Jahren ist enorm. In diese Zeit fällt auch die qualitative Aufwertung vieler Wohnungen. So konnte die Anzahl der Substandardwohnungen gesenkt und der Anteil der Wohnungen der Ausstattungskategorie A gesteigert werden (vgl. Kap. 2.1.3). Die relative Änderung zwischen zweitem und dritten Untersuchungsjahr betrug hingegen „nur“ 38%. Beachtet man jedoch, dass die Preise innerhalb von fünf Jahren und bei annähernd gleichbleibender Ausstattungsqualität um fast 40% in dem Gebiet stiegen, so ist dies doch ein recht großes Preiswachstum. Weiter fällt auch die Entwicklung der sehr teuren Mieten (Maximum-Werte) auf. Während die günstigsten Wohnungen auch 2004 noch unter 200 Euro pro Monat zu mieten waren, musste für die teuerste Wohnung 1999 902 Euro und 2004 sogar 2031 Euro bezahlt werden. Diese Werte können anhand der Wohnungsgröße besser beschrieben werden.

4.2.2 Miete pro Wohnung nach Nutzfläche

Aufgrund der geringen Fallzahl von fünf Inseraten im Jahr 1986 werden die Ergebnisse aus diesem Jahr nicht dargestellt, sondern nur die Jahre 1999 und 2004. Hierbei werden die Wohnungen in fünf Nutzflächenklassen eingeteilt, wobei die Klassenbildung an die der Statistik Austria angelehnt ist (vgl. Kap. 2.1.3). Auch die durchschnittliche Nutzfläche in m^2 pro Klasse wird dargestellt. Hierbei fällt auf, dass die Wohnungen generell größer wurden – ausgenommen jedoch die mittleren bis großen Wohnungen mit 60 bis 130m^2 Wohnfläche. Hier sank die durchschnittliche Nutzfläche sogar ein wenig (vgl. Tab. 12).

Wie zu erwarten stieg die durchschnittliche Monatsmiete in den fünf Jahren nach der Eröffnung der U-Bahn und zwar durchschnittlich um rund 38%, wie bereits bei der Entwicklung der Monatsmieten pro Wohnung beobachtet. Und dies trotz Anstieg der Wohnungsgröße von $63,1\text{m}^2$ im Jahr 1999 auf $68,4\text{m}^2$ 2004.

Betrachtet man die Einzelwerte in Tabelle 12, so fallen im Jahr 2004 sehr hohe Werte für die Wohnungen über 130m^2 auf. Dabei handelt es sich größtenteils um Dachgeschosswohnungen. Hier findet sich auch der größte Wert der gesamten

Untersuchung. Beim Maximumwert 2004, einer Bruttomiete von 2031 Euro pro Monat, handelt es sich um ein Loft in einem „Stilaltbau“. Die zweitteuerste Wohnung, mit einer Größe von 140m² kostet hingegen 1680 Euro pro Monat und ist somit fast 400 Euro günstiger. Im selben Jahr gab es noch einen Ausreißer und zwar bei der kleinsten beobachteten Miete, die allerdings bei den Wohnungen von 35 bis 60m² Nutzfläche gefunden wird. Dazu ist anzumerken, dass in der betroffenen Annonce auf den „schlechten Zustand“ der Wohnung hingewiesen wird. Allerdings wurde nicht beschrieben, ob es sich um eine Substandardwohnung oder eine baufällige Wohnung (d. h. in nicht brauchbarem Zustand) handelt.

Tab. 12: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG1 1999 und 2004

		Wohnungen mit einer Nutzfläche von ...				
	Insgesamt	Unter 35m ²	35 bis 60m ²	60 bis 90m ²	90 bis 130m ²	Über 130m ²
1999						
Arithmetisches Mittel	468,4	286,9	353,0	532,7	740,8	872,1
Minimum	159,9	159,9	268,9	450,6	413,6	/
Maximum	902,3	356,1	430,6	617,7	902,3	/
Median	362,6	315,8	362,6	530,5	823,6	/
Modalwert	430,6	/	358,3	617,7	/	/
N	39	4	15	15	4	1
Durchschnittliche Fläche in m ²	63,1	27,5	44,9	75,1	102,3	140,0
2004						
Arithmetisches Mittel	648,0	338,0	441,0	633,0	923,0	1702,0
Minimum	186,0	290,0	186,0	424,0	660,0	1395,0
Maximum	2031,0	383,0	544,0	960,0	1290,0	2031,0
Median	860,0	342,5	479,5	633,0	934,5	1680,0
Modalwert	700,0	370,0	525,0	700,0	960,0	/
N	73	6	20	32	12	3
Durchschnittliche Fläche in m ²	68,4	30,5	46,9	71,6	96,2	141,7

Quelle: Eigene Erhebung

Bei der Betrachtung der Mietpreise nach der Nutzfläche der Wohnung kann man auch auf die Quadratmeterpreise eingehen wie in Tabelle 13.

Aufgrund der beschriebenen Ausreißer treten auch hier Verzerrungen auf. Betrachtet man die relative Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete pro m²-Nutzfläche, so ergibt

sich ein geringeres Wachstum als bei der Betrachtung der Miete pro Wohnung. Hier steigt der Preis von 7,75 Euro/m² im Jahr 1999 auf 9,5 Euro/m² 2001. Dies entspricht einem relativen Preisanstieg von 22,6%.

Tab. 13: Bruttomiete (in Euro) pro m² nach Nutzfläche im UG1 1999 und 2004

		Wohnungen mit einer Nutzfläche von ...				
	Insgesamt	Unter 35m ²	35 bis 60m ²	60 bis 90m ²	90 bis 130m ²	Über 130m ²
1999						
Arithmetisches Mittel	7,75	10,23	7,92	7,12	7,4	6,23
Minimum	3,76	7,99	6,56	6,37	3,76	/
Maximum	11,87	11,87	10,36	9,0	9,7	/
Median	7,27	10,53	8,06	7,16	8,07	/
Modalwert	7,35	/	7,55	7,27	/	/
N	39	4	15	15	4	1
2004						
Arithmetisches Mittel	9,5	11,1	9,4	8,9	9,6	12,0
Minimum	4,0	9,7	4,0	6,2	7,1	10,7
Maximum	13,7	13,7	11,6	12,0	12,0	13,9
Median	9,6	10,6	9,6	9,0	9,8	12,0
Modalwert	10,0	/	9,6	11,9	/	/
N	73	6	20	32	12	3

Quelle: Eigene Erhebung

4.2.3 Miete pro Wohnung nach Wohnraumanzahl

Die Vergleichbarkeit der Miete pro Wohnung nach Wohnraumanzahl ist ähnlich der Miete pro Wohnung problematisch. Wohnräume bzw. Zimmer können sehr unterschiedliche Größen aufweisen und dies beeinflusst den Preis der Wohnung. Ein gutes Beispiel hierfür ist das bereits beschriebene Loft mit zwei Wohnräumen auf 154 m² Fläche. Deshalb sind zum Vergleich die Angaben pro m²-Nutzfläche sinnvoller, allerdings ist hier die Fallzahl geringer. Denn, wie bereits in Tabelle 9 beschrieben, wird die Anzahl der Zimmer wesentlich häufiger in Annoncen angegeben. Deshalb sind hier auch die Ergebnisse des ersten Erhebungsjahres 1986 enthalten.

Auch hier lassen sich die gestiegenen Wohnungsmieten gut veranschaulichen. Im Vergleich zum Jahr 1986 betrug das Wachstum 1999 120% und zwar von unter 200 Euro

pro Wohnung auf 430 Euro. Fünf Jahre später betrug die Durchschnittsmiete 606 Euro. Dies entspricht einem relativen Wachstum von 40,6% (vgl. Tab. 14).

Tab. 14: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG1 1986, 1999 und 2004

		Wohnungen mit ...			
	Insgesamt	einem Wohnraum	zwei Wohnräumen	drei Wohnräumen	vier oder mehr Wohnräumen
1986					
Arithmetisches Mittel	195,8	126,2	173,0	/	438,2
Minimum	37,8	37,8	82,1	/	409,8
Maximum	466,6	286,0	276,4	/	466,6
Median	174,4	57,2	174,4	/	438,2
Modalwert	174,4	/	174,4	/	/
<i>N</i>	13	5	6	0	2
1999					
Arithmetisches Mittel	430,7	323,8	407,2	561,4	583,8
Minimum	159,9	159,9	236,3	254,4	443,7
Maximum	902,3	430,6	620,0	902,3	821,2
Median	407,0	338,0	407,0	617,7	566,9
Modalwert	327,0	356,1	399,7	558,9	618,2
<i>N</i>	79	24	31	17	7
2004					
Arithmetisches Mittel	605,6	354,0	558,3	737,7	993,8
Minimum	186,0	243,0	186,0	425,0	660,0
Maximum	2031,0	490,0	2031,0	1290,0	1680,0
Median	550,0	367,0	524,5,0	698,5	821,0
Modalwert	370,0	370,0	560,0	698,0	821,0
<i>N</i>	106	21	46	30	9

Quelle: Eigene Erhebung

Auffallend sind hier auch wieder die bereits beschriebenen Ausreißer aus dem Jahr 2004. Bei den auffallend niedrigen Werten im Jahr 1986 von 38 bzw. 82 Euro Monatsmiete handelt es sich um „Kabinett-Wohnungen“ und damit wahrscheinlich Kleinstwohnungen. Auch der Preissprung bei Wohnungen mit über vier Wohnräumen vom Jahr 1999 auf 2004 ist auffallend. Dies ist wieder auf die unterschiedliche Wohnungsgröße nach Quadratmetern und Wohnraumanzahl zurückzuführen.

4.3 Die Ergebnisse der Analyse im Untersuchungsgebiet 2 (UG2)

Wie bereits angesprochen ist die Datenlage in Simmering schlechter als in Ottakring. Obwohl das UG2 größer ist, sind hier weniger Wohnungen in Privatbesitz und damit auch weniger Wohnungen am freien Wohnungsmarkt vorhanden. Dies schlägt sich auch in der Anzahl der Wohnungsinserate nieder. Hier ist ebenfalls interessant, dass die Anzahl der Annoncen, die den genannten Mindestanforderungen entsprechen, nicht wie zu erwarten mit dem Zeitverlauf zunimmt, sondern 2006 nur 59 Annoncen in die Analyse übernommen werden konnten, während 2001 noch 87 Inserate gefunden wurden (vgl. Tab. 15). 1989 wurden sogar nur neun Inserate erhoben, wobei diese keinerlei Aussagen über die Wohnungsgröße in m² enthielten. Für die anderen beiden Untersuchungsjahre lässt sich sagen, dass über 70% der Fälle Angaben der Wohnungsgröße enthielten – sowohl in Form der Wohnraumanzahl als auch durch Angabe der Nutzfläche.

Tab. 15: Fallzahlen UG2

	Anzahl der Fälle (N)		Fälle mit Angabe der Größe in m ²		k. A. über Größe in m ²		Fälle mit Angabe der Wohnraum-anzahl		k. A. über Wohnraum-anzahl	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
1989	9	100	0	0	9	100	9	100	0	0
2001	87	100	67	77,0	20	23,0	70	80,5	17	19,5
2006	59	100	42	71,2	17	28,8	43	72,9	16	27,1

Quelle: Eigene Erhebung

Auch hier wurde, wenn angegeben, die Bauperiode des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befand, erhoben. Wie bereits erwähnt, wurden 2006 10,2% der Annoncen von den Bauträgern geförderter Wohnungen angeboten. Da es sich hierbei um Neubauten handelt, erklärt es, warum nur in diesem Jahr mehr Neu- als Altbauten angeboten wurden (28,8% zu 11,9%). Dabei wurden keine Informationen über den Baubestand im ersten Jahr gefunden und in den anderen beiden Jahren nur in rund 40% der Fälle. 2001 war ein Viertel der übrigen Wohnungen in einem Gebäude, das vor 1945 erbaut wurde und 18% in einem Neubau.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in m² kann wie bereits beschrieben nur für die Jahre 2001 und 2006 angegeben werden (vgl. Tab. 16). Dabei vergrößerte sich die durchschnittliche Nutzfläche in den fünf Jahren um fast 4m². Vergleicht man die Werte mit denen der Wohnungszählungen, so sieht man, dass auch hier die Wohnungen im UG2 größer sind als die Simmeringer Durchschnittswohnung. Denn hier betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 1991 64m² und 2001 67m² (vgl. auch Kap. 2.1.3).

Tab. 16: Wohnungsgröße (in m²) UG2 2001 und 2006

	2001	2006
Arithmetisches Mittel	66,3	70,0
Minimum	30	27
Maximum	140	147
Median	62	67,5
Modalwert	45	50
Anzahl der beobachteten Fälle (N)	67	42

Quelle: Eigene Erhebung

Die Erklärung hierfür könnte sein, dass die Wohnungen in U-Bahn-Nähe einen gehobenen Standard und damit auch eine größere Nutzfläche aufweisen. Wahrscheinlicher erscheint jedoch, dass nur ausgewählte Wohnungen in Tageszeitungen angeboten werden – sowohl bezüglich der Ausstattung als auch der Wohnungsgröße.

Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume betrug zu allen Zeiten zwei Räume.

4.3.1 Miete pro Wohnung

Wie bereits in UG1 wird auch hier zuerst die durchschnittliche monatliche Bruttomiete pro Wohnung dargestellt. Dabei gilt ebenfalls die eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgröße zu den untersuchten Zeitpunkten.

Auch hier ist ein Anstieg der Mietpreise über die Jahre bemerkbar. Allerdings ist das Wachstum nicht so hoch, wie man erwarten würde. Von 1989 auf 2001 betrug der Anstieg rund 27% und von 2001 auf 2006 sogar nur 15% (vgl. Tab. 17). Damit sind die Preissteigerungen in Simmering wesentlich geringer als in Ottakring. Dabei spielt allerdings auch der hohe Ausgangswert im Jahr 1989 mit fast 381 Euro pro Wohnung eine große Rolle.

Tab. 17: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG2 1989, 2001 und 2006

	1989	2001	2006
Arithmetisches Mittel	380,8	485,6	556,9
Minimum	146,8	218,0	320
Maximum	506,2	981,1	968
Median	436,0	432,2	546
Modalwert	436,0	254,4	690
N	9	87	59

Quelle: Eigene Erhebung

Interessant ist noch die Entwicklung der Minimum- und Maximumwerte. Während die teuerste Wohnung 2006 sogar günstiger war als 2001, wuchsen die Monatsmieten der günstigsten Wohnung von 1989 bis 2006 um je ca. 47%.

4.3.2 Miete pro Wohnung nach Nutzfläche

Die Wohnungsinserate des ersten Untersuchungsjahres enthielten keine Angaben über die Wohnungsgröße in m². Analog zum UG1 werden hier daher nur die beiden Folgejahrgänge 2001 und 2006 dargestellt. Dabei wurden die Wohnungen wieder in Nutzflächenklassen eingeteilt (vgl. Tab. 18) und auch Angaben über die durchschnittliche Größe der Wohnungen in den Kategorien gemacht.

