

Wohnungen

Wien im Vergleich mit europäischen Großstädten

*Anna Dremsek
Michaela Prammer-Waldhör
Karin Städtner
Michael Wagner-Pinter*

Positionsbericht Wohnungspolitisches Monitoring

Gefördert aus den Mitteln
der *Wiener Wohnbauforschung*

Synthesis Forschung
Mariahilferstraße 105/Stiege2/13
A-1060 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, 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 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 den Betreuern des Projektes, Dr. Wolfgang Förster und Dr. Georg Fellner, gilt unser herzlicher Dank.

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

Wien, November 2011

| | | |
|---|--|-----------|
| <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>Preise: Mietwohnungen</i> | | <i>10</i> |
| <hr/> | | |
| <i>7</i> | | |
| <i>Preise: Eigentumswohnungen</i> | | <i>11</i> |
| <hr/> | | |
| <i>8</i> | | |
| <i>Signifikanz der Stadt für den Staat</i> | | <i>12</i> |
| <hr/> | | |

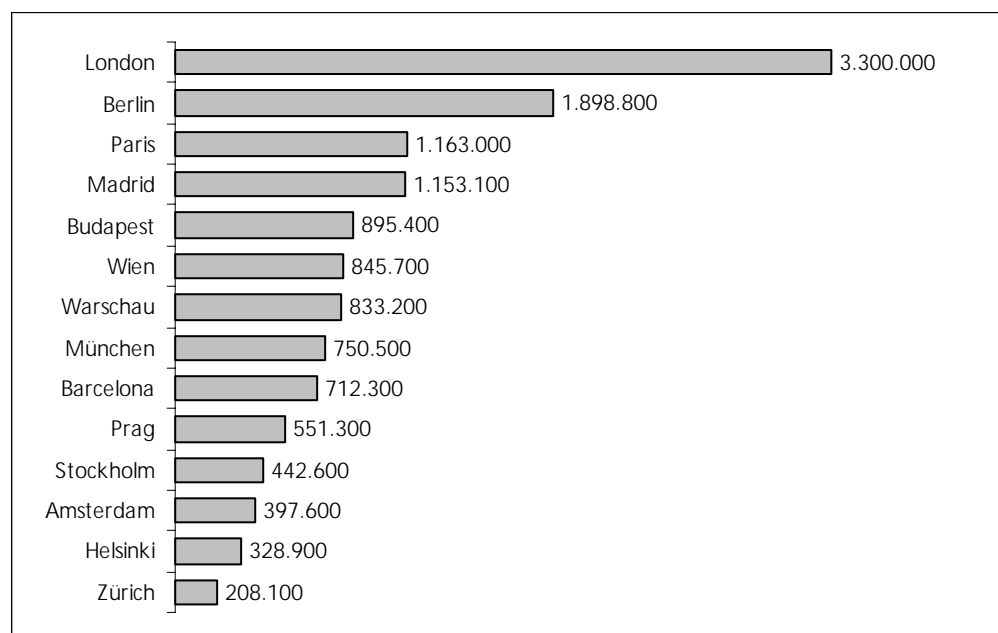
Anhang

| | |
|---------------------------------------|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: | |
| neue Veröffentlichungsreihe seit 2007 | 14 |
| Impressum | 15 |

1
Wohnungsbestand

- Größe als relevante Dimension** Die Aufgabenstellung der städtischen Wohnversorgungs- politik gewinnt mit wachsendem Umfang des Wohnungsbe- standes 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 3,30 Millionen Wohneinheiten zu bewahren. Die Städte Madrid, Paris und Berlin liegen mit 1,15 bis 1,90 Millionen Wohnungen eben- falls am oberen Ende dieser Skala.
- Mittlere Position** Wien nimmt – so wie Budapest, Warschau, München und Barcelona – mit einem Bestand in der Größenordnung »700.000 bis 900.000 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 quantita- tiver Hinsicht mit geringeren Herausforderungen zu rechnen; am unteren Ende der Skala liegen Helsinki und Zürich.

