

Mailand

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>

Mailand

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, Mailand, London, Helsinki, 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 2008

| | | |
|----------|--|----------|
| 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>Mailand und Wien: wohnungspolitische Städteprofile</i> | 9 |
| <hr/> | | |

Anhang

| | |
|--|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe II | 11 |
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe I | 12 |
| Impressum | 13 |

1

Wohnbevölkerung: Zusammensetzung und Entwicklungstendenzen

| | |
|---|---|
| <i>Die Position von Mailand</i> | Mailand ist die Hauptstadt der Provinz Mailand und der Region Lombardei. Die Agglomeration um Mailand bildet Italiens führende Wirtschaftsregion, Mailand zählt zu den bedeutendsten Industriestandorten Europas. Mit einer Bevölkerung von etwa 1,305 Millionen ist Mailand die zweitgrößte italienische Stadt nach Rom (2,708 Millionen); die nächstgrößten Städte sind Palermo (975.000 Einwohner/innen) und Turin (901.000 Einwohner/innen). Seit 1999 ist Mailand in neun administrative Verwaltungseinheiten (Zonen) gegliedert (bis 1999: 21 Zonen). |
| <i>Wohnbevölkerung und Bevölkerungsdichte</i> | Rund 1,305 Millionen Menschen leben in Mailand; davon sind 53% Frauen und 47% Männer. Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt 7.170 Personen je km ² . |
| <i>Bevölkerungs-entwicklung</i> | Vom Beginn der 1970er-Jahre bis nach der Jahrtausend-wende ist die Bevölkerung Mailands von einem Höchststand von 1,732 Millionen auf 1,247 Millionen (-28%) gesunken. In den letzten fünf Jahren hat die Stadt Mailand wieder ein Bevölkerungswachstum von 4,7% verzeichnet. |
| <i>Haushalte</i> | Die Mailänder Wohnbevölkerung lebt derzeit in rund 627.700 Haushalten. Davon entfallen rund 41% auf Einpersonenhaushalte (255.700 Haushalte) und 59% (372.000 Haushalte) auf Mehrpersonenhaushalte. |
| <i>Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</i> | Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund (170.600) liegt in Mailand derzeit bei 13%. Mehr als ein Drittel der Ausländer/innen stammt aus Asien; fast jeder zweite von ihnen kommt von den Philippinen. Rund 23% der Ausländer/innen kommen aus Afrika (zum überwiegenden Teil aus Ägypten), ein knappes Fünftel aus Südamerika (größtenteils aus Ecuador und Peru). |
| <i>Bevölkerungsbilanz</i> | Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo in den letzten fünf Jahren (als Differenz aus Zu- und Abwanderung) beträgt für Mailand +13.800 (das sind bezogen auf die Mailänder Bevölkerung etwa 1,1% im Jahresdurchschnitt). Der jährliche passive Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung liegt bei jahresdurchschnittlichen -1.500. Im mittelfristigen Durchschnitt (letzte 5-Jahres-Periode) liegt die Zahl der jährlichen Geburten in Mailand bei 12.300; die Zahl der jährlichen Sterbefälle beträgt 13.800. |

