

Wohnungen

Wien im Vergleich mit europäischen Großstädten

Isabella Herdin

Ursula Lehner

Michaela Prammer-Waldhör

Dieter Rozenich

Paul Timar

Michael Wagner-Pinter

Positionsbericht

Wohnungspolitisches Monitoring

Gefördert aus den Mitteln
der *Wiener Wohnbauforschung*

Synthesis Forschung

Gonzagagasse 15/3

A-1010 Wien

Telefon 310 63 25

Fax 310 63 32

E-Mail office@synthesis.co.at

<http://www.synthesis.co.at>

Wohnungen

Wien im Vergleich mit europäischen Großstädten

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 europäische Großstädte konfrontiert sehen und wie sie diesen Herausforderungen begegnen.

Im Rahmen des Monitorings werden Basisinformationen zur Wohnraumversorgung in Wien erfasst und in einen internationalen Kontext gestellt: Zu diesem Zweck orientiert sich die Stadt Wien regelmäßig daran, wie sich andere europäische Großstädte (wie Amsterdam, Barcelona, Belgrad, Berlin, Budapest, London, Helsinki, München, Paris, Prag, Stockholm, Warschau oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Um die Nutzung der gewonnenen Informationen zu erleichtern, werden diese in unterschiedlichen Berichtsreihen des Monitoringsystems verarbeitet:

- Die »Städteberichte« dokumentieren jene Informationen, die im Erstellungsjahr für die jeweilige Stadt als »aktuell« (oder »zuletzt verfügbar«) vorliegen. Zusätzlich zur aktuellen Statistik werden auch interne Arbeitsbehelfe, Modellrechnungen und Expertenschätzungen herangezogen; deshalb sind häufig Informationen für Intervallbereiche angegeben, um nicht eine höhere quantitative Trennschärfe nahezulegen, als durch die Qualität der Quelle methodisch gerechtfertigt scheint.
- Die »Positionsberichte« (zur »Bevölkerung« und zu den »Wohnungen«) werden jedes Jahr neu erstellt. Sie enthalten daher aktuellere Informationen als jene Städteberichte, die in früheren Jahren erschienen sind.
- Ausgewählte zentrale Ergebnisse sind in zwei englischsprachigen Zusammenfassungen verdichtet.

Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und dem Betreuer des Projektes, Herrn Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:
Mag.^a Michaela Prammer-Waldhör

Wien, Oktober 2009

<i>1</i>		
<i>Wohnungsbestand</i>		<i>5</i>
<hr/>		
<i>2</i>		
<i>Wohnungsbestand in Bezug auf die Wohnbevölkerung</i>		<i>6</i>
<hr/>		
<i>3</i>		
<i>Wohnungsneubau</i>		<i>7</i>
<hr/>		
<i>4</i>		
<i>Bestandserneuerung durch Neubau</i>		<i>8</i>
<hr/>		
<i>5</i>		
<i>Neubau in Bezug auf die Bevölkerung</i>		<i>9</i>
<hr/>		
<i>6</i>		
<i>Signifikanz der Stadt für den Gesamtstaat</i>		<i>10</i>
<hr/>		

