

Turin

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Isabella Herdin

Ursula Lehner

Michaela Prammer-Waldhör

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>

Turin

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, Juni 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>	9
<hr/>		
4		
	<i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i>	10
<hr/>		
5		
	<i>Turin und Wien: wohnungspolitische Städteprofile</i>	12
<hr/>		

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände:	
Neue Veröffentlichungsreihe seit 2007	14
Impressum	15

1

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

***Die Position
der Stadt***

Turin ist eine bedeutende Wirtschaftsmetropole im Nordwesten Italiens. Sie ist nach Rom, Mailand und Neapel die viertgrößte Stadt Italiens. Turin ist Hauptstadt der Provinz Turin und der Region Piemont. In ihrem knapp 1.100 km² großen Einzugsbereich leben rund 2,2 Millionen Menschen.

***Wohnbevölkerung und
Bevölkerungsdichte***

Die Stadt Turin hat rund 908.500 Bewohner/-innen; davon sind 52% Frauen und 48% Männer. Die Bevölkerungsdichte beträgt 7.000 Personen je km².

***Bevölkerungs-
entwicklung***

Nach dem Zweiten Weltkrieg erlebte Turin einen beachtlichen wirtschaftlichen Aufschwung. Zehntausende von Arbeiterinnen und Arbeitern, vor allem aus Süditalien, zogen jährlich nach Turin. Im Jahr 1960 wurde Turin eine Millionenstadt und erreichte 1975 mit 1,5 Millionen Menschen einen Bevölkerungshöchststand. Im Jahr 1980 ging die Bevölkerung wieder auf unter eine Million zurück.

Im Jahr 2000 lebten rund 879.300 Frauen und Männer in Turin. Während die Bevölkerung bis zum Jahr 2005 jährlich um 4.300 (-0,5%) schrumpfte, wuchs sie im Zeitraum 2005 bis 2010 wieder um durchschnittlich 1.600 (+0,2%) jedes Jahr. Dieser Anstieg führte bis zum Jahr 2010 zu einer Bevölkerungszahl von rund 908.500.

Haushalte

Die Wohnbevölkerung Turins lebt derzeit in rund 441.700 Haushalten. Davon entfallen rund 42% auf Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,1 Personen.

***Personen mit
ausländischer
Staatsbürgerschaft***

Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (129.000 Personen) liegt bei rund 14%. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der Ausländer/-innen um jährlich 10.400 (+14%) gewachsen.

Rund 44% der in Turin lebenden Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft stammen aus Europa. Mehr als ein Viertel aller Ausländer/-innen ist aus Afrika zugewandert; weitere 10% kommen entweder aus Asien oder vom amerikanischen Kontinent.

¹ Differenz aus Zu- und Abwanderung

Bevölkerungsbilanz

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo¹ in den letzten fünf Jahren beträgt für Turin +3.100 (das sind bezogen auf die Wohnbevölkerung +0,3% im Jahresdurchschnitt). Der jährliche Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung liegt in diesem Zeitraum bei –1.100 (–0,1% bezogen auf die Wohnbevölkerung). Dieser Saldo ergibt sich aus durchschnittlich 8.400 Geburten und 9.500 Sterbefällen.

