

Madrid

Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung

Isabella Herdin
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>

Madrid

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, Belgrad, 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 (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.^a Michaela Prammer-Waldhör

Wien, August 2010

1		
	<i>Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen</i>	4
<hr/>		
2		
	<i>Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung</i>	5
<hr/>		
3		
	<i>Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung</i>	7
<hr/>		
4		
	<i>Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung</i>	8
<hr/>		
5		
	<i>Madrid und Wien: Wohnungspolitische Städteprofile</i>	10
<hr/>		

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2	12
Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1	13
Impressum	14

1

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

Die Position von Madrid	<p>Madrid ist die mit Abstand größte spanische Stadt (3,263 Millionen Einwohner/-innen) und die drittgrößte Stadt der Europäischen Union. Die nächstgrößten spanischen Städte sind Barcelona mit einer Bevölkerung von 1.626.000 und Valencia mit einer Bevölkerung von 815.000 Personen.</p> <p>Madrid ist die Hauptstadt Spaniens und der autonomen Region (»Comunidad«) Madrid. Die Stadt ist in 21 Bezirke gegliedert, die wiederum in einzelne Stadtteile unterteilt sind.</p>
Wohnbevölkerung und Bevölkerungsdichte	<p>Rund 3.262.900 Menschen leben in Madrid; davon sind 53% Frauen und 47% Männer. Die Bevölkerungsdichte in der Stadt beträgt 5.390 Personen je km².</p>
Bevölkerungsentwicklung	<p>Um 1900 lebten in Madrid rund 540.000 Menschen. In den folgenden sieben Jahrzehnten versechsfachte sich die städtische Bevölkerung und erreichte im Jahr 1975 einen ersten Höchststand von 3,228 Millionen. Suburbanisierung führte in den folgenden 25 Jahren zu einem Rückgang der Bevölkerung um rund 11%; seit Ende der 1990er Jahre ist die Bevölkerung Madrids wieder (fast) kontinuierlich auf 3.263.000 angewachsen (+380.000; +13%).</p>
Haushalte	<p>Die Madrider Wohnbevölkerung lebt derzeit in rund 1,151 Millionen Haushalten. Davon entfallen rund drei Zehntel auf Ein- und sieben Zehntel auf Mehrpersonenhaushalte.</p>
Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	<p>Der Anteil an Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (605.000) liegt in Madrid derzeit etwa bei einem Fünftel (19%). Die Hälfte aller Ausländer/-innen stammt aus Südamerika (vorwiegend aus Ecuador, Bolivien, Peru und Kolumbien), ein Viertel von ihnen kommt aus der EU (von ihnen wiederum sind 43% aus Rumänien zugewandert).</p>
Bevölkerungsbilanz	<p>Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo (als Differenz aus Zu- und Abwanderung) beträgt für Madrid in den letzten fünf Jahren 27.800 (das sind bezogen auf die Madrider Bevölkerung 0,9% im Jahresdurchschnitt). Der jährliche aktive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung liegt in diesem Zeitraum bei +7.600 (+0,2% bezogen auf die Wohnbevölkerung). Im mittelfristigen Durchschnitt liegt die Zahl der jährlichen Geburten in Madrid bei 34.500; die Zahl der jährlichen Sterbefälle beträgt 26.900.</p>

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

	Wohnungsbestand	Von den insgesamt 1,151 Millionen Madrider Wohnungen sind rund 80% auch als Hauptwohnsitz bewohnt; weitere 8% dienen als Nebenwohnsitz; ein Achtel aller Wohnungen steht leer.
	Wohnraum und Wohnbevölkerung	Bezogen auf die Madrider Wohnbevölkerung ergeben sich rund 350 Hauptwohnsitzwohnungen je 1.000 Personen (2,8 Personen je Wohnung).
	Wohnungsgröße	In Madrid verfügen 17% der Wohnungen über eine Nutzfläche bis zu 50 m ² ; 31% sind zwischen 50 m ² und 70 m ² groß; 26% der Wohnungen entfallen auf die Klasse »71 m ² bis 90 m ² «, 17% auf die Klasse »91 bis 120 m ² «, und 9% der Wohnungen sind größer als 120 m ² .
Eigentum und Miete	Rechtsverhältnisse	Das mit Abstand größte Wohnungsmarktsegment für die Wohnversorgung der Madrider Haushalte stellen die Eigentumswohnungen dar. Fast vier von fünf Wohnungen gehören diesem Marktsegment an (78%).
Private und geförderte Mietwohnungen		Lediglich ein Zehntel des Madrider Wohnungsbestandes entfällt auf Mietwohnungen, nur jede zehnte Mietwohnung ist gefördert. Ein weiteres Achtel des Wohnungsbestandes machen städtische Wohnungen aus.
	Baualter	Etwa die Hälfte des Madrider Wohnungsbestandes befindet sich in Gebäuden, die in den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren errichtet wurden. 20% des Wohnungsbestandes sind älter, 30% sind jünger. Seit dem Jahr 2001 wurden 6% aller Madrider Wohnungen fertiggestellt.
	Neubau und Bestand	Die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen liegt in Madrid im Durchschnitt der letzten Fünfjahresperiode bei rund 7.000 Wohnungen; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von 0,6% des Bestandes.
	Neubau und Wohnbevölkerung	Bezogen auf die Wohnbevölkerung von Madrid ergibt sich daraus eine jährliche Neubauleistung von 2,2 Wohnungen je 1.000 Personen.