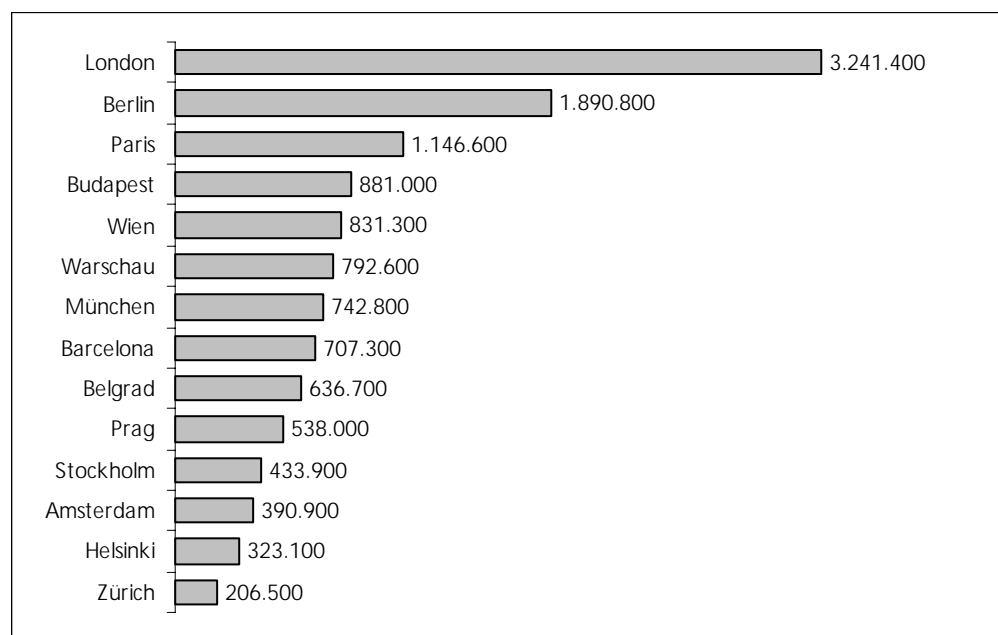
Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	12
Impressum	14

1
Wohnungsbestand

- Größe als relevante Dimension** Die Aufgabenstellung der städtischen Wohnversorgungspolitik gewinnt mit wachsendem Umfang des Wohnungsbestandes an Komplexität. In dieser Hinsicht unterscheiden sich die zum Vergleich herangezogenen Großstädte deutlich.
- Metropolen und führende Großstädte** In der Stadt London sieht sich die Wohnversorgungspolitik auf der Angebotsseite mit der Herausforderung konfrontiert, den Überblick über Qualität und Zustand von gut 3,24 Millionen Wohneinheiten zu bewahren. Die Städte Berlin und Paris liegen mit 1,89 bzw. 1,15 Millionen Wohnungen ebenfalls am oberen Ende dieser Skala.
- Mittlere Position** Wien nimmt – so wie Budapest, Warschau, München, Barcelona und Belgrad – mit einem Bestand von rund 831.300 Wohnungen eine mittlere Position unter den europäischen Großstädten ein.
- »Kleinere« Großstädte** Die Städte Prag, Stockholm und Amsterdam haben in ihrer Politik der Angebotssicherung von Wohnraum in quantitativer Hinsicht mit geringeren Herausforderungen zu rechnen; am unteren Ende der Skala liegen Helsinki und Zürich.

Grafik 1
(Hauptwohnsitz-)Wohnungen im Jahr 2008
Bestand an Wohneinheiten zum Jahresende



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 12).

2

Wohnungsbestand in Bezug auf die Wohnbevölkerung

Anpassungsspielraum Je größer der Wohnungsbestand im Verhältnis zur Wohnbevölkerung ausfällt, desto größer ist der Manövrierraum für die Wohnversorgungspolitik. Dieser Spielraum ist insbesondere dann nötig, wenn es darum geht, kurzfristige demografische Veränderungen innerhalb des bereits verfügbaren Wohnungsbestandes zu bewältigen.

