

# Wohnbauland in Wien: Preistreiber Privatunternehmen

*Hannah Lucia Müller*

---

Auf dem Wiener Bodenmarkt ist seit 2000 und insbesondere nach der Finanzkrise 2008 nicht nur ein enormer Preisanstieg, sondern auch eine eindeutige Verschiebung von öffentlichen Einrichtungen, gemeinnützigen Bauvereinigungen und Privatpersonen hin zu Privatunternehmen zu beobachten. Boden ist unverzichtbar für die Befriedigung vieler Bedürfnisse des alltäglichen Lebens, allen voran Wohnraum. Um den hohen Anteil sozialer Wohnungen in Wien zu sichern, braucht es Maßnahmen gegen die gewinnorientierte Nutzung von Boden und gemeinwohlorientierte Eigentumsformen. Dieser Beitrag untersucht auf Basis der Kaufpreissammlung Liegenschaften Wien die Entwicklung von Eigentumsstrukturen und Preisen von Wohnbauland in Wien (2000-2020) und diskutiert diese im Kontext relevanter bodenpolitischer Instrumente. Die dem Text zugrundeliegende Masterarbeit<sup>1</sup> stellt zudem eine teilweise Aktualisierung und Erweiterung der Studie „Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien“ der TU Wien (Gutheil-Knopp-Kirchwald, Getzner & Grüblinger, 2012) dar.

---

In Wien lebt etwa die Hälfte der Menschen in Gemeindewohnungen oder gemeinnützigen Wohnungen. Beide zeichnen sich durch niedrigere Mieten als auf dem privaten Markt aus. Eine gute Ausgangslage – trotzdem steigt die Wohnkostenbelastung, vor allem auf dem privaten Mietmarkt.

Steigende Mieten werden oft mit einer hohen Nachfrage durch zum Beispiel Bevölkerungswachstum erklärt. Ein vielzitiertes Lösungsweg: „bauen, bauen, bauen“ zur Ausweitung des Angebots (siehe z.B. Felbermayr & Klien, 2023). Dieser Ansatz ist nicht nur klimaanverträglich, denn der durch Neubau induzierte Flächenverbrauch und die damit einhergehende Bodenversiegelung zählt als eines der drängendsten Umweltprobleme unserer Zeit, er führt auch am eigentlichen Problem vorbei. Das ist nämlich viel grundlegender als eine bloße Wohnungsknappheit, da hinter der Wohnungskrise eigentlich eine Bodenkrise steckt. Knoll, Schularick und Steger (2017) zufolge können steigende Grundstückspreise etwa 80% des globalen Immobilienpreisanstiegs erklären, der seit dem Zweiten Weltkrieg stattgefunden hat. Basierend auf der Analyse der Immobilienpreise für 14 Staaten des Globalen Nordens im Zeitraum von 1870 bis 2012 zeigt die Studie, dass während die Grundstückspreise in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts trotz des Einkommens- und

Bevölkerungswachstums relativ konstant blieben, ein starker Anstieg des Immobilienvermögens in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts auf den Anstieg der Bodenpreise zurückgeführt werden kann. Wenn Grundstückspreise steigen, erschwert das den Bau leistbarer Wohnungen für Bauträger:innen aller Art, was wiederum einer gerechten Verteilung von Wohnraum im Weg steht.

## **Bodenpreise steigen trotz Überangebot an Wohnungen**

Das Narrativ, dass der Bau neuer Wohnungen notwendigerweise zu einer Entspannung auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt führt, hat seinen Ursprung in der neoklassischen Wirtschaftstheorie: Diese geht davon aus, dass Grund und Boden ebenso wie Kapital (also produzierte Produktionsmittel sowie Finanzmittel für Investitionen) unmittelbar auf den Druck von Angebot und Nachfrage reagieren. In dieser Logik

---

<sup>1</sup> Dieser Beitrag ist in ähnlicher Form im Arbeit&Wirtschaft Blog erschienen und basiert auf der von Hannah Lucia Müller verfassten Masterarbeit „Who raises land prices? An analysis of institutions and ownership structures impacting residential building land in Vienna“. Die Arbeit entstand im Rahmen des Programms Socio-Ecological Economics and Policy an der Wirtschaftsuniversität Wien und wurde vom Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) und dem Verein für Wohnbauförderung (VWBF) gefördert.

werden Preissteigerungen auf eine Angebotsknappheit zurückgeführt, der mit einer Erhöhung des Angebots entgegenwirkt werden kann, bis sich der Preis wieder im ‚Gleichgewicht‘ befindet. Im Falle steigender Wohnungs- und Bodenpreise entspricht eine solche Erhöhung des Angebots dem Bau neuer Wohnungen oder dem Ausweisen von zusätzlichem Bauland.

