

Brüssel

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Ursula Lehner
Michaela Prammer-Waldhör
Paul Timar
Michael Wagner-Pinter

Kurzbericht 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>

Brüssel

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Das wohnungspolitische Entwicklungspotenzial verantwortungsbewusst auszuschöpfen, ist der Stadt Wien ein wichtiges Anliegen. Gegen diesen Hintergrund hat die Stadt Wien im Jahr 2001 ein wohnungspolitisches Monitoring eingerichtet, das zentrale Fragen der Wohnraumversorgung zu beantworten hilft.

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, Berlin, Budapest, Helsinki, London, Madrid, München, Paris, Prag, Stockholm, Warschau oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Um die Nutzung der gewonnenen Informationen zu erleichtern, werden diese in unterschiedlichen Berichtserien 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 (auf je einer Seite pro Stadt) sind in zwei englischsprachigen Zusammenfassungen verdichtet.

Den zahlreichen Ansprechpersonen in den ausgewählten Städten und den Betreuern des Projektes, Mag. Dr. Georg Fellner und Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:
Mag.^a Ursula Lehner

Wien, März 2011

1		
	<i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i>	4
<hr/>		
2		
	<i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i>	6
<hr/>		
3		
	<i>Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung</i>	8
<hr/>		
4		
	<i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i>	9
<hr/>		
5		
	<i>Brüssel und Wien: wohnungspolitische Städteprofile</i>	12
<hr/>		

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände:	
Neue Veröffentlichungsreihe seit 2007	14
Impressum	15

1

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

<i>Vielfältige Rolle der Stadt</i>	Brüssel ist Hauptort der »Region Brüssel-Hauptstadt« und Sitz der Französischen Gemeinschaft Belgiens. Die Organe der Region Flandern und der Flämischen Gemeinschaft haben ihren Sitz ebenfalls in der Stadt Brüssel. Zudem stellt die Stadt den Hauptsitz der Europäischen Union sowie den Sitz der NATO.
<i>Region Hauptstadt-Brüssel</i>	Die Hauptstadt Brüssel bildet gemeinsam mit 18 weiteren selbstständigen Gemeinden ein zusammenhängendes städtisches Siedlungsgebiet – die »Region Hauptstadt-Brüssel«. Gemeinhin wird von »Brüssel« gesprochen und die »Region Hauptstadt-Brüssel« gemeint. Im vorliegenden Bericht geht es um diese Stadtregion. (Brüssel als Stadt im engsten Sinn hat nur 157.700 Einwohner/-innen.)
<i>Wohnbevölkerung und Bevölkerungsdichte</i>	Rund 1.071.900 Menschen leben in Brüssel; davon sind 51,7% Frauen und 48,3% Männer. Die Bevölkerungsdichte im Siedlungsraum beträgt 6.640 Personen je km ² .
<i>Bevölkerungs-entwicklung</i>	Um 1995 lebten in Brüssel rund 951.600 Frauen und Männer, im Jahr 2000 waren es rund 964.400 Personen. Das entspricht einem durchschnittlichen Wachstum der Bevölkerung um jährlich 2.600 (+0,3%) Personen. Im Zeitraum 2000–2010 hingegen stieg die Bevölkerung um durchschnittlich 10.800 (+1,1%) jedes Jahr. Dieser kontinuierliche Anstieg führte bis zum Jahr 2010 zu einer Bevölkerungszahl von rund 1.071.900.
<i>Haushalte</i>	Die Wohnbevölkerung Brüssels lebt derzeit in rund 523.200 Haushalten. Davon entfällt rund die Hälfte auf Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,0.
<i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i>	Die demografische Entwicklung Brüssels ist stark von Migration geprägt. Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (320.800 Personen) liegt bei rund 30%. Mehr als die Hälfte aller Ausländer/-innen stammt aus Europa (vorwiegend aus Frankreich, Italien, Spanien, Portugal und Polen), rund ein Fünftel kommt aus Afrika (von ihnen wiederum sind 64% aus Marokko zugewandert).

¹ Differenz aus Zu- und Abwanderung.