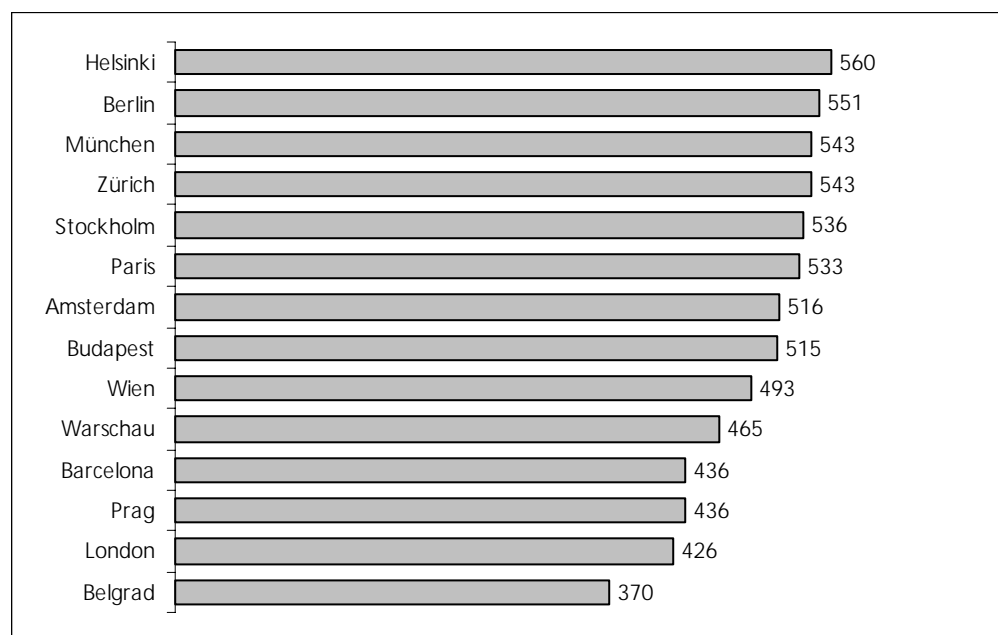
Mehr als 530 Wohnungen pro 1.000 Personen Helsinki erreicht diesbezüglich den Spitzenplatz; pro 1.000 Personen stehen 560 Hauptwohneinheiten zur Verfügung. Es folgen Berlin, München, Zürich, Stockholm und Paris mit rund 530 bis 550 Wohnungen je 1.000 Personen.

Mittlere Position von Wien Wien besitzt einen Spielraum mittlerer Größe; zur Sicherung der Wohnversorgung von je 1.000 Personen stehen etwa 490 Hauptwohnsitz-Wohnungen zur Verfügung; auch Amsterdam, Budapest und Warschau nehmen eine mittlere Position ein.

Ungünstigere Proportionen Es folgen Barcelona, Prag und London mit um die 430 Wohnungen pro 1.000 Personen. Das »Schlusslicht« bildet Belgrad mit rund 370 Wohnungen pro 1.000 Personen.

Grafik 2

Anzahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen je 1.000 Personen im Jahr 2008
Bestand an Wohneinheiten zum Jahresende



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 12).

3

Wohnungsneubau**Potenzial des Wohnungsneubaus**

Der Neubau von Wohnungen eröffnet die Möglichkeit, auf die Entwicklung von bautechnischen und nutzungsorientierten Standards auf breiter Basis zu reagieren. In welchem Maße diese Möglichkeit genutzt wird, hängt von zahlreichen Faktoren ab, deren Zusammenspiel auch kurzfristig zu starken Schwankungen führt.

Höchste Neubauanzahl in London

London nimmt mit dem Neubau von rund 21.100 Wohneinheiten (im Mittel der letzten fünf Jahre), in absoluten Zahlen gesehen, den Spitzenplatz ein. Warschau und Budapest gehören mit etwa 14.600 bzw. 10.000 Neubauwohnungen ebenfalls zur Spitzengruppe der verglichenen Großstädte.

Mittlere Position: zwischen 5.200 und 7.500 Wohneinheiten

München, Belgrad, Prag, Wien und Amsterdam bilden mit einer durchschnittlichen Neubauleistung zwischen 5.200 und 7.500 Wohneinheiten im Vergleich das mittlere Segment.