In Wien ist die Bevölkerung bis 2017 tatsächlich schneller gewachsen als das Wohnungsangebot. Seit einigen Jahren wird jedoch mehr gebaut, als rein dem Bevölkerungswachstum nach eigentlich gebraucht würde (Ritt, 2021). Ein solches Überangebot hätte eigentlich zu sinkenden Preisen führen sollen, diese sind jedoch weiter gestiegen: Die diesem Artikel zugrundeliegende Auswertung der „Kaufpreissammlung Liegenschaften Wien“ (Stadt Wien, 2021) zeigt, dass sich die Preise für Wohnbauland (also unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte mit Wohnbaulandwidmung) zwischen 2000 und 2019 mehr als verdoppelt haben. Insbesondere nach der Finanzkrise im Jahr 2008 haben die Preise angezogen und stiegen in nur zehn Jahren von 395 auf 967 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 (Abbildung 1).

**Boden als Handelsware**

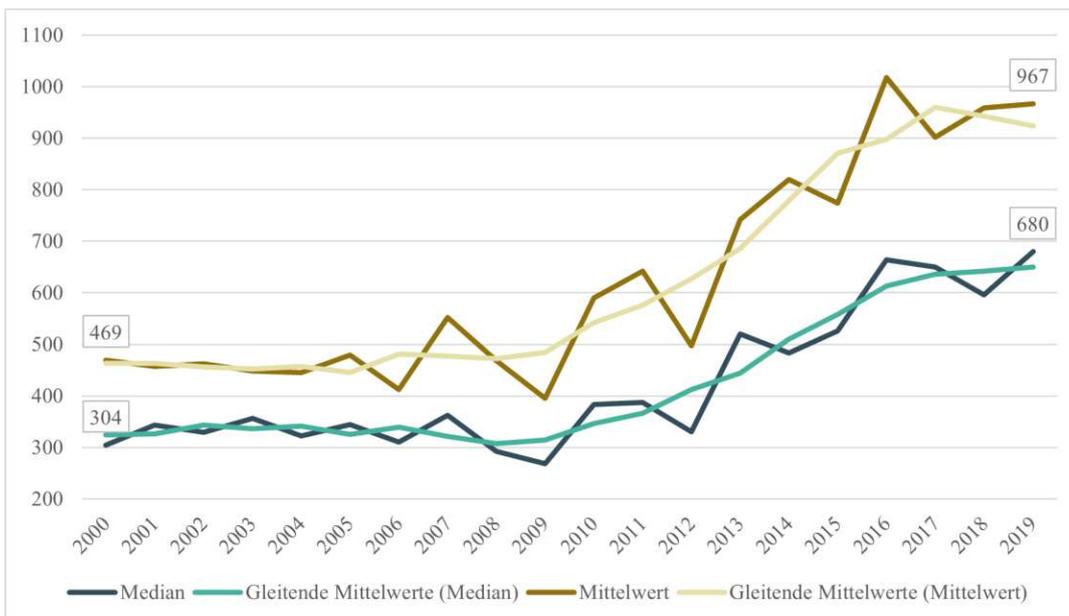
Aufgrund besonderer Merkmale von Grund und Boden gelten für Grundstücke nicht dieselben Preismechanismen wie für andere Produktionsfaktoren: Boden ist unbeweglich, unvermehrbar und sein Wert steigt mit der Zeit – ganz ohne anfallende Kosten. Da Boden nicht produziert wird, basiert sein Preis nicht auf Herstellungskosten, sondern allein auf der Spekulation auf Erträge, die er abzuwerfen verspricht, zum Beispiel

aufgrund einer besonders attraktiven Lage. Dieser Ertrag wird auch durch den Begriff der ökonomischen Rente beschrieben (Collins, 2022; Ryan-Collins et al., 2017). Das ist der Ertrag, der nach Abzug der Produktionskosten vom Preis eines Produkts übrigbleibt, sozusagen ein leistungsloser Gewinn. Im Falle des Bodens entsteht der Grundstückswert durch öffentliche Leistungen, zum Beispiel durch wertsteigernde Grundstückswidmungen in der Bauordnung oder städtebauliche Maßnahmen, die bestimmte Lagen besonders attraktiv machen. Bodenrente ist dann der Gewinn, der den Grundeigentümer:innen ganz ohne Gegenleistung allein durch den Grundbesitz zugutekommt (z.B. in Form von Mieterträgen oder Pacht).