Generell fällt im Vergleich zu UG1 auf, dass die Lageparameter wie Median und Modalwert näher beieinanderliegen. Es gibt beinahe keine Extremwerte und die Verteilung der beobachteten Werte ist annähernd symmetrisch. Allerdings sind Kategorien mit nur einer Wohnungsannonce wie im Jahr 2006 (vgl. Tab. 18 und 19) ebenfalls als Ausreißer zu verstehen.

Betrachtet man das relative Wachstum der durchschnittlichen Bruttomiete, so ist wieder ein Anstieg zu bemerken. Allerdings fällt dieses mit 15% moderater aus als im ersten Untersuchungsgebiet. Dabei ist auch interessant, dass eine Zunahme der Nutzfläche nur bei Wohnungen zwischen 60 und 90m² Wohnfläche sowie einem beobachteten Fall über 130m² auftritt. Alle anderen durchschnittlichen Nutzflächen der gebildeten Klassen sind kleiner als im Vergleichsjahr 2001. Im Gegensatz zum bereits beschriebenen Gesamt-Wert des Untersuchungsgebietes.

Tab. 18: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG2 2001 und 2006

		Wohnungen mit einer Nutzfläche von ...				
	Insgesamt	Unter 35m ²	35 bis 60m ²	60 bis 90m ²	90 bis 130m ²	Über 130m ²
2001						
Arithmetisches Mittel	506,6	269,7	366,0	521,8	808,2	926,2
Minimum	254,4	254,4	254,4	326,1	646,8	864,8
Maximum	981,1	296,2	468,9	719,5	871,4	981,1
Median	464,4	265,3	360,7	472,4	841,9	932,8
Modalwert	254,4	254,4	348,1	472,4	864,8	/
N	67	6	23	25	10	3
Durchschnittliche Fläche in m ²	66,3	31,2	45,8	70,4	103,1	137,7
2006						
Arithmetisches Mittel	583,9	375,0	451,7	593,3	754,6	968,0
Minimum	375,0	/	380,0	480,0	690,0	/
Maximum	968,0	/	667,0	790,0	890,0	/
Median	565,0	/	430,0	585,0	751,8	/
Modalwert	430,0	/	430,0	565,0	690,0	/
N	42	1	13	19	8	1
Durchschnittliche Fläche in m ²	70,0	27,0	44,5	72,0	102,1	147,0

Quelle: Eigene Erhebung

Ein ähnliches Ergebnis spiegelt sich auch in Tabelle 19 wieder. Wie üblich nehmen dabei die Wohnkosten pro m² mit zunehmender Größe der Wohnung ab. Dabei liegen alle Durchschnitts-Werte 2006 über denen von 2001 mit Ausnahme der letzten Kategorie. Hierbei ist wieder zu beachten, dass es sich um nur einen beobachteten Fall handelt.

Die relative Veränderung der durchschnittlichen Quadratmetermiete beträgt +13,25%. Die erste und die letzte Kategorie sind wiederum nicht aussagekräftig aufgrund nur einer erfassten Wohnungsannonce. Betrachtet man die Entwicklung der restlichen Wohnungen, so kann man sagen, dass die Preise vor allem bei kleineren Wohnungen ansteigen und mit der Größe das Wachstum abnimmt. So stieg der Quadratmeterpreis von 2001 auf 2006 der Wohnungen mit einer Nutzfläche von 35 bis unter 60m² um 26,6%, die der nächstgrößeren Kategorie um 12% und die der Wohnungen mit 90 bis 130m² Wohnfläche sank sogar um 6%.

Tab. 19: Bruttomiete (in Euro) pro m² nach Nutzfläche im UG2 2001 und 2006

		Wohnungen mit einer Nutzfläche von ...				
	Insgesamt	Unter 35m ²	35 bis 60m ²	60 bis 90m ²	90 bis 130m ²	Über 130m ²
2001						
Mittlere Monatsmiete	7,77	8,66	8,0	7,42	7,92	6,72
Minimum	5,35	8,12	6,9	5,35	5,88	6,5
Maximum	9,62	9,42	9,62	9,47	9,37	7,01
Median	7,65	8,48	7,74	7,46	8,15	6,66
Modalwert	8,48	8,48	7,74	7,87	9,01	/
N	67	6	23	25	10	3
2006						
Arithmetisches Mittel	8,8	13,89	10,13	8,31	7,43	6,59
Minimum	6,24	/	8,6	6,28	6,24	
Maximum	14,4	/	13,34	10,15	8,56	
Median	8,6	/	10	8,13	7,4	
Modalwert	10,0	/	10	8,69	6,9	
N	42	1	13	19	8	1

Quelle: Eigene Erhebung

4.3.3 Miete pro Wohnung nach Wohnraumanzahl

In Tabelle 20 ist das Untersuchungs-Jahr 1989 wieder vertreten, wobei hier mit neun Inseraten keine aussagekräftigen Vergleiche gemacht werden können. Außerdem wurden hier keine Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen erfasst.

Wiederum stieg die durchschnittliche Bruttomiete. Von 1989 bis 2001 betrug das Wachstum 26,3% und von 2001 auf 2006 18,2%. Diese positive Entwicklung betraf aber nicht nur die Mittelwerte, sondern auch die billigsten und teuersten beobachteten Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Auch ihr Wert stieg über die Jahre konstant an.

Betrachtet man die Preisentwicklung nach der Wohnungsgröße, sieht es jedoch anders aus. Hier stiegen vor allem die Mieten der kleinen Wohnungen mit nur einem Wohnraum. Große Wohnungen verzeichneten hingegen sogar einen Rückgang der Preise. Im Fall der Wohnungen mit drei Wohnräumen war dies von 2001 auf 2006 sogar -11%.

Tab. 20: Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG2 1989, 2001 und 2006

		Wohnungen mit ...			
	Insgesamt	einem Wohnraum	zwei Wohnräumen	drei Wohnräumen	vier oder mehr Wohnräumen
1989					
Arithmetisches Mittel	380,8	259,2	426,9	471,1	/
Minimum	146,8	146,8	319,8	436,0	/
Maximum	506,2	327,0	496,0	506,2	/
Median	436,0	303,7	445,8	/	/
Modalwert	436,0	/	/	/	/
<i>N</i>	9	3	4	2	0
2001					
Arithmetisches Mittel	481,0	314,0	466,1	679,4	843,7
Minimum	218,0	218,0	321,4	464,4	834,9
Maximum	871,4	435,3	646,8	871,4	848,1
Median	430,6	296,2	432,4	683,1	848,1
Modalwert	472,4	254,4	472,4	864,8	/
<i>N</i>	70	23	28	16	3
2006					
Arithmetisches Mittel	568,4	381	517,4	604,2	832,8
Minimum	320,0	320,0	400,0	499,0	693,0
Maximum	968,0	464,0	690,0	790,0	968,0
Median	546,1	370,0	533,6	568,0	835,0
Modalwert	400,0	320,0	400,0	499,0	/
<i>N</i>	43	4	18	17	4

Quelle: Eigene Erhebung

4.4 Die Mietpreisentwicklung in den Untersuchungsgebieten

Bisher wurden die Ergebnisse der Inseratanalyse für beide Untersuchungsgebiete nach Jahren unterschieden. Da sich jedoch die Untersuchung vor allem mit der Entwicklung der Mietpreise befasst, muss noch näher auf die relative Veränderung der Mietpreise eingegangen werden. Das Ziel ist, über den Anstieg der Monatsmieten im Einzugsgebiet der neuen U3-Stationen Aussagen über die Aufwertung des Stadtteiles fällen zu können. Deshalb wurde die Erhebung für jedes Untersuchungsgebiet zu drei Zeitpunkten durchgeführt. Das Niveau der Mieten vor der Bekanntgabe des Baus bzw. der Trassierung

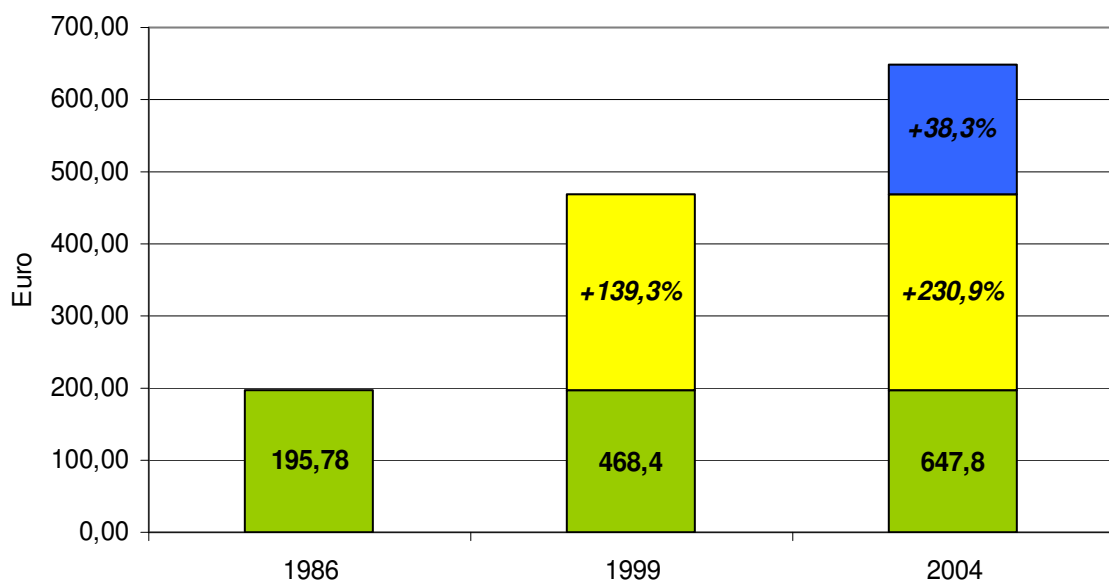
ist hierfür die Ausgangslage. Allerdings ist wie bereits beschrieben der Datenumfang in diesen Jahren, nämlich 1986 und 1989, äußerst gering. Deshalb wird zum Vergleich auch die allgemeinste Angabe der Monatsmiete – nämlich pro Wohnung – angegeben, da hier alle beobachteten Wohnungsinserate enthalten sind.

Dabei spielt vor allem der Umfang des Preisanstiegs eine Rolle. Denn nur wenn dieser überproportional zu den normalen Preisänderungen eines Jahres ist, kann dies auf die U-Bahn zurückgeführt werden.

4.4.1 Die Mietpreisentwicklung pro Wohnung

Wie in Abbildung 6 dargestellt, stieg die durchschnittliche monatliche Bruttomiete pro Wohnung im Lauf der Zeit an. Im UG1 lag sie im ersten Untersuchungs-Jahr noch unter 200 Euro, betrug 2004 aber bereits knapp über 600 Euro.

Abb. 6: Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG1



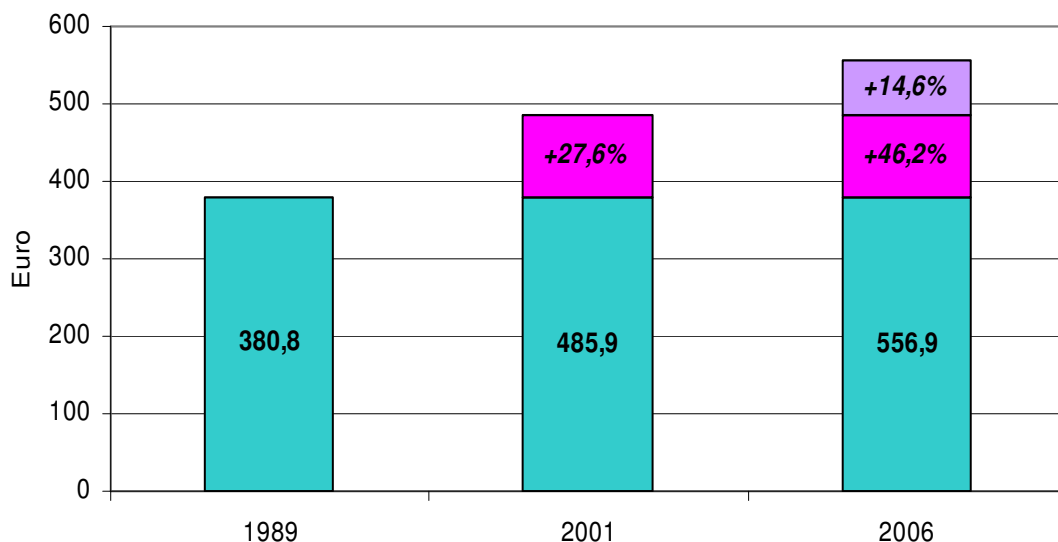
Quelle: Eigene Erhebung

Allerdings ist hierbei zu beachten, dass diese Daten keine Angaben über die Qualität oder die Größe der Wohnung enthalten. Andererseits sind auch die unterschiedlichen Zeitspannen problematisch. So ist der überaus hohe Anstieg der Mieten von 1986 auf 1999 von 123,4% auch darauf zurückzuführen, dass hier mehr als eine Dekade dazwischenliegt.

In diese Zeit fallen auch große Veränderungen der Wohnungsqualität und Wohnungsgröße. So kann man davon ausgehen, dass der Anteil der Substandardwohnungen 1986 höher war und der Anteil der Wohnungen der Ausstattungskategorie A bis 2004 analog zum restlichen Bezirk zunahm (vgl. Kap. 2.1.3).

Betrachtet man die Preisentwicklung im UG2, wie sie in Abbildung 7 dargestellt wird, so fällt vor allem ein wesentlich moderateres Wachstum der Mietpreise auf. Obwohl hier zwischen den ersten beiden Untersuchungsjahren ebenfalls mehr als eine Dekade liegt, beträgt der Anstieg nur 27,6%. In diesem Zusammenhang fällt auch der hohe Ausgangswert auf. So betrug die durchschnittliche Bruttomiete im Jahr 1989 im UG2 380,8 Euro. Dies ist fast doppelt soviel wie der Vergleichswert im UG1 im Jahr 1986. Ein möglicher Grund hierfür ist die zur damaligen Zeit bereits hohe Wohnungsqualität im Bezirk. So waren in Simmering 1991 70% der Hauptwohnsitzwohnungen solche der Kategorie A, in Ottakring jedoch nur 48% (vgl. Tab. 2). Allerdings ist auch der Preisanstieg von 2001 bis 2006 im UG2 mit durchschnittlich nur 15% höheren Mieten relativ gering.