2

Wohnungsbestand: Struktur und Erneuerung

| | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--|
| | Wohnungsbestand | Von den insgesamt 646.700 Mailänder Wohnungen sind 595.000 (oder 92%) auch als Hauptwohnsitz bewohnt; weitere 2% dienen als Zweitwohnsitz; 6% der Wohnungen sind (zumindest vorübergehend) leer stehend. |
| | Wohnraum und Wohnbevölkerung | Bezogen auf die Mailänder Wohnbevölkerung ergeben sich rund 456 Wohnungen je 1.000 Personen (2,2 Personen je Wohnung). |
| | Wohnungsgröße | In Mailand verfügen 8% der Wohnungen über eine Nutzfläche von weniger als 40 m ² ; 25% sind zwischen 40 m ² und 59 m ² groß; 44% der Wohnungen entfallen auf die Klasse »60 m ² bis 99 m ² «; und 23% der Wohnungen sind größer als 99 m ² . |
| Eigentum und Miete | Rechtsverhältnis | Sechs von zehn Mailänder Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Rund 36% der Mailänder Haushalte haben ihren Hauptwohnsitz in Miete oder Untermiete. |
| Eigentumswohnungen | | Das mit Abstand größte Wohnungsmarktsegment für die Wohnversorgung der Mailänder Haushalte machen frei finanzierte Eigentumswohnungen aus. Lediglich ein halbes Prozent des Bestandes an Wohnungseigentum ist im Besitz der öffentlichen Hand oder von gemeinnützigen Genossenschaften. |
| Private Mietwohnungen | | Von den 212.300 Mailänder Mietwohnungen entfallen fast 60% auf frei finanzierte Mietwohnungen. |
| Geförderte Mietwohnungen | | Etwa 79.000 Mietwohnungen (37%) werden von der öffentlichen Hand und gemeinnützigen Einrichtungen verwaltet. |
| | Neubau und Bestand | Die Zahl der fertig gestellten Neubauwohnungen pro Jahr liegt in Mailand im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei rund 2.700 Wohnungen; das entspricht einer jährlichen Neubauleistung von 0,5% des Bestandes. |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Neubau und Wohnbevölkerung | Bezogen auf die Wohnbevölkerung von Mailand ergibt sich eine jährliche Neubauleistung von 2,1 Wohnungen je 1.000 Personen. |
| Sozialwohnungen | <p>Der soziale Wohnungssektor in Mailand macht knapp 14% des gesamten Wohnungsmarktes aus (82.000 Wohnungen). Im Vergleich dazu liegt der Anteil an Sozialwohnungen in Italien bei etwa 5%.</p> <p>Von den Baubewilligungen für Wohngebäude sind in den letzten fünf Jahren im Schnitt 14% auf den sozialen Wohnbau entfallen.</p> |
| Stadterneuerung | Die Stadt Mailand hat in Kooperation mit der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft ALER für fünf Mailänder Stadtteile sogenannte »Stadtteil-Verträge« zur Umsetzung spezifischer städteplanerischer Programme abgeschlossen (Gratosoglio, Mazzini, Molise Calvairate, Ponte Lambro und San Siro). Diese Stadtteil-Verträge sehen zum einen die Sanierung und Aufwertung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes sowie die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen vor, zum anderen stehen Fragen der sozialen Integration und die Entwicklung des sozialen Zusammenhalts im Mittelpunkt. |
| Stadtentwicklung | <p>Zu den wichtigsten Stadtentwicklungsprojekten Mailands zählen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Projekt »City Life«: Auf dem alten Messegelände (300.000 Quadratmeter) in der westlichen Innenstadt Mailands ist der Bau von drei markanten Hochhäusern und Wohnanlagen geplant.• Santa Giulia: Im Südosten Mailands entsteht ein Wohngebiet mit einer Fläche von 1,2 Millionen Quadratmetern.• Projekt »Garibaldi-Republicca« (»Città futura«): Auf rund 350.000 Quadratmetern entsteht eine »Stadt in der Stadt« mit drei Planungsbereichen (»Città della Moda«, Verwaltungssitz der Region Lombardei, Europäische Bibliothek). |

3

Mieten und die Leistbarkeit der Wohnversorgung

Der Mailänder Wohnungsmarkt

Der Zugang zum Wohnungsangebot erfordert von den Haushalten in der Regel ein ausreichendes Vermögen oder die Möglichkeit zur Verschuldung; dies hängt mit der vorherrschenden Position von Eigentumswohnungen in Italien zusammen. Aufgrund der hohen Mieten und hohen Wohnungspreise sehen sich junge Erwachsene häufig gezwungen, lange im elterlichen Haushalt zu verbleiben (rund 30% aller 30- bis 34-Jährigen wohnen noch im elterlichen Haushalt).

Einkommen und Wohnaufwand

Das Nettoeinkommen eines Haushaltes in der Lombardei beträgt im Schnitt EUR 2.630,- im Monat. Etwa ein Drittel der Haushaltsausgaben decken den laufenden Wohnaufwand.

Mietzins

In Italien beträgt die monatliche Miete im Schnitt EUR 330,-, in Norditalien EUR 372,- (+6,8% im Vergleich zum Vorjahr). In Mailand muss ein Haushalt für eine durchschnittlich große Wohnung in Zentrumsnähe mit einer monatlichen Miete von rund EUR 1.400,- rechnen; der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt hier bei EUR 16,-.

Preise für Wohnungseigentum

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen in Mailand derzeit zwischen EUR 2.110,- (nördliche Peripherie) und EUR 5.980,- (historisches Zentrum). Im Schnitt beträgt der Quadratmeterpreis EUR 2.690,-. Für eine 90 Quadratmeter große Eigentumswohnung muss ein Mailänder Haushalt einen Betrag in der Höhe von acht Jahres-Haushaltseinkommen aufbringen.

Der Kaufpreis von Neubauwohnungen ist höher; er liegt bei durchschnittlichen EUR 4.460,- pro Quadratmeter (+3,8% im Vergleich zum Vorjahr).

4

Instrumente zur Förderung und Sicherung der Wohnversorgung

**Entwicklungspotenzial
des italienischen
Wohnbauförderungs-
systems**

Öffentlich finanzierte Wohnungen und staatliche Förderungen im Wohnungsbau spielen am italienischen Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle. Dabei zeigt sich zwischen dem Norden und dem Süden des Landes ein deutliches Gefälle. Beträgt der Anteil an Sozialwohnungen in norditalienischen Städten bis zu ein Fünftel, ist der kommunale Wohnungssektor im Süden des Landes kaum entwickelt. Insgesamt entfallen 5% aller Wohnungen in Italien auf Sozialwohnungen; damit liegt Italien im EU-Vergleich des sozialen Wohnungsmarktes im Schlussfeld.

**Regionales Wohnbau-
förderungsprogramm
»PRERP«**

In der Lombardei sind die Maßnahmen der Wohnbauförderung im sogenannten »PRERP« (Piano regionale per l'edilizia residenziale pubblica) für die Jahre 2007–2009 festgelegt. Für die Umsetzung des Programms steht ein Budget von 561 Millionen Euro zur Verfügung.

Objektförderung

Etwa die Hälfte dieses Budgets findet für Maßnahmen der Objektförderung Verwendung. In den Jahren 2007 bis 2009 werden 3.640 Sozialwohnungen (größtenteils von der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft »ALER« – Azienda Lombarda Edilizia Residenziale) errichtet. Dabei wird zwischen zwei Kategorien von Sozialwohnungen unterschieden:

- Wohnungen mit »sozialer Miete« (»canone sociale«) werden an Haushalte mit einem Jahreseinkommen von weniger als EUR 14.000,- vermietet.
- Für Haushalte mit einem Jahreseinkommen zwischen EUR 14.000,- und EUR 23.000,- stehen Wohnungen mit »herabgesetzter Miete« (»canone moderate«) zur Verfügung.

Auf die Stadt Mailand entfällt für die Bereitstellung von 254 Sozialwohnungen ein Budget von 18,7 Millionen Euro (2007–2009).

Subjektförderung

Des Weiteren sieht das regionale Wohnbauförderungsprogramm die Vergabe von Mietzuschüssen für rund 210.000 Haushalte (das sind etwa 6% aller Haushalte in der Lombardei) vor (165 Millionen Euro).

Für den Erstkauf einer Eigentumswohnung steht rund 10.000 Haushalten ein Budget von 90 Millionen Euro an Darlehensförderungen zur Verfügung.

5

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

Die Städte Mailand 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: Mailand und Wien im Vergleich

Kenngrößen zur Wohnversorgung

| | Mailand | Wien |
|--|----------------|-------------|
| Wohnbevölkerung | 1.305.000 | 1.664.100 |
| Frauen | 687.700 | 869.300 |
| Männer | 617.300 | 794.800 |
| Inländer/innen in % | 87% | 81% |
| Ausländer/innen in % | 13% | 19% |
| Privathaushalte | 627.700 | 815.700 |
| Einpersonenhaushalte | 255.700 | 376.600 |
| Mehrpersonenhaushalte | 372.000 | 439.100 |
| Zahl der Personen pro Haushalt (Durchschnitt) | 2,1 | 2,0 |
| (Hauptwohnsitz-)Wohnungen | 595.000 | 815.700 |
| Wohneinheiten je 1.000 Personen | 460 | 490 |
| Bestand an Wohneinheiten nach dem Rechtsverhältnis | | |
| Haus- und Wohnungseigentum | 59% | 21% |
| Haupt- und Untermiete | 36% | 77% |
| Sonstiges Rechtsverhältnis | 6% | 2% |
| Neubauwohnungen (im Schnitt über Fünfjahresperiode) | 2.700 | 6.320 |
| Im Jahresdurchschnitt neu errichtete Wohneinheiten je 1.000 Personen | 2,1 | 3,9 |
| Jahresdurchschnittliche Neubauleistung in Prozent des Bestandes | 0,5% | 0,8% |
| Sozialwohnungen | | |
| Starke Stellung am Wohnungsmarkt? | Nein | Ja |
| Förderung der Wohnversorgung | | |
| Nennenswerte kommunale Objektförderung? | Nein | Ja |
| Nennenswerte kommunale Subjektförderung? | Nein | Ja |
| Nennenswerte Steuererleichterungen | Nein | Nein |
| Mieten und Kaufpreise | | |
| Rascher Anstieg von Mieten und Kaufpreisen? | Ja | Nein |

Rohdaten:
Commune di Milano,
Regione Lombardia,

ISTAT Istituto nazionale di
statistica, Statistik Austria,
Statistik Wien.

Datenbasis:
Synthesis-Wohnen,
aktualisierte Version
vom 30. Juli 2008.

Anhang

| | |
|--|----|
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe II | 11 |
| Verzeichnis der Berichtsbände: Veröffentlichungsreihe I | 12 |
| Impressum | 13 |

**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 (2008)

Städteberichte:

- Paris (2007)
- Zürich (2008)

Kurzberichte:

- Bukarest (2007)
- Lyon (2007)
- Mailand (2008)

»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 (nun in Reihe 2 fortgeführten) Veröffentlichungsreihe des »Wohnungspolitischen Monitorings« liegen folgende Berichte vor (letztes 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 2008