Sozialwohnungen In Bezug auf den Wohnungsbestand in der Region Madrid entfallen 11% auf öffentlich geförderte Wohnungen. Das entspricht in etwa dem Anteil von Sozialwohnungen in Gesamtspanien. Beim Wohnungsneubau liegt der Anteil von geförderten Wohnungen bei 23% (bezogen auf den letzten Fünfjahreszeitraum).

Stadtentwicklung Die Ziele der Madrider Stadtentwicklung und -erneuerung sind im »Plan General de Ordenación Urbana« festgelegt:

- Revitalisierung des historischen Zentrums
- Restrukturierung der Verkehrsplanung (Eindämmung des Individualverkehrs)
- Schaffung leistbaren Wohnraums

Stadterneuerung Der starke Anstieg der Bevölkerung in den Jahren 1940 bis 1970 ging mit einer ungesteuerten Ausbreitung des Stadtgebietes und der Entstehung zersiedelter Vororte ohne ausreichende städtische Infrastruktur einher. In der Folge führten Spekulation und hohe Wohnungspreise in der Kernstadt zur Abwanderung der städtischen Bevölkerung aus zentralen in periphere Lagen. Erst Anfang der 1980er Jahre wurde die Madrider Stadtentwicklung erstmals einem Stadterneuerungsplan unterstellt, der die Reduktion des Neubaus und die Bebauung leerstehender innerstädtischer Flächen zum Ziel hatte und damit dem Verfall des Stadt-zentrums entgegenwirken sollte.

Derzeit sind die Belange der Madrider Stadterneuerung in einer Vielzahl (uneinheitlicher) Gesetze (unter verschiedenen politischen Zuständigkeiten von Stadt, Region und Staat) geregelt. Zu den wichtigsten strategischen Zielen der Erneuerung des urbanen Zentrums zählen die Beseitigung von Substandardwohnungen und die Renovierung leer stehender Wohnungen.

Areas de
Rehabilitación Integrada

Die aktuellen Stadterneuerungsgebiete (»Areas de Rehabilitación Integrada« – ARI) sind im »Plan de Acción« festgelegt. Im historischen Zentrum Madrids werden derzeit in sechs solcher Areale Revitalisierungsarbeiten durchgeführt, für vier weitere Stadtgebiete sind Sanierungsmaßnahmen geplant. Im übrigen Stadtgebiet Madrids sind Tetuan, Ciudad de los Ángeles, San Cristóbal de los Ángeles, Manoteras, San Nicolás-Arechavaleta und Colonia Urpisa als Stadtteile für eine integrierte Stadterneuerung bestimmt.

3

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

Wohnaufwand und Einkommen

Der Madrider Wohnungsmarkt ist ein Markt der Eigentumswohnungen. Allerdings sind Eigentumswohnungen in Madrid teuer und für einen großen Teil der (auch mittelständischen) Haushalte nicht leistbar; zwei Drittel aller Unter-35-Jährigen leben aus diesem Grund noch im elterlichen Haushalt. Dem durchschnittlichen Kaufpreis einer 70 m² großen Neubauwohnung von 235.900,- Euro steht ein durchschnittliches Haushaltseinkommen pro Kopf von monatlich 1.570,- Euro brutto gegenüber; dieser Kaufpreis entspricht dem Bruttoeinkommen eines Haushaltes von mehr als zwölf Jahren.