Abb. 7: Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete (in Euro) pro Wohnung im UG2



Quelle: Eigene Erhebung

Vergleicht man beide Untersuchungsgebiete, so fällt zuerst der wesentlich höhere Preisanstieg in Ottakring auf und andererseits ein sehr ähnlich hoch verteiltes

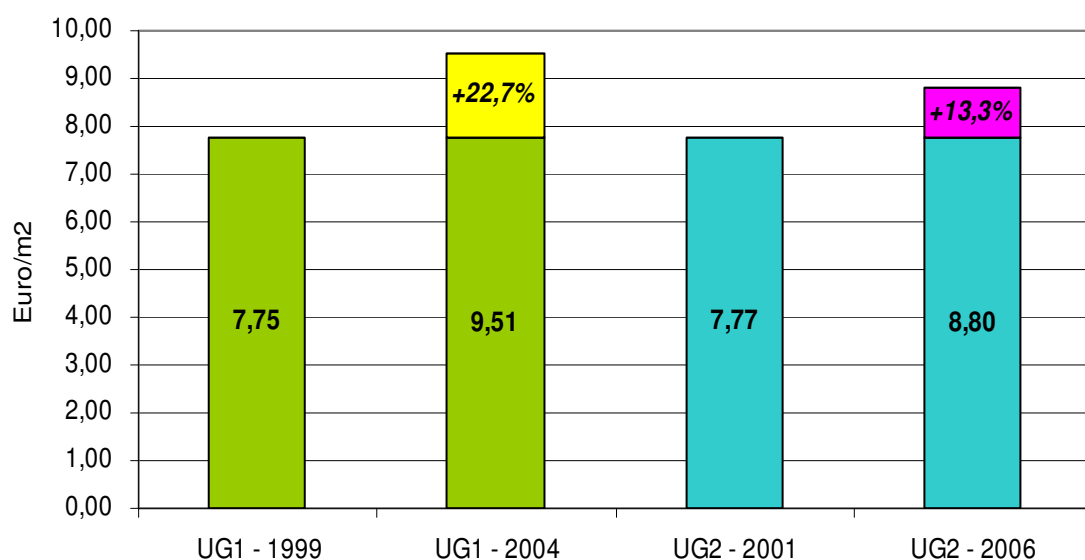
Mietpreisniveau im UG2. Dies liegt wie bereits beschrieben unter anderem am hohen Ausgangswert im Jahr 1989. Deshalb beträgt das relative Wachstum hier auch nur 46%, während sich im ersten Untersuchungsgebiet die durchschnittliche Bruttomonatsmiete vom ersten bis zum letzten Jahr der Untersuchung mehr als verdreifachte.

Lässt man jedoch die ersten beiden Untersuchungsjahre aufgrund der geringen Fallzahlen weg, so ist der Anstieg der Mietpreise im ersten Untersuchungsgebiet noch immer wesentlich höher. Hier wächst die durchschnittliche Monatsmiete um 38% während sie im zweiten Untersuchungsgebiet nur um 15% steigt. Dies zeigt sich auch in den absoluten Zahlen, denn während das Mietniveau im zweiten Untersuchungs-Jahr noch im UG2 höher ist, liegt es fünf Jahre nach der U-Bahn-Eröffnung im ersten Untersuchungsgebiet mit 604 Euro pro Wohnung 8% über der durchschnittlichen Bruttomiete im Simmeringer Untersuchungsgebiet.

4.4.2 Die Mietpreisentwicklung pro Quadratmeter-Nutzfläche

Die bereits beschriebene Monatsmiete pro Wohnung gibt einen guten Überblick über die Mietpreislage in beiden Untersuchungsgebieten. Allerdings spielt hier die unterschiedliche Größe eine Rolle. Deshalb stellt die Angabe des Mietpreises in Euro/m² den am besten vergleichbaren Wert dar (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete (in Euro) pro m² im UG1 und UG2



Quelle: Eigene Erhebung

Allerdings sind hier nur Daten für das zweite und dritte Untersuchungs-Jahr verfügbar. Auch hier sieht man auf den ersten Blick den wesentlich höheren Preisanstieg in UG1. Während 1999 bzw. 2001 in beiden Untersuchungsgebieten die durchschnittlichen Quadratmeterpreise annähernd bei 7,75 Euro/m² lagen, mussten fünf Jahre nach der Eröffnung der U-Bahn im Untersuchungsgebiet in Ottakring die Neumieter wesentlich tiefer in die Tasche greifen. Denn während im UG2 die Mieten auf 8,8 Euro/m² stiegen, waren es hier 9,5 Euro und damit ein relativer Anstieg von über 22%. Dabei stellen sich drei Fragen. Nämlich erstens, ob dieser Anstieg im Vergleich zu anderen Stadtteilen bzw. generell Wien höher war und zweitens, ob wenn dies zutrifft, es auf die U-Bahn-Errichtung zurückzuführen ist. Außerdem muss noch geklärt werden, warum der Anstieg im UG2 geringer war.

5 DISKUSSION DER ERGEBNISSE

Im vorigen Kapitel wurden die Ergebnisse der Inseratanalyse dargestellt. Dabei wurde die Entwicklung der Mietpreise im Laufe der drei Untersuchungszeiträume für beide Gebiete abgebildet. Diese Daten enthalten jedoch keinerlei Information, ob die Entwicklung über- oder unterdurchschnittlich im Vergleich zu anderen Stadtteilen war. Daher ist es notwendig, die Ergebnisse der Untersuchung mit anderen Daten zu vergleichen. Hier bieten sich die Mikrozensus-Angaben über Wohnkosten der Statistik Austria an. Da diese jedoch nicht nur Mietwohnungen im engeren Sinn (vgl. 5.1.2) enthalten, wird im weiteren Verlauf der Versuch unternommen den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (näher des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) als Vergleichsmaterial heranzuziehen. Ein weiterer Vorteil hierbei ist, dass ein Vergleich der beiden Untersuchungsgebiete mit den durchschnittlichen Mietpreisen des jeweiligen Bezirkes möglich ist, während im Mikrozensus nur Angaben für Wien enthalten sind. Aufgrund der neuen Ergebnisse, die durch den Vergleich der Daten entstehen, ist es möglich wieder zur Forschungsfrage und Arbeitshypothese zurückzukehren und diese zu beantworten. Dabei ist es jedoch unerlässlich auf weitere Faktoren, die den Mietpreis beeinflussen können, einzugehen.

5.1 Vergleich mit anderen Daten über Mietwohnungskosten

Wie bereits erwähnt, ist es notwendig die Untersuchungsergebnisse mit ähnlichen Daten derselben Zeiträume zu vergleichen, um Aussagen darüber machen zu können, ob die U-Bahn zu wesentlich höheren Preisen führte oder nicht. Hierfür werden die Mikrozensus-Ergebnisse der Statistik Austria über Wohnkosten herangezogen ebenso wie der Immobilienpreisspiegel der WKO. Dies sind jedoch nicht die einzigen Informationen über Wohnungspreise in Wien. Zu erwähnen sind noch der Wiener Immobilienindex des Fachbereichs Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien und der Austria Immobilienbörse sowie auf amtlicher Seite die Richtwertmieten und der

angemessene Hauptmietzins. Aus praktischen Gründen wurden jedoch nur zwei Vergleichsquellen herangezogen.

5.1.1 Vergleich mit den Daten des Mikrozensus

Die Statistik Austria erfasst nicht nur den Wohnungsbestand und Angaben über die Größe und Ausstattung einer Wohnung sondern auch den monatlichen Wohnungsaufwand. Dies wird in den Mikrozensus-Erhebungen durchgeführt, die jährlich erscheinen (entweder als eigene Publikation oder unter dem Titel „Wohnen“ oder „Wohnungen“). Hierbei handelt es sich um „Bestandsmieten“ (vgl. BLAAS & WIESER 2004). Hingegen handelt es sich bei den Ergebnissen der Untersuchung um Marktmieten, also Mieten neu vermieteter Wohnungen (des privaten und geförderten Wohnungsmarktes).

Die Daten der Wohnungsstatistik des Mikrozensus werden unter anderem auch im nationalen Verbraucherpreisindex und im harmonisierten europäischen Verbraucherpreisindex verwendet.

Vorweg müssen noch einige unterschiedliche Begriffe geklärt werden. Der **Wohnungsaufwand** stellt den Gesamtaufwand einer Wohnung dar. Daher enthält er nicht nur den Mietzins (Hauptmietzins, Untermietzins, die Nutzungsgebühr für eine Genossenschaftswohnung, Rückzahlungen für eine Eigentumswohnung) sondern auch die Betriebskosten sowie allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Aufwendungen für gemeinsame Einrichtungen (z. B. Lift), Garagen- oder Abstellkosten, etc. (für nähere Informationen siehe die jeweilige Mikrozensus-Erscheinung). Damit ist der Wohnungsaufwand umfangreicher als die in der Untersuchung erhobene Bruttomiete. Da jedoch nicht immer alle möglichen Mietbestandteile enthalten sind und aufgrund der größeren Fallzahlen ist anzunehmen, dass ein Vergleich der Ergebnisse der Untersuchung mit den Mikrozensus-Daten zulässig ist.

Eine weitere Unterscheidung ist, dass 1986 und 1989 der Aufwand auf entgeltlich genutzte Wohnungen und ab 1999 auf Hauptmietwohnungen (bzw. Mietwohnungen ohne Untermiete) bezogen ist. Unter **Hauptmiete** fallen hierbei nicht nur Mietwohnungen im engeren Sinn sondern auch Gemeinde-, Genossenschafts- und gemietete Eigentumswohnungen. Die entgeltlich genutzten Wohnungen enthalten neben Hauptmieten

auch Untermieten, Eigentumswohnungen sowie Wohnungen unter sonstigen Rechtsverhältnissen. Dabei wird der Durchschnittsaufwand aller Wohnungen angegeben – unabhängig von Bauperiode und Ausstattungskategorie.

Während im vorigen Kapitel auch andere statistische Lageparameter angegeben wurden, so wird hier analog zur Statistik Austria nur der mittlere Wohnungsaufwand bzw. die durchschnittliche Bruttomiete - also das arithmetische Mittel - angegeben.

Dabei kann einerseits das Preisniveau der Mieten im Untersuchungsgebiet mit dem Wiens verglichen werden. Andererseits können auch Aussagen über die relative Veränderung zwischen zwei Zeitpunkten im Untersuchungsgebiet und für (Gesamt-)Wien getroffen werden. Daraus kann man schließen, ob die Entwicklung im U-Bahn-Einzugsgebiet über- oder unterdurchschnittlich im Vergleich zu Wien war.

Untersuchungsgebiet 1 - Ottakring

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse des Untersuchungsgebietes 1 - Ottakring mit den Angaben im Mikrozensus des entsprechenden Jahres verglichen. Dabei ist neben den unterschiedlichen Begriffen Miete (Bruttomiete) und Wohnungsaufwand auch noch zwischen Mietwohnungen des privaten Sektors, wie im Untersuchungsgebiet, und Hauptmietwohnungen bzw. Mietwohnungen (ohne Untermiete), in Wien, zu unterscheiden (bzw. 1986 entgeltlich genützte Wohnungen).

Tabelle 21 bildet die durchschnittliche monatliche Bruttomiete bzw. den durchschnittlichen Wohnungsaufwand pro Wohnung und auch pro m²-Nutzfläche im UG1 sowie für Gesamt-Wien in den Untersuchungsjahren 1986, 1999 sowie 2004 ab.

Es werden jedoch nicht nur die absoluten Werte in Euro angegeben, sondern auch die relative Veränderung der Mietpreise zwischen den Untersuchungszeiträumen angezeigt. Wobei 1986 dies nur in Bezug auf die Wohnung, nicht in Hinblick auf die Nutzfläche möglich ist (vgl. Kap. 4.2).

Vergleicht man die mittleren Monatsmieten pro Wohnung zu den verschiedenen Zeitpunkten, so sieht man, dass sowohl im UG1 als auch in Wien die Mieten steigen. Der größte Anstieg ist von 1986 auf 1999 bemerkbar. Allerdings liegen hier auch zwölf Jahre und ein Qualitätssprung der Wohnungen (Zunahme der Kategorie A-Wohnungen, Abnahme der Substandardwohnungen) dazwischen. Der Anstieg der Mietpreise von 1999

auf 2004 ist allerdings weniger enorm (hier beträgt der Unterschied auch nur fünf Jahre) und auch hier liegen die Preise im UG1 über dem Wiener Durchschnitt.

Tab. 21: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung bzw. pro m² im UG1 und Wien 1986, 1999 und 2004

	Pro Wohnung			Pro m ²		
	UG1	Wien	Differenz	UG1	Wien	Differenz
1986	195,8	140,2	55,6	/	/	/
1999	437,4	295,9	141,5	7,75	4,51	3,24
2004	604	374	230	9,48	5,46	4,02
<i>Rel. Änderung 1986 – 1999</i>	123,4 %	111 %	12,4 %	/	/	/
<i>Rel. Änderung 1999 – 2004</i>	38 %	26,4 %	11,6 %	22,3 %	21,1 %	1,2 %

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/ Mikrozensus 1986, STATISTIK AUSTRIA/Mikrozensus 1999 und Wohnungen 2004

Aussagen über die Miete pro m² sind nur für die Jahre 1999 und 2004 möglich, da die Daten für 1986 nicht aussagekräftig sind (N=5, vgl. Kapitel 4.2). Deshalb wurde auch darauf verzichtet, die Daten für Wien anzugeben. Ansonsten liegen hier ebenfalls die Mietpreise über denen Wiens, wobei die Entwicklung der Preise vom Eröffnungsjahr der U-Bahn bis fünf Jahre danach im UG1 nur gering größer war als in Wien.

Wie bereits im vorigen Kapitel, so werden auch hier die Monatsmieten nach der Wohnungsgröße angegeben. In Tabelle 22 werden die Mieten pro Wohnung nach Nutzfläche angegeben. Hier ergibt sich ein differenziertes Bild. Denn während wieder alle absoluten Mietpreise im UG1 über dem Wiener Durchschnitt liegen, so ist die relative Veränderung von 1999 auf 2004, also die Entwicklung der Mietpreise vom Jahr der Eröffnung bis fünf Jahre danach, abhängig von der Wohnungsgröße.

Von 1999 auf 2004 stiegen die Mietpreise kleiner bis mittlerer Wohnungen (unter 90m²) im UG1 unterdurchschnittlich verglichen mit Wien. Nur größere Wohnungen konnten einen größeren Preisanstieg aufweisen, v.a. Wohnungen über 130m², wobei hier auch geringe Fallzahlen das Bild verzerren. Allerdings ist anzumerken, dass die absoluten Mietpreise im UG1 wieder wesentlich über denen Wiens liegen.

Tab. 22: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG1 und Wien 1986, 1999 und 2004

	Wohnungen mit einer Nutzfläche von ...									
	Unter 35m ²		35 bis unter 60m ²		60 bis unter 90m ²		90 bis unter 130m ²		Über 130m ²	
	UG1	Wien	UG1	Wien	UG1	Wien	UG1	Wien	UG1	Wien
1999	286,9	137,4	353	203,9	532,7	319,4	740,8	478,8	872,1	680,2
2004	338	184	440,5	263	633,3	395	923,2	549	1702	769,5
<i>Rel. Änderung 1999 – 2004</i>	<i>17,8 %</i>	<i>34,0 %</i>	<i>24,8 %</i>	<i>29,0 %</i>	<i>18,9 %</i>	<i>23,7 %</i>	<i>24,6 %</i>	<i>14,7 %</i>	<i>95,2 %</i>	<i>13,1 %</i>

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/ Mikrozensus 1986, STATISTIK AUSTRIA/Mikrozensus 1999 und Wohnungen 2004

Betrachtet man diese Entwicklung nach der Wohnraumanzahl, so ergibt sich ein anderes Bild. Vom ersten Jahr der Untersuchung 1986 bis 1999 stiegen wie gewohnt die absoluten Mietpreise bzw. der Wohnungsaufwand als auch die relative Entwicklung in UG1 stärker als in Wien (vgl. Tab. 23). Mit einer Ausnahme – und zwar der großen Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen.