Bevölkerungsbilanz

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo¹ für Brüssel hat in den letzten fünf Jahren +5.500 betragen (das sind bezogen auf die Wohnbevölkerung 0,5% im Jahresdurchschnitt). Der jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung liegt in diesem Zeitraum bei + 7.400 (0,7% bezogen auf die Wohnbevölkerung). Dieser Saldo ergibt sich aus durchschnittlich 16.700 Geburten und 9.300 Sterbefällen.

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

	Wohnungsbestand	Insgesamt stehen der Brüsseler Wohnbevölkerung 501.400 Wohnungen zur Verfügung. Von den Wohnungen sind 97% bewohnt, gut 3% stehen (zumindest vorübergehend) leer.
	Wohnraum und Wohnbevölkerung	Bezogen auf die Wohnbevölkerung ergeben sich rund 470 Wohnungen je 1.000 Personen (2 Personen je Wohnung).
	Wohnungsgröße	In Brüssel sind 18% der Wohnungen kleiner als 34 m ² ; rund ein Viertel ist zwischen »35 m ² und 54 m ² « groß; etwas mehr als ein Drittel verfügt über eine Nutzfläche von »55 m ² bis 84 m ² «; 14% entfallen auf die Kategorie »85 m ² bis 104 m ² « und 8% der Wohnungen sind größer als 104 m ² .
Eigentum und Miete.	Rechtsverhältnisse	Rund 41% (etwa 205.600) des Wohnangebotes sind Eigentumswohnungen. Im gesamten Gebiet Belgiens beträgt dieser Anteil rund 75%.
Private und geförderte Mietwohnungen.		Vom gesamten Wohnungsbestand entfallen rund 295.800 Wohnungen auf Mietwohnungen; jede zwölfte Mietwohnung ist dem geförderten Sektor zuzurechnen.
	Neubau und Bestand	Die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen liegt in Brüssel (im Schnitt über die letzten fünf Jahre) bei rund 2.800 Wohnungen; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von 0,6% des Bestandes.
	Neubau und Wohnbevölkerung	Bezogen auf die Wohnbevölkerung ergibt sich daraus eine jährliche Neubauleistung von 2,7 Wohnungen je 1.000 Personen.
	Sozialwohnungen	<p>In etwa 8% des Wohnungsbestandes entfallen auf öffentlich geförderte Wohnungen (rund 38.000 Wohnungen). Beim Wohnungsneubau liegt der Anteil von geförderten Wohnungen bei 0,7% (bezogen auf den letzten Fünfjahreszeitraum).</p> <p>Auf der Warteliste von öffentlich geförderten Wohnungen stehen rund 32.000 Haushalte. Das entspricht in etwa der Zahl der Sozialwohnungen (38.000). Dieses Verhältnis von Angebot und Nachfrage führt zu Wartezeiten auf geförderte Wohnungen von mehreren Jahren.</p>

- Zugangsbestimmungen* Die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Mietwohnung sind:
- Kein Besitz einer »Zweitwohnung« im Eigentum.
 - Eine (Höchst-)Einkommensgrenze darf nicht überschritten werden.
 - Ein ordentlicher Wohnsitz der Antragstellenden in Belgien muss vorliegen.
 - Gegenüber einer öffentlichen Immobilienverwaltung dürfen keine Mietrückstände vorliegen.

3

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

Wohnaufwand und Wohnkosten

Aus der Sicht der nachfragenden Haushalte erfordert der Zugang zum Wohnungsangebot entweder ein ausreichendes Vermögen, die Möglichkeit zur Verschuldung oder eine Unterstützung der öffentlichen Hand.

Steigende Kosten in den letzten zehn Jahren

Einem Haushalt in Brüssel stehen monatlich rund 2.800,- Euro zur Deckung des Lebensunterhaltes zur Verfügung. Das sind rund 90% des Einkommens, das ein durchschnittlicher belgischer Haushalt pro Monat aufwenden kann. Zehn Jahre zuvor lag dieser Wert für Brüssel noch bei 102%. In diesen zehn Jahren ist das Einkommen der Haushalte in Brüssel zurückgefallen (im Vergleich zum belgischen Durchschnitt). Im gleichen Zeitraum haben sich die Anschaffungskosten für Wohnraum nahezu verdoppelt und die Mieten sind deutlich gestiegen.

Hoher Wohnaufwand für die Mehrheit der Haushalte

Vor welcher Herausforderung die Brüsseler Haushalte stehen, zeigen folgende Zahlen: 54% der Haushalte wenden zwischen 40% und 65% ihres Haushaltsbudgets für das Wohnen in einer Mietwohnung auf.