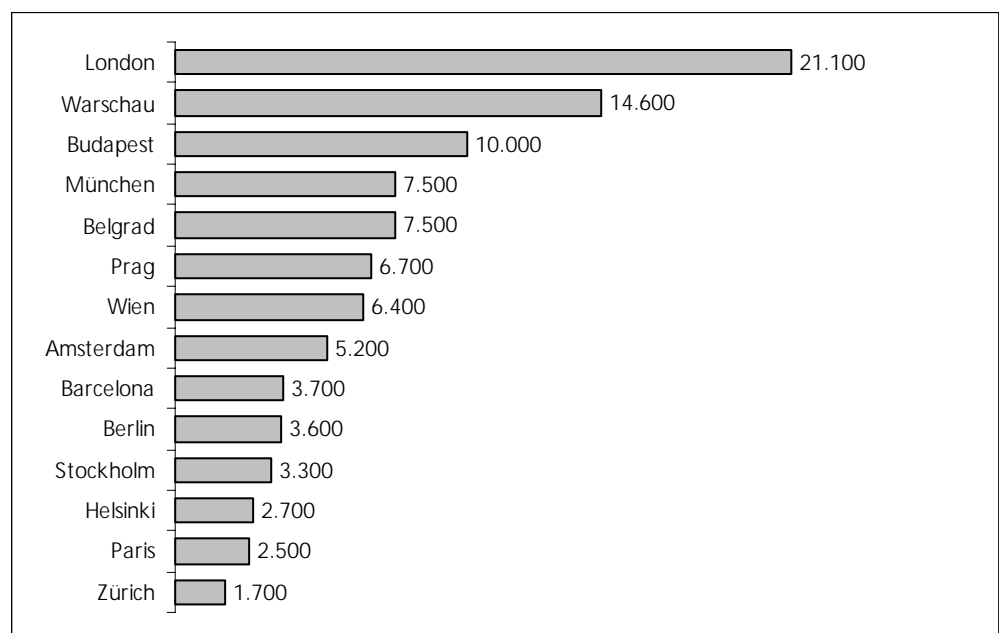
Geringe Zahl an Neubauwohnungen

Die jährliche Neubauleistung in Barcelona, Berlin, Stockholm, Helsinki, Paris und Zürich beträgt im Schnitt der letzten Fünfjahresperiode zwischen 1.700 und 3.700 Wohneinheiten, wobei Zürich das untere Ende bildet.

Grafik 3

Wohnungsneubau in den Jahren 2004 bis 2008

Jahresdurchschnittliche Zahl neu errichteter Wohnungen in der letzten Fünfjahresperiode



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 12).

4

Bestandserneuerung durch Neubau**Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Neubau**

Jede Großstadt ist auf die laufende Erneuerung ihres Wohnungsbestandes angewiesen. Dazu trägt auch der Neubau von Wohnungen bei. Allerdings ist der Beitrag des Neubaus zur Erneuerung des Bestandes recht unterschiedlich.

Höchster Erneuerungsgrad in Warschau

Die Stadt Warschau führt in dieser Hinsicht die Reihung der untersuchten Großstädte deutlich an: Die durchschnittliche Neubauleistung der letzten fünf Jahre macht immerhin 1,9% des Wohnungsbestandes aus.

Rasche Erneuerung in Amsterdam und Prag

In Amsterdam, Prag, Belgrad, Budapest und München beträgt der jährliche Neubau im Fünfjahresmittel mehr als ein Prozent des Wohnungsbestandes (Amsterdam: 1,4%).

Mittlerer Bereich der Bestandserneuerung durch den Neubau

Die Städte Helsinki, Zürich, Wien, Stockholm, London und Barcelona befinden sich im mittleren Bereich der Vergleichsstädte, was die Bestandserneuerung durch die Neubauleistung betrifft (zwischen 0,5% und 0,8%).