Grafik 1
(Hauptwohnsitz-)Wohnungen im Jahr 2010
Bestand an Wohneinheiten zum Jahresende



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 14).

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.

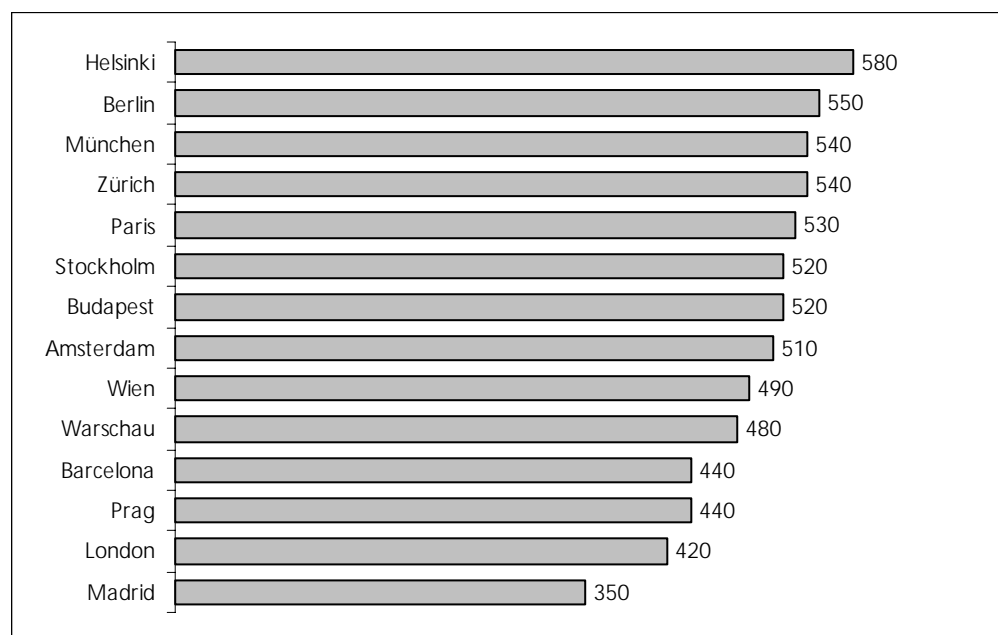
Mehr als 530 Wohnungen pro 1.000 Personen Helsinki erreicht diesbezüglich den Spitzenplatz; pro 1.000 Personen stehen 580 Hauptwohneinheiten zur Verfügung. Es folgen Berlin, München, Zürich und Stockholm mit rund 530 bis 550 Wohnungen je 1.000 Personen.

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 Stockholm, Budapest, Amsterdam und Warschau nehmen eine mittlere Position ein.

Ungünstigere Proportionen Es folgen Barcelona, Prag und London mit um die 420 bis 440 Wohnungen pro 1.000 Personen. Das »Schlusslicht« bildet Madrid mit rund 350 Wohnungen.

Grafik 2

Anzahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen je 1.000 Personen im Jahr 2010
Bestand an Wohneinheiten zum Jahresende



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 14).

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 20.400 Wohneinheiten (im Mittel der letzten fünf Jahre), in absoluten Zahlen gesehen, den Spitzenplatz ein. Warschau gehört mit etwa 16.100 Neubauwohnungen ebenfalls zur Spitzengruppe der verglichenen Großstädte.

Oberes Mittelfeld: zwischen 6.000 und 7.000 Wohneinheiten

Wien, München und Prag bilden mit einer durchschnittlichen Neubauleistung zwischen 6.200 und 6.900 Wohneinheiten im Vergleich das obere mittlere Segment.