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

	Wohnungsbestand	Von den insgesamt 495.900 Turiner Wohnungen sind 285.000 (oder 57%) auch als Hauptwohnsitz bewohnt.
	Baualter	Beinahe 30% des Turiner Wohnungsbestandes befinden sich in Gebäuden, die vor 1945 errichtet worden sind; gut 68% aller Wohnungen sind im Zeitraum 1945 bis 1990 entstanden, und rund 3% sind nach dem Jahr 1990 gebaut worden.
	Wohnungsgröße	Etwa 6% der Wohnungen sind kleiner als 40 m ² ; rund ein Viertel ist zwischen »40 m ² und 59 m ² « groß; die Hälfte der Wohnungen verfügt über eine Nutzfläche von »60 m ² bis 99 m ² «, und 20% sind größer als 99 m ² .
Eigentum und Miete	Rechtsverhältnisse	Rund 63% des gesamten Wohnangebotes in Turin sind Eigentumswohnungen. Im gesamten Gebiet Italiens beträgt dieser Anteil rund 71%.
Private und geförderte Mietwohnungen		Vom gesamten Wohnungsbestand entfallen 32% aller Wohnungen auf Mietwohnungen; rund jede fünfte dieser Mietwohnungen ist dem geförderten Sektor zuzurechnen.
	Neubau und Bestand	Die Zahl der jährlich fertig gestellten Neubauwohnungen liegt (im Schnitt über die letzten fünf Jahre) bei rund 1.300 Wohnungen; das entspricht in Bezug auf den Bestand an Hauptwohnsitzwohnungen einer jährlichen Neubauleistung von 0,6%.
	Neubau und Wohnbevölkerung	Bezogen auf die Wohnbevölkerung ergibt sich daraus eine durchschnittliche jährliche Neubauleistung von 1,4 Wohnungen je 1.000 Personen.
	Sozialwohnungen	In Turin entfallen in etwa 7% des (Hauptwohnsitz-)Bestandes auf öffentlich geförderte Wohnungen (rund 19.900 Wohnungen). Generell kommt dem sozialen Wohnbau in Italien nur eine geringe Bedeutung bei. Die Ausgaben für die Errichtung von Sozialwohnungen machen 1% des Bruttoinlandsproduktes aus, bzw. werden 0,1% der gesamten Sozialausgaben für die Wohnversorgung im Rahmen des sozialen Wohnbaus verwendet.

Stadtentwicklung

Die Stadtverwaltung von Turin hat im Jahr 1995 begonnen, das Augenmerk ihrer Wohnpolitik in Richtung Stadtentwicklung und -erneuerung zu richten.

Einerseits erforderte das Brachliegen von mehr als 60.000 km² Industriegelände neue Nutzungsstrategien, andererseits machte das Aufkommen von sozialen Unruhen im dicht besiedelten historischen Zentrum Turins (mit schlecht ausgestatteten und baufälligen Wohnungen) die Umsetzung von sozial- und wohnpolitischen Zielen notwendig.

Ziele der Stadtplanung

Die Ziele der Turiner Stadtentwicklung sind in folgenden Programmen festgelegt:

- Der Strategieplan »Torino Internazionale« hatte im Jahr 1997 seinen Anfang und wurde über das Jahr 2006 hinaus verlängert. Dieser Plan beinhaltet im Wesentlichen sechs strategische Richtlinien, davon sind für die Stadtentwicklung von Bedeutung:
 - die Etablierung von Netzwerken und Kooperationen mit anderen internationalen Städten,
 - die Erleichterung der Anreise nach Turin,
 - die Verbesserung der innerstädtischen Mobilität.
- Der im Jahr 1995 verabschiedete »Neue Masterplan« beinhaltet folgende Ziele:
 - die Verlegung der Bahn in den Untergrund,
 - die Errichtung der »Spina Centrale«, einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung über dem Bahntunnel, die mit der Schaffung eines mehr als 200 ha großen neuen Stadtgebietes einhergeht,
 - die Nutzung von brach liegendem Industriegelände für städtebauliche Zwecke.
- Der »Nachbarschaftserneuerungsplan« sieht die städtebauliche Intervention für eine Verbesserung der Wohnsituation im innerstädtischen Bereich Turins vor. Dabei setzen die Verantwortlichen auf eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Bewohner/-innen dieses Gebietes.

- Im Rahmen der »Olympischen Winterspiele im Jahr 2006« hat die Turiner Stadtverwaltung ein 800 Millionen Euro teures Bauprogramm initiiert, das unter anderem die Nachnutzung von Olympiabauten vorsieht. So umfasst das einstige Olympische Dorf 39 Gebäude mit fünf bis acht Stockwerken, die für Wohnzwecke (auch als Wohnheime für Studierende) genutzt werden. Die Grundstücke entlang der »Spina Centrale« wurden für die Errichtung von Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen umgewidmet.