Geringster Erneuerungsgrad

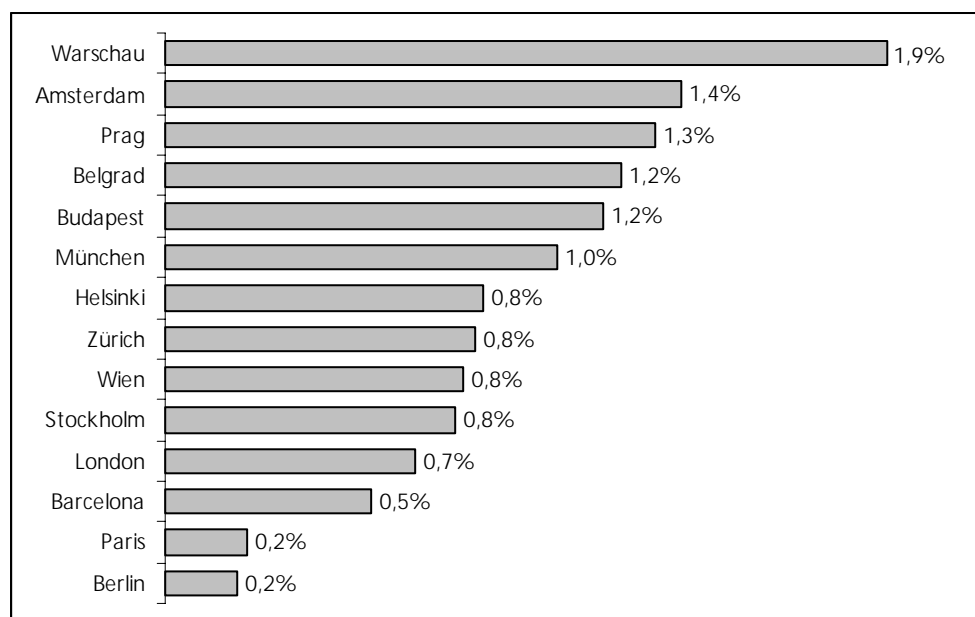
In den Städten Paris und Berlin fällt diese Erneuerungsquote mit Werten um 0,2% deutlich niedriger aus.

Grafik 4

Erneuerung des Wohnungsbestandes in den Jahren 2004 bis 2008

Zahl der neu errichteten Wohnungen in % des Wohnungsbestandes¹

¹ Jeweils bezogen auf die im Beobachtungszeitraum jahresdurchschnittlichen Werte.



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 12).

5

Neubau in Bezug auf die Bevölkerung

Neubau versorgt spezifische Bevölkerungsschichten

Aus der Perspektive der Wohnungspolitik trägt der Neubau dazu bei, spezifische Schichten von Haushalten zu versorgen. Das so gewonnene Potenzial kann aus der Relation neu errichteter Wohnungen und Bevölkerung dargestellt werden.

Warschau an der Spitze

In dieser Hinsicht nimmt Warschau einen Spitzenplatz ein. Pro 1.000 in der Stadt wohnhaften Personen wurden in den letzten fünf Jahren im Schnitt neun Wohneinheiten errichtet.

Mit etwas Abstand im oberen Mittelfeld

Die Städte Amsterdam, Budapest, München und Prag folgen in dieser Rangordnung mit etwas Abstand und Werten zwischen 5,6 und 7,0.

Vier bis fünf Neubauwohnungen je 1.000 Personen

Der Neubau in den Wohnungsmärkten von Helsinki, Zürich, Belgrad, Stockholm und Wien fällt mit 3,9 bis 4,7 Wohnungen je 1.000 Personen durchschnittlich aus.