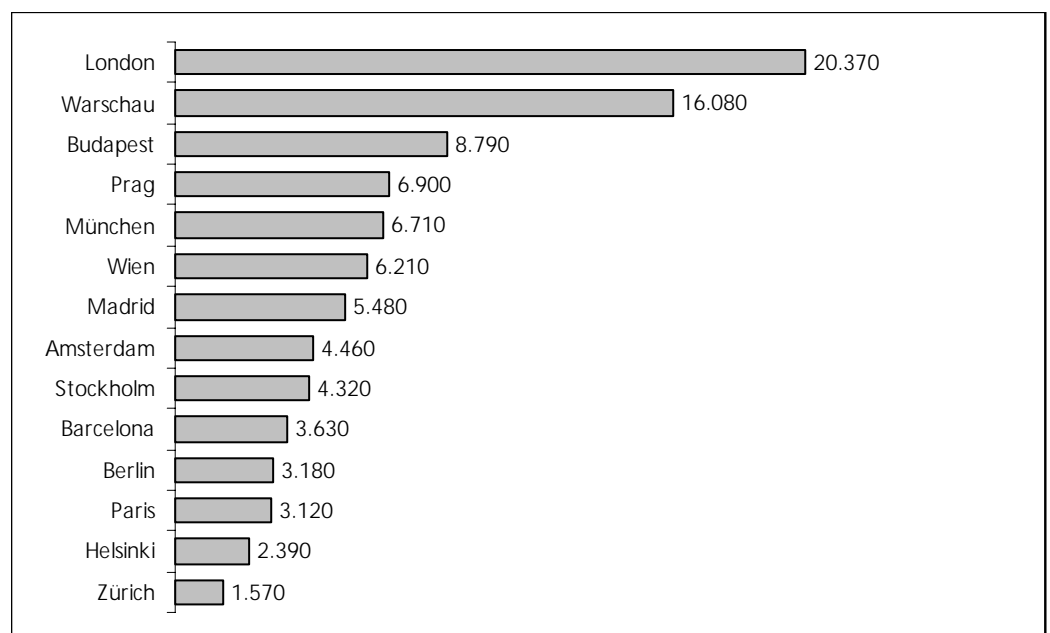
Geringere Zahl an Neubauwohnungen

Das untere mittlere Segment bilden Madrid, Amsterdam, Stockholm und Barcelona; geringer ist die Neubauleistung in den Städten Zürich, Helsinki, Paris und Berlin (1.600 bis 3.100 Wohneinheiten im Mittel der letzten fünf Jahre).

Grafik 3

Wohnungsneubau in den Jahren 2006 bis 2010

Jahresdurchschnittliche Zahl neu errichteter Wohnungen in der letzten Fünfjahresperiode



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 14).

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 2,0% des Wohnungsbestandes aus.

Rasche Erneuerung

In Prag, Amsterdam Budapest und Stockholm beträgt der jährliche Neubau im Fünfjahresmittel mindestens ein Prozent des Wohnungsbestandes (Prag: 1,3%).

Mittlerer Bereich der Bestandserneuerung durch den Neubau

München, Zürich, Wien, Helsinki und London befinden sich im mittleren Bereich der Vergleichsstädte, was die Bestandserneuerung durch die Neubauleistung betrifft (zwischen 0,6% und 0,9%).

