

Wohnen am Beispiel des sozialen Wohnungsbaus in Wien

Yvonne FRANZ & Elisabeth GRUBER

FNA-Jahrestagung 2020 – Alterssicherung und Wohnen, 31. Januar 2020, Berlin



Zur Außenwahrnehmung: Die „Mieter-Hauptstadt“ im „Rentnertraumland“?

ZEITUNG ONLINE

Suche

München 7°

Süddeutsche Zeitung

SZ.de Zeitung Magazin

Politik Gesellschaft Wirtschaft Kultur • Wissen Digital Campus • Arbeit Entdecken Sport ZEITmagazin

Politik Wirtschaft Meinung Panorama Sport München Bayern Kultur Gesellschaft Wissen Digit

Wohnen in Wien

Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens

Im internationalen Vergleich gilt Wien als mieterfreundlich, weil die Politik den sozialen Wohnungsbau nie verschert hat. Doch die Stadt steht zunehmend vor Problemen.

Österreich - ein Traumland für Rentner?

28. Januar 2020, 8:32 Uhr Rente

Frankfurter Allgemeine

Wahlen

FAZ-INDEX \uparrow 2.486,04 $+1,17\%$ DAX \uparrow 13.576,68 $+1,41\%$ EUR/USD \uparrow 1,3025 $-0,28\%$ DOW JONES \uparrow 28.989,71 $-$

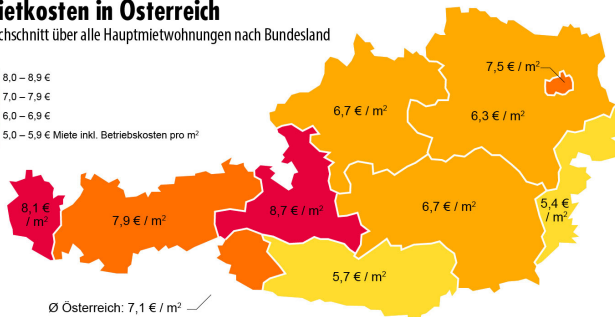
SOZIALER WOHNUNGSBAU
In Wien richtet es der Staat

Quellen:
<https://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschichte/2017-03/wohnen-wien-preise-gentrifizierung-probleme>
<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/rente-deutschland-oesterreich-vergleich-boamte-1.4770400?reduced=true>
<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/so-funktioniert-der-soziale-wohnungsbau-in-oesterreich-16234577.html>

Durchschnittliche Mietkosten in Österreich

Mietkosten in Österreich

Durchschnitt über alle Hauptmietwohnungen nach Bundesland

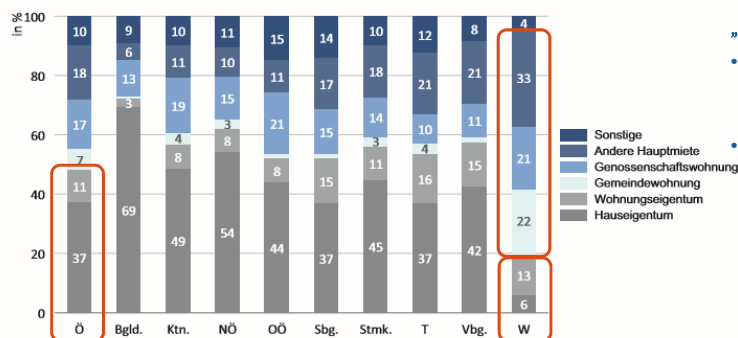


Quelle und Grafik: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2015, erstellt am 30.05.2016.

Statistik Austria http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html

Über 40% der WienerInnen leben im „sozialen Wohnbau“

Grafik 3
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland
Tenure status of dwellings (main residences) by provinces



„Mietstadt Wien“

- Dominanz des Mietwohnungsmarktes insgesamt
- Im Vergleich zu Eigentumsquote AT gesamt und übrige Bundesländer

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland und Vorarlberg.
Statistik Austria, „Wohnen 2018“
http://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&pubid=572

Die Zahlen sprechen für sich. Jedoch: Für wen?