Wohnaufwand und Einkommen

Insgesamt gibt ein durchschnittlicher Brüsseler Haushalt ein Viertel seines zur Verfügung stehenden Einkommens für Wohnausgaben (Wohnungsmiete, Energiekosten und Aufwendungen für die Wohnungsinstandhaltung) aus.

Mietzinse

Für eine (70 m² große) Mietwohnung beträgt die monatliche Miete im Schnitt 890,- Euro. Am teuersten sind die Mieten in den südöstlich gelegenen Stadtteilen »Woluwé-Saint-Pierre«, »Watermael-Boitsfort«, »Uccle« und »Auderghem«. Dabei handelt es sich um an EU-Behörden angrenzende Stadtteile. Die günstigsten Mietwohnungen finden sich in den Bezirken »Anderlecht«, »Saint-Josse-ten-Noode« und »Molenbeek-Saint-Jean«.

Preise für Wohnungseigentum

Der durchschnittliche Kaufpreis einer 70 m² großen Neubauwohnung beträgt 183.050,- Euro. Für eine solche Wohnung muss ein Haushalt mit einem mittleren Haushaltseinkommen von 33.600,- Euro im Schnitt 5,4 Jahreseinkommen aufbringen.

4

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

Wohnungspolitik Im Zuge der politischen Regionalisierung Belgiens im Jahr 1989 ist das Wohnungswesen weitgehend an die belgischen Regionen Flandern, Wallonien und Hauptstadt-Brüssel übertragen worden. Das Mietrecht jedoch untersteht weiterhin der Zuständigkeit des Bundesstaates.

Zielsetzungen Die Ziele der Brüsseler Wohnbaupolitik sind

- die Förderung von Wohneigentum,
- die Sanierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes,
- die finanzielle Unterstützung von einkommensschwachen Personen,
- die Senkung der Kaufpreise von Wohnungen durch Förderung des Wohnbaus,
- die Neuerrichtung von Wohnraum.

Verwendung der Wohnbaumittel Etwa 40% der Wohnbaumittel Brüssels werden für den sozialen Mietwohnbau verwendet. Das restliche Budget fließt in Programme zur Schaffung von Wohneigentum und in Stadterneuerungsprogramme.

Umsetzung der Wohnbaupolitik Die wichtigsten Einrichtungen zur Umsetzung der Brüsseler Wohnbaupolitik sind:

- Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (»SLRB«) und
- Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (»SDRB«).

Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale.

Das Ziel der »SLRB« ist es, den sozialen Wohnbau in Brüssel in Zusammenarbeit mit insgesamt 33 gemeinnützigen Immobiliengesellschaften »Sociétés Immobilières de Service Public« (»SISP«) zu fördern. Zu den Aufgaben der »SLRB« zählen:

- die Bereitstellung und die Aufteilung des notwendigen Kapitals unter den 33 gemeinnützigen Immobiliengesellschaften,
- die Verwaltung dieser gemeinnützigen Immobiliengesellschaften,
- die Bodenbereitstellung für den Wohnungsneubau.

Sociétés Immobilières
de Service Public.

Die durch die gemeinnützigen Immobiliengesellschaften («Sociétés Immobilières de Service Public») vermittelten und verwalteten Wohnungen sind an Mietobergrenzen gebunden. Diese individuell variablen Grenzen sehen eine Miete vor, die nicht mehr als 20% des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens beträgt.

Société de
Développement pour la
Région de Bruxelles-
Capitale.

Die Aufgabe der »Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale« ist es, im Rahmen von Stadterneuerungsprogrammen Wohnungseigentum für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu schaffen. Viele der Aktivitäten der Agentur konzentrieren sich auf das Gebiet »Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation« – eine vom Verfall bedrohte, innerstädtische Region. Steuererleichterungen, Sanierungszuschüsse und kostengünstige Kredite sollen junge Familien in das Zentrum von Brüssel bringen. Dieselben Fördermittel stehen auch Familien, die sich außerhalb dieses Gebietes in Brüssel ansiedeln wollen, zur Verfügung, allerdings zu weniger günstigen Konditionen.

Objektförderung.

