

Athen

Wohnversorgung:
Nachfrage, Angebot, Kaufpreise, Mieten und Förderung

Christian Eizinger
Günter Kernbeiß
Ursula Lehner
Roland Löffler
Michael Wagner-Pinter

Kurzbericht zum »Wohnungspolitischen Monitoring«

Gefördert aus den Mitteln
der *Wiener Wohnbauforschung*

Synthesis Forschung
Kolingasse 1/12
1090 Wien
Telefon 310 63 25
Fax 310 63 32
E-Mail office@synthesis.co.at
<http://www.synthesis.co.at>

*Wohnungspolitisches
Monitoring*

Die Stadt Wien hat ein »Wohnungspolitisches Monitoring« eingerichtet. Der Zweck des von Synthesis Forschung durchgeführten Monitoring besteht darin, sich laufend darüber zu informieren,

- mit welchen Veränderungen sich Großstädte konfrontiert sehen?
- auf welche Weise die Großstädte den sich stellenden Herausforderungen begegnen?

*Kurzbericht mit
Basis-Informationen*

Der folgende Kurzbericht gibt Basis-Informationen zu Athen und Griechenland für folgende wohnungspolitische Themenbereiche wider:

- die Nachfrage nach Wohnraum,
- das Angebot von Wohnraum,
- die Wohnversorgung und ihre Kosten
- und die Förderung der Wohnversorgung.

*Wohnungspolitische
Städteprofile:
Ein Vergleich*

Ergänzt werden diese Basis-Informationen mit einem Vergleich des wohnungspolitischen Städteprofils von Athen und Wien anhand ausgewählter Kenngrößen am jeweils aktuellen Zeitrand.

Berichtsfelder

Das »Wohnungspolitisches Monitoring« geht über die Erstellung von Kurzberichten hinaus. Es umfasst weiters:

- »Standardberichte«,
- »Positionsberichte« und
- »Fokusberichte«.

Ein umfassender Überblick über die bisherigen Veröffentlichungen findet sich am Ende dieses Kurzberichtes.

Den Ansprechpersonen in Athen und dem Betreuer des »Wohnungspolitisches Monitoring«, Dr. Wolfgang Förster, gilt unser herzlicher Dank.

Für Synthesis Forschung:
a.o. Univ.-Prof.
Dr. Michael Wagner-Pinter

Wien, Februar 2005

<i>1 Wohnungsnachfrage</i>	<i>4</i>
<i>2 Wohnungsangebot</i>	<i>5</i>
<i>3 Wohnversorgung und ihre Kosten</i>	<i>6</i>
<i>4 Förderung der Wohnversorgung</i>	<i>7</i>
<i>5 Athen und Wien: Ein Vergleich des wohnungspolitischen Städteprofils</i>	<i>8</i>

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	10
Impressum	11

1

Wohnungsnachfrage

**790.000 Personen
leben in Athen**

Athen ist die Hauptstadt Griechenlands und die bei weitem größte griechische Stadt (Thessaloniki: 385.000 Personen; Piräus: 182.000). Rund 790.000 Personen leben in Athen; davon sind 53% Frauen (Männer: 47%).

**Die Agglomeration
Athens (3,2 Mio. Per-
sonen) wächst rascher
als die Kernstadt**

Athen bildet den Kern einer größeren Agglomeration, die eine Wohnbevölkerung von rund 3,2 Mio. Personen umfasst. Diese Agglomeration nimmt rascher zusätzliche Personen auf als die Kernstadt Athen selbst: zwischen den Jahren 1991 und 2001 ist die Personenzahl Athens um 2,3% oder 18.000 gewachsen (Agglomeration: +4,1%; Region Attika: +6,8%).

**Sehr hohe
Bevölkerungsdichte**

In Athen leben im Durchschnitt über 20.000 Personen je km²; in der Agglomeration (1.000) und in Griechenland (Wohnbevölkerung: 11,0 Mio.; 138.000 km²; 83 Personen je km²) fällt die Bevölkerungsdichte deutlich niedriger aus.

**Kleinere Haushalte:
Verstärkte Nachfrage
nach 1- und 2-Zimmer-
Wohnungen**

Die Nachfrage nach Wohnungen steigt in Athen (wie auch in Griechenland gesamt) rascher als die Zahl der zu versorgenden Personen. Das hängt mit der deutlich abnehmenden Zahl der in einem einzelnen Haushalt lebenden Personen zusammen. In Griechenland ist die Zahl der Haushalte von 1991 bis 2001 mit +14% doppelt so stark gestiegen wie die Wohnbevölkerung; im Durchschnitt besteht ein griechischer Haushalt aus drei Personen (Athen: 2,6 Personen/Haushalt).

**Ein Drittel der Athener
Haushalte besteht aus
einer einzelnen Person**

In Athen besteht ein Drittel aller eine Wohnversorgung anstrebenden Haushalte aus einer Person; in einigen Bezirken liegt der »Single-Anteil« bei über zwei Fünftel; in Griechenland und der Agglomeration beträgt der Anteil ein Fünftel.

**In Athen haben 17%
der Personen einen
Migrationshintergrund**

Ein erheblicher Teil der Haushalte, die Wohnraum nachfragen, sind grenzüberschreitend nach Athen und Griechenland zugewandert. 17% der in Athen wohnenden Personen weisen einen Migrationshintergrund auf (Agglomeration: 9%; »Migrationsanteil« in Griechenland: 7,3%).

**Ausgeglichene
natürliche
Bevölkerungsbilanz**

Nur der deutlich stärker werdenden Migration (vor allem von Personen, die früher in Albanien lebten) ist seit dem Jahr 1991 das Bevölkerungswachstum von Athen, seiner Agglomeration und von Griechenland zu verdanken (Wanderungssaldo 2003: +35.000); denn die Geburten und Sterbefälle gleichen einander gerade aus. Makedonien, Bulgarien und Türkei sind weitere bedeutsame Quellenländer für die Zuwanderung nach Griechenland.

2

Wohnungsangebot

- 286.000 Wohnungen* Ein Bestand von 286.000 Wohnungen steht in Athen für Zwecke eines Hauptwohnsitzes als Angebot zur Verfügung. Der gesamte Wohnungsbestand in Athen liegt allerdings bei fast 400.000 Wohnungen; 9% davon sind (zumindest vorübergehend) leerstehend; über 16% werden nur saisonal als Hauptwohnsitz genutzt (z.B. in der kälteren Jahreszeit von Haushalten, die vom Frühjahr bis zum Herbst in den griechischen Urlaubsgebieten im Tourismus arbeiten).
- befinden sich zu mehr als der Hälfte im Eigentum* Die Hauptwohnsitz-Wohnungen in Athen werden zu mehr als der Hälfte in Form von Eigentumswohnungen angeboten (Agglomeration: zwei Drittel; Griechenland: 80%); zwei Fünftel des Angebotes in Athen sind Mietwohnungen.
- Vor allem in Geschossbauten* Das Wohnungsangebot ist vor allem in Geschossbauten errichtet worden; nur 3% des Wohnungsbestandes befindet sich in Einfamilien-/Reihenhäusern. In dieser Hinsicht weicht Athen von der Gebäudestruktur in Griechenland ab; in Griechenland decken Einfamilien-/Reihenhäuser zwei Fünftel des gesamten Angebotes (rund 3,55 Mio. Wohnungen) ab.
- Jährlich zwischen 5.000 und 9.000 zusätzliche Wohnungen in Athen* Das zusätzliche Angebot an Wohnungen ist in Griechenland laufend ausgeweitet worden; von 89.000 fertig gestellten Wohnungen (1999 und 2000) auf 108.000 Neubauwohnungen im Jahr 2001; das entspricht 3% des Bestandes. In der Kernstadt Athen sind in den letzten Jahren zwischen 5.000 und 9.000 Neubauwohnungen pro Jahr errichtet worden; das sind 1,7% bis 3% des Bestandes. Vor allem in Zusammenhang mit den Olympischen Sommerspielen 2004 ist die jährliche Neubautätigkeit in Athen und der Agglomeration deutlich ausgeweitet worden.
- Verschiebungen des Angebotes zugunsten kleinerer Wohnungen* In Griechenland ist das Angebot an neu errichteten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen im letzten Jahrzehnt von einem Viertel auf knapp ein Drittel der Neubautätigkeit angestiegen; für die Stadt Athen und ihre Agglomeration liegt dieser »Kleinwohnungsanteil« noch deutlich höher; der Neubauteil von Großwohnungen ist hingegen in Athen deutlich niedriger ausgefallen als in Griechenland (13%). Der Anteil von neu errichteten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ist sowohl in Athen als auch in Griechenland rückläufig; knapp über 50% der Neubautätigkeit entfallen auf diese Größenklasse.
- Sanierung und Modernisierung des Wohnungsangebotes* Umfassende Sanierungs- und Renovierungsaktivitäten an der Athener Bausubstanz werden vor allem durch stadtplanerische Maßnahmen, durch die Baubehörden und durch punktuelle Stadterneuerungs- und Verbesserungsprojekte in einzelnen Stadtteilen initiiert und umgesetzt.

3

Wohnversorgung und ihre Kosten

***Rund 360 Haupt-
wohnsitz-Wohnungen
für je 1.000 Personen***

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; dies hängt mit der vorherrschenden Position von Eigentumswohnungen zusammen.

***Kaufpreise für
Eigentumswohnungen***

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in Athen derzeit in einer Bandbreite von EUR 1.300,- bis EUR 2.500,- je m² Wohnnutzfläche; der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei etwa EUR 2.200,- je m²; solange das Baualter der Wohnungen innerhalb der letzten 10 bis 15 Jahre liegt, weisen die Kaufpreise nur geringfügige Unterschiede auf. In den oberen Stockwerken eines Wohngebäudes liegen die Kaufpreise je m² um EUR 100,- bis EUR 300,- höher als in den unteren Geschossen.

***Durchschnittlicher
Preisanstieg***

In Griechenland sind die Kaufpreise von Wohnungseigentum zwischen den Jahren 1995 und 2002 deutlich angestiegen; um durchschnittlich +9% pro Jahr; in Athen ist das jährliche Wachstum der Eigentumspreise in den letzten Jahren mit +10% bis +13% noch etwas höher ausgefallen.

***Zinssätze für
Hypothekendarlehen***

Für Wohnbaudarlehen mit einer Laufzeit von 6 Jahren lag im Jahr 2001 der durchschnittliche Zinssatz in Griechenland bei 6,5%; die Jahre davor waren es 10% oder mehr; in den letzten Jahren ist der durchschnittliche Zinssatz für 6-jährige Hypothekendarlehen auf 6,0% zurückgegangen.

Mietwohnungen

Für Mietwohnungen beträgt der Wohnaufwand in Athen zwischen EUR 5,- und EUR 11,- je m² Wohnnutzfläche; die durchschnittliche Miete liegt bei EUR 8,- je m²; bei Mietwohnungen haben Baualter und Geschosslage der Wohnungen einen geringeren Einfluss als bei den Kaufpreisen.

***Keine Mietzins-
begrenzungen***

Mietzinsbeschränkungen gibt es in Griechenland bei Wohnimmobilien keine; die Mietverträge werden üblicherweise auf drei Jahre abgeschlossen.

4

Förderung der Wohnversorgung

Verstreute Zuständigkeit für Wohnversorgungspolitik

Für die Wohnversorgungspolitik ist in Griechenland die Zentralregierung zuständig. Je nach spezifischer Haushalts-Zielgruppe (Beamte, Militärangehörige, ...) sind verschiedene Ministerien für die einzelnen wohnungspolitischen Förderungsprogramme verantwortlich. Die Koordination der Wohnversorgungspolitik innerhalb Griechenlands, wie auch die Vertretung gegenüber der Europäischen Kommission, übernimmt das »Ministerium für Umwelt, Raumplanung und öffentliche Bauarbeiten«.

Vor allem steuerliche Entlastung von Wohnungseigentum und Darlehensförderungen

Das griechische System der Förderung von Wohnversorgung hat folgende Schwerpunktsetzung: jene griechischen Haushalte, die erstmals Wohnungseigentum erwerben, werden bei ihrer neuen Wohnversorgung vor allem durch Steuererleichterungen und Darlehensförderungen unterstützt; einen sozialen Wohnbau von Kommunen gibt es nicht.

Preisgünstiges Wohnen für Arbeiterhaushalte

Für die Wohnversorgung von griechischen Arbeiter-Haushalten gewährt die »Workers' Housing Organisation OEK« des Arbeits- und Sozialministeriums im Rahmen spezifischer Förderungsprogramme eine »preisgünstige Wohnversorgung«; diese besteht aus einer Kombination von Objekt- und Subjektförderung und kommt im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbereich zur Anwendung.

Beispiel: Olympisches Dorf

Die Athleten-Wohnungen im Olympischen Dorf 2004 (für etwa 17.000 Personen) wurden um rund EUR 600 Mio. von der »Workers' Housing Organisation OEK« errichtet; diese Neubauwohnungen werden nach kleineren Adaptierungsarbeiten an »Arbeiter-Haushalte mit geringem Einkommen« verkauft; etwa 10.000 bis 13.000 Personen werden in den über 5.000 Wohneinheiten eine neue Wohnversorgung realisieren können.

Förderung der Wohnversorgung für »Haushalte in Not«

Auch für Opfer von Naturkatastrophen (z.B. nach dem Erdbeben im Jahr 1999, wo fast 100.000 Personen obdachlos wurden), für aus dem Ausland zurückkehrende Griechen (vor allem aus der früheren Sowjetunion), für Flüchtlinge, für Migrantenhaushalte und für Angehörige der Volksgruppe der Roma und Sinti sind spezifische Wohnbauförderungs- und Unterstützungsprogramme bei einzelnen Ministerien eingerichtet worden.

5

Athen und Wien: Ein Vergleich des wohnungspolitischen Städteprofils**Spezifisches Profil
von Athen und Wien**

Die Städte Athen und Wien besitzen jeweils ein spezifisches Profil des Angebots, 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.

Ausgewählte Kenngrößen am jeweils aktuellen Zeitrund	Athen	Wien
Zahl der Wohnbevölkerung	789.200	1.627.200
Anteil Frauen	52,5%	52,4%
Anteil Personen mit Migrationshintergrund	17,4%	17,6%
Bevölkerungsdichte (Personen je km ²)	20.300	3.900
Zahl der Haushalte	301.600	785.000
Anteil an Einpersonenhaushalten	31,5%	46,4%
Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt)	2,6	2,0
Zahl an Hauptwohnsitz-Wohnungen	285.900	783.000
Anteil Eigentum	68%	19%
Anteil Miete	32%	77%
Wohnungen je 1.000 Personen	362	482
Zahl an Neubauwohnungen pro Jahr (Bandbreite der letzten fünf Jahre)	5.000 bis 9.000	5.600 bis 12.000
Jährlicher Neubau je 1.000 Personen	6,3 bis 11,4	4,0 bis 7,3
Jährlicher Neubau in % des Bestandes an Hauptwohnsitz-Wohnungen	1,7% bis 3%	0,7% bis 1,5%
Starke Stellung von Sozialwohnungen im Angebot?	Nein	Ja
Nennenswerte Förderung der Wohnversorgung:		
- durch kommunale Objektförderung?	Nein	Ja
- durch kommunale Subjektförderung?	Nein	Ja
- durch Steuererleichterungen für den Erwerb von Wohnungseigentum?	Ja	Nein
Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen? (mehr als das Dreifache des Verbraucherpreisindex)	Ja	Nein

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	10
Impressum	11

<i>Verzeichnis der Berichtsbände</i>	Folgende Berichtsbände liegen im Rahmen des »Wohnungspolitischen Monitorings« in einer aktuellen Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammer):
<i>Standardberichte</i>	»Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung«: Amsterdam (2004) Barcelona (2001) Berlin (2004) Budapest (2001) Dublin (2002) London (2001) New York (2003) Paris (2001) Prag (2003) Stockholm (2001) Warschau (2002) Wien (2004) Zürich (2003)
<i>Kurzberichte</i>	Athen (2005)
<i>Englischsprachige Zusammenfassungen</i>	»Results from a comparative monitoring system«: Housing and housing policies in large cities – Executive Summary A and B (2004)
<i>Positionsberichte</i>	»Wien im Vergleich zu 13 Großstädten des OECD-Raumes«: Bevölkerung (2004) Wohnungen (2004) Urbane Merkmalsprofile (2004)
<i>Fokusberichte</i>	»Wohnungspolitische Sonderthemen«: Wohnungslosigkeit (2002) Migration (2002)

Impressum

Eigentümer und Verleger:
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.
Kolingasse 1/12
1090 Wien

Für den Inhalt verantwortlich:
a.o. Univ.-Prof. Dr. Michael Wagner-Pinter
Synthesis Forschung

Wien, 2005