Preise für Wohnungseigentum

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in Madrid derzeit in einer Bandbreite von 2.290,- Euro bis 5.780,- Euro je m² Wohnnutzfläche; der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei etwa 3.370,- Euro je m² für Neubauwohnungen und 3.830,- Euro für gebrauchte Eigentumswohnungen. Die höchsten Preise werden in den zentral gelegenen Bezirken »Salamanca«, »Chamartín« und »Chamberí« erzielt, niedrigere Preise finden sich in den südöstlichen Bezirken.

In der Stadt Madrid sind die Kaufpreise von Wohnungseigentum im Zeitraum 2000 bis 2007 deutlich angestiegen (Neubauwohnungen: +112%, gebrauchte Eigentumswohnungen: +130%); in den letzten drei Jahren (2008 bis 2010) sind die Preise von Eigentumswohnungen rückläufig (Neubauwohnungen: -15%, gebrauchte Eigentumswohnungen: -11%).

Mietzinse

Für eine (70 m² große) Mietwohnungen beträgt die monatliche Miete im Schnitt 840,- Euro; am teuersten sind die Mieten in den zentralen Bezirken »Salamanca« (14,50 Euro pro m²), »Centro« (14,30 Euro pro m²), »Chamberí« und »Chamartín« (13,70 bzw. 13,20 Euro pro m²). Die günstigsten Mietwohnungen finden sich in den östlichen Randbezirken (Villaverde, Usera, Vicálvaro, Villa de Vallecas; zwischen 8,90 und 9,30 Euro pro m²).

4

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

Wohnungsmarkt

Als Folge des im Jahr 1964 verabschiedeten »Ley de conglagacion de renta«, das alle (häufig sehr niedrigen) Mieten fixierte, wurden bis zur Aufhebung des Gesetzes im Jahr 1982 die meisten Mietwohnungen verkauft oder abgerissen, um Platz für neue Eigentumswohnungen zu schaffen. Dies hat in Madrid zu einem stark von Eigentumswohnungen (im oberen Preissegment) dominierten Wohnungsmarkt geführt. Fast acht Zehntel des Wohnungsbestandes in der Stadt Madrid machen Eigentumswohnungen aus, ein Zehntel etwa freie Mietwohnungen und ein weiteres Achtel städtische Wohnungen. Der Anteil geförderter Mietwohnungen ist sehr klein.

Wohnungspolitik

Die hohen Preise von Wohnungen haben insbesondere in der Kernstadt Madrids zur Abwanderung (vor allem junger Menschen) an die Peripherie und damit verbunden zu einem großen Wohnungsleerstand geführt. Das zentrale Ziel der Madrider Wohnungspolitik ist es, leistbaren Wohnraum zu schaffen, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Zu diesem Zweck sind im staatlichen »Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009–2012« (PEVR) und in den regionalen Plänen »Plan de Vivienda 2009–2012 de la Comunidad de Madrid«, »Plan de Rehabilitación 2009–2012 de la Madrid« und »Plan Joven Regional« die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Förderung von Wohnungsbau und -sanierung festgelegt.

Die Kernziele sind:

- Senkung der Kaufpreise durch Förderung des Sozialwohnbaus
- Sanierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der Leerstandsverringering
- Vergrößerung des Mietwohnungsmarktes vor allem durch Umwidmung leer stehender Eigentumswohnungen
- Förderung von jungen Wohnungssuchenden unter 35 Jahren

Objektförderung Neubau

Wohnbauförderung

Der Schwerpunkt der Wohnbauförderung in Spanien liegt auf der Objektförderung und der Vergabe zinsreduzierter Kredite für den Neubau von Eigentumswohnungen (»Viviendas de Protección Pública«).