Wohnbauförderung

Für den Wohnungs- oder Hausbau, für Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen vergibt Brüssel sowohl einkommensabhängige als auch einkommensunabhängige zinsbegünstigte Anleihen. Diese umfassen:

- Sanierungs- und Renovierungsdarlehen
 - zur Instandsetzung bzw. Sanierung von Gebäuden im Falle von gesundheitlichen Risiken
 - zur Erneuerung von Fassaden,
- Kredite für Energiesparmaßnahmen,
- Subventionen für denkmalgeschützte Gebäude,
- Förderungen von Sicherheitstechniken.

Darüber hinaus sind Steuerbegünstigungen für die Durchführung von Renovierungsarbeiten vorgesehen, sofern der Eigentümer seine Wohnung einer der gemeinnützigen Immobiliengesellschaften zur Vermietung überlasst.

Subjektförderung.

Subjektförderungen für den Erwerb von gebrauchten oder neuen Eigentumswohnungen stehen in Form von Beihilfen, Zuschüssen, Darlehen und Steuerbegünstigungen zur Verfügung, die in Abhängigkeit von der Höhe des Haushaltseinkommens und der Inanspruchnahme sonstiger staatlicher Beihilfen gewährt werden. Darüber hinaus werden Beihilfen für nach Brüssel übersiedlungswillige Belgier in Form von Darlehen gewährt.

5

Brüssel und Wien: wohnungspolitische Städteprofile**Spezifisches Profil
von Brüssel und Wien**

Die Städte Brüssel und Wien besitzen jeweils ein spezifisches Profil des Angebotes, der Nachfrage und der daraus resultierenden Wohnversorgung. Im Folgenden werden einige markante Unterschiede (aber auch bemerkenswerte Ähnlichkeiten) anhand ausgewählter Kenngrößen am jeweils aktuellen Zeitrund dargestellt.

Übersicht

Wohnungspolitisches Städteprofil: Brüssel und Wien im Vergleich
Kenngrößen zur Wohnversorgung

	Brüssel	Wien
Wohnbevölkerung	1.071.900	1.698.800
Frauen	553.700	886.000
Männer	518.300	812.900
Inländer/-innen in %	70%	79%
Ausländer/-innen in %	30%	21%
Zahl der Privathaushalte	523.200	838.400
Einpersonenhaushalte	255.800	396.000
Mehrpersonenhaushalte	267.400	442.400
Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt)	2,0	2,0
Zahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen	501.400	838.400
Wohneinheiten je 1.000 Personen	470	490
Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis		
Haus- und Wohnungseigentum	41%	20%
Haupt- und Untermiete	59%	78%
Sonstiges Rechtsverhältnis	1%	2%
Zahl der Neubauwohnungen (im Schnitt über Fünfjahresperiode)	2.840	6.340
Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	2,7	3,8
Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in % des Bestandes	0,6%	0,8%
Sozialwohnungen		
Starke Stellung am Wohnungsmarkt?	Nein	Ja
Förderung der Wohnversorgung		
Nennenswerte kommunale Objektförderung	Ja	Ja
Nennenswerte kommunale Subjektförderung	Ja	Ja
Nennenswerte Steuererleichterungen	Ja	Nein
Mieten und Kaufpreise		
Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen (über den Anstieg des Verbraucherpreises hinaus)	Ja	Nein

Rohdaten:
Direction générale
Statistique et Information

Économique, Stadt Wien,
Statistik Austria.

Datenbasis:
Synthesis-Wohnen,
Stand März 2011.

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände:

Neue Veröffentlichungsreihe seit 2007	14
Impressum	15

»Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung«.

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
neue Veröffentlichungsreihe
seit 2007**

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

Erweiterter Städtebericht:

- Wien (2010)

Städteberichte:

- Belgrad (2009)
- Berlin (2010)
- München (2010)
- Paris (2007)
- Zürich (2008)

Kurzberichte:

- Ankara (2009)
- Brüssel (2011)
- Belgrad (2008)
- Bukarest (2007)
- Hamburg (2009)
- Lyon (2007)
- Madrid (2010)
- Mailand (2008)

»Wien im Vergleich mit 13 europäischen Großstädten«.

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2010)
- Wohnungen (2010)

»Results from a comparative monitoring system«.

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary A (2009)
- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary B (2009)

Impressum

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

Wien 2011