Geringster Erneuerungsgrad

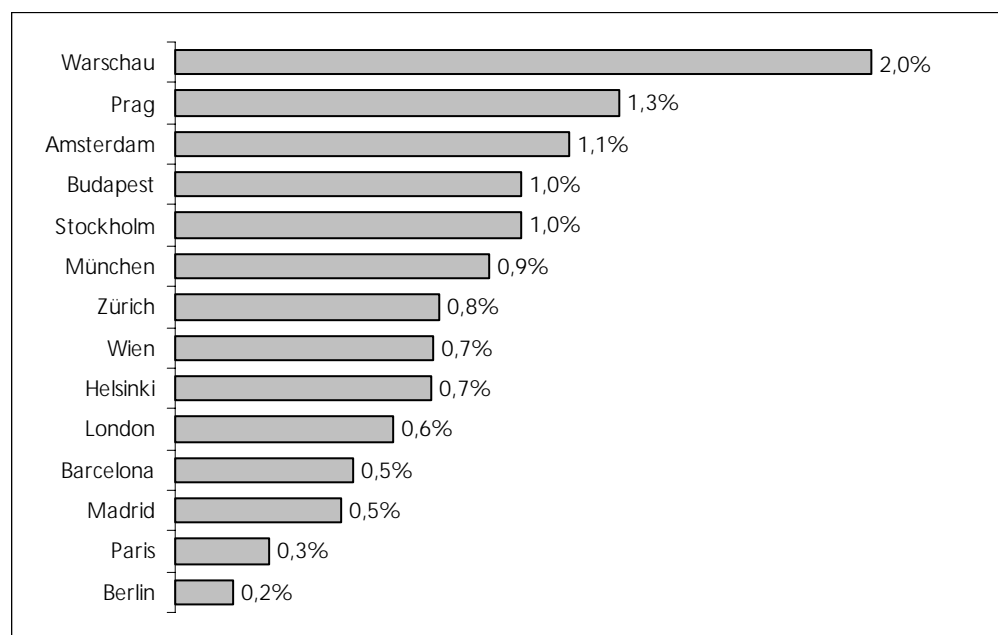
In den Städten Berlin und Paris fällt diese Erneuerungsquote mit Werten von 0,2% und 0,3% deutlich niedriger aus.

Grafik 4

Erneuerung des Wohnungsbestandes in den Jahren 2006 bis 2010

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 14).

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 der 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 9,4 Wohneinheiten errichtet.

Mit etwas Abstand im oberen Mittelfeld

Die Städte Amsterdam, Prag, Stockholm, Budapest und München folgen in dieser Rangordnung mit etwas Abstand und Werten zwischen fünf und sechs.

Vier Neubauwohnungen je 1.000 Personen

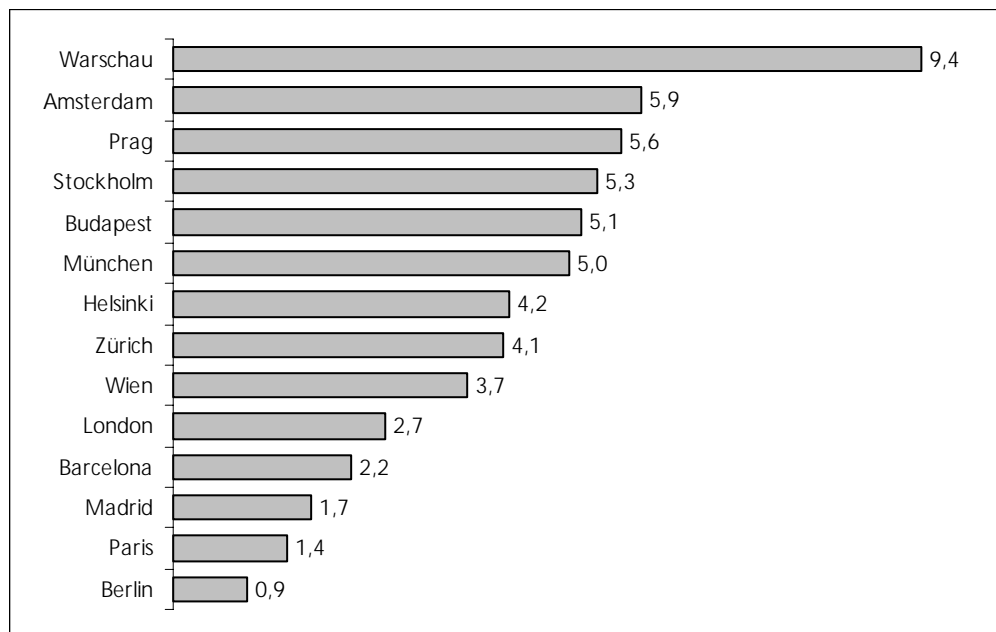
Der Neubau in den Wohnungsmärkten von Wien, Zürich und Helsinki fällt mit etwa vier Wohnungen je 1.000 Personen durchschnittlich aus.

Berlin am Ende der Skala

Deutlicher ist der Abstand zu Berlin, Paris und Madrid: In diesen Städten werden jahresdurchschnittlich weniger als zwei Neubauwohnungen pro 1.000 Personen fertig gestellt.

Grafik 5
Neubau in Relation zur Bevölkerung in den Jahren 2006 bis 2010¹
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 14).

6

Preise: Mietwohnungen**Fehlende
Wohnungsmarkt-
regulative
in Paris und London**

Etwa ein Fünftel aller Wohnungen in Europa entfallen auf den Sektor der frei finanzierten Mietwohnungen. Die Höhe der Mietaufwendungen, die ein Haushalt in einer europäischen Großstadt aufzubringen hat, variiert in Abhängigkeit von lokalen Wohnungsmärkten und wohnungsmarktpolitischen Regulativen sehr stark. So reicht die Preisspanne der untersuchten Großstädte von 400,- Euro bis zum Vierfachen dieses Betrags, wobei Paris und London dieses Ranking mit Abstand anführen (1.600,- Euro bzw. 1.500,- Euro Monatsmiete).

**Hochpreisiges
Marktsegment**

Ebenfalls dem hochpreisigen Marktsegment zuzurechnen sind die Städte Zürich, Amsterdam, München, Madrid und Barcelona. In diesen Städten liegen die Nettomieten für eine 70 m² große Wohnung im Falle einer Neuversorgung bei mindestens 850,- Euro im Monat (Zürich: 1.100,- Euro).

**Niedrigste Mieten
in Budapest**

Die geringsten Mieten finden sich in Budapest und Berlin (400,- Euro bis 500,- Euro); ebenfalls niedrigpreisige Mietwohnungen werden in den Städten Wien und Stockholm angeboten (550,- Euro).