Standort

July 2018, Volume 42, Issue 2, pp 98–104 | [Cite as](#)

Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise?

Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Authors [Authors and affiliations](#)

Yvonne Franz , Elisabeth Gruber

Open Access | Angewandte Geographie
First Online: 13 June 2018

2.9k
Downloads

Quelle:
Franz, Y. & E. Gruber (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Standort, 42(2), 98-104.
<https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1>

Sozialer Wohnungsbau in Wien: Eine historisch gewachsene Errungenschaft mit Modellcharakter.

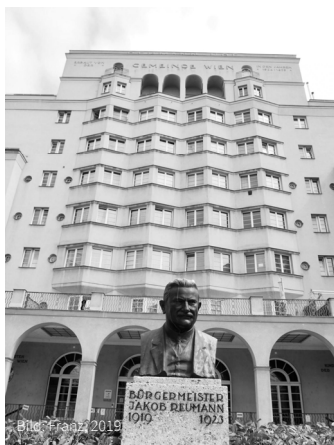
1. Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus
2. Funktionsweise der Wiener Wohnungspolitik
3. Aktuelle Stadtentwicklungsprojekte
4. Wohnen im Alter: Alterssicherung und Wohnen?
5. Wien: Ein Modell für andere Städte?

„Sozialer“ versus „leistbarer“ Wohnungsmarkt?

Mietpreisregulierte Wohnungsmarktsegmente in Wien beinhalten:

1. Sozialer Wohnungsmarkt
 - Kommunaler Wohnungsbau („Gemeindebau“)
 - Gemeinnützige Bauträger („Genossenschaftswohnungen“)
2. Privater Mietwohnungsmarkt unter MRG Vollanwendungsbereich
 - Gebäude in Privatbesitz vor 1945 erbaut („Altbauwohnungen“)

Das Erbe des roten Wiens: Der Gemeindebau



- Sozialdemokratische Errungenschaft
- Tradition der Arbeiterbewegung
- „Paläste für das Proletariat“
- Rotes Wien mit historisch höchster Bautätigkeit - Großteil der Gemeindewohnungen entstanden allerdings in der Zwischenkriegszeit
 - Großwohnsiedlungen
- 2004 wurde Bautätigkeit gestoppt, 2019 wiederaufgenommen („Gemeindebau neu“)

Siehe auch: Franz, Y. & E. Gruber (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Standort, 42(2), 98-104.
<https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1>.

Die Wiener Siedlerbewegung



Bild: Franz, 2019

- Ein großer Teil der heutigen Gemeindebauten entstand auch in der Zwischenkriegszeit im Rahmen von selbstinitiierten Siedlungen.
 - Teilw. informell, später mit Unterstützung der Stadt (Baumaterial zur Verfügung gestellt)
 - Viele entstandene Anlagen wurden später in die öffentlich verwalteten Wohnhausanlagen eingegliedert.

Siehe auch: Franz, Y. & E. Gruber (2018): *Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit*. Standort, 42(2), 98-104. <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1>.

Gemeinnützige Wohnbauträger



Bild: Franz, 2019

- Seit den 1960er Jahren starker Fokus auf die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern
 - Attraktives und leistbares Wohnen in der Stadt als Angebot in Zeiten der Suburbanisierung
 - Wohnen für die Mittelschicht
 - Günstige Miete, aber Genossenschaftsbeitrag/ Wohnbaudarlehen

Siehe auch: Franz, Y. & E. Gruber (2018): *Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit*. Standort, 42(2), 98-104. <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1>.