Tab. 23: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG1 und Wien 1986, 1999 und 2004

	Wohnungen mit ...							
	einem Wohnraum		zwei Wohnräumen		drei Wohnräumen		vier oder mehr Wohnräumen	
	UG1	Wien	UG1	Wien	UG1	Wien	UG1	Wien
1986	126,2	74,13	173	112,9	/	/	438,2	270
1999	323,8	167,2	407,2	244,8	561,4	360,1	583,8	553,1
2004	354	225	558	316	738	407	994	643
<i>Rel. Änderung 1986 – 1999</i>	<i>156,6%</i>	<i>125,5%</i>	<i>135,4%</i>	<i>116,9%</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>33,2%</i>	<i>97,5%</i>
<i>Rel. Änderung 1999 – 2004</i>	<i>9,3%</i>	<i>34,6%</i>	<i>37,1%</i>	<i>29,1%</i>	<i>31,4%</i>	<i>13,0%</i>	<i>70,2%</i>	<i>20,7%</i>

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/ Mikrozensus 1986, STATISTIK AUSTRIA/Mikrozensus 1999 und Wohnungen 2004

Vergleicht man die Jahre 1999 und 2004 so ergibt sich ein ähnliches Bild wie bereits bei der Unterscheidung der Mietpreise der Wohnungen nach Nutzflächen. Während das Mietniveau der kleinen Wohnungen unterdurchschnittlich anstieg, wuchsen die Mietpreise der mittleren bis großen Wohnungen (mit mehr als zwei Wohnräumen) stärker als der Wiener Durchschnitt.

Dabei lassen sich hier zwei gegenläufige Trends definieren. Einerseits entwickelte sich das Preisniveau der Wohnungen mit einem Wohnraum zuerst über- dann jedoch unterdurchschnittlich und anderseits verhielt es sich bei Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen genau umgekehrt.

Untersuchungsgebiet 2 (Simmering)

Tabelle 24 gibt den mittleren Wohnungsaufwand bzw. die Bruttomiete pro Wohnung sowie pro m²-Nutzfläche wieder. Wie zu erwarten, steigen die Preise im Verlauf der Jahre an, wobei die Werte des UG2 immer über denen Gesamt-Wiens liegen. Wiederum gibt es keine Flächen-Angaben für das Jahr 1989 (siehe Punkt 4.2) weshalb auch auf die Angabe für Wien verzichtet wurde.

Tab. 24: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung bzw. pro m² im UG2 und Wien 1989, 2001 und 2006

	Pro Wohnung			Pro m ²		
	UG2	Wien	Differenz	UG2	Wien	Differenz
1989	380,8	160,46	220,34	/	/	/
2001	485,6	312,5	172,5	7,77	4,74	3,03
2006	557	369	188	8,8	5,46	3,34
<i>Rel. Änderung 1989-2001</i>	27,5%	94,7%	-67,2%	/	/	/
<i>Rel. Änderung 2001-2006</i>	14,7%	18,1%	-3,4%	13,26%	15,19%	-1,93%

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT /Mikrozensus 1989, STATISTIK AUSTRIA/MIKROZENSUS 2001 und WOHNEN 2006

Während jedoch die absoluten Preise über dem Wiener Durchschnitt liegen, so ist der relative Anstieg der Preise im UG2 unterdurchschnittlich verglichen mit der Entwicklung des Wohnungsaufwandes Wiens. Dies gilt sowohl bezogen auf die Nutzfläche, als auch auf die Angaben pro Wohnung. Wobei hier die große Differenz zwischen dem ersten und

zweiten Untersuchungs-Jahr auch auf die geringe Fallzahl im Jahr 1989 (N=9) zurückzuführen ist.

Hier spielt natürlich auch die Größe der Wohnungen eine Rolle. Dabei trifft man wieder auf eine Ausnahme und zwar den niedrigen Wert im UG2 im Jahr 2006 verglichen mit 2001 der Wohnungen 90 bis unter 130m² (vgl. Kap. 4.2). Trotzdem liegen die Mietpreise im Untersuchungsgebiet wieder über denen für Wien.

Tab. 25: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Nutzfläche im UG2 und Wien 1989, 2001 und 2006

	Wohnungen mit einer Nutzfläche von ...									
	Unter 35m ²		35 bis unter 60m ²		60 bis unter 90m ²		90 bis unter 130 m ²		Über 130 m ²	
	UG2	Wien	UG2	Wien	UG2	Wien	UG2	Wien	UG2	Wien
2001	269,7	139,8	366	214,4	521,8	343	808,2	509,3	926,2	636,9
2006	375	184	451,7	256	593,3	387	754,6	599,5	968	830,5
<i>Rel. Änderung 2001 - 2006</i>	<i>39,05 %</i>	<i>31,7 %</i>	<i>23,42 %</i>	<i>19,4 %</i>	<i>13,7 %</i>	<i>12,8 %</i>	<i>- 6,6%</i>	<i>17,7 %</i>	<i>4,5%</i>	<i>30,4 %</i>

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT/ Mikrozensus 1989, STATISTIK AUSTRIA/MIKROZENSUS 2001 und WOHNEN 2006

Betrachtet man die relative Veränderung 2001 zu 2006, so ergibt sich hier wieder eine unterschiedliche Entwicklung der Kosten hinsichtlich der Wohnungsgröße. Während die Preisentwicklung der kleinen bis mittleren Wohnungen, v.a. unter 35m² aber auch bis unter 60m² Nutzfläche, im UG2 über denen Wiens liegt, entwickeln sich die Monatsmieten der großen Wohnungen (mit über 90m² Wohnfläche) unterdurchschnittlich (vgl. Tab. 25).

In Tabelle 26 ergibt sich wieder das bekannte Bild. Während die absoluten Wohnungskosten im Untersuchungsgebiet über den Werten Wiens liegen, ist die relative Entwicklung der Mieten nach der Wohnungsgröße zu unterscheiden. Nach der Nutzfläche stiegen nämlich nur die Preise der kleinen bis mittleren Wohnungen.

Bezogen auf die Wohnraumanzahl lag die relative Entwicklung von 1989 und 2001 für alle Wohnungen unter dem Wiener Durchschnitt. Auch von 2001 auf 2006 war die

Preisentwicklung der kleinen (mit einem Wohnraum) und großen Wohnungen (mit vier und mehr Wohnräumen) unterdurchschnittlich verglichen mit den Mikrozensus-Angaben für Wien. Hingegen war die Steigerung der Monatsmieten bei mittelgroßen Wohnungen (mit zwei bis drei Wohnräumen) im Vergleich zu Wien im Untersuchungsgebiet höher und zwar um vier bis sechs Prozent.

Tab. 26: Durchschnittliche Bruttomiete und Wohnungsaufwand (in Euro) pro Wohnung nach Wohnraumanzahl im UG2 und Wien 1989, 2001 und 2006

	Wohnungen mit ...							
	einem Wohnraum		zwei Wohnräumen		drei Wohnräumen		vier oder mehr Wohnräumen	
	UG2	Wien	UG2	Wien	UG2	Wien	UG2	Wien
1989	259,2	83,8	426,9	128,5	471	199,4	/	/
2001	314	179,4	466,1	260,9	679,4	380,1	843,7	543
2006	381	224	517,4	279	604,2	361	832,8	571,3
<i>Rel. Änderung 1989-2001</i>	<i>21,14</i>	<i>114</i>	<i>9,19</i>	<i>103</i>	<i>44,2</i>	<i>90,6</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>Rel. Änderung 2001-2006</i>	<i>21,4</i>	<i>25</i>	<i>11</i>	<i>7</i>	<i>11</i>	<i>5</i>	<i>1,3</i>	<i>5,2</i>

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT /Mikrozensus 1989, STATISTIK AUSTRIA/MIKROZENSUS 2001 und WOHNEN 2006

5.1.2 Vergleich mit den Daten des Immobilien-Preisspiegel

Wie bereits eingangs erwähnt, wird noch eine zweite Vergleichsmöglichkeit herangezogen und zwar der Immobilienspiegel der WKO bzw. des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Dieser betrifft den Mietwohnungsbestand der freien Mieten bzw. der „angemessenen“ Mieten (MRG: frei vereinbarter Mietzins). Daher sind hier im Gegensatz zu den Daten des Mikrozensus keine Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen enthalten.

Allerdings wurde der Preisspiegel im Jahr 2000 umgestellt, sodass der Vergleich des Jahres 1999 zu den anderen Untersuchungszeiträumen nur bedingt möglich ist. So wird vor 2000 die Wohnungsmiete nur für Gesamt-Wien nach unterschiedlichen Wohnlagen und Ausstattungskategorien dargestellt. Für den folgenden Vergleich werden nur Wohnungen der Kategorie I, die annähernd Kategorie A entspricht, verwendet.

Ab 2000 sind die Daten nach Bezirken unterteilt und zwar nach gutem bis sehr gutem Wohnwert. Mittlerer Wohnwert entspricht Wohnungen mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung, anspruchsloser Architektur sowie einer gewissen Mindestausstattung wie Spannteppich und Mindestverfließung. Guter Wohnwert ist abhängig von einer guten Wohnlage, einer qualitativ besseren Standardausstattung, Balkon oder Loggia, sowie ansprechender Architektur (vgl. WKO 2004 und WKO 2006). Auf die Darstellung des sehr guten Wohnwertes wurde verzichtet. Dieser bezieht sich auf „Prestigewohnungen“ und ist daher für die Analyse nicht weiter von Bedeutung.

Dabei ist wieder nur für die Zeiträume während der Eröffnung und fünf Jahre später die Angabe der Preise bezogen auf die Wohnfläche möglich (vgl. Kap. 4. und 4.3). Außerdem war eine Umrechnung der Brutto- auf Nettomiete, wie im Immobilien-Preisspiegel verwendet, notwendig.

Tab. 27: Durchschnittliche Nettomiete (in Euro) pro m² im UG1 sowie Wien 1999 und Ottakring 2004

1999	UG1	Mäßige Lage (I)	Gute Lage (I)
Bis 40m ²	6,5	4,9	6,3
40 bis 70m ²	4,9	4,6	5,9
Über 70m ²	4,4	4,4	5,7
2004	UG1	Ottakring, mittlerer Wohnwert	Ottakring, guter Wohnwert
Bis 60m ²	6,5	5,3	6,6
Über 60m ²	6,1	4,9	6,2

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach WKO 1999 und 2004

Für das erste Untersuchungsgebiet (Ottakring) sind hier nur bedingt Aussagen zu fällen, da in diese Periode eine Umstellung der Erhebung und Darstellung des Immobilien-Preisspiegels fällt. Im Vergleich zu Mietwohnungen der Kategorie I in Wien lassen sich die kleinen Wohnungen des UG1 (unter 40m²) sogar besser als Wohnungen in guter Lage einordnen, die mittelgroßen Wohnungen zwischen mäßiger und guter Lage und die großen Wohnungen über 70m² entsprechen mäßiger Lage in Wien.

Im Jahr 2004 konnten sich die Wohnungen im Einzugsgebiet der U3 anhand der beobachteten Mietpreise sogar zwischen mittlerem und guten Wohnwert in Ottakring positionieren, wobei sie äußerst knapp unter denen guten Wohnwertes liegen. Somit konnte das Untersuchungsgebiet seine „Lage im Bezirk“ verbessern. Allerdings ist die Entwicklung der Lage in Wien und im Bezirk nur bedingt zu vergleichen.

Tab. 28: Durchschnittliche Nettomiete (in Euro) pro m² im UG2 sowie Simmering 2001 und 2006

	UG2	Simmering - mittlerer Wohnwert	Simmering - guter Wohnwert
2001			
Bis 60m ²	4,6	5,8	6,5
Über 60m ²	4,3	5,6	6,2
2006			
Bis 60m ²	7,0	5,5	6,5
Über 60m ²	5,3	5,1	5,7

Quelle: Eigene Erhebung sowie nach WKO 2001 und 2006

Auch im zweiten Untersuchungsgebiet lässt sich eine Verbesserung der Lage, hierbei nur im Bezirk, feststellen. Während das Mietniveau 2001 im UG2 noch unter dem mittleren Wohnwertes lag, reihten sich 2006 die Wohnungen über 60m² zwischen mittlerem und guten Wohnwert in Simmering ein (vgl. Tab. 28). Die kleineren Wohnungen stiegen hierbei sogar über die durchschnittliche monatliche Nettomiete pro m² von Wohnungen mit gutem Wohnwert.

5.2 Schlussfolgerungen und Beantwortung der Forschungsfrage

Betrachtet man nur die Ergebnisse der Inseratanalyse, insbesondere die Entwicklung der durchschnittlichen Monatsmiete zu den verschiedenen Zeitpunkten, so kann man sagen, dass die Mietpreise seit der Planung der U-Bahn gestiegen sind. Dabei sind vor allem zwei Dinge zu beachten:

- a.) Die Fallzahlen der Untersuchungszeiträume vor der Planung der U-Bahn, nämlich 1986 und 1989, sind sehr gering (vgl. Kap. 4).
- b.) Die Daten enthalten keine Information über Inflation, Teuerung, usw.

Aus diesem Grund sind Aussagen nur über den Vergleich mit anderen Daten möglich, die ebenfalls von der Wirtschaftslage und Inflation beeinflusst werden, aber nur in sehr geringem Ausmaß von der Errichtung einer U-Bahn.

5.2.1 Schlussfolgerungen aus dem Vergleich

Hierfür wurden die Mikrozensus-Angaben der Statistik Austria und der Immobilien-Preisspiegel der WKO herangezogen. Dabei ist festzuhalten, dass alle beobachteten, absoluten Werte über den Werten im Mikrozensus liegen und mehr den Quadratmeterpreisen des Immobilien-Preisspiegels gleichen. Hier spielen die unterschiedliche Qualität der Wohnungen sowie der Rechtsgrund der Wohnungsbenützung eine große Rolle. Denn während im Mikrozensus auch Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen untersucht werden, sind dies im Preisspiegel nur freie Mieten. Außerdem werden hier nur Wohnungen der Ausstattungskategorie A behandelt, während im Mikrozensus alle Kategorien analysiert werden. Zwar wäre auch hier eine Unterscheidung möglich, da jedoch nur selten eine eindeutige Zuordnung der untersuchten Wohnungen zu einer Kategorie möglich war, wurde darauf verzichtet. Hingegen zeigt der Vergleich mit dem Immobilien-Preisspiegel, dass die Annahme, es handle sich vor allem um Wohnungen der Kategorie A, anscheinend zutrifft.

Untersuchungsgebiet 1 (Ottakring)

Die durchschnittliche monatliche Bruttomiete pro Wohnung aber auch pro m²-Nutzfläche im UG1 liegt zu allen Zeiten über dem mittleren Wohnungsaufwand Wiens. Dies betrifft die absoluten Werte, als auch die relative Entwicklung.

Differenziert man nach der Wohnungsgröße, so muss man zwischen den Untersuchungszeiträumen unterscheiden. Von 1986 auf 1999 ist dies nur nach der Wohnraumanzahl möglich – hier entwickeln sich die Mietpreise der kleineren Wohnungen (mit ein bis zwei Wohnräumen) überdurchschnittlich im Vergleich zu Wien. Von 1999 auf 2004 sind dies jedoch die mittleren bis großen Wohnungen (ab zwei, insbesondere jedoch ab drei Wohnräumen) sowie Mietwohnungen mit einer Nutzfläche von über 90m². Die restlichen Wohnungen wurden zwar ebenfalls teurer, aber nicht überdurchschnittlich im Vergleich zu den Mikrozensus-Ergebnissen Wiens.