Berlin am Ende der Skala

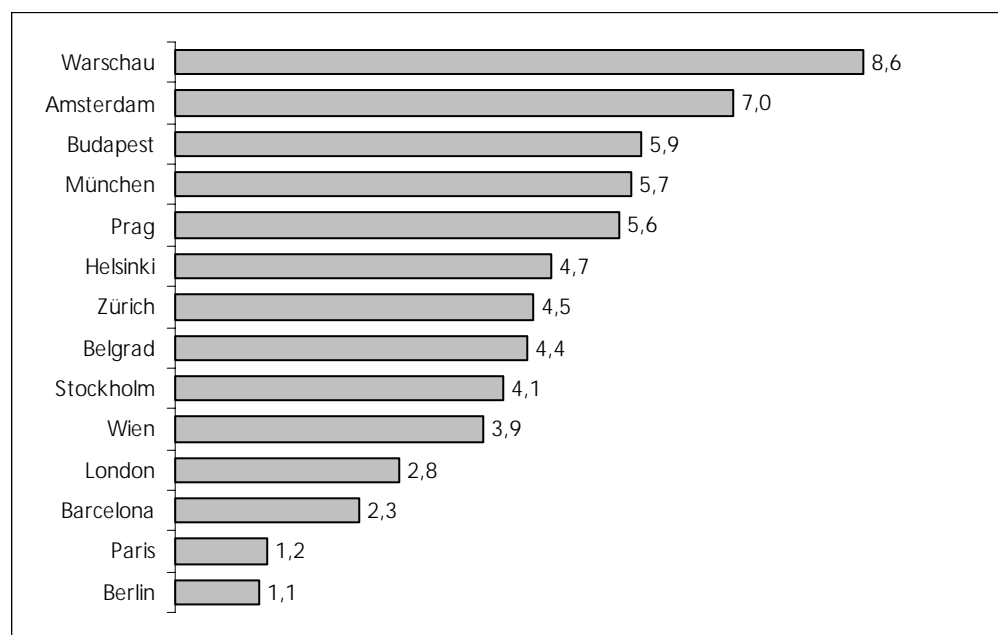
Deutlicher ist der Abstand zu Paris und Berlin: In diesen Städten wird jahresdurchschnittlich eine Neubauwohnung pro 1.000 Personen fertig gestellt.

Grafik 5

Neubau in Relation zur Bevölkerung in den Jahren 2004 bis 2008¹

Zahl neu errichteter Wohnungen je 1.000 Personen

¹ Jeweils bezogen auf die im Beobachtungszeitraum jahresdurchschnittlichen Werte.



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 12).

6

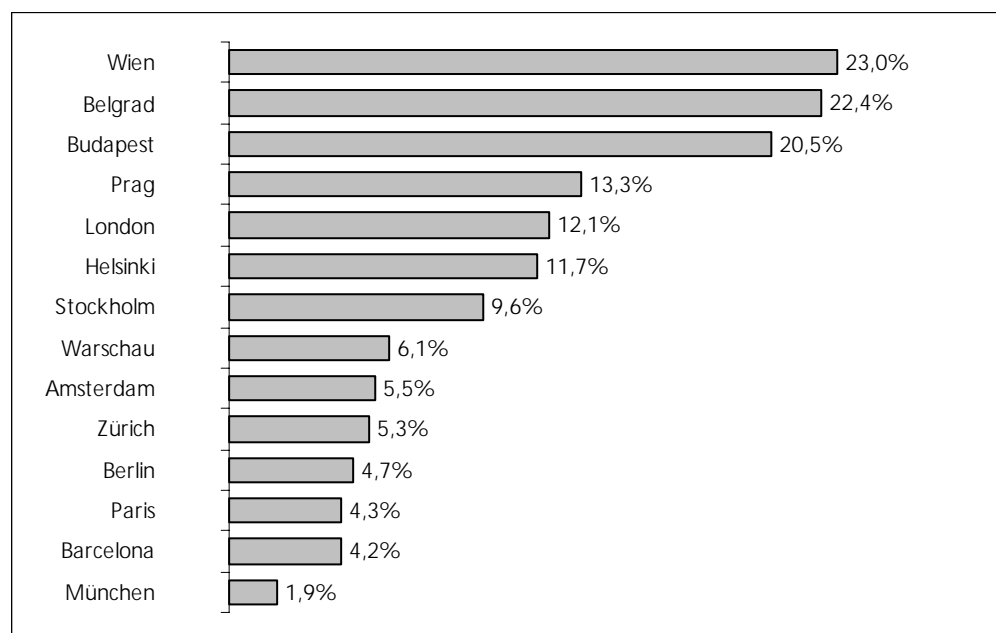
Signifikanz der Stadt für den Gesamtstaat