Die Unvermehrbarkeit des Bodens führt zur Entstehung hoher Bodenrenten, sodass er unabhängig von der Nutzung als Geldanlage nachgefragt wird. Weil diese Nachfrage nicht mit einer Angebotserhöhung erwidert und so ein Gleichgewichtspreis hergestellt werden kann, führt erhöhte Nachfrage nach Boden zu immer weiteren Wert- und Preissteigerungen. Während sich Anleger:innen über hohe Gewinne freuen können, führt die zweckentfremdete Nutzung dazu, dass die sinngemäße Nutzung z.B. als physische Grundlage für Wohnraum unleistbar wird – Boden sollte deshalb nicht als Ware, sondern als Gemeingut behandelt werden (Ryan-Collins et al., 2017).

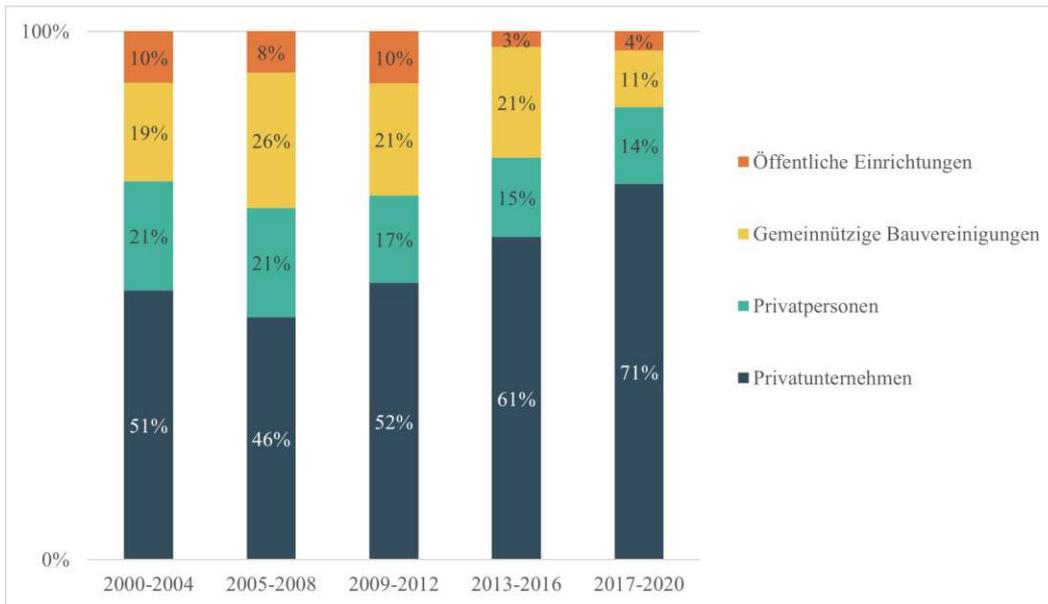
**Bodenpreise steigen, wenn Private den Markt dominieren**

Das Gegenteil ist jedoch zumindest in Wien der Fall, denn private Unternehmen dominieren zunehmend den Wohnbaulandmarkt, wie die Auswertung der



**Abbildung 1:** Wohnbaulandpreise in Wien 2000-2019. Preisbasis 2020, in Euro/m<sup>2</sup>, gewichtet nach Grundstücksfläche.