Europäisches Programm
URBAN II

Mit Mitteln des EU-Programmes »Urban II« ist im Rahmen des Projektes »Progetto Periferie« versucht worden, das am Rande Turins befindliche Wohnquartier »Mirafiori Nord« qualitativ aufzuwerten. Das Gebiet war Wohnviertel für ehemalige Arbeiter/-innen des Automobilherstellers Fiat.

3

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

***Wohnaufwand
und Wohnkosten***

Der Zugang zum Wohnungsangebot erfordert von den Haushalten in der Regel ein ausreichendes Vermögen oder die Möglichkeit zur Verschuldung. Deshalb sehen sich junge Erwachsene in Italien häufig veranlasst, länger im elterlichen Haushalt zu verbleiben (rund 30% aller 30- bis 34-Jährigen wohnen noch im elterlichen Haushalt).

***Einkommen und
Wohnaufwand***

Das Nettoeinkommen eines Haushaltes im Piemont beträgt durchschnittlich 2.440,- Euro im Monat. Etwa 15% der Haushaltsausgaben decken den laufenden Mietaufwand.

***Preise für
Wohnungseigentum***

Der Kaufpreis für eine Eigentumswohnung liegt in Turin derzeit bei 2.690,- Euro pro m². Gegenüber dem Jahr 2004 bedeutet dies beinahe eine Verdoppelung des Quadratmeterpreises.

Für eine 70 m² große Eigentumswohnung muss ein Turiner Haushalt mit einem mittleren Haushaltseinkommen mehr als sechs Jahres-Haushaltsnettoeinkommen aufbringen.

Mietzinse

Für eine durchschnittlich (70 m²) große Mietwohnung beträgt die monatliche Miete rund 620,- Euro; der Quadratmeterpreis liegt bei rund 9,- Euro. Am teuersten sind die Mieten im Stadtzentrum (im Schnitt 885,- Euro), am günstigsten an der Peripherie (im Schnitt 444,- Euro).

4

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

Entwicklungspotenzial des italienischen Wohnbauförderungs- systems

Öffentlich finanzierte Wohnungen und staatliche Förderungen im Wohnungsbau spielen am italienischen Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle. Dabei zeigt sich zwischen dem Norden und dem Süden des Landes ein deutliches Gefälle. Beträgt der Anteil an Sozialwohnungen in norditalienischen Städten bis zu ein Fünftel, ist der kommunale Wohnungssektor im Süden des Landes kaum entwickelt. Insgesamt entfallen 5% aller Wohnungen in Italien auf Sozialwohnungen; damit liegt Italien im EU-Vergleich des sozialen Wohnungsmarktes im Schlussfeld.

Breites Spektrum an Programmen und Maßnahmen

Gegen diesen Hintergrund setzt die Stadt Turin in Abstimmung mit den rechtlichen Regelungen und Förderprogrammen, die für den Piemont insgesamt gelten, zahlreiche Initiativen, die ein weites wohnpolitisches Spektrum (in Hinblick auf Zielgruppen, Förderinstrumente, lokale Schwerpunktbildungen) abdecken.

Wohnbeihilfen
des Sozialservice
»Lo.C.A.Re«

Subjektförderung

Was die Subjektförderung betrifft, so kann sie von Haushalten mit Hauptwohnsitz in Turin in Form einer Wohnbeihilfe beim Sozialservice »Lo.C.A.Re« beantragt werden. Die Beihilfe ist von der Zusammensetzung des Haushaltes und seinem Einkommen abhängig. Die betreffende Liegenschaft muss bestimmte Qualitätskriterien erfüllen; im Gegenzug wird den Besitzerinnen und Besitzern dieser Liegenschaft eine Ausfallgarantie für den Fall geboten, dass der geförderte Haushalt seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann. In das Sozialservice »Lo.C.A.Re« sind zehn Nachbargemeinden von Turin eingebunden.

