

Lyon

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>

Lyon

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. Ursula Lehner

Wien, August 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>Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung</i> | | <i>8</i> |
| <hr/> | | |
| <i>4</i> | | |
| <i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i> | | <i>9</i> |
| <hr/> | | |
| <i>5</i> | | |
| <i>Lyon und Wien: Wohnungspolitische Städteprofile</i> | | <i>11</i> |
| <hr/> | | |

Anhang

| | |
|---|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2 | 13 |
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1 | 14 |
| Impressum | 15 |

1

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

| | |
|--|--|
| <i>Die Position von Lyon</i> | Mit circa 451.000 Einwohnern ist Lyon nach Paris und Marseille die drittgrößte Stadt Frankreichs. Lyon ist die Hauptstadt der Region Rhône-Alpes und des Départements Rhône im Osten Frankreichs. Lyon bildet den Hauptort der Communauté Urbaine du Grand Lyon, dem mit beinahe 1,5 Mill. Einwohnern zweitgrößten Ballungsraum Frankreichs. |
| <i>Lyon und seine Bezirke</i> | Seit der Eingemeindung umliegender Gemeinden im Jahr 1852 ist Lyon in neun städtische Arrondissements (= Bezirke) unterteilt. |
| <i>Wohnbevölkerung und Bevölkerungsdichte</i> | Rund 451.000 Menschen leben in Lyon; davon sind 54% Frauen und 46% Männer. Die Bevölkerungsdichte beträgt 9.414 Personen je km ² . |
| <i>Bevölkerungs-entwicklung</i> | Die Wohnbevölkerung von Lyon ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Seit Beginn des Jahrtausends ist die Zahl um rund 20.000 Personen gestiegen. Dies entspricht einem jährlichen durchschnittlichen Zuwachs von rund 0,8%. |
| <i>Haushalte</i> | Die Wohnbevölkerung Lyons lebt in 236.000 Haushalten. Davon entfallen rund 48% auf Einpersonenhaushalte (112.000 Haushalte) und 52% (124.000 Haushalte) auf Mehrpersonenhaushalte. |
| <i>Haushalte werden kleiner</i> | Die Nachfrage nach Wohnungen steigt in Lyon rascher als die Zahl der zu versorgenden Personen. Das hängt mit der deutlich abnehmenden Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen zusammen. So ist die Zahl der Haushalte im Zeitraum 1999 bis 2005 mit +9,2% doppelt so stark gestiegen wie die Wohnbevölkerung (+4,6%). |
| <i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i> | Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft beträgt rund 10%. Mehr als ein Drittel der in Lyon lebenden Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft stammt aus Algerien. Jede 20. Person besitzt einen Migrationshintergrund. |

Bevölkerungsbilanz Der jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung liegt bei +3.800 (= 0,8% bezogen auf die Wohnbevölkerung). Im mittelfristigen Durchschnitt liegt die Zahl der jährlichen Geburten in Lyon bei 7.100; die Zahl der jährlichen Sterbefälle beträgt 3.600.

Binnenwanderung Neben dem natürlichen Bevölkerungswachstum und dem Zuzug von Personen aus dem Ausland trägt auch die Binnenwanderung zum Bevölkerungsanstieg bei. Rund 40% der Wohnbevölkerung lebten zuvor in einer anderen Stadt in Frankreich; rund ein Viertel der in Lyon ansässigen Personen stammt nicht aus dem Département Rhône.

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| | Wohnungsbestand | Von den insgesamt 264.000 Wohnungen in Lyon sind 236.000 (= 89%) als Hauptwohnsitz bewohnt. Weitere 2% dienen als Zweitwohnsitz oder werden nur gelegentlich genutzt. Die übrigen 9% der Wohnungen (= 23.800) sind, zumindest vorübergehend, leer stehend. |
| | Wohnraum und Wohnbevölkerung | Bezogen auf die Wohnbevölkerung ergeben sich rund 524 Wohnungen je 1.000 Personen (1,9 Personen je Wohnung). |
| | Wohnungsgröße | In Lyon verfügen 40% der Wohnungen über eine Nutzfläche von weniger als 40 m ² ; knapp ein Viertel der Wohnungen ist zwischen 40 m ² und 70 m ² groß; jede vierte Wohnung entfällt auf die Klasse »70 m ² bis 100 m ² «; und knapp 13% der Wohnungen sind größer als 100 m ² . |
| Rechtsverhältnis. | Eigentum und Miete | Der Anteil von Wohnungseigentum liegt in Lyon bei etwa 34%. Rund 62% der Haushalte leben in einer der 236.000 Wohnungen in Miete oder Untermiete. Die übrigen Haushalte wohnen in vermieteten, möblierten Zimmern oder sie beziehen zumindest vorübergehend ein Hotel oder eine Pension. |
| Private Mietwohnungen. | | Private Mietwohnungen stellen das größte Angebot für die Wohnversorgung der Lyoner Haushalte dar. Etwa vier von zehn Wohnungen gehören diesem Wohnungsmarktsegment an. |
| | Geförderte Mietwohnungen | Fast jede sechste Mietwohnung in Lyon ist eine sogenannte »HLM-Wohnung«. Das sind Wohnungen zu ermäßigten Mietpreisen. Darüber hinaus benötigt eine Vielzahl der Miethaushalte weitere staatliche Fördermittel, um sich die laufenden Wohnungskosten leisten zu können. |
| Unentgeltliches Wohnen (»Logés gratuitement«). | | Rund 9.000 Wohnungen (4%) werden »unentgeltlich« bewohnt. Großteils sind dies (Zweit-)Eigentumswohnungen, die von Verwandten und Freunden unentgeltlich als Hauptwohnsitz genutzt werden. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Baualter</i> | Etwas mehr als 40% des Wohnungsbestandes Lyons befindet sich in Gebäuden, die vor 1950 errichtet worden sind; etwa zwei Fünftel der Wohngebäude sind zwischen 1950 und 1989 entstanden. Seit dem Jahr 1990 wurden etwa 17% aller Wohnungen Lyons fertiggestellt. |
| <i>Neubau und Bestand</i> | Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen pro Jahr liegt im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei rund 2.200 Wohnungen; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von 0,7% des Bestandes. |
| <i>Neubau und Sozialwohnungen</i> | Beim Wohnungsneubau liegt der Anteil von geförderten, sozialen Mietwohnungen bei rund 7%. |

3

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

Wohnaufwand und Einkommen

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

Mietzinse.

Für Mietwohnungen in Lyon beträgt der Wohnaufwand zwischen EUR 10,- und EUR 12,- je m² Wohnnutzfläche; die durchschnittliche Miete für eine unmöblierte 2-Zimmer-Wohnung liegt bei EUR 750,-. In Paris muss für eine vergleichbar große Wohnung die doppelte Miete aufgebracht werden.

Preise für
Wohnungseigentum.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in einer Bandbreite von EUR 2.710,- bis EUR 3.800,- je m² Wohnnutzfläche; der durchschnittliche Kaufpreis beträgt rund EUR 2.690,- je m². In Lyon haben sich die Preise für leer stehende Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um rund 12% erhöht. Für den Erwerb einer 50 m² großen Wohnung muss ein Haushalt im Schnitt 7,5 Jahresnettoeinkommen aufbringen. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Lyon beträgt rund EUR 17.900,- im Jahr.

4

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

**Wohnversorgungs-
politik**

Die französische Wohnungspolitik misst dem gemeinnützigen Wohnungssektor große Bedeutung bei. Die »sociétés d'habitations à loyer modéré (HLM) haben mit großer staatlicher Unterstützung den größten gemeinnützigen Wohnungsbestand Europas aufgebaut. Dieses System der HLM umfasst rund 900 Gesellschaften.

Objektförderung

Die Finanzierung der HLM-Gesellschaften erfolgt größtenteils über staatlich geförderte Wohnbaudarlehen für die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen wie auch für die Sanierung von Altbestandswohnungen. Diese geförderten Darlehen werden seit dem Jahr 2000 unter der Auflage an die »HLM« gewährt, dass sie für eine bessere soziale Durchmischung der Bewohner/innen sorgen. Zu ihnen gehören die »Prêts Locatifs à Usage Social« (PLUS), »Prêts Locatifs Sociaux« (PLS) und die »Prêts Locatifs Intermédiaires« (PLI).

Subjektförderung

Das französische System der Subjektförderung ist sehr differenziert aufgebaut, zahlreiche Formen an Unterstützung stehen zur Verfügung. Wohnbeihilfen werden in erster Linie für Mietwohnungen, aber auch für Eigentumswohnungen bewilligt. Fast die Hälfte aller Haushalte in Sozialwohnungen bezieht eine Form der Förderung; für den Sektor der privaten Mietwohnungen macht dieser Anteil etwa ein Drittel, für den Sektor der Eigentumswohnungen 10% aus.