Ebenfalls nur für die zweite Periode (1999-2004) ist ein Vergleich mit den Daten des Immobilien-Preisspiegels möglich. Dabei müssen die beiden Jahre getrennt beschrieben werden. Für 1999 lässt sich sagen, dass das Preisniveau der kleinen Wohnungen den guten Lagen und das der mittleren bis größeren Mietwohnungen annähernd den mäßigen Wohnlagen Wiens entspricht. 2004 waren jedoch sowohl Wohnungen unter als auch über

60m² Fläche knapp unterhalb des guten Wohnwertes in Ottakring einzuordnen. Sind Wien und die Bezirksebene vergleichbar, so hätten sich die Mietpreise positiv entwickelt und die „Lage“ der Mietwohnungen sich verbessert.

Untersuchungsgebiet 2 (Simmering)

Auch hier stieg die Monatsmiete über die Jahre hinweg an. Jedoch war die relative Entwicklung der Bruttomonatsmiete sowohl vor als auch nach der Eröffnung der U3-Erweiterung verglichen mit den Mikrozensus-Daten unterdurchschnittlich.

Betrachtet man die Entwicklung der Miete nach der Wohnraumanzahl, so sind hier für die erste Periode (1989-2001) nur unterdurchschnittliche Preisentwicklungen, für die zweite Periode (2001-2006) jedoch ein überdurchschnittlicher Anstieg der Mietpreise von mittelgroßen Wohnungen (mit zwei bis drei Wohnräumen) zu verzeichnen. Bezogen auf die Nutzfläche sind in diesem Zeitraum nur die kleinen bis mittleren Wohnungen bis 90m² (insbesondere bis 60m²) überdurchschnittlich gewachsen. Hier zeigt sich eine Diskrepanz. Denn während die kleinen Wohnungen nach Nutzfläche einen überdurchschnittlichen Preisanstieg vorweisen, trifft dies nicht auf die Wohnungen mit einem Wohnraum zu. Dies ist dadurch zu erklären, dass viele der erhobenen Wohnungsinserate nur die Zimmeranzahl angeben, während andere Annoncen nur die Nutzfläche und nicht die Zimmerzahl angeben.

Vergleicht man die Daten auf Bezirksebene, wie im Immobilien-Preisspiegel, so ist jedoch eine positive Entwicklung zu beobachten. Während 2001 die Quadratmeterpreise im UG2 noch unter denen der Wohnungen mittleren Wohnwertes lagen, war dies fünf Jahre nach der U3-Eröffnung anders. 2006 lagen die Preise von Mietwohnungen bis 60m² im Untersuchungsgebiet zwischen mittlerem und gutem Wohnwert, die Wohnungen über 60m² sogar über denen guten Wohnwertes Simmerings.

5.2.2 Beantwortung der Forschungsfrage

Als zentrale Forschungsfrage wurde in Kapitel 3.1 definiert, inwieweit die U-Bahn die Mietpreise von Wohnungen im Einzugsgebiet beeinflusst und ob sich daraus eine Aufwertung des Stadtteils ablesen lässt. Dabei lautete die Hypothese:

„Durch den Bau einer U-Bahn steigen die Preise von Mietwohnungen im Einzugsbereich an.“

Betrachtet man nur die Entwicklung der beobachteten Mietpreise, so kann man sagen, dass alle über die Jahre hinweg steigen. So betrug das Wachstum der Bruttomieten seit der Errichtung der U-Bahn im UG1 38% und im UG2 15%. Dies wird jedoch bereits durch Inflation und Teuerung bedingt und betrifft alle Wohnungen Wiens. Um Aussagen darüber treffen zu können, dass die Preissteigerung auf den U-Bahn-Bau zurückzuführen ist, wurden Vergleichsdaten herangezogen.

Dadurch kann für das **erste Untersuchungsgebiet**, nämlich Ottakring, die **Hypothese bestätigt** werden. Hier stiegen die Mietpreise der Wohnungen tatsächlich überdurchschnittlich (im Vergleich zu Wien).

Dies wird allgemein bestätigt. In vielen Artikeln wird neben der Donaacity auch Ottakring als eines der positivsten Beispiele für Wertsteigerungen durch den U-Bahn-Bau erwähnt. „In Ottakring waren es durch die U3-Verlängerung am Fuße des Wilhelminenbergs um die 15 bis 20 Prozent“ beschreibt Andreas Wollein, Geschäftsführer von Realpartners, in einem Artikel der Presse (DIE PRESSE 2006). Gemeint sind hier Preissteigerungen von Mietwohnungen. Es konnte allerdings auch der Wert von Eigentumswohnungen gesteigert werden (vgl. DER KURIER 2004).

Im UG2 ist die Entscheidung ob die Hypothese zu verifizieren oder falsifizieren ist, ungleich schwerer. Unterscheidet man nach der Entwicklung zwischen 1989 und 2001, so ist die Hypothese zu verwerfen. Bezogen auf die Entwicklung nach der Eröffnung der U3, gehen allerdings die Ergebnisse des Mikrozensus und des Immobilien-Preisspiegels auseinander. Nach dem Vergleich mit dem Immobilien-Preisspiegel wäre die Hypothese zu verifizieren, nach den Daten des Mikrozensus jedoch zu falsifizieren. Die Entscheidung, welchem Ergebnis mehr zu trauen ist, fällt schwer – muss jedoch zugunsten der amtlichen Statistik gefällt werden und damit ist die **Hypothese im Untersuchungsgebiet 2 (Simmering) zu verwerfen**.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch ein Artikel aus dem Jahr 2004, allerdings bezogen auf Eigentumswohnungen:

„Für Simmering hat die Verbesserung der öffentlichen Verkehrslage allerdings wenig gebracht. Auch die Kaufpreise sind mit durchschnittlich 1110 € pro m² am niedrigsten in ganz Wien“ (DER KURIER 2004).

Grenzt man jedoch die Hypothese auf die Entwicklung der Mietpreise nach Wohnungsgröße ein, so kann man sagen, dass **mittelgroße Mietwohnungen im UG2** seit der Eröffnung der U-Bahn sehr wohl **überdurchschnittliche Wertsteigerungen** erfahren haben und hiermit doch auch ein Preiseffekt der U-Bahn vorhanden ist.

Dann könnte man jedoch auch die Überprüfung der Hypothese im **UG1** nach der Wohnungsgröße unterscheiden. So sind die Mietpreise bis zur Eröffnung vor allem der kleinen Wohnungen, nach der Eröffnung jedoch die der **mittleren bis größeren Wohnungen** überdurchschnittlich gestiegen. Dabei sind die Wertsteigerungen der kleinen Wohnungen insbesondere auf die Qualitätsanhebung zurückzuführen. Außerdem fällt in diese Zeit die Wiedereröffnung der ehemaligen Vorortelinie und jetzigen S45, was ebenfalls zu Preissteigerungen geführt haben mag. Deshalb ist es sinnvoll, vor allem aufgrund der geringen Fallzahlen 1986 und 1989, die **Hypothesen nur auf die Entwicklung seit der Eröffnung der U-Bahn zu beziehen**.

Dies würde der Meinung vieler Experten entsprechen. Denn:

„Einigkeit herrscht auch darüber, dass die unmittelbare Bekanntgabe der U-Bahn-Erweiterung preislich noch keine Auswirkungen habe [Anm.: auf die Mietpreise]. Sehr wohl reagieren jedoch Bauträger unmittelbar, sobald sich die U-Bahn-Erweiterungen abzeichnen.“ (DIE PRESSE 2006).

Der verzögerte Preiseffekt bei Mietwohnungen ist darauf zurückzuführen, dass Mietverträge aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht kurzfristig geändert werden können. Die Preissteigerungen betreffen daher anfangs nur Neubauten, natürlich freiwerdende Wohnungen sowie Umbauten (Wohnungszusammenlegungen und Dachgeschossausbauten). Deshalb bestimmt auch das Angebot der freien Wohnungen das Mietniveau in einem Gebiet, wobei das Angebot wiederum stark von der Bautätigkeit abhängt.

In der Forschungsfrage wurde jedoch nicht nur die Preisentwicklung der Mietwohnungen angesprochen sondern auch die **Aufwertung des Stadtteils**. Einerseits deutet bereits der

überdurchschnittliche Preisanstieg mittlerer und größerer Wohnungen darauf hin. Denn dies lässt darauf schließen, dass vor allem Mieterschichten, die sich größere Wohnungen leisten können, auch bereit sind für die U-Bahn-Nähe mehr zu zahlen. Aber auch die Bevölkerungsentwicklung in den betroffenen Gebieten kann ein Hinweis darauf sein, ob die U-Bahn zu einer Aufwertung führte. In Tabelle 29 sind einerseits die Ergebnisse der Volkszählungen 1991 und 2001 aber auch der Jahresendstand 2007 des Bevölkerungsregisters abgebildet. Allerdings wurde hier ebenfalls auf die Unterscheidung nach Zählbezirken verzichtet und die Daten nur auf Bezirksebene angegeben.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in Ottakring, so sieht man, dass seit der U-Bahn-Eröffnung die Bevölkerung wieder zunimmt. Während in den 1980er-Jahren die Einwohner-Zahlen stagnierten und im Jahr 2000 ihren Tiefstand erreichten, wuchs die Wohnbevölkerung bis 2007 um 9,3%. Dabei liegt das Wachstum sogar über dem wienweiten Trend. Im Vergleich dazu zeigte Simmering immer ein starkes Bevölkerungswachstum – so auch 2001. Bis 2007 ging dieses Wachstum jedoch geringfügig zurück, liegt allerdings immer noch weit über dem Wiener Durchschnitt.

Tab. 29: Wohnbevölkerung Wiens sowie der Bezirke XI und XVI 1991, 2001 sowie 2007

	1991	2001	Bevölkerungs- veränderung 1991-2001	2007	Bevölkerungs- veränderung 2001-2007
Wien	1.539.848	1.550.261	+ 0,68%	1.677.867	+ 8,23%
Simmering	67.045	76.901	+ 14,7%	85.908	+ 11,71%
Ottakring	88.933	86.149	- 3,13%	94.170	+ 9,3%

Quelle: Eigene Darstellung nach STATISTIK WIEN

Angenommen die U3-Erweiterung löste in Ottakring das Bevölkerungswachstum aus, so könnte sie in Simmering möglicherweise ein noch geringeres Wachstum verhindert haben. Um dies zu überprüfen, wäre jedoch eine Untersuchung der Daten auf kleinerer räumlicher Einheit notwendig.

5.2.3 Gegenüberstellung mit Forschungsergebnissen anderer Studien

Im UG1 erhöhte sich zwischen 1999 und 2004 der Monatsaufwand pro Wohnung um 38% (Wien: 26,4%) und pro Quadratmeter um 22,3% (Wien 21,1%). Damit überstieg die

relative Veränderung der Mieten im UG1 die Wiens um 11,6 bzw. 1,2% (vgl. Tab. 21). Da die Fallzahlen pro Wohnung wesentlich größer sind, ist der erste Wert anzunehmen. Dies ergibt eine U-Bahn bedingte Preissteigerung von über 11%.

Diese Daten können mit den Ergebnissen anderer Studien (vgl. Kap. 2.3.2) verglichen werden. So errechnet Robert Wieser in seinem hedonischen Modell einen U-Bahn bedingten Aufschlag von 2,2% auf Mieten innerhalb eines Umkreises von 2.000m um U-Bahn-Stationen (WIESER 2006, S.27). In einem Artikel der Zeitschrift „Raum“ kommen die Autoren zu dem Schluss, dass durch die U-Bahn die Kaltmieten um bis zu 8% steigen (SCHÖNBÄCK et al. 2007, S. 39). Und nach Andreas Wollein, dem Geschäftsführer der Immobilienfirma Realpartners, können in Ottakring Preissteigerungen von 15 bis 20% beobachtet werden (vgl. PHILIPP 2007, DIE PRESSE 2006).

Diese unterschiedlichen Ergebnisse sind auf das Einzugsgebiet zurückzuführen. So macht es einen Unterschied ob als Radius 750m oder 2.000m gewählt werden. Außerdem wird von vielen Immobilienmaklern gerade Ottakring als positives Beispiel für Preissteigerung von Wohnungen genannt. Allerdings herrscht nicht nur Einigkeit darüber, dass die U-Bahn zu Wertsteigerungen führen kann, sondern auch darin, dass hier noch andere Faktoren eine Rolle spielen.

Für das zweite Untersuchungsgebiet wurden keine Studien über Mietwohnungspreise gefunden. Deshalb ist hier kein Vergleich möglich.

5.3 Weitere Faktoren

Wie bereits beschrieben, spielen auch andere Faktoren eine Rolle bei der Entwicklung der Mietpreise von Wohnungen. Diese könnten auch erklären, wieso die Preisentwicklung im UG1 größer war als im UG2. Dabei stellt sich die Frage, was einen attraktiven Stadtteil ausmacht.

5.3.1 Bauprojekte und öffentlicher Verkehr

Wie bereits erwähnt, ist auch das Angebot von Neu- und Umbauten ein wichtiger Einflussfaktor auf die Preisentwicklung im U-Bahn-Einzugsbereich. Einerseits sind nur bei

Neuvermietungen kurzfristige Preissteigerungen möglich, andererseits können innovative **Bauprojekte** das äußere Erscheinungsbild eines Stadtteils heben und sind Anreize für neue Mieter. Dabei entstehen zumeist nicht nur neue Wohnbauten, sondern auch Büroeinheiten. In Ottakring wurden zahlreiche Neu- und Umbauten im Zuge der U3-Eröffnung verwirklicht. Direkt an der Endstelle gelegen, und das Stadtteilbild prägend, sind das Forum Thaliastraße und der Personalwohnturm des Krankenanstaltenverbunds „Klinotel“, Ottakrings erstes Hochhaus. In der Baudatenbank des Architektur Zentrums Wien wurden noch weitere Projekte gefunden wie ein Büroneubau in der Lorenz Mandlgasse (fertiggestellt 2001), die Wohnbebauung Seitenberggasse (2001) sowie der Umbau alter Teile der Remise in der Maroltingergasse und die Umwandlung zu Wohnungen (2000 fertiggestellt).

Im 11. Bezirk wurden trotz vier neuer Stationen weniger Bauprojekte realisiert. Allerdings wurde hier eines der größten Projekte Wiens, die neuen Gasometer, errichtet. Diese wurden jedoch nicht durch den U-Bahn-Bau initiiert sondern beeinflussten im Gegenteil die Trassierung der U3 (vgl. Kap. 3.3). Heute befinden sich hier Büros und Wohnungen. Ähnlich Ottakring, wurde auch in Simmering neben der Endstation ein Hochhaus errichtet. Zusammen mit dem daneben befindlichen niedrigeren Kubus bietet es Platz für Büros und Wohnungen (vgl. WIENARCHITEKTUR).

