

Urbane Merkmalsprofile

Wien im Vergleich mit Großstädten des OECD-Raumes

Ursula Lehner

Roland Löffler

Michaela Prammer-Waldhör

Paul Timar

Michael Wagner-Pinter

Positionsbericht 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>

Urbane Merkmalsprofile

Wien im Vergleich mit Großstädten des OECD-Raumes

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 installiert, das zentrale Fragen der Wohnraumversorgung beantworten hilft.

Im Rahmen des Monitorings werden Basisinformationen zur Wohnraumversorgung in Wien erfasst und in einen internationalen Kontext gestellt: Zu dem Zweck orientiert sich die Stadt Wien regelmäßig darüber, wie sich andere Großstädte des OECD-Raumes (wie Amsterdam, Athen, Barcelona, Berlin, Budapest, Dublin, London, New York, Paris, Prag, Stockholm, Warschau oder Zürich) in wohnungspolitischen Belangen positionieren.

Seit der Implementierung des Monitorings sind innerhalb eines bedarfsorientierten Berichtswesens eine Reihe von Städteberichten, Positionsberichten und Schwerpunktberichten erschienen (ein Überblick über die bisher erstellten Berichte findet sich im Berichtsanhang). Im heurigen Projektjahr umfasst das Berichtssystem des wohnpolitischen Monitorings folgende Publikationen:

- »Städteberichte« stellen Informationen zu Wohnstrukturen und -preisen, zur Wohnbevölkerung sowie zur Wohnbauförderung bereit.
- In den drei »Positionsberichten« zu »Bevölkerung«, »Wohnungen« und »urbanen Merkmalsprofilen« wird die Positionierung Wiens im internationalen Vergleich mit Großstädten des OECD-Raumes dargestellt.
- Die zentralen Ergebnisse aus den Städteberichten sind in einer deutschsprachigen und einer englischsprachigen Zusammenfassung 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, Oktober 2006

1		
<i>Urbane Merkmalsprofile</i>		5
<hr/>		
2		
<i>Angemessen viel Raum?</i>		7
<hr/>		
3		
<i>Für alle Haushalte vorgesorgt?</i>		8
<hr/>		
4		
<i>Preisdruck durch urbane Anziehungskraft?</i>		9
<hr/>		
5		
<i>Isoliertes Leben in der Großstadt?</i>		10
<hr/>		

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	15
Impressum	16

1 *Urbane Merkmalsprofile*

- Vielfältiges Bild*** Die Großstädte des OECD-Raumes bieten ein vielfältiges Bild in Hinblick auf die Wohnversorgung der dort lebenden Menschen. Diese Vielfalt entzieht sich »monokausaler« Erklärungsansätze. Denn das aktuelle Erscheinungsbild spiegelt teils historische Trends und spezifische Entwicklungen und teils die unterschiedlichen Politikansätze wider.
- Funktionelle Raster*** Anstelle einer vereinfachenden Erklärung bietet sich an, »funktionelle« Raster der Großstädte zu erstellen. Diese Raster zeigen an, welche »Lösungen« für die mit dem Wohnen verbundenen »Funktionsproblemen« in den einzelnen Großstädten gefunden werden.
- Vier Fragestellungen*** Im Folgenden sind vier solcher Funktionsraster dargestellt. Diese Raster orientieren sich an vier Fragen:
- Angemessen viel Raum?
 - Für alle Haushalte vorgesorgt?
 - Preisdruck durch urbane Anziehungskraft?
 - Isoliertes Leben in der Großstadt?
- Diese vier Fragen werden jeweils mit Hilfe von zwei miteinander verkreuzten Kenngrößen beantwortet.
- »Angemessen viel Raum?«*** Was den »angemessenen Raum« betrifft, so wird dieser in zwei Dimensionen dargestellt:
- einerseits mit der Fläche des Stadtraumes, die den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern im Durchschnitt zur Verfügung steht (»Bevölkerungsdichte«),
 - andererseits mit der durchschnittlichen Zahl der Personen, die innerhalb einer Wohnung ihre Bedürfnisse abstimmen müssen.
- »Für alle Haushalte vorgesorgt?«*** In Hinblick auf die »Vorsorge für alle Haushalte« geben zwei Indikatoren eine erste Auskunft:
- Der Anteil an Sozialwohnungen zeigt an, inwieweit auch für die »ärmeren« Haushalte ein leistbarer Zugang zur Wohnversorgung gesichert wird.
 - Dem steht die »Neubauleistung« (Verhältnis zum Wohnungsbestand) gegenüber, an der abzulesen ist, wie gut der »zusätzliche Bedarf« ausreichend Berücksichtigung findet.

