



Wohnungspolitisches Monitoring

Zweck des »Wohnungspolitischen Monitorings«: Orientierung durch vergleichende Positionierung

Die Stadt Wien setzt zahlreiche wohnungspolitische Initiativen, die international vielfach als vorbildlich gelten. Diese Anerkennung ist gleichzeitig ein Ansporn dafür, stets aufs Neue zu prüfen, ob das Entwicklungspotenzial der Wohnraumversorgung in Wien die gegebenen Möglichkeiten in ausreichendem Ausmaß ausschöpft. In diesem Zusammenhang lohnt es, sich laufend darüber zu orientieren, mit welchen Veränderungen sich Großstädte des OECD-Raumes konfrontiert sehen und auf welche Weise sie den Herausforderungen begegnen.

Eine solche Orientierung bietet das »Wohnungspolitische Monitoring«. In ihm werden aktuelle Basisinformationen über die Wohnversorgung (und ihre Rahmenbedingungen) in Großstädten des OECD-Raumes geboten. Im folgenden werden stellvertretend für die 13 bisher analysierten Städte die Kurzcharakterisierungen für Wien, Berlin und Amsterdam wiedergegeben.

Drei Berichtsfelder

Das »Wohnungspolitische Monitoring« gliedert sich in drei Berichtsfelder:

- »**Städteberichte**«: Amsterdam, Barcelona, Berlin, Budapest, Dublin, London, New York, Paris, Prag, Stockholm, Warschau, Wien und Zürich
- »**Positionsberichte**« (Wien im Vergleich zu zwölf Großstädten des OECD-Raumes):
Bevölkerung, Wohnungen, urbane Merkmalsprofile
 - »**Fokusberichte**« (wohnungspolitische Sonderthemen):
Wohnungslosigkeit, Migration

Ein detaillierter Überblick über die bisher erstellten Berichte des »Wohnungspolitischen Monitorings« findet sich am Schluss jedes Berichtes. Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und dem Betreuer des Projektes, Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Wien: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung Position: Größte österreichische Stadt zählt zu den »mittleren europäischen Großstädten«

Wien ist die größte Stadt und Hauptstadt Österreichs; sie zählt zu den mittleren Großstädten Europas und bildet das Zentrum der »Vienna Region« mit den Bundesländern Niederösterreich und Burgenland.

**Bevölkerung: Wohnbevölkerung ist relativ stabil,
Zahl der Singlehaushalte steigt weiter an**

Wien hat eine Wohnbevölkerung von 1,624 Mio. Personen (2003); in den letzten Jahren gab es pro Jahr einen geringfügigen Anstieg. Im Durchschnitt leben in jedem der

784.000 Haushalte zwei Personen; 46% der Wiener Haushalte sind Einpersonenhaushalte (+15% seit 1996).

Migration: Erheblicher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund liegt in Wien derzeit bei 17,6% (1991: 15%); das ist deutlich höher als in Österreich gesamt (etwa 9%).

Förderungssystem: Finanzielle Förderung von Wohnbau und Wohnversorgung

Die Wiener Stadtverwaltung hat ein vielfältiges Instrumentarium zur Förderung der Wohnversorgung entwickelt und verfügt für die Bewältigung dieser Herausforderungen über ein hohes Maß an Eigenverantwortung und finanzieller Selbstbestimmung.

Das Budget für die Objektförderung (Neubau und Sanierung) ist seit dem Jahr 1997 auf einem jährlichen Niveau zwischen EUR 502 Mio. und EUR 735 Mio. gelegen; die finanziellen Mittel für die direkte Subjektförderung von Haushalten (Wohnbeihilfe) sind in diesem Zeitraum von EUR 26 Mio. auf 70 Mio. angestiegen (für nun 34.000 statt 18.000 Haushalte).

Wohnungsmarkt: Sozialwohnungen und private

Mietwohnungen bestimmen die Wohnversorgung

Über 80% des Bestandes sind Mietwohnungen; die Hälfte dieses Anteils entfällt auf private Mietwohnungen. Der geförderte Wohnungssektor umfasst rund 360.000 Wohneinheiten (220.000 Gemeinde- und 140.000 geförderte Mietwohnungen von genossenschaftlichen oder gewerblichen Bauträgern); 17% sind Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser.

Wohnungsneubau

In den Jahren 2001 bis 2003 lag die jährliche Neubauleistung in Wien bei 6.330, 5.630 und 7.370 Wohnungen.

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

Im Rahmen der »sanften Stadterneuerung« wurden seit dem Jahr 1997 von der Wiener Stadtverwaltung für die Modernisierung und Instandhaltung von bis zu 10.000 Wohneinheiten jährlich zwischen EUR 180 Mio. und EUR 230 Mio. an Förderungsmitteln aufgewendet.

Berlin: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung

Position: Bundeshauptstadt und Bundesland

Berlin ist die Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland, eines von 16 deutschen Bundesländern und seit 2001 in 12 Bezirke gegliedert; mit dem umgebenden Bundesland Brandenburg besteht ein hoher Verflechtungsgrad.

Bevölkerung: Wohnbevölkerung stagniert, Zahl der Singlehaushalte steigt leicht an

Berlin weist am Jahresende 2003 eine Wohnbevölkerung von 3,388 Mio. Personen in 1,885 Mio. Haushalten auf; im Durchschnitt leben 1,8 Personen in jedem Berliner Haushalt; 50% sind Einpersonenhaushalte, deren Zahl ist seit dem Jahr 1999 um +9,2% auf 935.000 Haushalte angestiegen.