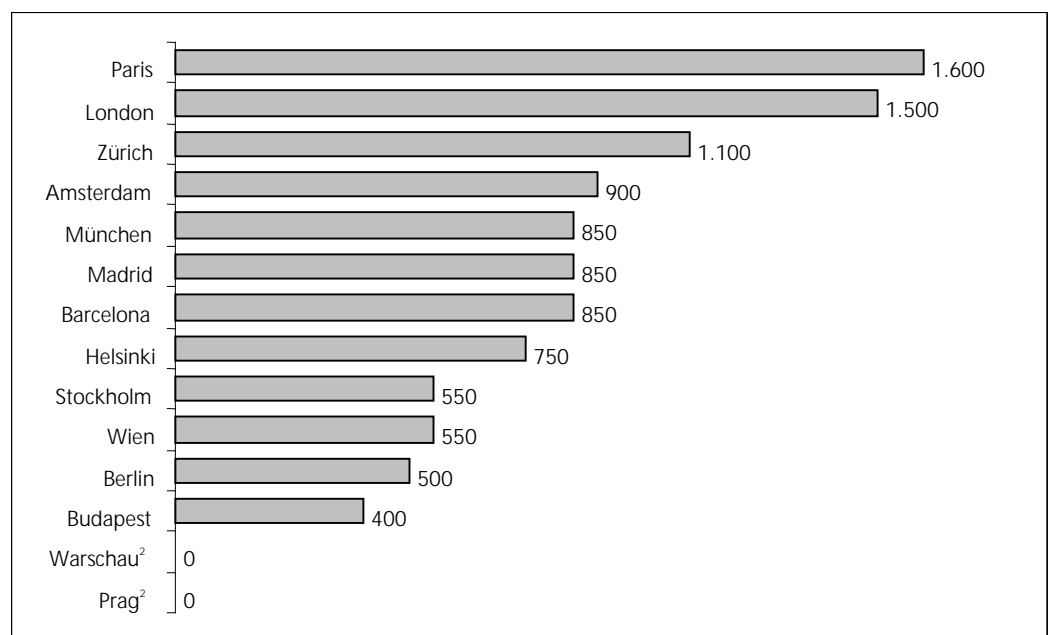
Grafik 6

Mietpreise bei Neuversorgung 2010¹

Durchschnittliche Nettomonatsmieten frei finanzierter Wohnungen (70 m²) in Euro

¹ Jahresdurchschnittspreise.

² Keine Angabe.



7

Preise: Eigentumswohnungen

Höchstpreise in London, Paris und Zürich

Auch in Hinblick auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist in London und Paris die Frage nach bezahlbarem Wohnraum bestimmend. So ist für eine 70 m² große Eigentumswohnung in London ein mittlerer Kaufpreis von fast einer halben Million Euro zu erbringen. Paris und Zürich folgen im Preisranking an zweiter und dritter Stelle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 470.000,- Euro.

Mittelpreisiges Marktsegment

Stockholm, München, Helsinki, Madrid und Amsterdam machen mit einem Kaufpreis von 220.000,- Euro bis 280.000,- Euro das mittelpreisige Segment der untersuchten Städte aus.

Unterdurchschnittliche Preise in Wien, Berlin und Budapest

Eigentumswohnungen, die mit einem Preis deutlich unter diesem Wert angeboten werden, stehen in Wien, Berlin und Budapest zur Verfügung. In Budapest hat ein Haushalt für den Erwerb einer 70 m² großen Wohnung im Schnitt 90.000,- Euro aufzubringen; das entspricht weniger als einem Fünftel des Kaufpreises einer vergleichbaren Wohnung in London.

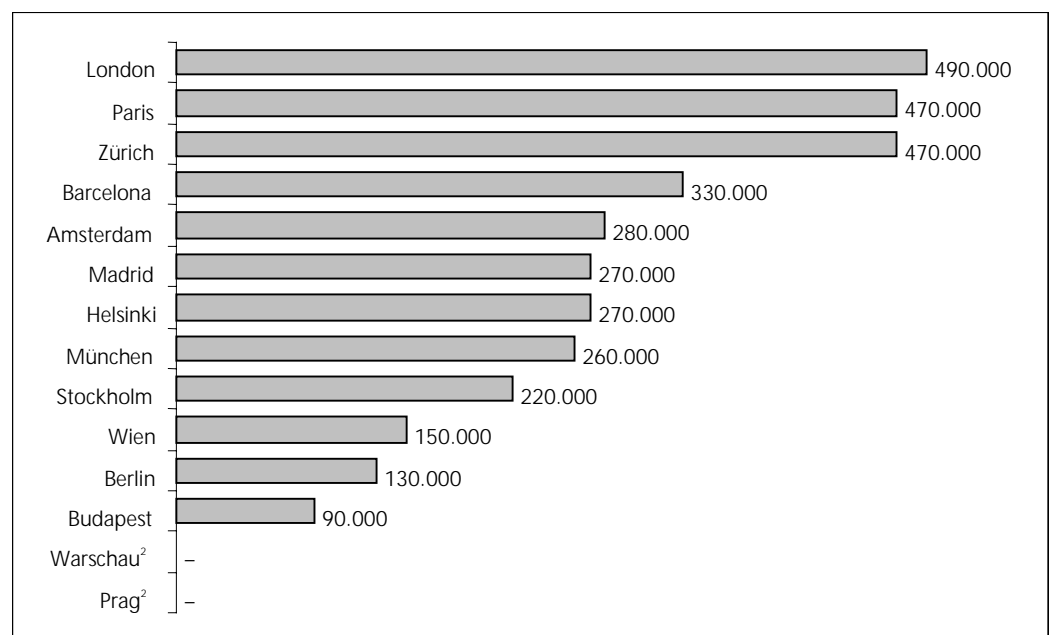
Grafik 7

Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2010¹

Durchschnittliche Kaufpreise frei finanziert Wohnungen (70 m²) in Euro

¹ Jahresdurchschnittspreise.