Was die **Qualität des Wohnbaus** betrifft, so sind in Simmering größtenteils neue Wohnungen und überdurchschnittlich viele der Ausstattungskategorie A vorhanden. In Ottakring ist hingegen der Anteil gründerzeitlicher Bauten größer. Dies sagt jedoch wenig über die Qualität der Bausubstanz aus. So ist in Wohnbauten der 1960er-Jahre die Schalldämpfung meistens relativ schlecht (vgl. DER KURIER 2004) und daher diese Wohnungen weniger beliebt als **sanierte Altbauten**. Dabei wurden 2006 in Simmering 406 und in Ottakring 587 Wohnungen saniert (vgl. MA05 2007). Hinzu kommt die Sanierung von Schulen und Kindergärten, die in beiden Untersuchungsgebieten stattfand.

Vergleicht man die Einflussfaktoren und die Ergebnisse der Analyse, so fällt auf, dass der überdurchschnittliche Anstieg der Mieten im UG1 möglicherweise durch die Neubautätigkeit unterstützt wird. Hingegen war das Angebot neu zu vermietender Wohnungen im UG2 wesentlich geringer. Zum einen, da hier weniger gebaut wurde und zum anderen, da auch das natürliche Freiwerden der Wohnungen geringer ist, aufgrund des geringeren Anteils älterer Personen (vgl. Kap. 3.3.1). Möglicherweise ist dies ein Grund

dafür, dass die Mietpreise nicht stärker stiegen. Gleichzeitig verbesserten die Neubauten und die Sanierung von Altbauten das Stadtbild und schufen so im UG2 mehr Anreize für neue Mieter.

Ein ebenfalls wichtiger Punkt ist das Angebot an **öffentlichen Verkehrsmitteln** neben der U-Bahn. Wie bereits besprochen fungieren beide Endstationen auch gleichzeitig als Schnellbahnhöfe. Ansonsten ist der Unterschied enorm. Während es im UG1 vier Linien gibt, die direkt ins Zentrum fahren, ist dies im UG2 nur ein öffentliches Verkehrsmittel und zwar die Straßenbahnlinie 71. Und dies obwohl erst 2003 das Verkehrskonzept in Simmering umgestellt wurde, um auf die Entwicklungen seit der U3-Eröffnung einzugehen. Damit ist im Falle von Störungen oder notwendigen Umbauarbeiten die Mobilität der Simmeringer Bevölkerung wesentlich stärker eingeschränkt.

5.3.2 Nahversorgung und Image

Weitere Faktoren der Standortaufwertung sind die Nahversorgung, das Angebot an Freizeitmöglichkeiten und Ruhe- bzw. Grünlagen sowie das Image des Stadtteiles.

Neben kleinen **Geschäftslokalen** in oder direkt neben den neuen U-Bahn-Stationen (wie Bäcker, Blumengeschäfte, usw.) entstand im Gasometer ein neues Einkaufszentrum. Aber auch das Zentrum Simmering, ein Einkaufszentrum an der Station Enkplatz, wurde erweitert. In der neuen Remise in Ottakring wurden neben Wohnungen auch Geschäfte, Lokale und eine Passage errichtet. Durch die U3-Erweiterung kam es auch zum Neubau eines Kinozentrums (Gasometer) sowie eines Fitnesscenters (Ottakring). Damit ist das Einkaufsangebot im zweiten Untersuchungsgebiet wesentlich größer. Allerdings sind viele andere Aspekte der sozialen Infrastruktur in Ottakring besser. Ein Beispiel hierfür ist das Gesundheitswesen. So gibt es im XI. Bezirk 96 Ärzte, im XVI. jedoch 168 (vgl. MA05 2007). Berücksichtigt man dabei die unterschiedliche Größe der Bezirke bei nur ca. einem Achtel weniger Bevölkerung in Simmering, so ist dies eine große Differenz.

Ähnlichkeiten herrschen wieder in Bezug auf größere **Grünflächen**, sowie Spielplätzen und Sportanlagen.

Ebenso einen Einfluss auf die Qualität eines Stadtviertels hat die Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch neue Stadtmöblierung und verbesserte Beleuchtungskonzepte. Dies hebt nicht nur das äußere Erscheinungsbild, sondern kann auch das **Image** eines Stadtteils positiv beeinflussen. Dieses spielt auch bei der Wohnungssuche eine Rolle. Die meisten Wohnungssuchenden haben konkrete Vorstellungen, welche Bezirke nicht infrage kommen. Dies wird oft über negative Assoziationen hervorgerufen. Dabei haben ehemalige Arbeiterbezirke, wie der XI. und XVI. Bezirk, immer noch ein schlechteres Image als bürgerliche Bezirke wie Hietzing und Währing sowie die innenstadtnahen Gebiete. Ottakring wird zum Beispiel oft als „Ausländerbezirk“ bezeichnet, da hier der Anteil der ausländischen Bevölkerung relativ hoch ist (vgl. Kap. 3.3.1). Eine Verbesserung des Image könnte neue Mieterschichten anziehen, wäre aber auch ein Anreiz für die Ansiedlung von Büros und Einzelhandelsgeschäften.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit der Preisentwicklung von Mietwohnungen im Zuge der Errichtung neuer U-Bahn-Stationen.

Die Relevanz dieser Frage ergibt sich nicht nur aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht, sondern auch aus stadtplanerischer. Denn der U-Bahn-Ausbau wird einerseits forciert um neue Stadtteile zu erschließen, andererseits aber auch um bestehende Stadtteile neu zu beleben. Daher kann man sagen, dass die U-Bahn ein Instrument der Stadterneuerung, aber auch der Stadterweiterung ist. Dabei bleibt die Hauptfunktion der U-Bahn die, eines schnellen und sicheren Massenverkehrsmittels, das beiträgt den Oberflächenverkehr zu entlasten und auch relativ umweltverträglich ist. Diese Faktoren gleichen die extrem hohen Baukosten wieder aus.

Eine gute Anbindung an den ÖV, insbesondere die U-Bahn, ist jedoch auch ein Standortvorteil. Dies ist unter anderem für den Einzelhandel interessant, da es zu einem erhöhten Passantenaufkommen führen kann. Aber auch für Büros sowie Bildungs- und Forschungsstätten ist eine gute Verkehrsanbindung relevant. Wie in Kap. 2.4 beschrieben, sind vor allem Personen in Ausbildung auf den öffentlichen Verkehr angewiesen.

Dies kann auch am Beispiel Wiens beobachtet werden. So liegen viele der großen Geschäftsstraßen wie die Mariahilfer Straße und auch Einkaufszentren (Donauzentrum, Millennium City, Stadion Center, ...) direkt an U-Bahn-Stationen. Aber auch ein großer Teil neuer Bürozentren und Forschungsstätten siedelt sich, abgesehen von der City, in der Nähe von U-Bahnen an. So entstehen entlang der U1, näher der Donaucity, nicht nur Bürohochhäuser wie Ares Tower oder die DC-Towers sondern auch Forschungs- und Technologieparks wie das Tech Gate. Werden keine Gegenmaßnahmen getroffen, so führt dies zu einer punktuellen Stadtentwicklung. Wobei die Gebiete in U-Bahn-Nähe auf Kosten der Stadtteile ohne U-Bahn-Anschluss profitieren.

Allerdings gibt es gerade in Wien Ausnahmen. So entstehen am Wienerberg um die Twin Towers ebenfalls neue Bürozentren – jedoch ohne direkten U-Bahn-Anschluss.

Auch für Wohngebiete ist ein hoher Preis nicht unbedingt mit einer Anbindung an die U-Bahn verbunden. So sind die „besseren“ Lagen Wiens, die Nobellagen in Bezirken wie Hietzing und Döbling, nicht an das U-Bahn-Netz angeschlossen. Dies hat jedoch auch damit zu tun, dass die Bewohner dieser Gegenden nicht auf den ÖV angewiesen sind.

Aber wenn eine U-Bahn in Gehweite nicht erforderlich ist für steigende Immobilienpreise – führt die U-Bahn dann überhaupt zu höheren Preisen in ihrem Einzugsgebiet? Und wenn ja, bringt dies eine Aufwertung des Stadtteiles mit sich? Hier schließt die Analyse an. Die Hypothese lautete: *„Durch den Bau einer U-Bahn steigen die Preise von Mietwohnungen im Einzugsbereich an.“*

Obwohl es viele empirische Untersuchungen über die Preiseffekte der U-Bahn auf die Entwicklung von Grundstückspreisen im Einzugsgebiet gibt, sind vergleichbare Analysen für Mietwohnungen rar. Dies liegt auch daran, dass die Erhebung der Mietpreise zu früheren Zeitpunkten ein Problem darstellt. Als Methode wurde deshalb die Inseratanalyse gewählt. Somit konnten auch Wohnungsannoncen älterer Ausgaben der Tageszeitung der Kurier analysiert werden. Nach der Bestimmung der Analysemethode wurde der Einzugsbereich und damit die beiden Untersuchungsgebiete in Ottakring und Simmering definiert und der zeitliche Rahmen bestimmt, der die Jahre für die Durchführung der Inseratanalyse vorgab. Dabei stellte der Umfang der unvollständigen Inserate ein Problem dar, denn eine Rückfrage bei den Maklern war nicht mehr möglich (vgl. MOSER et al. 2002). Dies erklärt die zum Teil sehr geringen Fallzahlen.

Die Analyse ergab, dass in beiden Untersuchungsgebieten die Mietpreise im Laufe der Jahre anstiegen. Dies wird jedoch bereits durch Inflation und Teuerung bedingt und betrifft alle Wohnungen Wiens. Um Aussagen darüber treffen zu können, dass die Preissteigerungen auf den U-Bahn-Bau zurückzuführen waren, wurde ein Vergleich der Daten notwendig.

Während also in Kapitel vier die Ergebnisse der Inseratanalyse dargestellt wurden, wurden in Kapitel fünf die beobachteten Werte mit den Daten des Mikrozensus der Statistik Austria und des Immobilien-Preisspiegels der WKO verglichen. Dadurch konnten folgende Aussagen getroffen werden:

- a.) Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Jahren 1986 und 1989 wurde die Hypothese nur für das Jahr der Eröffnung und fünf Jahre danach geprüft. Allerdings sind sich die meisten Immobilienmakler und Experten darin einig, dass die Mietpreise von Wohnungen ohnehin erst nach dem Bau der U-Bahn steigen.

- b.) **Die Hypothese wurde im ersten Untersuchungsgebiet (Ottakring) verifiziert** – hier stiegen die Mietpreise der Wohnungen überdurchschnittlich.
- c.) Im **zweiten Untersuchungsgebiet (Simmering)** hätte die Hypothese im Vergleich zu den Bezirksdaten des Immobilien-Preisspiegels angenommen werden können, es wurde jedoch, entsprechend dem Vergleich der Mikrozensus-Daten Wiens, die **Hypothese verworfen**.
- d.) Differenziert man die Preisentwicklung nach unterschiedlich großen Wohnungen, so zeigt sich, dass im UG2 mittelgroße Wohnungen sehr wohl überdurchschnittliche Preissteigerungen aufwiesen.
- e.) Unterscheidet man auch im UG1 nach der Wohnungsgröße, so zeigt sich, dass die Wertsteigerung mittelgroßer bis großer Wohnungen über dem Wiener Durchschnitt lag.

Dies lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Mietpreise stiegen **nach dem Bau bzw. der Eröffnung der U3** im UG1 überdurchschnittlich.
- In beiden Untersuchungsgebieten stiegen die Preise **mittelgroßer bis großer Mietwohnungen** nach der Eröffnung stark, wobei im UG1 auch generell das Preisniveau der Mieten stieg (hier betrug die U-Bahn bedingte Preissteigerung über 11%).

Dabei hängt die Preisentwicklung auch vom Vorhandensein freier Wohnungen, durch Neubau oder natürliches Freiwerden, ab, da meist nur in neuen Mietverträgen größere Preissteigerungen möglich sind. Wie der Vergleich zeigt, wurden zur Zeit der Eröffnung wesentlich mehr – privatwirtschaftliche - Bauprojekte in Ottakring als in Simmering realisiert. Dies schlug sich auch in der Inseratanalyse nieder, da z. B. Wohnungen in den neuen Gasometern nicht über Zeitungsannoncen angeboten wurden.

Außerdem wird in fast allen Artikeln und Studien darauf hingewiesen, dass nur dort Preissteigerungen auftreten, wo auch die Infrastruktur bereits auf gutem Niveau vorhanden ist. Ein anderer wichtiger Faktor ist das Image eines Stadtteils (vgl. PHILIPP 2007). Beide Aspekte spielen bei der Aufwertung des Gebietes eine große Rolle.

Obwohl davon ausgegangen werden kann, dass vor allem im UG1 eine Aufwertung stattfand (so stieg z. B. das Bevölkerungswachstum seit der U-Bahn-Eröffnung stark an), wären hierfür weitere Untersuchungen notwendig. Dies wären zum Beispiel Geschäftsstraßenkartierungen als auch die statistische Analyse vor allem soziodemografischer Faktoren (wie dem durchschnittlichen Einkommen oder dem Bildungsstand einer Bevölkerung) auf kleinräumiger Ebene. Dies könnte Aufschlüsse darüber geben, ob die U-Bahn neue Mieterschichten in den Stadtteil brachte oder nicht. Aber auch für weitere Studien bezüglich der Erhebung der Preise von Mietwohnungen durch Zeitungsinserate sind Verbesserungsvorschläge zu nennen. Ausgehend von der Annahme, dass Mietpreise erst ab der Eröffnung der U-Bahn-Station steigen, ist es sinnvoll direkt zu diesen Zeitpunkten die Inserate zu erheben um notwendige Informationen bei den Maklern oder sonstigen Anbietern nachfragen zu können (wie Lage, Größe der Wohnung, etc.). Hierzu wäre auch die Befragung der Mieter im Einzugsgebiet möglich. Damit könnte auch geklärt werden, ob die U-Bahn Verdrängungseffekte mit sich bringt. Es wurde bereits die Frage gestellt, welchen Einfluss steigende Mietpreise auf bestehende Mietverträge bzw. die „alten Mieter“ haben. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten. Erstens, die Mietsteigerung hält sich aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen in Grenzen und die Mieter können bleiben und profitieren ebenfalls von den Vorteilen der U-Bahn. Zweitens die Mieter können sich das neue Mietniveau nicht leisten und werden bewusst verdrängt, um Platz für neue, zahlungskräftigere Mieter zu schaffen. Jedoch finden diese Prozesse meist mit größerer zeitlicher Verzögerung statt und wurden nicht im Rahmen dieser Studie untersucht.

Trotzdem ist es interessant, dass in beiden Untersuchungsgebieten Preissteigerungen vor allem bei mittleren und größeren Wohnungen auftraten. Dies hat sicherlich zum Teil damit zu tun, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße seit Jahrzehnten steigt (vgl. Kap. 2.1.3). Da dies gerade am freien Wohnungsmarkt der Fall ist, lässt darauf schließen, dass von Immobilienfirmen genau diese Wohnungen angeboten werden. Deshalb muss auch die Nachfrage hiernach vorhanden sein, also Mieterschichten, die sich größere Wohnungen leisten können.