**»Preisdruck
durch urbane
Anziehungskraft?«**

Was den »Preisdruck« (Wellen stärkerer Anstiege in den Kosten der Neuversorgung mit Wohnraum) betrifft, so wird dieser der »Anziehungskraft der Stadt« (jährliche Stadtgrenzen übergreifende Zuwanderung im Verhältnis zur Wohnbevölkerung) gegenübergestellt.

**»Isoliertes Leben
in der Großstadt?«**

In Hinblick auf die »Isolierung in der Großstadt«

- geht es einerseits um die »absolute Bevölkerungszahl« (sie ist ein Größenindikator),
- andererseits wird das Ausmaß isolierten Lebens durch den »Anteil der Singlehaushalte« dargestellt.

**Wien im Vergleich zu
anderen Großstädten
im OECD-Raum:
Mittlere Stellung ...**

Wien nimmt in mehrfacher Hinsicht eine mittlere Position gegenüber den verglichenen Großstädten des OECD-Raumes ein. Das gilt sowohl für die absolute Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsdichte als auch für die Zahl der Personen pro Haushalt, den Anteil von Einpersonenhaushalten an allen Haushalten und der jährlichen Neubauleistung.

**... und besondere
Positionierung**

Eine »besondere« Position erreicht Wien dagegen in den folgenden Funktionsbereichen:

- Relativ hohe Kostenstabilität im internationalen Vergleich (sowohl niedriges Niveau als auch geringe jährliche Veränderungen bei Wohnungsmieten und Kaufpreisen)
- Hoher Anteil an Sozialwohnungen (mehr als 40% des Wohnungsbestandes)
- Rasches Bevölkerungswachstum (Durchschnitt 2001 bis 2005: +1%)
- Hohe aktive Wanderungsbilanz (Durchschnitt 2001 bis 2005: +13.800)
- Hoher städtischer Anteil am Bevölkerungs- und Wohnungsbestand des Gesamtstaates (Anteil am Bevölkerungsbestand 2006: 19,9%, Anteil am Wohnungsbestand 2005: 23,2%).

2 Angemessen viel Raum?

Hohe Bevölkerungsdichte	Mit zunehmender Bevölkerungsdichte steigen die Anforderungen an die städtebaulichen Anstrengungen, wenn es gelingen soll, spezifische urbane Qualitäten zu sichern. Mit diesen Anstrengungen sehen sich insbesondere die Städte Athen, Barcelona, New York, Amsterdam und Paris konfrontiert.
Bevölkerungsdichte unter 4.000 Personen je km²	Wien hat in dieser Hinsicht durchaus noch Spielraum und zählt wie Zürich, Berlin, Budapest, Warschau und Prag zu jenen Großstädten des OECD-Raumes, deren Bevölkerungsdichte einen Wert von weniger als 4.000 Personen je km ² erreicht.
Weniger als 1,9 Personen je Haushalt	Eine höhere Bevölkerungsdichte kann durchaus mit einer geringeren Zahl von Personen pro Haushalt verbunden sein. Das zeigen die Städte Paris und Amsterdam. Andererseits weisen Berlin und Zürich bei relativ niedriger Bevölkerungsdichte »kleinere« Haushaltsgrößen als Wien auf.
Mittlere Position von Wien	Wien nimmt mit durchschnittlich zwei Personen je Haushalt eine mittlere Position ein. Für die Zukunft ist eine weitere Abnahme bei der durchschnittlichen Zahl an Personen, die gemeinsam in einem Haushalt leben, zu erwarten. Diese Erwartung gilt allerdings für fast alle untersuchten Großstädte des OECD-Raumes.