Charakteristika des sozialen Wohnungsbaus in Wien

- Großzügige Einkommensgrenzen
 - 1-Personen-HH: ca. EURO 47.210,00 Jahresnettoeinkommen
 - 2-Personen-HH: ca. EURO 70.340,00 Jahresnettoeinkommen
- Bestehendes Wohnrecht trotz etwaiger späterer Einkommensüberschreitungen
- Soziale und räumliche Durchmischung
- Bauliche Qualität der Wohnhausanlagen inkl. Freiflächenplanung, Versorgung mit sozialer Infrastruktur, Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

>> Soziale Treffsicherheit versus Wohnungsbau für die Mittelschicht

Siehe: <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines>

Aktuell: Gesteigerte Fertigstellungsquote im gemeinnützigen Wohnbau



Sonnwendviertel, 1100

Bild: Franz, 2019



Neu-Leopoldau, 1210

Bild: Franz, 2019

Siehe auch: Pamer, V. (2019): *Urban planning in the most liveable city: Vienna*. *Urban Research & Practice*. 12(3), 285–295, <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1635728>.

Aktuell: Neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Siehe: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle-gefoerderter-wohnbau.html>

Aktuell: „Gemeindebau neu“

Siehe: <https://www.wienerwohnen.at/gemeindebauneu.html>

Dennoch: Wohnherausforderungen in Wien sind virulent.

- Bevölkerungswachstum und steigender Wohnraumbedarf
 - Wanderungssaldo
- Zunehmender Druck im privaten Wohnungsmarkt
 - Nachfrage von Investoren
- Steigende Baulandpreise und Baukosten
 - derzeit auch: Materialverknappung

Zusammenfassung: Wien = Hauptstadt der Mieter?

- Historische Errungenschaften führen auch weiterhin dazu, dass Wien im internationalen Vergleich eine leistbare Stadt für Mieter ist.
- Politisches Commitment hat derzeit Bestand
 - Wohnbauoffensive
 - Neubauprojekte in Public-Private-Partnerships mit (gemeinnützigen) Wohnbauträgern
- Jedoch: Zunehmender Druck auf (v.a. privaten) Mietwohnungsmarkt:
 - Steigende Baulandpreise und Wohnbauerrichtungspreise
 - Effekte neuer Instrumente bzw. Adaptierungen noch abzuwarten
 - Mietzinsrichtwertgesetz (Lagezuschläge)

Übertragbarkeit auf andere (deutsche) Städte?

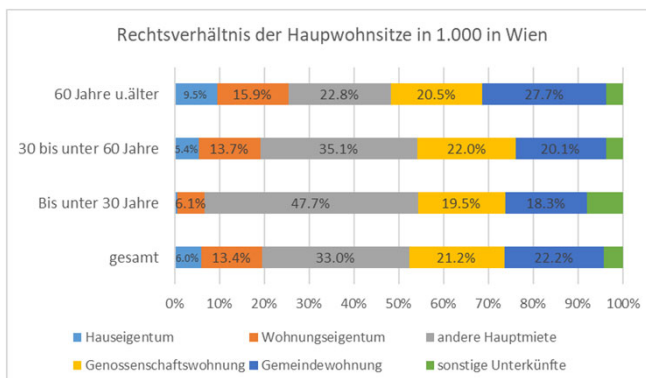
- Historische Errungenschaften sind kontextabhängig & nicht aufzuholen.
- Aktuelle Adaptierungen hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus in Wien sind wegweisend:
 - Wohnbaufördermittel unterstützen (weiterhin) gemeinnützige Bauträger
 - Gedeckelte Mieten & Lagezuschlagsadaptierung (Mietzinsrichtwertgesetz)
 - Neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“

>> Spezielle (historische) Rolle Wiens im Multi-Level-Governance-System

Gute Aussichten für das Wohnen im Alter?