Darlehen für
Wohnungskauf und
Instandsetzung.

Als wichtigstes Förderinstrument für den Erwerb von (neuen und bestehenden) Eigentumswohnungen stehen zinsfreie PTZ-Darlehen (»prêt à 0%«) zur Verfügung. Allein im Jahr 2006 hat eine viertel Million französische Haushalte ein solches Darlehen in Anspruch genommen (Budgetsumme: 265 Millionen Euro).

Darüber hinaus werden für den Erwerb oder die Instandsetzung von Wohnungen einkommensabhängige wie auch einkommensunabhängige zinsbegünstigte Darlehen vergeben.

Steuerliche
Begünstigungen.

Für die Instandhaltung und Sanierung von Wohnraum (wie Energiesparmaßnahmen oder Einbau von Aufzügen) sind steuerliche Begünstigungen vorgesehen. Diese steuerlichen Absetzbeträge variieren in Abhängigkeit von Maßnahme und Haushaltsprofil und können bis zu EUR 16.000,- betragen.

Wohnbeihilfen.

Die wichtigsten Wohnbeihilfen sind:

- »L'Aide Personnalisée au Logement« (APL): Sie ist die häufigste Form der Wohnbeihilfe und wird an Haushalte mit geringem Einkommen (sowohl für Miete als auch für Eigentum) bewilligt. Die Beihilfe wird über die Vermieter/innen abgerechnet. Pro Haushalt werden monatlich im Schnitt EUR 204,- an APL-Beihilfe ausbezahlt.
- »Allocation Logement« (AL): Diese Wohnbeihilfe für Miet- und Eigentumswohnungen wird an solche Haushalte vergeben, deren Wohnaufwand über einem bestimmten Grenzsatz liegt. Die Höhe der Auszahlungen beträgt monatlich durchschnittlich EUR 196,- pro Wohnung.
- Wohnzuschüsse für wohndarlehensberechtigte Haushalte werden direkt an die Haushalte oder an die Vermieter/innen ausbezahlt (zur Reduktion von Miet- wie auch Wohnraumbeschaffungskosten).

5

Lyon – Paris – Wien: wohnungspolitische Städteprofile**Spezifisches Profil
von Lyon, Paris
und Wien**

Die Städte Lyon, Paris 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 1

Wohnungspolitisches Städteprofil: Lyon, Paris und Wien im Vergleich

Kenngrößen zur Wohnversorgung

| | Lyon | Paris | Wien |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Wohnbevölkerung | 451.000 | 2.100.600 | 1.661.000 |
| Frauen | 243.000 | 1.113.000 | 868.000 |
| Männer | 208.000 | 987.000 | 793.000 |
| Inländer/innen in % | 90% | 81% | 81% |
| Ausländer/innen in % | 10% | 19% | 19% |
| Zahl der Privathaushalte | 236.000 | 1.115.000 | 818.000 |
| Einpersonenhaushalte | 112.000 | 593.000 | 378.000 |
| Mehrpersonenhaushalte | 124.000 | 523.000 | 440.000 |
| Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt) | 1,9 | 1,9 | 2,0 |
| Zahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen | 236.000 | 1.115.000 | 813.000 |
| Wohneinheiten je 1.000 Personen | 524 | 530 | 490 |
| Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis | | | |
| Haus- und Wohnungseigentum | 34% | 32% | 20% |
| Haupt- und Untermiete | 62% | 62% | 77% |
| Sonstiges Rechtsverhältnis | 4% | 6% | 3% |
| Zahl der Neubauwohnungen (im Schnitt über 5-Jahresperiode) | 2.200 | 3.700 | 6.400 |
| Im Jahresdurchschnitt errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen | 4,9 | 1,8 | 4,0 |
| Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in Prozent des Bestandes | 0,7% | 0,3% | 0,8% |
| Sozialwohnungen | | | |
| Starke Stellung am Wohnungsmarkt? | Ja | Ja | Ja |
| Förderung der Wohnversorgung | | | |
| Nennenswerte kommunale Objektförderung? | Ja | Ja | Ja |
| Nennenswerte kommunale Subjektförderung? | Ja | Ja | Ja |
| Nennenswerte Steuererleichterungen | Ja | Ja | Nein |
| Mieten und Kaufpreise | | | |
| Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen? | Ja | Ja | Nein |

Anhang

| | |
|---|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2 | 13 |
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1 | 14 |
| Impressum | 15 |

**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