**Quelle:** Kaufpreissammlung Liegenschaften Wien (Stadt Wien, 2021). Eigene Darstellung und Berechnung (Müller, 2022).

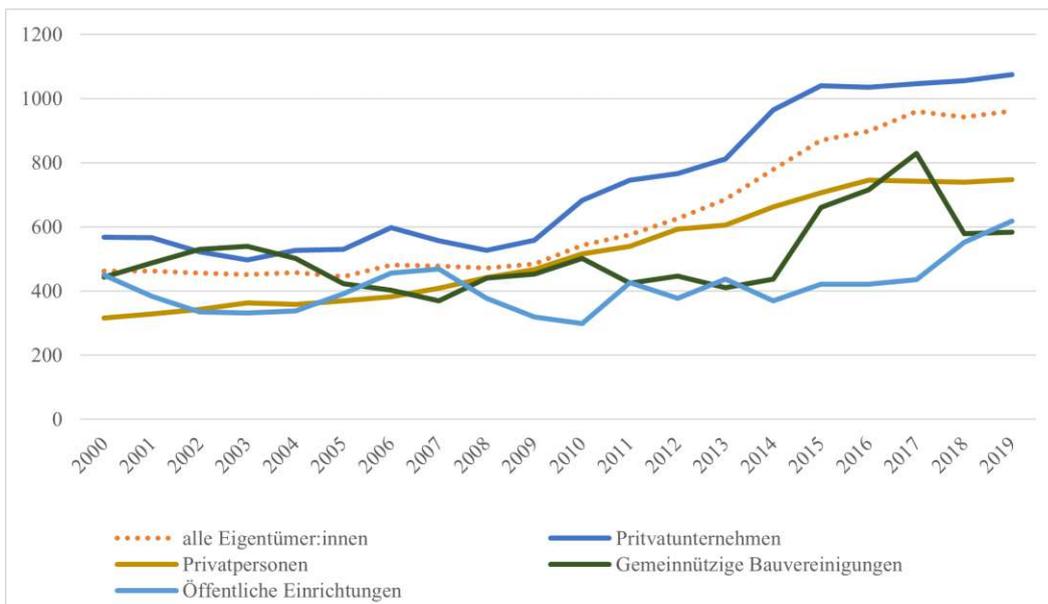


**Abbildung 2:** Entwicklung der Eigentumsstrukturen von Wohnbauland in Wien: Anteile der Akteur:innen am Flächenumsatz (1.660 ha Gesamtflächenumsatz)

Quelle: Kaufpreissammlung Liegenschaften Wien (Stadt Wien, 2021). Eigene Darstellung und Berechnung (Müller, 2022).

Kaufpreissammlung zeigt. Privatunternehmen sind hier definiert als juristische Personen des Privatrechts, wie beispielsweise GmbHs. Deren Anteil an gekauften Flächen stieg von 51 % im Zeitraum 2000-2004 auf 71 % im Zeitraum 2017-2020 (Abbildung 2). In absoluten Zahlen entspricht das einem Anstieg von durchschnittlich 35 auf 58 Hektar pro Jahr. Im 21. und 22. Bezirk, den Bezirken mit den meisten Flächenverkäufen, stieg der jährliche Flächenumsatz (die Summe der Fläche, die in einer bestimmten Zeit Eigentümer:in wechselt) privater Unternehmen um 807% (Müller, 2022).

Während Privatunternehmen so ihre Bedeutung am Wohnbaulandmarkt deutlich gestärkt haben, ist sowohl der relative (also im Vergleich zum Gesamtumsatz) als auch der absolute Flächenumsatz bei öffentlichen Einrichtungen (Gebietskörperschaften, Wohnfonds Wien, Juristische Personen mit öffentlichem Charakter), Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und Privatpersonen rückläufig. Während öffentliche Einrichtungen und Privatpersonen sogar an Flächeneigentum verlieren, indem sie mehr Fläche verkaufen als kaufen, gewinnen GBV immerhin an Fläche.



**Abbildung 3:** Wohnbaulandpreise in Wien 2000-2019 nach Eigentumsgruppen.

Preisbasis 2020, in Euro/m<sup>2</sup>, gewichtet nach Grundstücksfläche, gleitende Mittelwerte.

Quelle: Kaufpreissammlung Liegenschaften Wien (Stadt Wien, 2021). Eigene Darstellung und Berechnung (Müller, 2022).