Schwerpunktprogramme
für junge Haushalte

In Hinblick auf spezielle soziale Zielgruppen sind (teils experimentelle) Programme und Maßnahmen entwickelt worden:

- Für junge Haushalte:
 - Förderung (auch durch Garantien) des Erwerbs von Wohnungseigentum
 - Gemeinschaftliches Wohnen von Singles, die sich ein »eigenständiges« Wohnen finanziell nicht leisten können
 - Gemeinschaftliches Wohnen von ausgrenzungsgefährdeten Jugendlichen, die sich im Gegenzug dazu verpflichten, zumindest zehn Wochenstunden für öffentliche Einrichtungen zu arbeiten

Schwerpunktprogramme
für alle Haushalte

- Für alle Haushalte:
 - Notwohnungen für Haushalte, die aus finanziellen oder persönlichen Gründen in eine Krise geraten sind
 - Spezielle Beihilfen für einkommensschwache Haushalte, die aus der Wohnversorgung im Mietsektor ausgeschlossen sind (siehe auch »Wohnbeihilfen«)

Objektförderung

Zu den speziellen Programmen und Maßnahmen der Objektförderung gehören

- die Aufstockung der Mittel des Fonds »ERP«, der den sozialen Wohnbau fördert,
- der Bau von Sozialwohnungen (die aus der allgemeinen Wohnbauförderung ausgeschlossen sind),
- die Förderung der Errichtung von Immobilien, die »leistbares Wohnen« ermöglichen (Mieten unter den Marktpreisen, aber ohne bindende Subventionsverpflichtungen der öffentlichen Hand).
- Die Einrichtung von geschlossenen Immobilienfonds (»ethische« Investitionen in Form von »Private-Public-Partnerships«) zur Finanzierung leistbaren Wohnens; am Ende der Laufzeit der Fonds gehen die auf diese Weise finanzierten Immobilien in das kommunale Eigentum über.

5

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

Die Städte Turin und Wien besitzen jeweils ein spezifisches Profil des Angebotes, der Nachfrage und der daraus resultierenden Wohnversorgung. Im Folgenden werden einige markante Unterschiede anhand ausgewählter Kenngrößen am jeweils aktuellen Zeitrand dargestellt.

Übersicht

Wohnungspolitisches Städteprofil: Turin und Wien im Vergleich

Kenngrößen zur Wohnversorgung

	Turin	Wien
Wohnbevölkerung	908.500	1.698.800
Frauen	475.700	886.000
Männer	432.800	812.900
Inländer/-innen in %	86%	79%
Ausländer/-innen in %	14%	21%
Zahl der Privathaushalte	441.700	838.400
Einpersonenhaushalte	186.400	396.000
Mehrpersonenhaushalte	255.300	442.400
Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt)	2,1	2,0
Zahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen	285.000	838.400
Wohneinheiten je 1.000 Personen	310	490
Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis		
Haus- und Wohnungseigentum	63%	20%
Haupt- und Untermiete	32%	78%
Sonstiges Rechtsverhältnis	5%	2%
Zahl der Neubauwohnungen (im Schnitt über Fünfjahresperiode)	1.300	6.340
Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	1,4	3,8
Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in % des Bestandes	0,6%	0,8%
Sozialwohnungen		
Starke Stellung am Wohnungsmarkt?	Nein	Ja
Förderung der Wohnversorgung		
Nennenswerte kommunale Objektförderung	Nein	Ja
Nennenswerte kommunale Subjektförderung	Ja	Ja
Nennenswerte Steuererleichterungen	Nein	Nein
Mieten und Kaufpreise		
Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen (über den Anstieg des Verbraucherpreises hinaus)	Ja	Nein

Rohdaten:
ISTAT, Citta' di Torino,
Regione Piemonte,

Stadt Wien, Statistik
Austria.

Datenbasis:
Synthesis-Wohnen,
Stand Juni 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)
- Turin (2011)

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2010)
- Wohnungen (2010)

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary A (2010)
- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary B (2010)

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«

»Results from a
comparative monitoring
system«

Impressum

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

Wien 2011