Grafik 1

Städtetypologie nach Bevölkerungsdichte und durchschnittlicher Anzahl der Personen je Haushalt

	Mehr als 2,3 Personen je Haushalt	1,9 bis 2,3 Personen je Haushalt	Weniger als 1,9 Personen je Haushalt
Weniger als 4.000 Personen je km ²		Budapest, Prag Warschau, Wien	Berlin Zürich
4.000 bis 5.000 Personen je km ²	Dublin	London	Stockholm
Mehr als 5.000 Personen je km ²	Athen Barcelona New York		Amsterdam Paris

3 Für alle Haushalte vorgesorgt?

<i>Wohnversorgung als Voraussetzung für soziale Integration</i>	Wem das »Dach über dem Kopf« fehlt, der kann sich nicht in das städtische Leben integrieren. Deshalb ist den für die Wohnversorgungspolitik Verantwortlichen in allen untersuchten Großstädten des OECD-Raumes daran gelegen, die Zugänglichkeit zur Wohnversorgung für breite Schichten der städtischen Bevölkerung offen zu halten.
<i>Quantitative Ausweitung des Wohnungsangebotes</i>	Dies erfordert einen doppelten Ansatz. Einerseits gilt es, rein quantitativ ein Anwachsen des Bestandes an Wohnraum herbeizuführen. Denn eine bloß unzureichende Ausweitung des Angebotes führt zu deutlichen Steigerungen bei Wohnungsmieten und Kaufpreisen.
<i>Leistbarkeit absichern</i>	Andererseits ist die Zugänglichkeit von Wohnraum für die weniger wohlhabenden Haushalte abzusichern. Fehlt eine solche Absicherung in Form von Sozialwohnungen, dann sind stets erhebliche Teile der Wohnbevölkerung davon bedroht, das »Dach über dem Kopf« zu verlieren.
<i>Besondere Stellung von Wien, Warschau, Prag und Amsterdam</i>	Die Städte Wien, Warschau, Prag und Amsterdam nehmen in dieser Hinsicht eine besondere Stellung unter den Großstädten des OECD-Raumes ein. In diesen Städten geht eine (relativ) hohe Neubauleistung mit einem hohen Angebot an leistbaren Sozialwohnungen einher.

Grafik 2

Städtetypologie nach der Neubauleistung und dem Anteil an Sozialwohnungen¹

	Neubauleistung über 1,0% vom Wohnungsbestand	Neubauleistung 0,5 bis 1,0% vom Wohnungsbestand	Neubauleistung unter 0,5% vom Wohnungsbestand
Hoher Sozialwohnungsanteil (über 40% des Wohnungsbestandes)	Warschau	Amsterdam Prag Wien	
Mittlerer Sozialwohnungsanteil (10 bis 40% des Wohnungsbestandes)	Dublin Zürich	London	Berlin Paris Stockholm
Niedriger Sozialwohnungsanteil (unter 10% des Wohnungsbestandes)	Athen	Barcelona Budapest	New York

¹ Kommunalwohnungen,
geförderte Mietwohnungen.

4

Preisdruck durch urbane Anziehungskraft?

Stärkere Preisschwankungen

Je stärker die Mieten und Kaufpreise über den Marktmechanismus geregelt werden, desto ausgeprägter sind die Schwankungen ihrer jährlichen Veränderungsdaten. So erreichen in London, Paris, Dublin und New York die jährlichen Steigerungen ein Vielfaches der Zuwächse bei den Haushaltseinkommen. Selbst quantitativ kleine Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt lösen große Preissprünge aus. Der Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum erfolgt daher in diesen Städten stets unter spekulativen Bedingungen.

Preisflexibilität erhöht nicht die »Aufnahmefähigkeit« einer Stadt

Dieser Marktmechanismus erhöht nicht von selbst die Flexibilität der Städte, neu zuziehenden Haushalten den Zugang zur Wohnversorgung offen zu halten. So weist New York eine bloß niedrige stadtgrenzenüberschreitende Zuwanderung (im Verhältnis zur Wohnbevölkerung) auf; trotzdem unterliegen die Mieten und Kaufpreise stärkeren Schwankungen.

Für Zuwanderung attraktiv bei stabiler Preisentwicklung

Die Städte Stockholm und Amsterdam bewältigen dagegen große stadtgrenzenüberschreitende Zuwanderungsmöglichkeiten bei sehr moderaten Entwicklungen von Mieten und Kaufpreisen.

Grafik 3

Städtetypologie nach der Preisentwicklung und dem Ausmaß der Zuwanderung

	Jährliche Zuwanderung in % des Bevölkerungsstandes		
	Unter 3,0%	3,0% bis 5,0%	Über 5,0%
Geringere Preisschwankungen bei Mieten/Kaufpreisen		Wien	Amsterdam Stockholm
Mittlere Preisschwankungen bei Mieten/Kaufpreisen	Barcelona Prag Warschau	Athen Berlin Budapest	Zürich
Stärkere Preisschwankungen bei Mieten/Kaufpreisen	New York	Dublin London Paris	

5
Isoliertes Leben in der Großstadt?

Zwei Gruppen von Singlehaushalten

Großstädtisches Leben zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität in den Lebensformen aus. Der Einpersonenhaushalt ist eine typische Erscheinungsform von urbaner Flexibilität und Mobilität. Einerseits zählen zu diesem Haushaltstyp die jungen »Singles«, die durch eine eigenständige Haushaltsführung ihre persönliche Autonomie absichern wollen. Andererseits werden auch immer mehr Personen unter den älteren Jahrgängen zu Singles; für sie ist dies oft mehr ein Zeichen einer ungünstigen sozialen Positionierung als Ausdruck einer bewusst gewählten Lebensform.

Mittlere Position von Wien und Budapest

Die Wiener und Budapester Haushalte nehmen in dieser Hinsicht eine »mittlere« Position ein. Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt deutlich über denen von Barcelona, Athen, New York, Prag, Dublin oder London, aber auch deutlich unter jenen von Stockholm, Amsterdam, Berlin, Zürich oder Paris.

Anteil der Einpersonenhaushalte wächst nicht »von selbst« mit

Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist primär ein Ausdruck der soziokulturellen Prägung des Lebens in einer Stadt. Dieser Anteil ist keinesfalls automatisch mit der Größe einer Stadt korreliert, wie man an den Dynamiken von London und New York erkennen kann.

Grafik 4

Städtetypologie nach der Bevölkerungszahl und dem Anteil an Einpersonenhaushalten

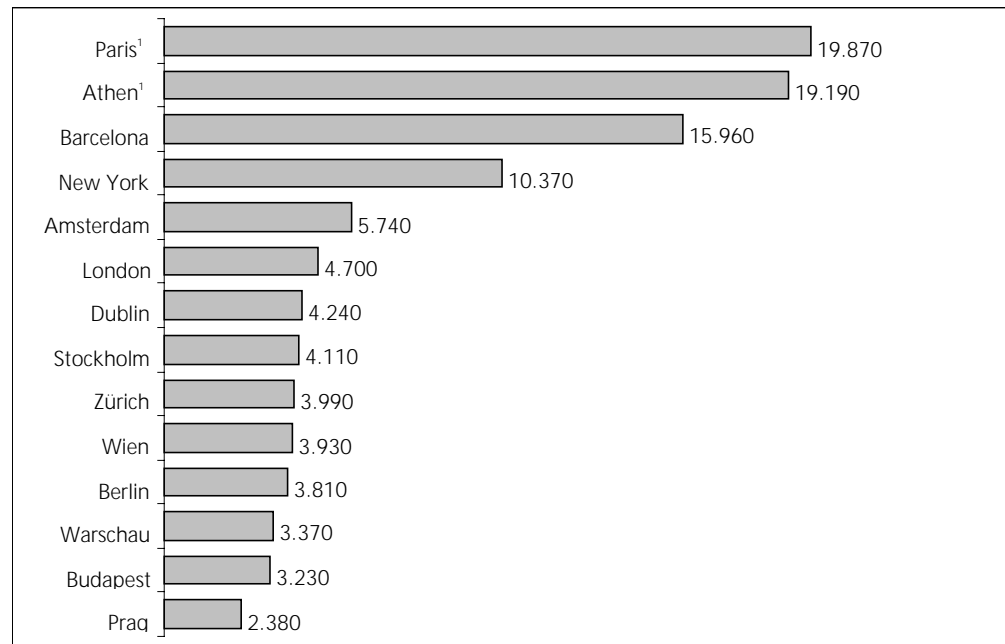
	Anteil Singlehaushalte unter 40%	Anteil Singlehaushalte 40% bis 50%	Anteil Singlehaushalte über 50%
Unter 1,5 Millionen Personen	Athen Dublin Prag		Amsterdam Stockholm Zürich
1,5 bis 2,0 Millionen Personen	Barcelona Warschau	Budapest Wien	
Über 2,0 Millionen Personen	London New York		Berlin Paris

Grafik 5

Bevölkerungsdichte im Jahr 2005

Zahl der Einwohner/innen zum Jahresende pro km²

¹ Angaben zum Jahr 2004.



Grafik 6

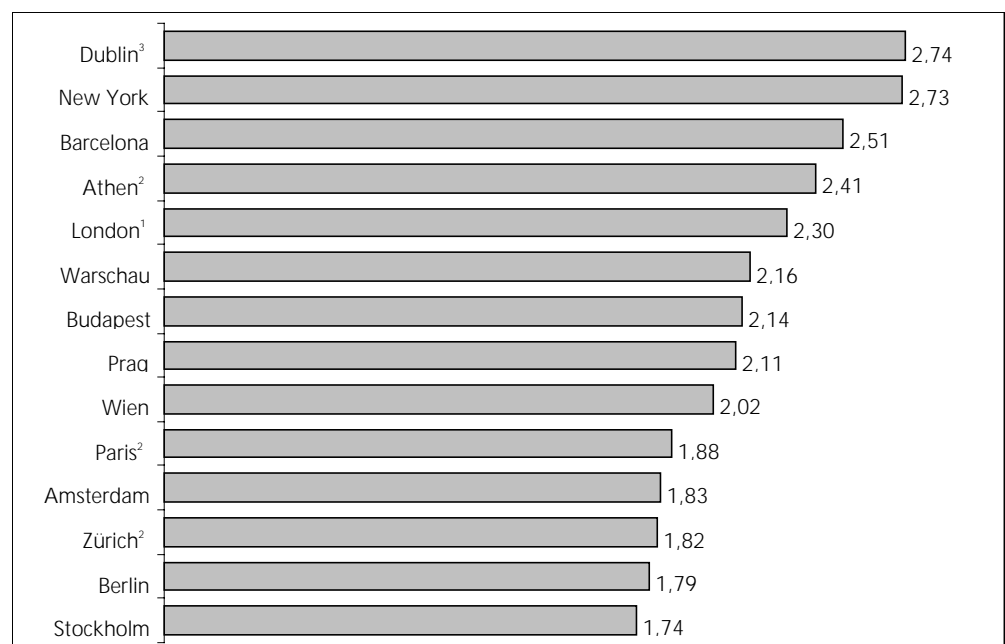
Haushaltsgröße im Jahr 2005

Durchschnittliche Zahl an Personen je Haushalt

¹ Angaben zum Jahr 2006.

² Angaben zum Jahr 2004.

³ Angaben zum Jahr 2002.



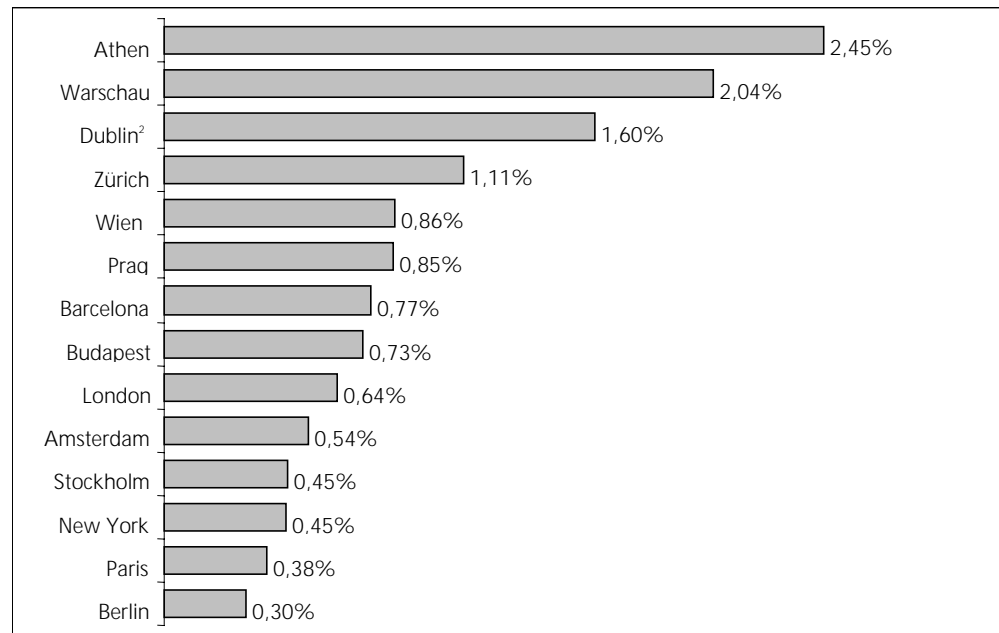
Grafik 7

Erneuerung des Wohnungsbestandes in den Jahren 2000 bis 2004

Zahl der neu errichteten Wohnungen in % des Wohnungsbestandes¹

¹ Jeweils bezogen auf die im Beobachtungszeitraum jahresdurchschnittlichen Werte.