2017-2020 Mittelwerte in Euro/m <sup>2</sup>		Verkäufer:in				Gesamt
		Öffentliche Einricht.	GBV	Privatpersonen	Privat-untern.	
Erwerber:in	Öffentliche Einrichtungen	344	353	541	573	421
	GBV	541	500	1095	548	639
	Privatpersonen	421		760	729	729
	Privatunternehmen	571	764	1052	1162	1038
	Gesamt	516	620	984	1031	928

**Tabelle 1:** Wer zahlt welche Preise an wen?

**Quelle:** Kaufpreissammlung Liegenschaften Wien (Stadt Wien, 2021). Eigene Darstellung und Berechnung (Müller, 2022).

Diese Machtverschiebung ist insofern von Bedeutung, da Privatunternehmen im Vergleich zu allen anderen Akteur:innen mit Abstand die höchsten Preise zahlen (Abbildung 3) und damit für die hohe Preisdynamik am Markt verantwortlich sind (Müller, 2022). Seit der Finanzkrise haben sich die von ihnen gezahlten Preise fast verdreifacht, und auch die durchschnittlich höchsten Transaktionspreise wurden bei Verkäufen von Privatunternehmen an Privatunternehmen festgestellt (1162 €/m<sup>2</sup> im Zeitraum 2017-2020; diese Käufe machten ca. 30% des Flächenumsatzes aus (Tabelle 1).

### Steigende Bodenpreise schwächen die Rolle der Gemeinnützigen

Derzeit sind etwa 21% der Wohnungen mit Hauptwohnsitz in Wien dem gemeinnützigen Sektor zuzuordnen (Statistik Austria, 2022). Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) müssen sich die Mieten der gemeinnützigen Bauvereinigungen am Kostendeckungsprinzip orientieren. Um niedrige Mieten sicherzustellen, limitiert das Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG, 1989) außerdem die Grundkosten für geförderten Wohnbau (auf 188€/m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogrundfläche - das entspricht in etwa 250-300€/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche). Damit sollen geringe Anschaffungskosten gewährleistet und die Spekulation mit Grund und Boden eingegrenzt werden.

Die Bautätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen ist zwar nach wie vor hoch (Plank et al., 2022), jedoch erschweren es die Bodenpreissteigerungen der letzten Jahre den GBV Grundstücke zu erschwinglichen Preisen zu erwerben. Sind die Grundstücke zu teuer, kann auf ihnen kein geförderter Wohnbau errichtet werden. Dies kann zu einem Rückgang der Bautätigkeit der GBV in den nächsten Jahren führen – der wie oben beschrieben sinkende Anteil der GBV an der Zahl der Grundstückstransaktionen sowie am Flächenumsatz bestätigt diese Vermutung – oder aber den Trend verstärken, dass Gemeinnützige zunehmend frei finanzierte (also nicht geförderte) Projekte entwickeln (Tockner, 2022), die nicht dem WWFSG unterliegen. Wird zunehmend frei finanziert gebaut, schwächt das die Regulierungskraft und preisdämpfende Wirkung des WWFSG. Mit oder ohne Förderung: steigen die

Grundkostenanteile, steigen auch die Eigenmittelanteile, die zur Finanzierung gemeinnütziger Projekte für künftige Mieter:innen anfallen. Dies erschwert einkommensschwachen Haushalten zunehmend den Zugang zu gemeinnützigen Wohnungen (Kadi, 2015).

### Bodenpolitische Instrumente: Die Stadt Wien hat noch Luft nach oben, Bund ist ebenfalls gefordert

Wenn Boden als Spekulationsobjekt gehandelt und nicht bedarfsorientiert gebaut wird, wird Wohnen immer weniger leistbar und führt zu unnötiger Flächenversiegelung. Für einen sozial und ökologisch nachhaltigen Umgang mit der Ressource braucht es Maßnahmen gegen eine gewinnorientierte Nutzung und für gemeinwohlorientierte Eigentumsformen.

Die Stadt Wien hat bereits ein starkes bodenpolitisches Instrumentarium vorzuweisen, das darauf abzielt, die Nutzung und Preise von Wohnbauland zu regulieren. Mit dem Wohnfonds Wien, der öffentlichen Boden besitzt, verwaltet und unter Auflagen an gemeinnützige sowie gewerbliche Bauträger:innen vergibt, betreibt die Stadt Wien eine aktive Bodenpolitik. Die 2019 eingeführte Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ soll zudem der Spekulation mit Boden entgegenwirken und mehr Grundstücke für den geförderten Wohnbau sichern (vorgesehen sind zwei Drittel der neu ausgewiesenen Wohnnutzfläche) (Stadt Wien, o. J.). Diese wird jedoch erst nach ein paar Jahren wirksam, da sie nur auf neu gewidmete Flächen angewendet wird. Grundsätzlich können (trotzdem) steigende Bodenpreise wohl mitunter dadurch erklärt werden, dass die bestehenden Instrumente unzureichend sind und vor allem in folgenden zwei Bereichen adaptiert, konsequenter angewandt, oder auch neu eingeführt werden könnten:

- 1. Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge**
  - *Freifinanzierten Wohnbau einschränken und Wohnbauförderung stärken:* Wie die oben beschriebenen Ergebnisse zeigen, sind gewerbliche Eigentümer:innen Haupttreiber der Bodenpreise in Wien. Wohnungen, die am Bedarf vorbei errichtet werden, sorgen nicht nur für eine hohe Preisdynamik, sondern tragen durch den

zusätzlichen Flächenverbrauch auch zu Klima- und Biodiversitätskrisen bei. Baubewilligungen für nicht-bedarfsorientierte (oft Anlage-)Wohnungen sollten daher eingeschränkt werden. Eine Stärkung der Wohnbauförderung kann durch passende Kriterien sicherstellen, dass bedarfsorientiert, leistbar und klimafreundlich gebaut wird und gleichzeitig dem relativen Rückgang des geförderten Wohnbaus im Vergleich zum freifinanzierten Wohnbau entgegenwirken (auch in Hinblick auf den zuletzt gesunkenen Förderdurchsatz) (Müller, 2022).

- **Sozialer Wohnbau auf öffentlichem Boden: Vergabe der Wohnbauförderung nur noch an gemeinnützige und kommunale Akteur:innen.** Mit der Wohnbauinitiative ermöglicht die Stadt Wien seit 2011 gewerblichen Eigentümer:innen den geförderten Wohnbau mit temporären Mietpreisbindungen (Vollmer & Kadi, 2018). Das heißt, dass nach dem Ende der Förderdauer keine Mietpreisbindung mehr gilt. Im gemeinnützigen Sektor sind die Mieten hingegen durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz langfristiger gesichert (siehe auch unten).
- **Öffentlichen Bestand wieder erhöhen:** Eine (Re-)Kommunalisierung von Boden durch den (Rück-)Kauf unbebauter Grundstücke in privatem Eigentum kann eine gemeinwohlorientierte und suffizienzorientierte Nutzung von Boden ermöglichen und Spekulation damit einschränken. Dies könnte mithilfe des Bodenbeschaffungsgesetzes (BobG, 1974) geschehen, denn dieses erlaubt in Verbindung mit der Wiener Bauordnung die Enteignung unbebauter Grundstücke zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen: „Die Länder haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Vorsorge zu treffen, daß die Gemeinden für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder für betagte Menschen unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie Ergänzungsgrundstücke beschaffen (Bodenbeschaffung).“ (§1.1 BobG, 1974). Im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge kann so Boden aus privatem Besitz in öffentliches Eigentum übertragen werden.
- **Eine Erweiterung der öffentlichen Daseinsvorsorge um gesellschaftliche Mitbestimmung in der Verwaltung von städtischem Grund und Boden** kann dazu führen, dass die Versorgung mit Wohnraum sowohl sozial (angemessen, leistbar und bedarfsorientiert), als auch ökologisch ist und bleibt. Wie eine Demokratisierung von Wohnraum

aussehen kann, skizziert die Initiative Deutsche Wohnen & Co. Enteignen in Berlin, wo 2021 59 % der Bürger:innen in einem Volksentscheid für die Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne gestimmt hat (Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen, 2022). Hier bedarf es weiterer Vorschläge für Modelle vergesellschafteten Wohnraums, die eine sozial gerechte und ökologisch nachhaltige Nutzung garantieren.

- **Einführung einer Mehrwertabgabe (oder Planwertabgabe),** um „leistungslose“ Gewinne nach wertsteigernden Maßnahmen (wie z.B. Umwidmungen) abzuschöpfen. Das Steueraufkommen kann wiederum zum öffentlichen Grundstücksaufkauf für eine gemeinwohlorientierte Nutzung städtischen Grund und Bodens verwendet werden.
- 2. Der Bund kann im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und in der Steuerpolitik die Spekulation mit Grund und Boden eingrenzen**
- **Gemeinnützigkeit langfristig festschreiben:** Oft sind gemeinnützige Bauvereinigungen nach dem WGG ((WGG [Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz], 1979) verpflichtet, den Mieter:innen nach zehn Jahren eine Option zum Kauf der Wohnung anzubieten. Dadurch wird langfristig der gemeinnützige Wohnungsbestand kleiner und vor allem zukünftigen Generationen der Zugang zu leistbarem Wohnraum erschwert.
  - **Immobiliensteuer auch für Privatunternehmen:** Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien unterliegen der Immobiliensteuer (Business Service Portal, o. J.) – diese gilt bisher jedoch nur für natürliche Personen, für Betriebe hingegen nur die (niedrigere) Kapitalertragsteuer. Um Spekulation mit Immobilien und damit auch Grund und Boden weniger attraktiv zu machen, sollte die Immobiliensteuer auch für Privatunternehmen gelten.
  - **Höhere Grunderwerbsteuer für Erb:innen** – während der Steuersatz für den entgeltlichen Erwerb 3,5% des Verkehrswertes beträgt, kommt beim unentgeltlichen oder teilweise unentgeltlichen Grunderwerb ein Stufentarif in Höhe von 0,5% bis 3,5% von oft unrealistisch niedrigen Einheitswerten zur Anwendung. Das fördert Vermögenskonzentration über Generationen hinweg.
  - **Anpassung unrealistisch niedriger Einheitswerte für Grundsteuer (und Bodenwertabgabe).** Oft werden die Einheitswerte über viele Jahre hinweg nicht aktualisiert, was zu großen Unterschieden

zwischen dem tatsächlichen Grundstückswert und dem zugrunde liegenden Einheitswert führen kann. Um eine gerechte und angemessene Besteuerung sicherzustellen, ist daher eine Anpassung der Einheitswerte für Bodenwertabgabe und Grundsteuer notwendig. Die Grundsteuer (vgl. Grundsteuergesetz (GrstG , 1955) in Verbindung mit dem Bewertungsgesetz (BewG , 1955) ist eine Steuer auf das Eigentum an inländischen Immobilien, einschließlich Grundstücken. Für die wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung von Grundstücken („Grundsteuer B“) sind sowohl der Grund und Boden als auch das darauf errichtete Gebäude Gegenstand der Besteuerung. Dabei werden die Steuersätze für Grundstücke und Gebäude unterschiedlich bewertet: Bei Grundstücken richtet sich der Steuersatz nach dem Verkaufswert, bei Gebäuden nach dem Verkehrswert. Für unbebautes Land fällt die Grundsteuer daher tendenziell niedriger aus. Im Allgemeinen liegt der Steuersatz zwischen 0,01 und 0,2 % jährlich (§ 19 GrstG, 1955). Die Steuer wird von den Gemeinden erhoben und nach dem Finanzausgleichsgesetz sind die Gemeinden ermächtigt, bei der Festsetzung des Steuersatzes einen Hebesatz von bis zu 500 Prozent auf den Grundsteuermessbetrag anzuwenden, wodurch sich- wie in Wien- ein maximaler Steuersatz von 1 % des Einheitswertes pro Jahr ergibt (§19 GrstG, 1955).

Für die meisten Grundstücke wurde der Einheitswert seit 1973 nicht valorisiert und ist daher weit von den heutigen Verkehrswerten entfernt (BMF, 2022).

Heindl und Kittl (2019) schätzen den Verkehrswert etwa 50 mal höher ein als den Einheitswert. Höhere Einheitswerte, bzw. eine Berücksichtigung des Verkehrswertes würde zu deutlich höheren Grundsteuereinnahmen und einer gerechteren Besteuerung von Grundvermögen führen.

- **Konsequenterer Anwendung der Bodenwertabgabe.** Die Bodenwertabgabe wird auf unbebautes Bauland für Grundstücke mit einem Einheitswert über 14.600 Euro erhoben. In diesem Fall beträgt der Steuersatz 1 % des Einheitswertes. 96% des Aufkommens gehen an die Gemeinden (BMF, o. J.). Die Bodenwertabgabe gilt nur in Verbindung mit dem Grundsteuergesetz (GrstG , 1955): Ist keine Grundsteuer zu entrichten, entfällt auch die Bodenwertabgabe. In Österreich machen die Grundsteuer und die Bodenwertabgabe zusammen 0,5% des nationalen Steueraufkommens aus und liegen damit an viertletzter Stelle in der EU, verglichen mit einem EU-Durchschnitt von 3,8%. Auf kommunaler Ebene beträgt der österreichische Durchschnitt für Grundsteuer und Bodenwertabgabe 3,56 % der Steuereinnahmen (Claus et al., 2016). Da sie auf unbebautes Bauland abzielt, könnte die Bodenwertabgabe ein wichtiges Instrument sein, um die Spekulation mit Boden durch Baulandhortung zu verhindern. Allerdings ist der Einheitswert, auf dem die Steuer basiert, viel zu niedrig, und obwohl die Bodenwertabgabe theoretisch existiert, wird sie nur selten erhoben (Heindl & Kittl, 2019; Kanonier, 2018).

## Literaturverzeichnis

BewG [Bewertungsgesetz], BGBl. Nr. 148/1955 (1955). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860>

BMF. (o. J.). Bodenwertabgabe. Abgerufen 2. Februar 2022, von <https://bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitz-abgaben-einheitsbewertung/bodenwertabgabe.html>

BMF. (2022). Grundvermögen. <https://bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundvermoegen.html>

BobG [Bodenbeschaffungsgesetz], BGBl. Nr. 288/1974 (1974). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011459>

Business Service Portal. (o. J.). Immobilienertragsteuer. Abgerufen 3. Februar 2022, von <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/immobilienertragsteuer.html>

Claus, K., Nehls, D., & Scheffler, W. (2016). Grundsteuern in der Europäischen Union. Institut Finanzen und Steuern in Medienkooperation mit Der Betrieb.

Collins, J. (2022). Rent. Polity Press.

Felbermayr, G., & Klien, M. (2023). Wie stark dürfen Mieten steigen? DER STANDARD- Kommentar der anderen. <https://www.derstandard.at/story/2000142987640/wie-stark-duerfen-mieten-steigen>

- GrstG [Grundsteuergesetz], BGBl. Nr. 149/1955 (1955). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845>
- Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Getzner, M., & Grüblinger, G. (2012). Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien. TU Wien.
- Heindl, G., & Kittl, E. (2019). Bodenpolitik. Für leistbares städtisches Wohnen (Grüne Werkstattchriften, 16). Grüne Bildungswerkstatt.
- Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (Hrsg.). (2022). Wie Vergesellschaftung gelingt: Zum Stand der Debatte. Parthas Verlag.
- Kadi, J. (2015). Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? *Housing, Theory and Society*, 32(3), 247–265. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>
- Kanonier, A. (2018). Wien wächst—Passende Rahmenbedingungen fürs Bauen. In *Stadtunkte: Wien wächst—Wien baut: Bd. Nr 26*. AK Wien. [https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC15227541/1/LOG\\_0003/](https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC15227541/1/LOG_0003/)
- Knoll, K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No price like home: Global house prices, 1870–2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.
- Müller, H. L. (2022). Who raises land prices? An analysis of institutions and ownership structures impacting residential building land in Vienna [Master’s thesis]. Vienna University of Economics and Business.
- Plank, L., Schneider, A., & Kadi, J. (2022). Wohnbauboom in Wien 2018–2021: Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion (Nr. 40; Stadtunkte). Arbeiterkammer Wien.
- Ritt, T. (2021, November 12). Irrsinn am Wohnungsmarkt. *Arbeit&Wirtschaft Blog*. <https://awblog.at/irrsinn-am-wohnungsmarkt/>
- Ryan-Collins, J., Lloyd, T., & Macfarlane, L. (2017). *Rethinking the economics of land and housing*. Zed Books Ltd.
- Stadt Wien. (o. J.). Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“. 8.
- Stadt Wien. (2021). Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69. Übermittelter Datensatz vom 06.09.2021 (Stand 5.01.2021).
- Statistik Austria. (2022). Wohnen 2021 – Zahlen, Daten und Fakten zur Wohnstatistik. STATISTIK AUSTRIA- Bundesanstalt Statistik Österreich. <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>
- Tockner, L. (2022, Juni 29). Wien: Steigende Mieten trotz Wohnbau-Boom. *Arbeit&Wirtschaft Blog*. <https://awblog.at/wohnbau-boom-in-wien/>
- Vollmer, L., & Kadi, J. (2018). Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien: Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(191). <https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.83>
- WGG [Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz], BGBl. Nr. 139/1979 (1979). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>
- WWFSG [Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz], LGBl. Nr. 18/1989 (1989). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049>