Migration: Erheblicher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund

Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung in Berlin liegt derzeit bei 13,4% (mit leicht ansteigender Tendenz) und damit deutlich höher als in Deutschland gesamt (8,9%).

Förderungssystem: Finanzielle Förderung von Wohnbau und Wohnversorgung

Die Wohnversorgungspolitik in Deutschland ist in den letzten Jahren durch eine Kürzung der finanziellen Ressourcen, eine Verlagerung vom Neubau zur Modernisierung und die zunehmende Förderung des Wohnungseigentums geprägt. Die weitere Liberalisierung des Mietwohnungsmarktes geht einher mit dem Ausbau der Subjektförderung (»Wohngeld«).

In Berlin beziehen derzeit 243.500 Haushalte (oder 13% aller Haushalte) ein Wohngeld in Höhe von durchschnittlich EUR 134,- je Monat zur Abdeckung der laufenden Wohnkosten bei niedrigem Einkommen (jährliche Kosten: EUR 346 Mio.).

Wohnungsmarkt: Eine Stadt der Mietwohnungen

Berlin ist eine »Mieterstadt«; lediglich 13% des Bestandes entfallen auf Wohnungseigentum. Der größte Teil des Mietwohnungsangebotes ist an gesetzliche Bestimmungen gebunden; im Bestand von Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften gilt eine festgelegte Sozialmiete; für private Mietwohnungen gibt es ein System von ortsüblichen Vergleichsmieten durch den von der Stadt Berlin geführten Mietspiegel (Basis: Nettokaltmiete).

Wohnungsneubau auf geringem Niveau

Die jährliche Neubauleistung in Berlin geht seit dem Jahr 1997 (33.000) stetig zurück; in den Jahren 2002/2003 sind 5.200 und 3.400 Wohneinheiten neu errichtet worden.

Sanierung und Modernisierung des Berliner Wohnungsbestandes

Die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes findet in 30 festgelegten Sanierungsgebieten, im Zuge von »Städtebaulichen Denkmalschutz-Fördergebieten«, in 50 »Großsiedlungs-Förderungsprogrammen« und in 17 »Quartiersmanagement-Gebieten« statt.

Amsterdam: eine wohnungspolitische Kurzcharakterisierung

Position: Größte Stadt und Hauptstadt

Amsterdam ist die größte Stadt und Hauptstadt der Niederlande und verfügt über 15 Stadtteilbezirke.

Bevölkerung: Wohnbevölkerung und Zahl der Singlehaushalte steigen leicht an

Amsterdam hat eine Wohnbevölkerung von 738.800 Personen (Zuwachs seit 1995: +2,9%). Im Durchschnitt leben 1,83 Personen in jedem Haushalt; 55% sind Einpersonenhaushalte, deren Zahl sich seit 1995 um 2,2% leicht erhöht hat.

Migration: Knapp über 50% der Wohnbevölkerung sind »geborene Holländer«

Rund 51% der Amsterdamer Wohnbevölkerung sind »geborene Holländer« bei leicht rückläufigem Anteil; 11% der Wohnbevölkerung machen die ihnen gleichgestellten

Migrantinnen und Migranten aus Surinam und den Antillen aus. Die ausländische Wohnbevölkerung aus anderen westlichen und nichtwestlichen Ländern hat einen Anteil von 37%.

Förderungssystem: Wohnversorgungspolitik vor allem mittels Subjektförderung

Seit Mitte der 90er Jahre erfolgt die öffentliche Förderung der Wohnversorgung fast ausschließlich über eine Subjektförderung. Vom Amsterdamer Budget entfallen rund 3% auf die Wohnbeihilfe für 77.500 Haushalte; durchschnittlich werden EUR 128,- je Haushalt und Monat ausgezahlt.

Wohnungsmarkt: Besonderheiten des Wohnungsmarktes in Amsterdam

Das Amsterdamer System der Wohnungsverteilung (Zuweisungen des städtischen Wohnungsservice) beschränkt sich seit über 10 Jahren auf benachteiligte Personen und Haushalte. Rund 16.000 Haushalte konnten in den Jahren 2001 und 2002 auf diesem Wege eine neue Wohnversorgung realisieren. Alle anderen Haushalte können sich ohne Vormerkung und Zuweisung direkt über das Wohnungsnetz an die Wohnungsgenossenschaften wenden; wie bei neu auftretenden Haushalten wird hier eine Reihung vorgenommen.

Wohnungsneubau

In Amsterdam ist die jährliche Neubauleistung in den letzten Jahren zwischen 1.800 und 2.400 Wohneinheiten gelegen.

Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes

In Amsterdam werden jährlich 1.500 Wohnungen mit Unterstützung der öffentlichen Hand saniert; am Ende der 80er Jahre lag diese Zahl bei 8.800 bis 13.400 Wohneinheiten. Parallel zur Erneuerung von bestehenden Stadtvierteln ist auch bei großvolumigen Geschoßbauten des sozialen Wohnbaues aus den 1960er/1970er Jahren eine umfassende Sanierung bzw. eine Anhebung auf einen modernen Ausstattungsstandard erforderlich; teilweise kommt es zum Abriss und Neubau von Eigentumswohnungen.

Projekträger: **Synthesis Forschungsgesellschaft**
 Projektleitung/Bearbeiter: **Christian Eizinger,**
Günter Kernbeiß, Ursula Lehner, Roland Löffler,
Michael Wagner-Pinter
 Laufzeit: **seit 2001**
 Kontakt: **ce@synthesis.co.at**