	<p>Weiters sind als zentrale Förderinstrumente zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauträger, die sich vorrangig dem Mietwohnbau widmen, können steuerliche Begünstigungen nutzen.• Für die Errichtung geförderter Wohnungen (vor allem für einkommensschwache, junge Wohnungssuchende) stellt die Region Madrid Grundstücke zur Verfügung.
Förderung von Sanierung	<p>Förderinstrumente für die Erneuerung des Madrider Altwohnungsbestandes sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für die Sanierung von Wohnungen und Gebäuden werden Förderungen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen gewährt. Diese Zuschüsse sind höher, liegt die betreffende Wohnung bzw. das zu sanierende Gebäude in einem der deklarierten Stadterneuerungsgebiete (ARI).• In Kombination mit der Erneuerung von Gebäuden übernimmt die Stadt im Rahmen der »Programas de Adecuación Arquitectónica« (PAA) zudem die Kosten für Fassadenrenovierung.• Den Käufern renovierungsbedürftiger Gebäude gewährt die Stadt zinsgünstige Darlehen.
Ausweitung des Mietwohnungsmarktes	<p>Um die Ausweitung des Mietwohnungsmarktes zu unterstützen, hat das spanische Wohnungsministerium im Jahr 2005 eine Vermittlungsagentur für preisgeregelte Mietwohnungen (»Sociedad Publica de Alquiler«) eingerichtet.</p> <p>Für die Vermittlung von Mietwohnungen stehen in Madrid darüber hinaus zwei städtische Agenturen zur Verfügung (»Agencia Municipal del Alquiler«, »Empresa Municipal de Vivienda y Suelo«), die vor allem an junge Wohnungssuchende Mietwohnungen vermitteln. Die Mieten für diese Wohnungen sind im Vergleich zu marktüblichen Mieten um ein Viertel preisgünstiger; als Gegenzug für die niedrigeren Mieten übernimmt die Stadt Madrid die Kosten für notwendige Sanierungsarbeiten.</p>
Subjektförderung	<p>Subjektförderungen stehen in Form von Beihilfen, Zuschüssen, Darlehen und Steuerbegünstigungen zur Verfügung, die in Abhängigkeit von der Höhe des Haushaltseinkommens und der Inanspruchnahme sonstiger staatlicher Beihilfen gewährt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beihilfen zum Kauf von gebrauchten und neuen Eigentumswohnungen in Form von Darlehen und Zuschüssen• Mietbeihilfen (für maximal zwei Jahre)• Steuerbefreiung beim Wohnungskauf

5

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

Die Städte Madrid und Wien besitzen jeweils ein spezifisches Profil des Angebotes, 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.

Übersicht

Wohnungspolitisches Städteprofil: Madrid und Wien im Vergleich

Kenngrößen zur Wohnversorgung

	Madrid	Wien
Wohnbevölkerung	3.262.900	1.695.700
Frauen	1.727.500	884.500
Männer	1.535.400	811.200
Inländer/-innen in %	81%	79%
Ausländer/-innen in %	19%	21%
Zahl der Privathaushalte	1.150.800	838.400
Einpersonenhaushalte	345.200	396.000
Mehrpersonenhaushalte	805.600	442.400
Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt)	2,8	2,0
Zahl der (Hauptwohnsitz-)Wohnungen	1.150.800	838.400
Wohneinheiten je 1.000 Personen	350	490
Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis		
Haus- und Wohnungseigentum	78%	20%
Haupt- und Untermiete	21%	78%
Sonstiges Rechtsverhältnis	2%	2%
Zahl der Neubauwohnungen (im Schnitt über Fünfjahresperiode)	7.040	6.340
Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen	2,2	3,8
Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in % des Bestandes	0,6%	0,8%
Sozialwohnungen		
Starke Stellung am Wohnungsmarkt?	Nein	Ja
Förderung der Wohnversorgung		
Nennenswerte kommunale Objektförderung?	Ja	Ja
Nennenswerte kommunale Subjektförderung?	Nein	Ja
Nennenswerte Steuererleichterungen?	Nein	Nein
Mieten und Kaufpreise		
Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen (über den Anstieg des Verbraucherpreises hinaus)?	Ja	Nein

Rohdaten:

Comunidad de Madrid,
Ayuntamiento de Madrid,

Instituto Nacional de
Estadística, Stadt Wien,
Statistik Austria.

Datenbasis:

Synthesis-Wohnen,
Stand August 2010.

Anhang

Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 2	12
Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe 1	13
Impressum	14

**Verzeichnis
der Berichtsbände:
Veröffentlichungs-
reihe 2**

»Die städtische
Bevölkerung und ihre
Wohnversorgung«

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

Erweiterter Städtebericht:

- Wien (2009)

Städteberichte:

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

Kurzberichte:

- Ankara (2009)
- Belgrad (2008)
- Bukarest (2007)
- Hamburg (2009)
- Lyon (2007)
- Madrid (2010)
- Mailand (2008)

Positionsberichte:

- Bevölkerung (2009)
- Wohnungen (2009)

Englischsprachige Zusammenfassungen:

- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary A (2009)
- Housing and Housing Policies in 14 Large Cities – Executive Summary B (2009)

»Wien im Vergleich
mit 13 europäischen
Großstädten«

»Results from a
comparative monitoring
system«

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

In der ersten (nun in der Reihe 2 fortgeführten) Veröffentlichungsreihe des »Wohnungspolitischen Monitorings« liegen folgende Berichte vor (letzter verfügbares 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 2010