² Keine Angabe.



8

Signifikanz der Stadt für den Staat

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 und Budapest Die Städte Wien und Budapest weichen diesbezüglich auffällig ab. Fast ein Viertel des österreichischen Wohnungsbestandes liegt innerhalb der Wiener Stadtgrenzen. In Budapest befindet sich ein gutes Fünftel aller Wohnungen des Landes.

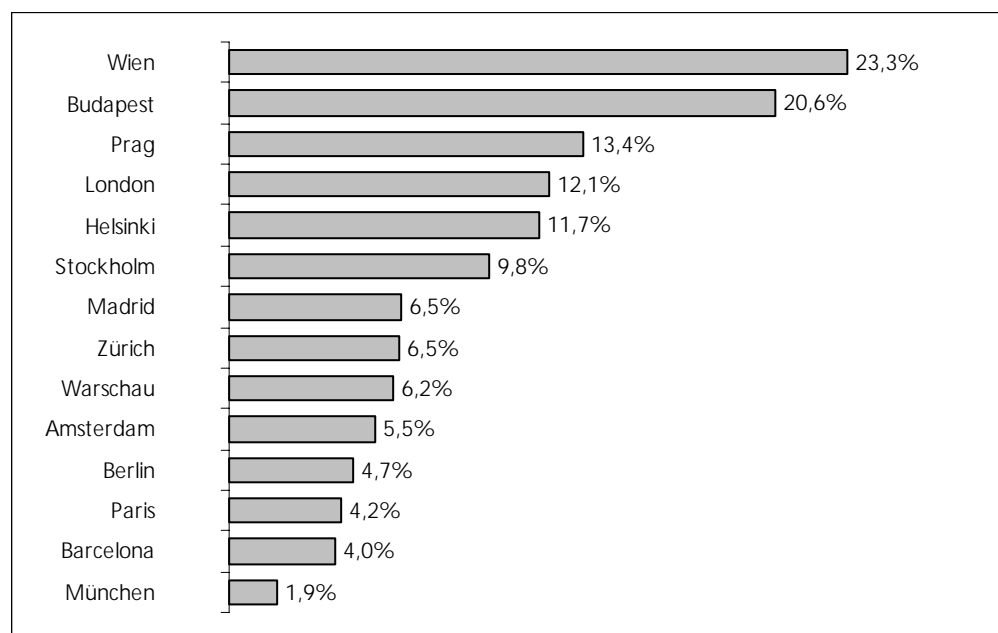
Mäßige Signifikanz Die Städte Prag, London, Helsinki und Stockholm nehmen mit Werten zwischen rund 10% und 13% im Städtevergleich eine mittlere Position ein.

Geringerer Anteil Der Anteil der Städte Madrid, Zürich, Warschau, Amsterdam, Berlin, Paris und Barcelona am Wohnungsbestand des jeweiligen Staates liegt zwischen 4,0% und 6,5%. Den geringsten Wert der verglichenen Städte zeigt München; hier liegt der Anteil bei 1,9% des Bestandes Deutschlands.

Grafik 8

Stadt und Staat: Wohnungsbestand 2010

Anteil des städtischen Wohnungsbestandes am Gesamtstaat in %



Weiterführende Informationen sind den einzelnen Berichtsbänden zu entnehmen (siehe Seite 14).

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 (2011)

Städteberichte:

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

Kurzberichte:

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

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2011)
- Wohnungen (2011)

»Results from a
comparative monitoring
system«

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary A (2011)
- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary B (2011)

Impressum

Eigentümer und Verleger:
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.
Mariahilferstraße 105/Stiege2/13
1060 Wien

Wien 2011