Ausblick

Zurzeit finden die letzten Bauarbeiten der dritten Ausbauphase der Wiener U-Bahn statt und die Vierte wird bereits geplant. Dabei werden die Endstationen der neuen Erweiterungstrecken weit am Stadtrand liegen, zum Teil in noch nicht gebauten Stadtteilen. Aber es entstehen auch Stationen in älteren und dicht bebauten Gebieten. Dabei handelt es sich einerseits um strukturschwache Wohngebiete in den äußeren Bezirken sowie um zentrumsnahe Distrikte, die aufgrund abgenützter Bausubstanzen, Geschäftssterben, etc. dringend eine Aufwertung benötigen würden. Hier kann die Anbindung an das U-Bahn-Netz als Chance gesehen werden. Durch die erhöhte Erreichbarkeit werden Investoren neue Anreize geboten und Impulse geschaffen. Wichtig ist jedoch die tatkräftige Unterstützung durch den Bau neuer und attraktiver Büro- und Wohnprojekte sowie die Verbesserung der Infrastruktur. Damit könnten Arbeitsplätze geschaffen werden, eine Durchmischung der Mieterschichten könnte erreicht werden und die Belebung des Einzelhandels. Dies wäre ein erster Schritt zur Aufwertung des Stadtteils.

LITERATURVERZEICHNIS

- AMANN, Anton et al.: Schöner Wohnen? Perspektiven der Wohnungspolitik. - In: Kurswechsel-Zeitschrift für gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Alternativen, Heft 1/1993, Wien 1993.
- AMBROSCH, Michael et al.: Orientierung am Wohnungsmarkt – Rechtsformen des Wohnen: Miete, Eigentum, Genossenschaften und andere Wohnformen. Wien 2001.
- BAIDINGER, Andrea: Studie über Wohn- und Lebenswelten. 2004. Als PDF verfügbar von: www.bauenwohnenimmobilien.at/downloads/2004/040401_ForumBau_at.pdf (letzter Zugriff: 10. Juli 2008).
- BAIDINGER, Andrea: Image entscheidet bei Wohnungssuche – Qualitätsvolles Image gesucht. o.J. Verfügbar von: <http://www.bauenwohnenimmobilien.at/studies/st006/> (letzter Zugriff: 9. Juli 2008).
- BLAAS, Wolfgang et al.: Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik. Wien 1991.
- BLAAS, Wolfgang: Zur Theorie des Wohnungsmarktes. - In: BLAAS, W. et al. 1991, S. 18 - 27.
- BLAAS, Wolfgang & Hans KRAMAR: Die Entwicklung der Bodenpreise in Wien. - In: BLAAS Wolfgang, Hans KRAMAR & Benjamin DAVY: Beiträge zur Wiener Bodenpolitik. Wien 1997.
- BLAAS, Wolfgang & Robert WIESER: Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung. Studie des IFIP Institut für Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik der TU Wien. Verfasst im Auftrag der AK Wien. Wien 2004. Als PDF verfügbar von: http://ifip.tuwien.ac.at/mitarbeiter/rw/pdf-Dateien/AK-Studie_mieten_wbf.pdf (letzter Zugriff: 15. September 2008).
- BREZINA Brigitta & Wolfgang BLAAS: Charakteristika und Besonderheiten des Gutes Wohnung und des Wohnungsmarktes. - In: BLAAS, W. et al. 1991, S. 11 – 17.
- CHRISTL, Josef: Price trends on the Austrian real estate market. - In: CA-QUARTERLY. Facts and Figures on Austria's Economy III/95. Wien 1995, S. 17 – 24.
- CZERNY, Margarete: Hauptmieten und Betriebskosten in Österreich. Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder. Wien 1994.
- FASSMANN, Heinz & Rainer MÜNZ: Wohnungsbedarf und wohnungspolitische Maßnahmen. - In: AMANN et al. 1993, S. 25 – 30.
- FASSMANN, Heinz & Gerhard HATZ: Wien Stadtgeographische Exkursionen. Im Auftrag des Ortsausschusses der 28. Deutschen Schulgeographentages. Wien 2002.
- FASSMANN, Heinz & Gerhard HATZ: Wien - Städtebauliche Entwicklung und planerische Probleme. – In: FASSMANN, H. & G. HATZ 2002, S.11-34.
- FASSMANN, Heinz: Stadtgeographie I - Allgemeine Stadtgeographie. Braunschweig 2004.

- FEILMAYR, Wolfgang: Richtwertmieten und freie Mieten in Wien im Jahr 2004. Wien 2005. Als PDF abrufbar von: http://www.arbeiterkammer.at/pictures/d28/richtwertmieten_studie2005.pdf (letzter Zugriff: 15. August 2008).
- FESSEL GfK: Wohnen 2001 – Wohnungssuchende und ihre Kriterien. Wien 2001.
- FÖRSTER, Wolfgang: Stadterweiterung versus Stadterneuerung? Anmerkungen zu einer falschen Fragestellung. – In: EDER Kurt, Dietrich HÖSCHER & Gerhard SCHUSTER (Hrsg.): Herausforderung Wohnen – wirtschafts-, sozial- und raumordnungspolitische Perspektiven. Wirtschafts- und Sozialpolitische Reihe Bd. 2. Wien 1994, S. 11 – 23.
- FÖRSTER, Wolfgang: Stadterneuerung zwischen Markt und Staat – Der Wiener Weg im internationalen Vergleich. – In: PERSPEKTIVEN. Heft 7-8/2005. Wien 2005, S. 22 – 28.
- FUNK, Margret (Hrsg.): Immobilienlexikon Österreich. Wien 2003.
- GROIS, Günther: U-Bahn 2000 – warum die Wiener ihre U-Bahn lieben. – In: HÖDL, J. 2000, S. 10 – 17.
- GRUBER, Martin: Mietrecht in Österreich. Wien 2001 sowie Wien 2007.
- HERRY, Max & Sepp SNIZEK: Verkehrsverhalten der Wiener Bevölkerung 1991. Heft 3 der Sonderreihe zum neuen Wiener Verkehrskonzept Jänner 1993. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung Band 40. Wien 1993.
- HEUER, Jürgen H.B. & Volker NORDALM: Die Wohnungsmärkte im gesamtwirtschaftlichen Gefüge. – In: JENKIS, H.W. 2001, S. 23 – 41.
- HÖDL, Johann (Hrsg.): 3 Jahrzehnte U-Bahn- Bau in Wien. Wien 2000.
- JANIK, Wilhelm: Wohnungsaufwand 2002 – 2005. Mikrozensus 1.Quartal 2002 bis 1. Quartal 2005. – In: STATISTIK AUSTRIA (Hrsg.): Statistische Nachrichten September 2005. Heft 9/2005. 60. Jahrgang. Wien 2005, S. 806 – 818.
- JENKIS, Helmut W. (Hrsg.): Kompendium der Wohnungswirtschaft, München – Wien: 2001.
- JENKIS, Helmut: Einführung in die Wohnungswirtschaftspolitik. – In: JENKIS, H.W. 2001, S. 65 – 122.
- KOCH, Robert: Die U3-Verlängerung nach Ottakring. – In: HÖDL, J. 2000, S. 194 – 200.
- KORN, Werner & Stefan SCHÖBER (Hrsg.): Ein Ratgeber für alle, die Wohnfragen haben. Wien 1987.
- KOTYZA, Georg: STEP 94 - Stadtentwicklungsplan für Wien 1994. – In: PERSPEKTIVEN. Heft 10/1994. Wien 1994, S. 5 – 63.
- DER KURIER: Das Image bestimmt den Kaufpreis. Artikel vom 21. Februar 2004. Verfügbar von: http://www.realpartners.at/assistant/beispiel/user/index.php?page_id=4 (letzter Zugriff: 11. Oktober 2008).
- LUEGER, Klaus: Österreichisches Wohnhandbuch 1997 – Von der Kriegswirtschaft zum Markt. Innsbruck 1997.
- LUNAK, Daniela: Darstellung und Vergleich der räumlichen Ausbreitung ausgewählter Infrastruktursysteme und ihre Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur – dargestellt

- am Beispiel der Stadt Wien zwischen 1888 und 2001. Dissertation an der Technischen Universität Wien. Wien 2005.
- MADREITER, Michael: Auswirkungen von ÖV – Investitionen auf den lokalen städtischen Bodenmarkt. Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien. Wien 1998.
- MAGISTRAT DER STADT WIEN (Hrsg.): Wiener Bezirksdaten – Simmering. Band 11. Wien 1995a.
- MAGISTRAT DER STADT WIEN (Hrsg.): Wiener Bezirksdaten - Ottakring. Band 16. Wien 1995b.
- MOSER, Peter, Bernhard SCHÖFFMANN & Eva STOCKER: Richtwertmieten in Wien. Verfasst im Auftrag der AK Wien. Wien 2002. Als PDF verfügbar von http://wien.arbeiterkammer.at/pictures/d19/Richtwertmieten_in_Wien.pdf (letzter Zugriff: 15. August 2008).
- ÖAK/Österreichische Auflagenkontrolle (Hrsg.): Auflagenliste 1. Halbjahr 2008. Als PDF verfügbar von: www.oeak.at/content/intern/Auflagenlisten/OEAK_2008_1HJ.pdf (letzter Zugriff: 22. August 2008).
- PELZ, Josef: U-Bahn – Die Revolution im öffentlichen Verkehr. – In: PERSPEKTIVEN. Heft 9/1994. Wien 1994, S. 24 – 28.
- PHILIPP, Norbert: Nächster Halt: Rendite. - In: Immobilien-Magazin Nr. 9. Sept./Okt. 2007. Wien 2007, S. 38 – 40.
- DIE PRESSE: Wohnen wurde nicht teurer. Immobilienpreise – Die Mieten steigen langsamer als die Inflation. Artikel vom 15. April 2005. Verfügbar von: <http://www.aib.at> (letzter Zugriff: 8. August 2008).
- DIE PRESSE: U-Bahn als Stadtentwicklungshelfer. Artikel vom 30. September 2006. Verfügbar von: http://www.realpartners.at/assistant/beispiel/user/index.php?page_id=4 (letzter Zugriff: 11. Oktober 2008)
- SCHÖNBÄCK, Wilfried et al.: Die Wiener U-Bahn und ihre Wirkungen – Was bringt der Silberpfeil der Stadt? – In: ÖIR: Raum. Österreichische Zeitschrift für Raumplanung und Regionalpolitik. Nr. 65/07. Wien 2007, S. 38 – 41.
- SEMERAD, Sandra: Stadtverfall und Stadterneuerung. - In: FASSMANN, H. & G. HATZ 2002, S. 93 – 112 .
- SOCIALDATA GmbH Münschen (im Auftrag der MA18): Einschätzung zur Mobilität in Wien. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung Bd. 46, Heft 6 der Sonderreihe zum Neuen Wiener Verkehrskonzept August 1993, Wien 1993.
- STADTENTWICKLUNG WIEN/MAGISTRATSABTEILUNG 18: STEP05. Stadtentwicklungsplan Wien 2005. Wien 2005. als PDF abrufbar auf: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/step/pdf/step-kapitel4-3.pdf> (letzter Zugriff: 11. Juli 2008).
- STADTPLANUNG WIEN/MAGISTRATSABTEILUNG 18 (Hrsg.): Wien, Stadterhaltung, Stadterneuerung – Der Stand der Dinge III. Wien 2000.
- STEINBAUER, Günter. Die Linie U3. – In: HÖDL, J. 2000, S. 188 – 193.

- VORARLBERG ONLINE: Keinen Spielraum für Zusatzkosten. Artikel vom 5. Oktober 2005. Als PDF verfügbar von: http://www.bauenwohnenimmobilien.at/downloads/2005/pdf_131005/051006Vorarlberg_online.pdf (Letzter Zugriff: 9. Juli 2008).
- WIENER LINIEN: Alles über uns - Betriebsangaben 2007. Wien 2007. Als PDF verfügbar von: <http://www.wienerlinien.at> (letzter Zugriff: 9. Juli 2008).
- WIESER, Robert: Wirkungen der U-Bahn auf den Bodenmarkt in Wien. Working Paper Nr.: 1/2006. Wien 2006. Als PDF verfügbar von: http://www.ifip.tuwien.ac.at/publ/wp/PDF/IFIP_WP_1_2006.pdf (letzter Zugriff: 10. Septmebr 2008).
- WOLF, Werner: Die U3-Verlängerung nach Simmering. – In: HÖDL, J. 2000, S. 201 – 207.

Statistische Quellen zu Wohnungsbestand und Wohnungskosten

- MAGISTRAT DER STADT WIEN (Hrsg.): Die Häuser- und Wohnungszählung in Wien vom 15. Mai 1991. Wien 1994.
- ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT: Wohnungsdaten 1985/86. Wohnbautätigkeit 1985. Wohnungserhebung des Mikrozensus März 1986. Beiträge zur Österreichischen Statistik, Heft 836. Wien 1987.
- ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT (Hrsg.): Mikrozensus Jahresergebnisse 1986. Beiträge zur österreichischen Statistik Heft 854. Wien 1987.
- ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT (Hrsg.): Mikrozensus Jahresergebnisse 1989. Beiträge zur Österreichischen Statistik Heft 978. Wien 1990.
- ÖSTERREICHISCHES STATISTISCHES ZENTRALAMT: Häuser- und Wohnungszählung 1991. Hauptergebnisse für Wien. Beiträge zur Österreichischen Statistik Heft 1040/9. Wien 1993.
- STATISTIK AUSTRIA: Wohnen 1999. Wohnbaustatistik und Wohnungserhebung des Mikrozensus 1999. Wien 2001.
- STATISTIK AUSTRIA: Wohnungen 2000/01. Ergebnisse der Wohnungserhebungen in dem Mikrozensen 2000 und 2001. Wien 2001.
- STATISTIK AUSTRIA: Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2001. Hauptergebnisse für Wien. Wien 2004.
- STATISTIK AUSTRIA: Mikrozensus Jahresergebnisse 1999. Wien 2002a.
- STATISTIK AUSTRIA: Mikrozensus Jahresergebnisse 2001. Wien 2002b.
- STATISTIK AUSTRIA: Wohnungen 2004. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2004. Wien 2005.
- STATISTIK AUSTRIA: Wohnen 2006. Ergebnisse der Wohnungserhebungen im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2006. Wien 2007.
- STATISTIK WIEN: Statistiken der Stadt Wien. Verfügbar von: www.wien.gv.at/statistik/ (letzter Zugriff: 22. September 2008).

STATISTIK AUSTRIA: Ein Blick auf die Gemeinden – Wien [nach Bezirken]. Verfügbar von: <http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bd1=9> (letzter Zugriff: 15. Oktober 2008).

WKO/ Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.): Immobilien-Preisspiegel 1999. Wien 1999.

WKO/ Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2001, 2004 sowie 2006. Wien 2001/2004/2006.

Weitere statistische Quellen & Karten

FREYTAG & BERNDT: Stadtplan Wien 1:20 000, Wien o.J./aktuelle Ausgabe.

FREYTAG & BERNDT: Touristenplan Wien 1:8 500/ 1:25 000, Wien o.J./aktuelle Ausgabe.

IMMO-Kurier – Der österreichische Immobilienmarkt. Nr. 41/ 7. Jänner 2006 bis inklusive Nr. 92/ 30. Dezember 2006. Wien 2006.

DER KURIER (Wien): Jahrgänge 1986, 1989, 1999, 2001, 2004 und 2006. Wien.

MAGISTRATSABTEILUNG 5 (MA05): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2007. Wien 2007.

MAGISTRATSABTEILUNG 5 (MA05): Wien in Zahlen 2008. Wien 2008. Als PDF verfügbar von: <http://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen.pdf> (letzter Zugriff: 12. Juli 2008).

STATISTIK WIEN: Statistiken der Stadt Wien. Verfügbar von: www.wien.gv.at/statistik/ (letzter Zugriff: 22. September 2008).

Sonstige Internetquellen

ARGE MEDIA ANALYSE: <http://www.media-analyse.at> (letzter Zugriff: 10. September 2008).

AzW Architektur Zentrum Wien: Baudatenbank. Verfügbar von www.wienarchitektur.at/ (letzter Zugriff am 13. Oktober 2008)

MAGISTRAT DER STADT WIEN: Bezirksseite Ottakring. Verfügbar von: www.wien.gv.at/ottakring (letzter Zugriff: 12. September 2008).

MAGISTRAT DER STADT WIEN: Bezirksseite Simmering. Verfügbar von: www.wien.gv.at/bezirke/simmering (letzter Zugriff: 12. September 2008).

MAGISTRATSABTEILUNG 18 (MA18): Generelle U-Bahn-Planung. Verfügbar von: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/ubahn/> (letzter Zugriff: 10. Oktober 2008).

MAGISTRATSABTEILUNG 25 (MA25): Online-Abrage des Lagezuschlages. Verfügbar von: <http://www.wien.gv.at/ma25/mieteninfo.htm> (letzter Zugriff: 22. September 2008).

MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICH: ImmoXikon Rechtsdatenbank A-Z. Verfügbar von: <http://www.mietervereinigung.at> (letzter Zugriff: 15. Oktober 2008).

ÖAK- Österreichische Auflagenkontrolle: <http://www.oeak.at> (letzter Zugriff: 10. September 2008).

PRILLINGER, Horst: Die Wiener U-Bahn. <http://homepage.univie.ac.at/horst.prillinger/metro/> (letzter Zugriff: 20. Oktober 2008)

WIENARCHITEKTUR – Der Architekturführer für Wien. <http://www.wienarchitektur.at/guide.php> (letzter Zugriff am 13. Oktober 2008).

WIENER LINIEN: <http://www.wienerlinien.at> (letzter Zugriff: 15. Oktober 2008).

WIKIPEDIA: Kurier. Verfügbar von: [http://de.wikipedia.org/wiki/Kurier_\(Tageszeitung\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Kurier_(Tageszeitung)) (letzter Zugriff: 10. September 2008).

WIKIPEDIA: Ottakring. Verfügbar von: <http://de.wikipedia.org/wiki/ottakring> (letzter Zugriff: 22. September 2008).

WIKIPEDIA: Simmering. Verfügbar von: <http://de.wikipedia.org/wiki/simmering> (letzter Zugriff: 29. September 2008).

ANHANG

WOHNUNGSINSERATE

Alle hier vorgestellten Wohnungsinserate entstammen den Samstags-Ausgaben des Kurier und wurden in der Analyse erhoben. Dabei stellt dies nur einen kleinen Auszug dar. Namen und Kontaktadressen wurden nicht wiedergegeben. Ansonsten wurde die Darstellung weit gehend so belassen, wie die Annoncen in der Zeitung abgedruckt waren.

Untersuchungsgebiet 1 - Ottakring

16, Mildeplatz: 2 Zimmer, Küche, 60m², Duschanschluss, Nachtspeicherofen, Investkosten/1130,- Inklusivmiete. [Mai 1986]

16, Nähe Wilhelminenspital: 34m², 2800,- inkl. [Mai 1986]

16, Maroltingergasse: Ruhelage, Zimmer, Kabinett, Küche, **Dusche**, Alleintoilette, neue Kunststoff-Fenster, 89.000,-/1400,- Gesamtmiete [Oktober 1986]

Wilhelminenstraße, 2 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC, Gasetagenheizung, neue Fenster. Investkosten/2400,- Inklusivmiete. [Oktober 1986]

MAROLTINGERGASSE: Neubauwohnung 55m², zu vermieten. Küche, Bad, WC, Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Parketten, 5500,- inkl. Mwst. + BK. [April 1999]

NAUSEAGASSE: Garconniere mit **TERRASSE**, langfristige Gesamtmiete 4500,-. [April 1999]

NÄHE Wilhelminenspital: 2 Zimmer, 3 Kabinette, alle Nebenräume, Fliesenbad, Etagenheizung, ÖS 7800,- Inklusivmiete. [April 1999]

2 große Zimmer – Geförderte Neubau-Mietwohnung, Endstation U 3, BK Beitrag ÖS 395.525,- monatliche Miete inklusive BK ÖS 6188,-. [April 1999]

16, U-3-Nähe: 46m², Superneubau mit Loggia, 1a möbliert, Miete 3500,- plus Investitionsablöse. [April 1999]

WATTGASSE: UNBEFRISTETE Hauptmiete, 1 ½ Zimmer, Fliesenbad, Etagenheizung, eingerichtete Küche, monatliche Bruttomiete 5750,-. [November 1999]

ARNETHGASSE, U-BAHN-NÄHE: unbefristete Hauptmiete, 76 m², ablösefrei, Gasetagenheizung, Küche, Bad, WC, Bruttomiete: 6700,-. [November 1999]

1. EIGENE WOHNUNG! Garconniere am Fuße des Wilhelminenberges mit U-Bahnanschluss. Gesamtmiete € 367,-. [Juni 2004]

Familienhit – 107 m² nächst U3 Ottakring, 3 Zimmer, Wohnküche, 2. Liftstock, Gesamtmiete € 1027,40. [Juni 2004]

PROVISIONSFREI, Ottakringer Straße 122, Top-Dachgeschoßmaisonette, 102m², 3 Zimmer, alle Nebenräume, Komplettküche, Gesamtmiete € 937,-. [Oktober 2004]

U3-OTTAKRING: unbefristete 60m² Neubaumiete (Baujahr 1998), Topzustand, 3 Zimmer, Komplettküche, Parkettboden, Garage möglich, Gesamtmiete 628,-. [Oktober 2004]

UNTERSUCHUNGSGEBIET 2 - SIMMERING

11, Herderplatz: adaptierte 2-Zimmer-Mietwohnung, entzückend möbliert, 4500,-. [Jänner 1989]

11, Braunhubergasse: Zimmer, Küche, ab 1450,-/Barerlag (Inländer). [Juli 1989]

11, Hauffgasse: ruhige, moderne, möblierte Garconniere, sofort beziehbar, ablösefrei 3000,-. [Juli 1989]

FLUGHAFEN-NÄHE: U3-Simmering, 81m² Dachgeschoss, unbefristet, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Komplettküche, 200m² Garten, 8.400,-. [März 2001]

STUDENTENHIT: U-3-Nähe, sonnige Garconniere, Küche, Bad, Gasetagenheizung, brutto 3800,-. [März 2001]

ALTBAUMIETE U-Bahn-Nähe, **GARCONNIERE,** Zimmer, Küche, Bad, WC, Liftstock, ablösefrei 3550,- Inklusivmiete. [März 2001]

ENKPLATZ: 55m², Küche, Bad, 2 Zimmer, Hoflage, sonnig. [März 2001]

2 Zimmer, U 3-Nähe, Inklusivmiete 5800,-. [März 2001]

SINGLEHIT! U 3-Nähe, 40m², Erstbezug, Inklusivmiete 4800,-. [März 2001]

SIMMERINGER Hauptstraße: U-Bahn, Zimmer, Kabinett, Küche, Vorzimmer, Bad, WC, Parkettböden, Gasetagenheizung, ca. 55m²-Wohnfläche, Hauptmiete 5600,- inkl. BK, Mwst. [März 2001]

LORYSTRASSE: 79m²-Altbauhauptmiete, 3 Zimmer, alle Nebenräume, Gasheizung, Kaution/6390,- Gesamtmiete. [September 2001]

1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße, Nähe Einkaufszentrum Simmering, neu renovierte Altbauwohnung, Erstbezug, zweiter Stock, 72 m², zwei Zimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC, Gasetagenheizung, Bruttomiete S 7370,- inkl. BK und Ust. [September 2001]

U-BAHN-NÄHE! Singlewohnung mit kleinem Balkon, 37m², Gesamtmiete S 4076,-. [September 2001]

RÖMERSTHALGASSE: sonnige, nette Mietgarconniere, Gasheizung, ablösefrei 3000,- Gesamtmiete. [September 2001]

SEDLITZKYGASSE: Altbauwohnung, 68m², 2 Zimmer, 1 Kabinett, Einbauküche, Inklusivmiete € 539,99. [Februar 2006]

U3-Simmering: 48m² Garconniere, unbefristet, € 464,-. [Februar 2006]

FICKEYSTRASSE 4, unbefristet, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Geräteküche, Badezimmer, Vorzimmer, Toilette, Gasetagenheizung, Monatsmiete 499,- inkl. Betriebskosten. [Dezember 2006]

FOTOS

Alle hier dargestellten Fotos wurden selbst im Zeitraum September und Oktober 2008 aufgenommen.

Untersuchungsgebiet 1 – Ottakring



U3-Station Ottakring (Blick auf Klinotel & Forum Thaliastraße)



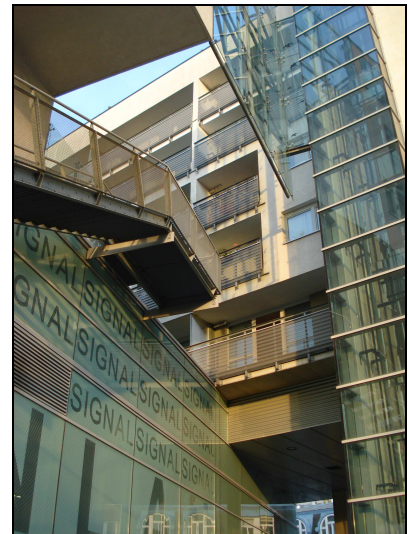
Ottakring- der Eingang zur S45 (Vorortelinie) sowie Huttengasse (Blick Richtung Norden)



Huttengasse (Blick von Station U3-Kendlerstraße Richtung U3-Ottakring - rechts befindet sich die P&R-Anlage)



Huttengasse (Blick von U3-Station Kendlerstraße Richtung Süden/14.Bezirk- links vorne ist das neue AMS-Zentrum)



Maroltingergasse (Blick Richtung Norden, sowie die umgebaute Remise)



Endstelle der Linie J - Ottakringerstraße/Erdbrustgasse



Thaliastraße (am Fuße des Wilhelminenberges)



Wilhelminenstraße (Richtung stadteinwärts)



Degengasse



Redtenbachergasse



Wattgasse/Ecke Thaliastraße (Richtung Süden)

Untersuchungsgebiet 2 – Simmering



Simmeringer Hauptstraße (Richtung Endstation Simmering - Hochhaus)



Braunhubergasse (Richtung Süden)



Lorystraße (weiter stadtauswärts sowie Richtung dritter Bezirk)



Zentrum Simmering/Simmeringer Hauptstraße



Hauffgasse (Blick Richtung Kopalgasteig/Simmeringer Hauptstraße)



Enkplatz



Sedlitzkystraße



Simmeringer Hauptstraße (Ecke Hauffgasse/Kopalgasse)



Station Zippererstraße – Hyblerpark (Blick Richtung Süden)



Hyblerpark (Blick Richtung Norden - Gasometer)



Gasometer

KURZFASSUNG

In der vorliegenden Arbeit geht es um die Entwicklung der Mietpreise im Einzugsgebiet neuer U-Bahn-Stationen. Das Interesse an diesem Thema liegt nicht nur für Immobilienmakler und Mieter auf der Hand, sondern ist auch aus stadtplanerischer Sicht bedeutend. Einerseits stellt sich die Frage, ob die Preise durch die U-Bahn-Anbindung steigen. Andererseits, wenn dem so ist, sollte dies ein Anzeichen für eine Aufwertung des Stadtteils sein?

Die Preisentwicklung wird im empirischen Teil mittels Inseratanalyse von Wohnungsannoncen geprüft. Dazu wird das Preisniveau der Mieten vor, während und nach der U-Bahn-Errichtung erfasst. Hierfür werden zwei Untersuchungsgebiete herangezogen. Es handelt sich um die Einzugsgebiete der neuen Stationen der U3-Erweiterungsteilstrecken Ottakring und Simmering. Außerdem werden die Ergebnisse mit den Mikrozensus-Daten über Wohnkosten der Statistik Austria für Wien verglichen. Dadurch können Aussagen gefällt werden, ob hier überdurchschnittliche Preiseffekte auftreten und wenn ja, ob diese auf die U-Bahn zurückzuführen sind.

Zum Ergebnis lässt sich bereits sagen, dass die U-Bahn keine Garantie für eine Standortaufwertung ist. Hier spielen mehrere Faktoren wie Infrastruktur und Image des Stadtteils eine Rolle. Trotzdem ist eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere an das U-Bahnnetz, ein großer Standortvorteil, der genützt werden sollte. So kann die Stadt künftige U-Bahn-Stationen in Gebiete führen, die eine Aufwertung benötigen. Dies müsste jedoch durch begleitende Projekte wie die Verbesserung der Infrastruktur oder die Attraktivierung des Stadtraumes unterstützt werden.

LEBENS LAUF

Irene Indra
Bleigasse 1/4/30
A - 1100 Wien
irene_indra@gmx.at

PERSÖNLICHE ANGABEN

<i>Geburtsdatum und Geburtsort</i>	24. November 1978 in Wien
<i>Staatsangehörigkeit</i>	Österreich
<i>Familienstand</i>	Ledig

AUSBILDUNG

<i>1989 bis 1997</i>	Bundesgymnasium Laaerbergstraße 1, Wien X
<i>1997 bis 1998</i>	Studium der Meteorologie und Geophysik, Universität Wien
<i>seit Oktober 1998</i>	Studium Geographie Ein-Fach, Universität Wien sowie Erweiterungsstudium Völkerkunde

KURSE & LEHRGÄNGE

<i>April 2004</i>	Workshop Erstellen von Webpages (ZID, Universität Wien)
<i>August bis September 2004</i>	DITACT Women's IT Summer Studies, Salzburg
<i>Oktober 2005 bis Juni 2006</i>	Schwedisch (Sprachbeherrschung I – IV), Universität Wien
<i>Seit März 2008</i>	Lehrgang Veranstaltungsmanagement, Werkstätte Kunstberufe

BISHERIGE TÄTIGKEITEN

<i>1996 bis 2005</i>	Ferialpraktika (Labor), Wienerberger Ziegelwerke
<i>Mai und Juni 2001</i>	Volkszählorgan der Stadt Wien, VZ 2001
<i>Mai 2001 bis Mai 2003</i>	Mitglied der Studienrichtungsvertretung Geographie
<i>2001 bis 2003</i>	Inskriptionsberatung, Universität Wien
<i>März bis September 2008</i>	Guest Service Assistent „Tutanchamun und die Welt der Pharaonen“, Museum für Völkerkunde Wien