Stadt und Gesamtstaat: eine signifikante Proportion	Die meisten Großstädte Europas nehmen im Wohnungsbestand ihres Gesamtstaates keine dominierende Rolle ein. Sie können daher auch nicht damit rechnen, dass staatliche Regulierungen des Wohnungsmarktes auf die besonderen Bedürfnisse einer Großstadt Rücksicht nehmen.
Sonderstellung von Wien, Belgrad und Budapest	Die Städte Wien, Belgrad und Budapest weichen diesbezüglich auffällig ab. Fast ein Viertel des österreichischen Wohnungsbestandes liegt innerhalb der Wiener Stadtgrenzen. In Belgrad und in Budapest befindet sich jeweils ein gutes Fünftel aller Wohnungen des Landes.
Mäßige Signifikanz	Die Städte Prag, London, Helsinki und Stockholm nehmen mit Werten zwischen rund 10% und 13% im Städtevergleich eine mittlere Position ein.
Geringerer Anteil	Der Anteil der Städte Warschau, Amsterdam, Zürich, Berlin, Paris und Barcelona am Wohnungsbestand des jeweiligen Gesamtstaates liegt zwischen 4% und 6%. Den geringsten Wert der verglichenen Städte zeigt München; hier liegt der Anteil bei 1,9% des Bestandes Deutschlands.

Grafik 6

Stadt und Staat: Wohnungsbestand 2008

Anteil des städtischen Wohnungsbestandes am Gesamtstaat in %



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 12).

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	12
Impressum	14

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Veröffentlichungs-
reihe 2**

Die folgenden Berichtsbände liegen im Rahmen des
»Wohnungspolitischen Monitorings« in einer aktuellen
Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammern):

»Die städtische
Bevölkerung und ihre
Wohnversorgung«.

Erweiterter Städtebericht:

- Wien (2008)
- Wien (2009, im Erscheinung begriffen)

Städteberichte:

- Belgrad (2009)
- Paris (2007)
- Zürich (2008)

Kurzberichte:

- Ankara (2009)
- Belgrad (2008)
- Bukarest (2007)
- Hamburg (2009, im Erscheinen begriffen)
- Lyon (2007)
- Mailand (2008)

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«.

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2009)
- Wohnungen (2009)

»Results from a
comparative monitoring
system«.

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities –
Executive Summary A (2009, im Erscheinen begriffen)
- Housing and housing policies in 14 large cities –
Executive Summary B (2009, im Erscheinen begriffen)

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Veröffentlichungs-
reihe 1**

In der ersten (nun in Reihe 2 fortgeführten) Veröffentlichungsreihe des »Wohnungspolitischen Monitorings« liegen folgende Berichte vor (letztes verfügbares Erscheinungsjahr in Klammern):

»Die städtische
Bevölkerung und ihre
Wohnversorgung«.

Städteberichte:

- Budapest (2006)
- Helsinki (2006)
- München (2006)
- Wien (2006)
- Barcelona (2005)
- Stockholm (2005)
- Amsterdam (2004)
- Berlin (2004)
- New York (2003)
- Prag (2003)
- Zürich (2003)
- Warschau (2002)
- Dublin (2001)
- London (2001)
- Paris (2001)

Kurzberichte:

- Athen (2005)

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«.

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2006)
- Wohnungen (2006)
- Urbane Profile (2006)

»Results from a
comparative monitoring
system«.

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary A (2006)
- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary B (2006)

Fokusberichte.

»Wohnungspolitische Sonderthemen« (seit 2003
in alle Berichtsbände als eigenes Kapitel integriert):

- Wohnungslosigkeit (2002)
- Migration (2002)

Impressum

Eigentümer und Verleger:
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.
Gonzagagasse 15/3
1010 Wien

Wien 2009