17

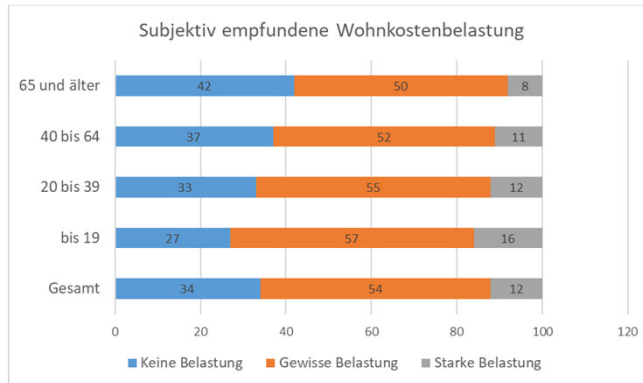
Herausforderung: (Miet)wohnen im Alter?



- Der Großteil der WienerInnen lebt auch im Alter zur Hauptmiete
- 60 Jahre und älter
 - 9,5 % Hauseigentum
 - 15,9% Wohnungseigentum
 - 20,5% Genossenschaftswohnung
 - 27,1% Gemeindeförderung
 - 3,6% Sonstige

Eigene Grafik; Datenquelle: Mikrozensus 2018 (Daten für Wien); Quelle: Statistik Austria, 2020.

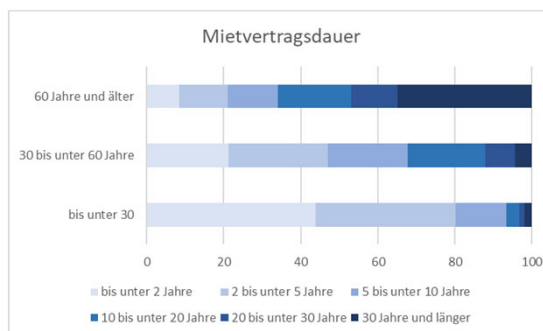
Subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung



- Durchschnittlich ist in der Altersgruppe „65 und älter“ die subjektiv empfundene Mietkostenbelastung am geringsten

Eigene Grafik; Datenquelle: Mikrozensus 2018 (Daten für Österreich gesamt); Quelle: Tabellenband Wohnen 2018; Statistik Austria

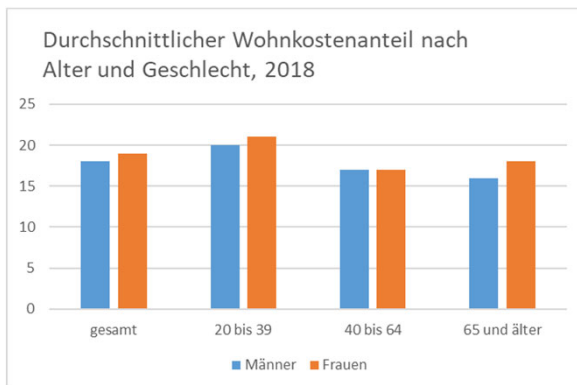
Leistbares Wohnen und Mietvertragsdauer



- Mit zunehmendem Alter steigt die Mietvertragsdauer
 - Vertragsdauer der Altersgruppe 60+: durchschnittlich 22,8 Jahre
 - Ø Netto-Miete
 - **gesamt: 5,8 €/m²**
 - **20 J. Mietvertrag: 4,6 €/m²**
 - **30 J. Mietvertrag: 3,6 €/m²**

Eigene Grafik; Datenquelle: Mikrozensus 2018 (Daten für Österreich gesamt); Quelle: Tabellenband Wohnen 2018; Statistik Austria

Wohnkostenanteil nach Alter und Geschlecht



- Leistbares Wohnen abhängig vom Einkommen
 - Im Alter 75+ 12% der Männer und 18% der Frauen armutsgefährdet
 - Alleinstehende Pensionistinnen
 - Fehlende (oder niedrig qualifiziert) frühere Erwerbseinbindung

Eigene Grafik; Datenquelle: Mikrozensus 2018 (Daten für Österreich gesamt); Quelle: Tabellenband Wohnen 2018; Statistik Austria

