

Bukarest

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Daniel Kamleitner
Ursula Lehner
Michaela Prammer-Waldhör
Karin Städtner
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>

Bukarest

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

Um die Nutzung der gewonnenen Informationen zu erleichtern, wird 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 nahe zu legen 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 dem Betreuer des Projektes, Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:
Mag. Michaela Prammer-Waldhör

Wien, Juli 2007

<i>1</i>		
<i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i>		<i>4</i>
<hr/>		
<i>2</i>		
<i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i>		<i>6</i>
<hr/>		
<i>3</i>		
<i>Wohnversorgung und ihre Kosten</i>		<i>7</i>
<hr/>		
<i>4</i>		
<i>Wohnungspolitische Umwälzungen in Rumänien</i>		<i>8</i>
<hr/>		
<i>5</i>		
<i>Neue Wohnbaupolitik in Rumänien</i>		<i>9</i>
<hr/>		
<i>6</i>		
<i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i>		<i>10</i>
<hr/>		
<i>7</i>		
<i>Bukarest und Wien: wohnungspolitische Städteprofile</i>		<i>12</i>
<hr/>		

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2	14
Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1	15
Impressum	16

1

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

<i>Die Position von Bukarest</i>	Bukarest ist die mit Abstand größte rumänische Stadt (1,930 Millionen Einwohner/innen). Die nächstgrößten rumänischen Städte weisen eine Bevölkerung von rund 300.000 Personen auf. Als Hauptstadt ist Bukarest die einzige Stadtgemeinde Rumäniens, die zu keinem Bezirk gehört; die Stadt besitzt deshalb eine eigene Verwaltungsstruktur.
<i>Stadtteile</i>	Bukarest ist in sechs Sektoren (Stadtteile/Bezirke) gegliedert, die strahlenförmig vom Stadtzentrum ausgehen.
<i>Wohnbevölkerung und Bevölkerungsdichte</i>	Rund 1,930 Menschen leben in Bukarest; davon sind rund 53% Frauen und rund 47% Männer. Die Bevölkerungsdichte beträgt 8.450 Personen je km ² .
<i>Bevölkerungs-entwicklung</i>	Bis 1992 ist die Bevölkerung der Stadt Bukarest kontinuierlich gewachsen. Seit diesem Zeitpunkt ist die Bukarester Bevölkerung von einem Höchststand von 2,067 Millionen um fast 7% zurückgegangen. In den letzten 10 Jahren zogen viele (vor allem materiell besser positionierte) Bukarester Haushalte in das Umfeld der Stadt.
<i>Haushalte</i>	Die Bukarester Wohnbevölkerung lebt derzeit in rund 740.000 Haushalten. Davon entfallen rund 25% auf Einpersonenhaushalte (185.000 Haushalte) und rund 75% (555.000 Haushalte) auf Mehrpersonenhaushalte.
<i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i>	In Rumänien liegt offiziellen Angaben zufolge der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft bei ca. 0,6% (rund 130.000 Personen). Rund 80% davon leben in urbanen Gebieten und hier vor allem in Bukarest. Beinahe die Hälfte der in Rumänien lebenden Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft stammt aus Moldawien.
<i>Wanderungssaldo Bukarest</i>	Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo (als Differenz aus Zu- und Abwanderung) beträgt für Bukarest +1.560 (das sind bezogen auf die Bukarester Wohnbevölkerung 0,08%).
<i>Auswanderung aus Rumänien</i>	Schätzungen von Experten zufolge sind in den letzten 20 Jahren aufgrund der schwierigen Lebensbedingungen zwischen 600.000 und zwei Millionen rumänischer Staatsbürger ausgewandert. Der Anteil der Bukarester unter den Emigranten liegt bei rund 5%.

*Natürliche
Bevölkerungs-
bewegung*

Der jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung Bukarests liegt bei -3.900 (-0,2% bezogen auf die Wohnbevölkerung). Im mittelfristigen Durchschnitt liegt die Zahl der jährlichen Geburten in Bukarest bei 16.900; die Zahl der jährlichen Sterbefälle bei 20.800.

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

<i>Gebäudebestand</i>	<p>Einfamilienhäuser sind die dominierende Wohnform in Bukarest. Von den insgesamt 115.000 Wohngebäuden entfallen rund drei Viertel auf Einfamilienhäuser. Wohnblöcke machen rund 12% aus. Ein Großteil der Gebäude in Bukarest ist in einem schlechten baulichen Zustand. Darunter befinden sich zahlreiche Bauten, die nach den großen Erdbeben in den Jahren 1977, 1986 und 1990 zu Schaden gekommen sind.</p>
<i>Wohnraum und Wohnbevölkerung</i>	<p>Es gibt rund 785.700 Wohnungen in Bukarest. Schätzungen gehen davon aus, dass rund 10% der Wohnungen leer stehen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist die Zahl der Wohnungen um rund 6.600 gestiegen (+0,8%). Bezogen auf die Bukarester Wohnbevölkerung ergeben sich rund 367 Wohnungen je 1.000 Personen (2,7 Personen je Wohnung).</p>
<i>Neubau und Bestand</i>	<p>Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr liegt in Bukarest im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei rund 1.740 Wohnungen; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von 0,2% des Bestandes. Viele der Wohnungen sind jedoch schlecht ausgestattet. So verfügen lediglich drei Viertel der im Jahr 2004 fertiggestellten Wohnungen über eine Zentralheizung, rund 20% sind nicht an das Kanalisationsnetz angeschlossen und rund 10% haben keinen (Trink-)Wasseranschluss.</p>
<i>Neubau und Wohnbevölkerung</i>	<p>Bezogen auf die Wohnbevölkerung von Bukarest ergibt sich eine jährliche Neubauleistung von 0,9 Wohnungen je 1.000 Personen.</p>
<i>Sozialwohnungen</i>	<p>Der Sozialbau spielt in Rumänien eine untergeordnete Rolle. In Bezug auf den Wohnungsbestand entfallen rund 2% der Wohnungen auf öffentlich geförderte Wohnungen.</p>

3

Wohnversorgung und ihre Kosten

<i>Kaufpreis für Eigentum</i>	Mit einem Anteil von 97% befindet sich der Wohnraum in Rumänien fast zur Gänze in Privatbesitz. Der Quadratmeterpreis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt in Bukarest bei rund EUR 300,-. Für eine 60m ² -Wohnung müsste ein Durchschnittsverdiener elf Jahresgehälter aufwenden.
<i>Mietwohnungen</i>	Private Mietwohnungen haben in Rumänien eine sehr geringe Bedeutung. In Bukarest beträgt die Miete für eine 1-Zimmer-Wohnung im Schnitt EUR 100,-. Für eine 2-Zimmer-Wohnung muss mit einer Miete von rund EUR 175,- gerechnet werden. Bei einem monatlichen Durchschnittseinkommen von EUR 130,-, sind Mietwohnungen nur für besser verdienende Bukarester leistbar.
<i>Keine Mietzinsbegrenzung</i>	Mietzinsbeschränkungen gibt es in Rumänien keine. Die Miethöhe ist zwischen Vermieter und Mieter verhandelbar. Die Miethöhe unterliegt der Anpassung an den Verbraucherpreisindex.

4

Wohnungspolitische Umwälzungen in Rumänien

*Bauboom in den
siebziger Jahren*

Die Wohnsituation in Rumänien ist gekennzeichnet von zwei ausgeprägten Entwicklungstendenzen. Im Zeitraum 1970 bis 1980 kam es zu umfangreichen städtischen Besiedlungen aufgrund von staatlich geführten Programmen. Trotz der Anstrengungen der Regierung, den Wohnungsmarkt zu »verstaatlichen«, befand sich jedoch Ende 1980 lediglich ein Drittel des Bestandes an Wohnraum in öffentlicher Hand.

*Privatisierungs-
wellen seit 1989*

Seit dem Jahr 1989 führt eine vom Staat begünstigte Privatisierung städtischen Wohnraums zu relativ preiswert erwerbbaarem Wohneigentum. Das Programm der neuen Regierung hat zu einem weiteren Anstieg von im Privatbesitz befindlichem Wohnraum (rund 97%) geführt.

*Zwar gekauft, aber
ohne Ressourcen für
Erhaltung*

Der häufig sehr niedrige Kaufpreis im Rahmen der Privatisierungen ermöglichte es einerseits Personen mit eingeschränkten finanziellen Ressourcen, günstig Wohnraum zu erwerben. Gleichzeitig überantwortete die Öffentlichkeit mit dieser Vorgehensweise die Aufgabe der Instandhaltung der zahlreichen, sich in einem schlechten Zustand befindenden Wohnanlagen an die neuen Eigentümer. Eine große Zahl der neuen Eigentümer sieht sich jedoch aufgrund ihrer angespannten wirtschaftlichen Situation nicht in der Lage, die notwendigen Erhaltungsarbeiten durchzuführen.

*Fast die Hälfte des
Haushaltsbudgets für
Ernährung, fast ein
Siebentel für Energie*

Vor welcher finanziellen Herausforderung der durchschnittliche rumänische Haushalt steht, verdeutlicht die Verwendung des Haushaltsbudgets: 46% ihres Budgets müssen die Haushalte für Ernährung und Getränke aufwenden. Der zweitgrößte Anteil (= 15%) der Haushaltsausgaben wird für Wohnen und Energie aufgebracht; dies ist vor allem auf die Energiekosten zurückzuführen.

5 *Neue Wohnbaupolitik in Rumänien*

Geringe Budgetmittel Eine der Herausforderungen der Wohnbaupolitik Rumäniens besteht darin, langfristig strategische Zielsetzungen zu entwickeln. Dem Bereich »Wohnen« wird allerdings budgetpolitisch nur eine recht beschränkte Aufmerksamkeit geschenkt. So sind die Ausgaben zur Beschaffung und zur Instandhaltung von Wohnraum von rund 9% (1989) der Staatsausgaben temporär bis auf 0,8% gesunken.

National Housing Agency Das Schwergewicht der öffentlichen Ausgaben konzentriert sich auf die »National Housing Agency«. Die »National Housing Agency« ist im Jahre 1998, mit dem Ziel den Wohnbau auf nationaler Ebene zu fördern, gegründet worden. Seit 1999 ist die »National Housing Agency« für das für die Wohnbaupolitik verantwortliche Ministerium für Verkehr, Errichtung und Tourismus tätig.

Objektbezogene Förderung Die öffentlichen Fördermittel zur Errichtung von Neubauten fließen überwiegend in die »National Housing Agency«. So werden der »National Housing Agency« im Rahmen des »Wohnbauförderungsprogrammes für einkommensschwache Familien« sowohl das Bauland als auch die für die Erschließung des Baugrundes notwendige Infrastruktur von lokalen Behörden kostenlos zur Verfügung gestellt. Aufgrund dieses Vorgehens bezieht die »National Housing Agency« eine Vorrangstellung gegenüber privaten Anbietern in dem sehr kleinen Mietersegment am rumänischen Wohnungsmarkt.

Subjektbezogene Wartelisten In Rumänien regelt ein Punktesystem in Abhängigkeit von Antragstellermerkmalen und seiner aktuellen Wohnsituation die Zugangsbestimmungen zu öffentlich geförderten Wohnungen. Dieses Punktesystem ist allerdings derart gestaltet, dass es Förderwerber bevorzugt, die entweder materiell bereits Fuß gefasst haben oder damit rechnen können, finanzielle Unterstützung von Seiten ihrer Familie zu erlangen.

6

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

Die rumänische Regierung hat im Rahmen ihrer Wohnbaupolitik folgende zwei Ziele formuliert:

- Erweiterung des Wohnbestandes
- Sanierung des bestehenden Wohnungsbestandes

Programm für ...

- Zur Erreichung dieser Ziele hat das Ministerium die »National Housing Agency« zur Durchführung von zwei Programmen ermächtigt:
 - Das »Programm für den Erwerb von Eigentum« gewährt für die Errichtung und den Erwerb von Eigentum, aber auch für Reparatur- und Sanierungsarbeiten Hypothekendarlehen. Das Wohnbauförderungsprogramm sieht eine Befreiung von der Grundsteuer während der Laufzeit des Darlehens vor. Die Darlehenslaufzeit beträgt bis zu 25 Jahre; als Eigenmittel sind 20% des Kaufpreises des Eigentums notwendig. Derzeit umfasst das Programm drei Bauvorhaben in Bukarest.

*... Wohnbau-
förderung ...*

- Das »Wohnbauförderungsprogramm für einkommensschwache Familien« sieht die Errichtung von leistbaren Mietwohnungen vor. Der Bau von 40.800 Gebäuden in ganz Rumänien ist geplant. Aktuell wird in Bukarest der »Cartierul-Brancusi«-Gebäudekomplex gebaut. Dieser umfasst rund 4.000 Wohnungen und wird in seinem Umfang der größte Wohnkomplex des Landes sein.

*... Sanierung im
Erdbebengebiet...*

- Weitere Vorhaben sehen die »Sanierung von Mehrgeschossbauten in Gebieten der Erdbebengefahrenezone 1« vor:
 - Die Fördergelder entstammen dem Budget des Ministeriums für Verkehr, Errichtung und Tourismus. Gefördert werden Sanierungsarbeiten an Eigentumswohnungen in Mehrgeschossbauten mit einem einkommensabhängigen zinsenlosen Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren.
 - Eine weitere Initiative betrifft die Gründung des »Rumänisch-Japanischen Zentrums für Erdbebenforschung« durch das Ministerium und japanischen Experten mit der finanziellen Unterstützung der Weltbank.

*... thermische
Sanierung ...*

- Ein weiteres Programm umfasst die »thermische Sanierung von Mehrgeschossbauten«: Zum einen zielt dieses Programm darauf ab, den Gebäudebestand zu sanieren; zum anderen soll mit Hilfe des Programms die Effizienz des rumänischen Energiesektors gesteigert werden. Das Programm sieht ein Investitionsvolumen von 1,3 Milliarden Euro in einem Zeitraum von 13 Jahren vor. Die Sanierungsarbeiten umfassen 85.000 Gebäude, schließen rund 900.000 Wohnungen mit ein und werden im Jahr 2008 abgeschlossen sein.

7

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

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

Übersicht

Wohnungspolitisches Städteprofil: Bukarest und Wien im Vergleich

Kenngrößen zur Wohnversorgung

	Bukarest	Wien
Wohnbevölkerung	1.930.000	1.661.000
Frauen	1.032.000	868.000
Männer	899.000	793.000
Inländer/innen in %	98%	81%
Ausländer/innen in %	2%	19%
Zahl der Privathaushalte	740.000	818.000
Einpersonenhaushalte	185.000	378.000
Mehrpersonenhaushalte	555.000	440.000
Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt)	2,7	2,0
Zahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen	707.000	813.000
Wohneinheiten je 1.000 Personen	370	490
Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis		
Haus- und Wohnungseigentum	Fast ausschließlich Eigentum	20%
Haupt- und Untermiete	–	77%
Sonstiges Rechtsverhältnis	–	3%
Zahl der Neubauwohnungen (im Schnitt über Fünfjahresperiode)	1.740	6.400
Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	0,9	4,0
Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in Prozent des Bestandes	0,2%	0,8%
Sozialwohnungen		
Starke Stellung am Wohnungsmarkt?	Nein	Ja
Förderung der Wohnversorgung		
Nennenswerte kommunale Objektförderung?	Ja	Ja
Nennenswerte kommunale Subjektförderung?	Nein	Ja
Nennenswerte Steuererleichterungen	Ja	Nein
Mieten und Kaufpreise		
Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen?	Nein	Nein

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2	14
Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1	15
Impressum	16

**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 (2007)

Städteberichte:

- Paris (2007)

Kurzberichte:

- Bukarest (2007)
- Lyon (2007)

»Wien im Vergleich mit 13 europäischen Großstädten«.

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2007)
- Wohnungen (2007)

»Results from a comparative monitoring system«.

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary A (2007)
- Housing and housing policies in 14 large cities – Executive Summary B (2007)

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

In der ersten Veröffentlichungsreihe des »Wohnungspolitischen Monitorings« liegen folgende Berichte vor (aktuelles 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 2007