² Angaben zum Jahr 2001.



Grafik 8

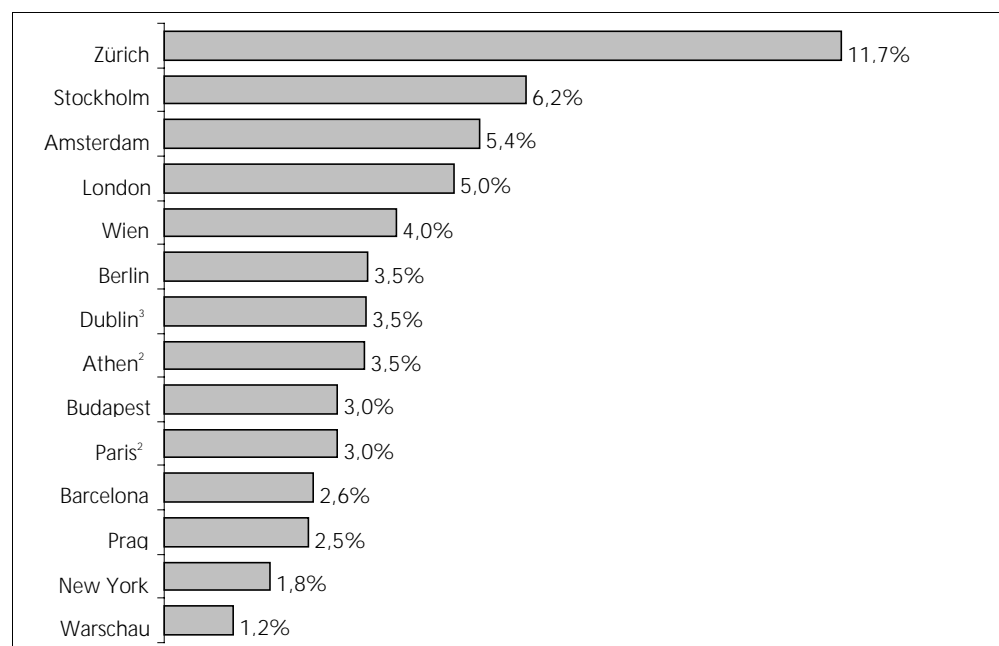
Zuwanderung in Relation zur Wohnbevölkerung in den Jahren 2000 bis 2005

Zuwanderung von Personen in % der Wohnbevölkerung¹

¹ Jeweils bezogen auf die im Beobachtungszeitraum jahresdurchschnittlichen Werte.

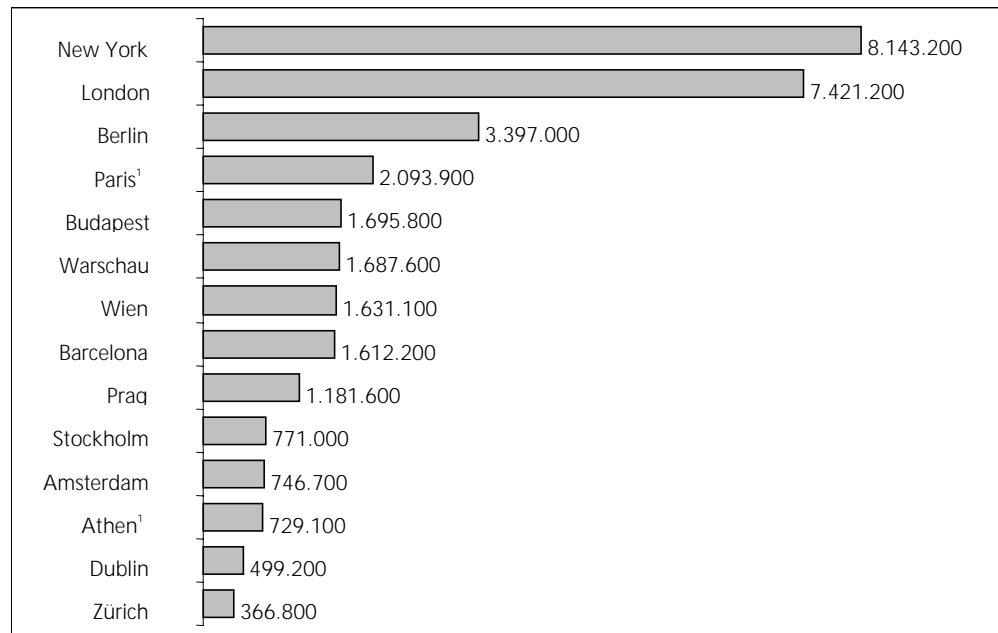
² Angaben zum Zeitraum 1990/1999.

³ Angaben zum Jahr 2001.



Grafik 9
Wohnbevölkerung im Jahr 2005
 Zahl der Einwohner/innen zum Jahresende

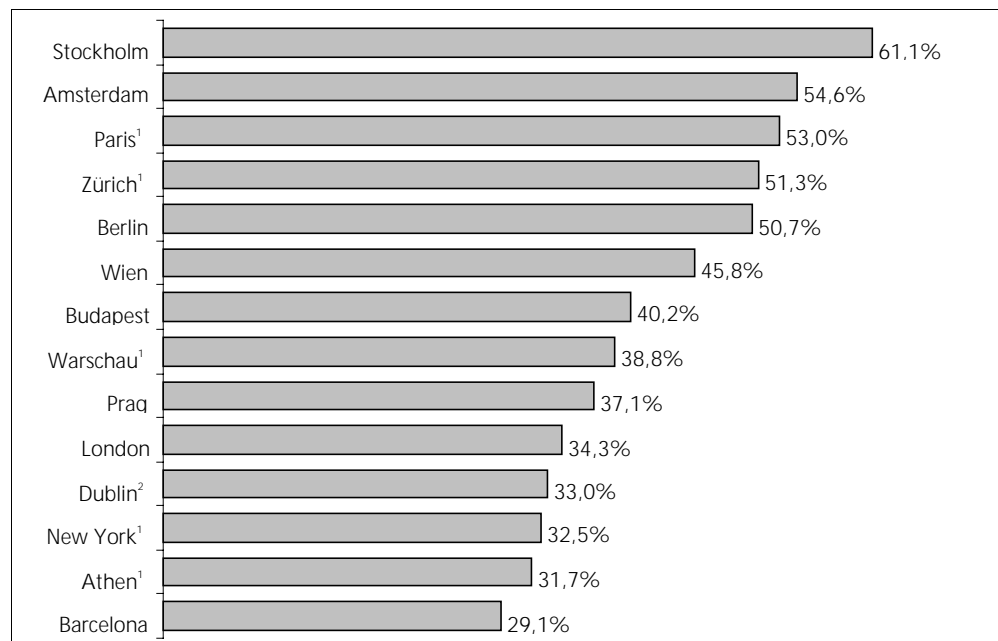
¹ Angaben
 zum Jahr 2004.



Grafik 10
Einpersonenhaushalte im Jahr 2005
 Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in %

¹ Angaben
 zum Jahr 2004.

² Angaben
 zum Jahr 2002.



Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände	15
Impressum	16

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Neue Reihe**

Die folgenden Berichtsbände liegen im Rahmen des »Wohnungspolitischen Monitorings« in einer aktuellen Fassung vor (Erscheinungsjahr in Klammer).

Städteberichte

»Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung«:

- Amsterdam (2004)
- Barcelona (2005)
- Berlin (2004)
- Budapest (2006)
- New York (2003)
- Prag (2003)
- Stockholm (2005)
- Wien (2004)
- Zürich (2003)

Kurzberichte

Athen (2005)

Englischsprachige
Zusammenfassungen

»Results from a comparative monitoring system«:

- Housing and housing policies in large cities – Executive Summary A and B (2005)

Positionsberichte

»Wien im Vergleich mit Großstädten des OECD-Raumes«:

- Bevölkerung (2006)
- Wohnungen (2006)
- Urbane Merkmalsprofile (2006)

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Frühe Reihe**

Folgende Berichtsbände sind vorläufig aus dem »Wohnungspolitischen Monitoring« wieder ausgeklammert (Erscheinungsjahr in Klammer):

Städteberichte

»Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung«:

- Dublin (2001)
- London (2001)
- Paris (2001)
- Warschau (2002)

Fokusberichte

»Wohnungspolitische Sonderthemen«:

- Wohnungslosigkeit (2002)
- Migration (2002)

Impressum

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

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

Wien Oktober 2006