Förderprogramme der Stadt Wien

- Begründeter Wohnbedarf
 - altersbedingter/barrierefreier Wohnbedarf
- Förderung von Generationenwohnanlagen
 - Wohnbauinitiative
- Vermittlerrolle beim Wohnungstausch
- Aktion 65 Plus
 - WienerInnen ab 65 Jahren, die seit zehn oder mehr Jahren in einer mindestens 65 Quadratmeter großen Gemeindewohnung leben, können Wohnungen gegen kleinere Wohnungen eintauschen (inkl. 35% Abschlag)

Quelle: Wohnservice Wien; https://wohnservice-wien.at/fileadmin/user_upload/Wohnen_im_Alter_WEB.pdf

Herausforderung: (Miet)wohnen im Alter?

- Der Großteil lebt in Wien auch im Alter zur Miete
 - Zunehmende Anteile an Personen mit Eigentum
 - Zumeist in Wohnungsmarktsegmenten mit „gesicherten Mieten“
 - Gemeindebauten und gemeinnützige Bauträger
 - Gebäude vor 1945 (MRG)
- Für Großteil der Bevölkerung scheint leistbares Wohnen (bislang) eine geringere Herausforderungen im Alter
 - Günstige Mieten durch lange Vertragsdauer
- Geschätzt lebt ca. 1/10 in privaten Mietverhältnissen ohne Mietregulierung
 - Potentiell höhere Vulnerabilität durch Mieterhöhungen
- Mietwohnungen „im Bestand“ mit „alter Bausubstanz“ erfordern architek. Lösungen
 - Potentielle Einschränkungen im Sinne der Barrierefreiheit

Bedarf zielgruppenspezifischer Studien

- Aktuelle Studien zu Alterssicherung und Wohnen sind rar.
- Künftige Herausforderungen:
 - Altersstruktur v.a. im Hinblick Gruppe der Hochbetagten
 - >> demographische Alterung
 - Familienstandsentwicklungen
 - Scheidungsquoten, Patchwork-Konstellationen
 - >> Lebensstilfragmentierung
 - Einkommens- und Pensionsentwicklungen
 - >> Wohlfahrtsstaatentwicklungen

>> Multi-perspektivische und zielgruppenspezifische Zugänge sind notwendig.

Kontakt und Rückfragen

Dr. Yvonne Franz || yvonne.franz@univie.ac.at

<https://www.4cities.eu/>

<https://www.interreg-central.eu/Content.Node/SIforREF.html>

<http://www.beyondgentrification.com/>

Dr. Elisabeth Gruber || elisabeth.gruber@oeaw.ac.at

<https://www.oeaw.ac.at/isr/team/ag-innovation-und-urbane-oekonomie/elisabeth-gruber/>

<http://www.interreg-danube.eu/approved-projects/youmig>

Quellenverzeichnis

- Bauer, R., Fendt, C., Haydn, G., Rimmel, W. & E. Seibold (2018). *Kleinräumige Bevölkerungsprognose Wien 2018*. Statistik Journal Wien 1/2018. Stadt Wien (MA 23).
- Eiffe, F.F., Till M., Datler G., R. Heuberger, T. Glaser, E. Kafka, N. Lamei, M. Skina, U. Till-Tentschert (2012): *Soziale Lage älterer Menschen in Österreich*. Sozialpolitische Studienreihe Band 11.
- Franz, Y. & E. Gruber (2018): *Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit*. Standort, 42(2). 98-104. <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-018-0533-1>.
- Kadi, J. & M. Verlic (Hrsg.) (2019): *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. Stadtpunkte 29. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Stadtpunkte_Nr.27_2019_5.pdf
- Pamer, V. (2019): *Urban planning in the most liveable city: Vienna*. Urban Research & Practice. 12(3), 285–295, <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1635728>.
- Statistik Austria (2020): *Statistische Datenbank* (Statcube): <https://statcube.at/>.
- Wiener Wohnen: <https://www.wienerwohnen.at/gemeindebauneu.html>
- Wohnberatung Wien: <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines>