



Wien als Vorbild für eine gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik?

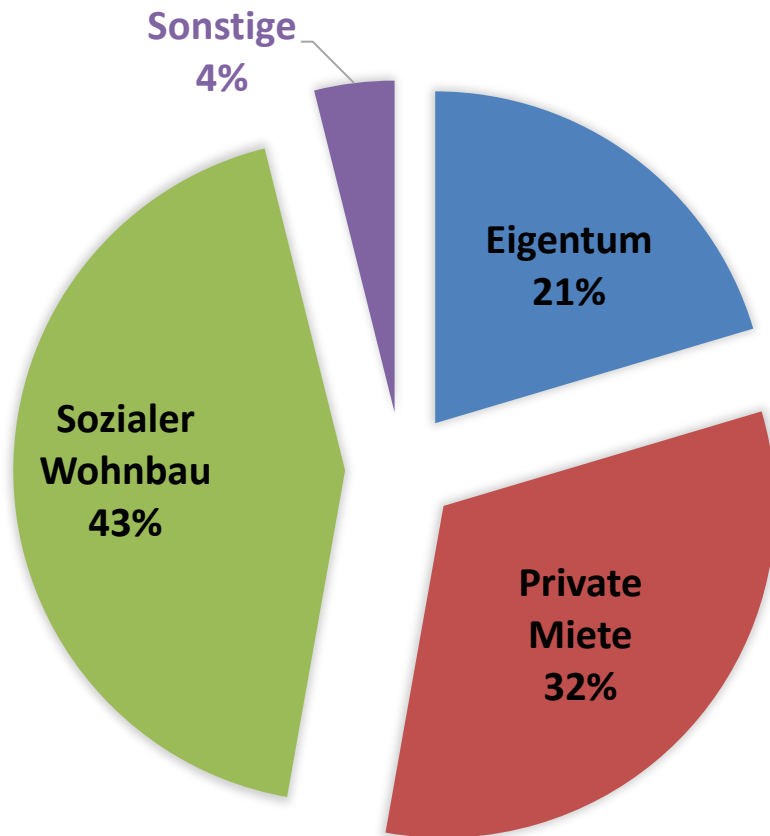
Dr. Justin Kadi

Leiter Forschungsschwerpunkt Wohnungsforschung
Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik
Technische Universität Wien
Email: Justin.Kadi@tuwien.ac.at



Der Wiener Wohnungsmarkt: Ein kurzer Überblick

Wohnungsmarkt nach Sektoren

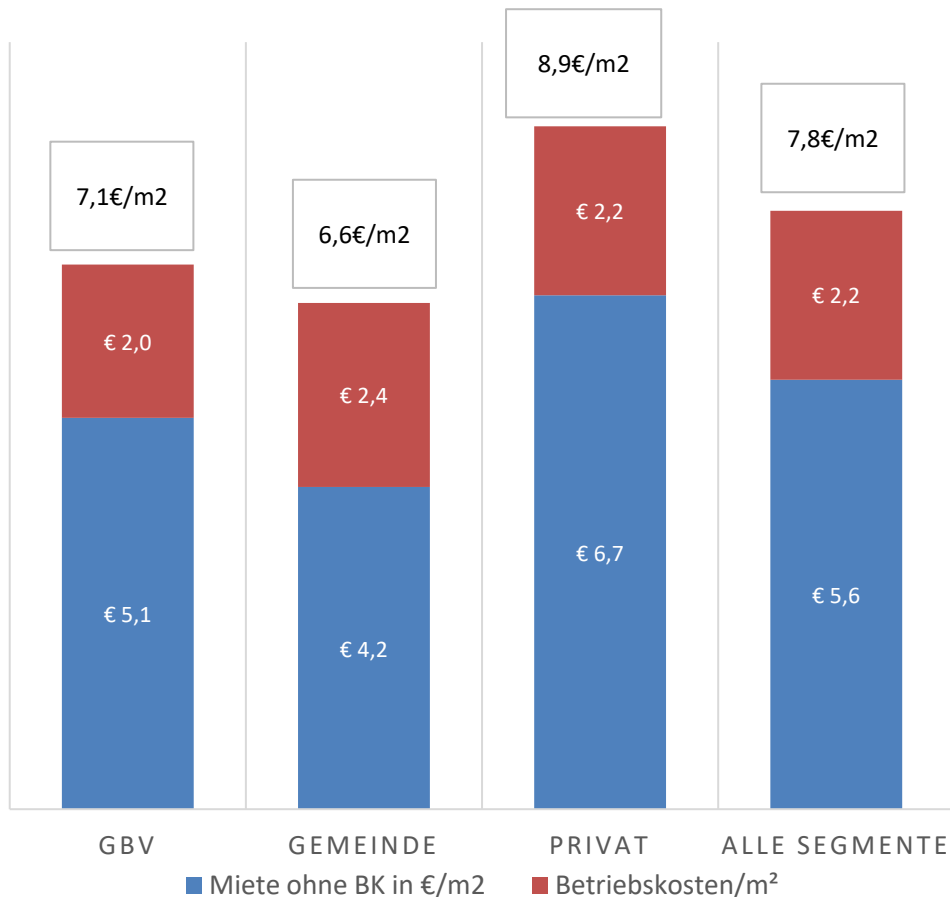


Eckdaten

- Wohnungsmarkt umfasst ca. 920.000 Wohnungen für 1,9 Millionen Personen
- Wien ist eine Mieter_innenstadt: Nur 21% aller Wohnungen als Eigentumswohnungen genutzt
- Sozialer Wohnbau ist größter Sektor am Wohnungsmarkt:
 - 1/2: Gemeindebau
 - 1/2: Gemeinnütziger Wohnbau

Preissegmente am Mietwohnungsmarkt

DURCHSCHNITTliche MIETE PRO M2
NACH ART DER HAUPTMIETE



Gemeindebau

- preisgünstigstes Segment
- Ø-Miete: 6,60€/m2

Gemeinnütziger Wohnbau

- mittleres Preissegment
- Ø-Miete: 7,10€/m2
- Eigenmittel

Privater Mietwohnungsmarkt

- Höchstes Preissegment, aber starke Streuung
- Ø-Miete: 8,9€/m2
- Aufwertung seit 1990er Jahren

Sozialer Wohnungsbau im Wandel

Die Anfänge im Roten Wien der 1920er....

- Ziel: Öffentlicher Wohnbau für ein „neues Selbstbewusstsein des Proletariats“
- Beginn des Gemeindebaus und 64.000 neue Wohnungen

...ein Element des Wohlfahrtsstaats nach 1945...

- Ziel: Soz. Wohnbau für Teilhabe breiter Schichten an Wohlstand
- Nationale Förderstrukturen und Gemeinnützigkeit zunehmend wichtig

... zum New Public Management seit den 1980ern

- Ziel: Ausdifferenzierung des Angebots und der Bereitstellung im Kontext neuer Steuerungsmodelle und dem Dogma „knapper Kassen“
- Stärkung von Marktprinzipien in Bestand und Neubau



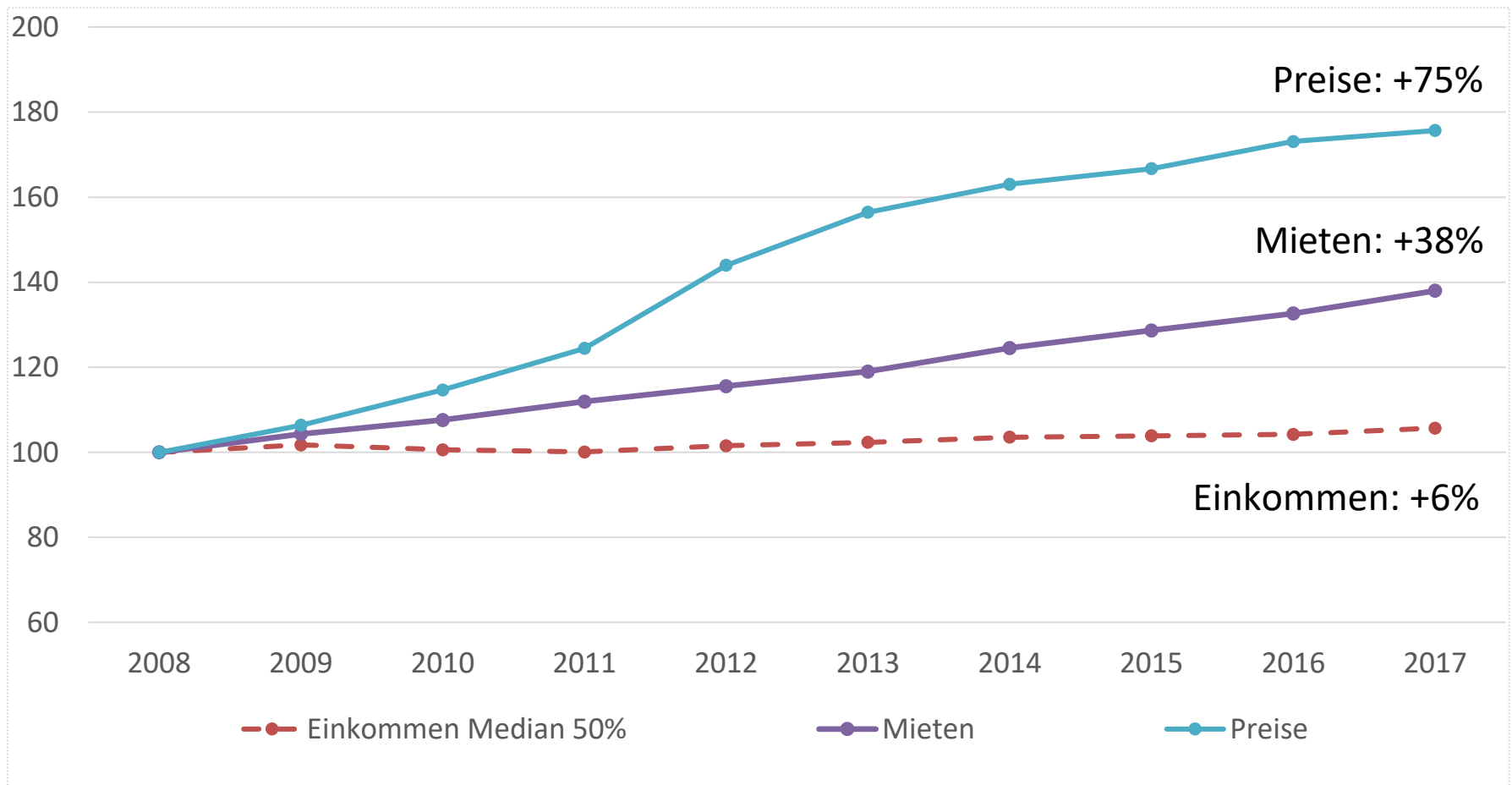
Sozialer Wohnungsbau in Wien:

Einige Besonderheiten

- **Stabile Größe:** Anteil an sozialem Wohnbau bei rund 43% aller Wohnungen seit 1991 stabil. Keine Privatisierung kommunaler Bestände, geförderter Wohnbau dominiert auch heute Neubau (seit 2004 kein neuer Gemeindebau mehr)
- **Dauerhafte Bindung:** Sozialer Wohnungsbau ohne zeitlich begrenzte Belegungsbindung, sowohl im kommunalen als auch im gemeinnützigen Bereich
- **Breite Zielgruppe:** niedrige, mittlere und höhere Einkommensschichten mit Zugang zu sozialem Wohnungsbau. Erschwelter Zugang für Menschen mit sehr niedrigem Einkommen, prekär Beschäftigte, Wohnungslose (aber „Notfallprogramme“) und Menschen mit Migrationshintergrund
- **Fragmentierte aber verankerte Kompetenzen:** Wohnbauförderung ist Ländersache, aber nationale Rahmenbedingungen (Mietrecht, Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz). Komplexes System öffentlicher, gemeinnütziger und privater Akteure, verankert in Machtstrukturen von Parteipolitik und Interessensverbänden

Steigende Wohnungsprobleme, auch in Wien

Wohnungspreise, Mieten, Einkommen 2008-2017 (2008=100)



Wohnungsleistbarkeit

- 18% der Haushalte zahlen >40% des Einkommens für Wohnung
- Haushalt mit Durchschnittseinkommen kann sich am privaten Markt fast keine der neu angebotenen Wohnungen leisten (Zeitraum 2011-2019)

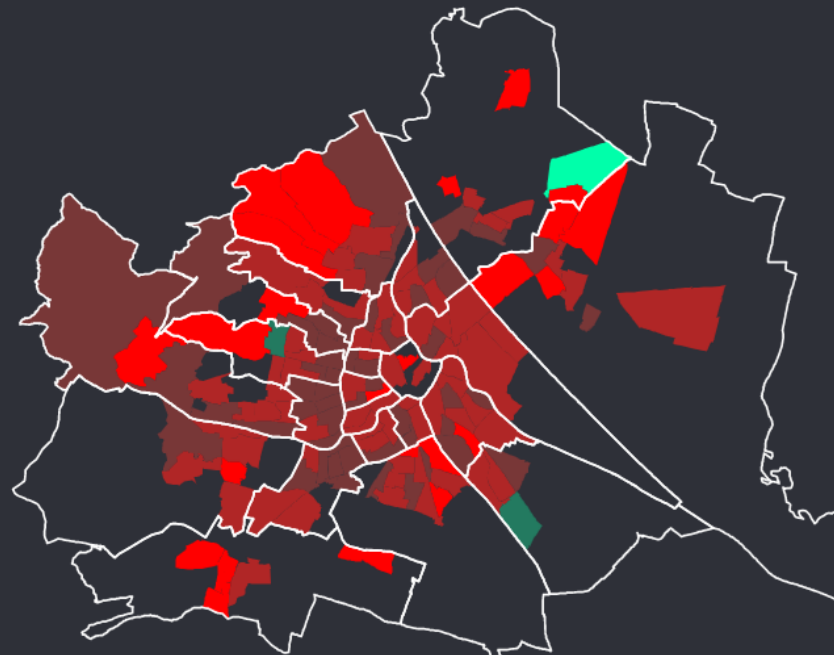
Monatliches HH-Nettoeinkommen



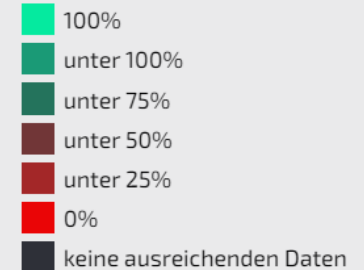
€1800,-

Wohnungsgröße

• Alle • 1-2 Zimmer • 3 Zimmer • mehr als 3 Zimmer



Anteil leistbarer Anzeigen

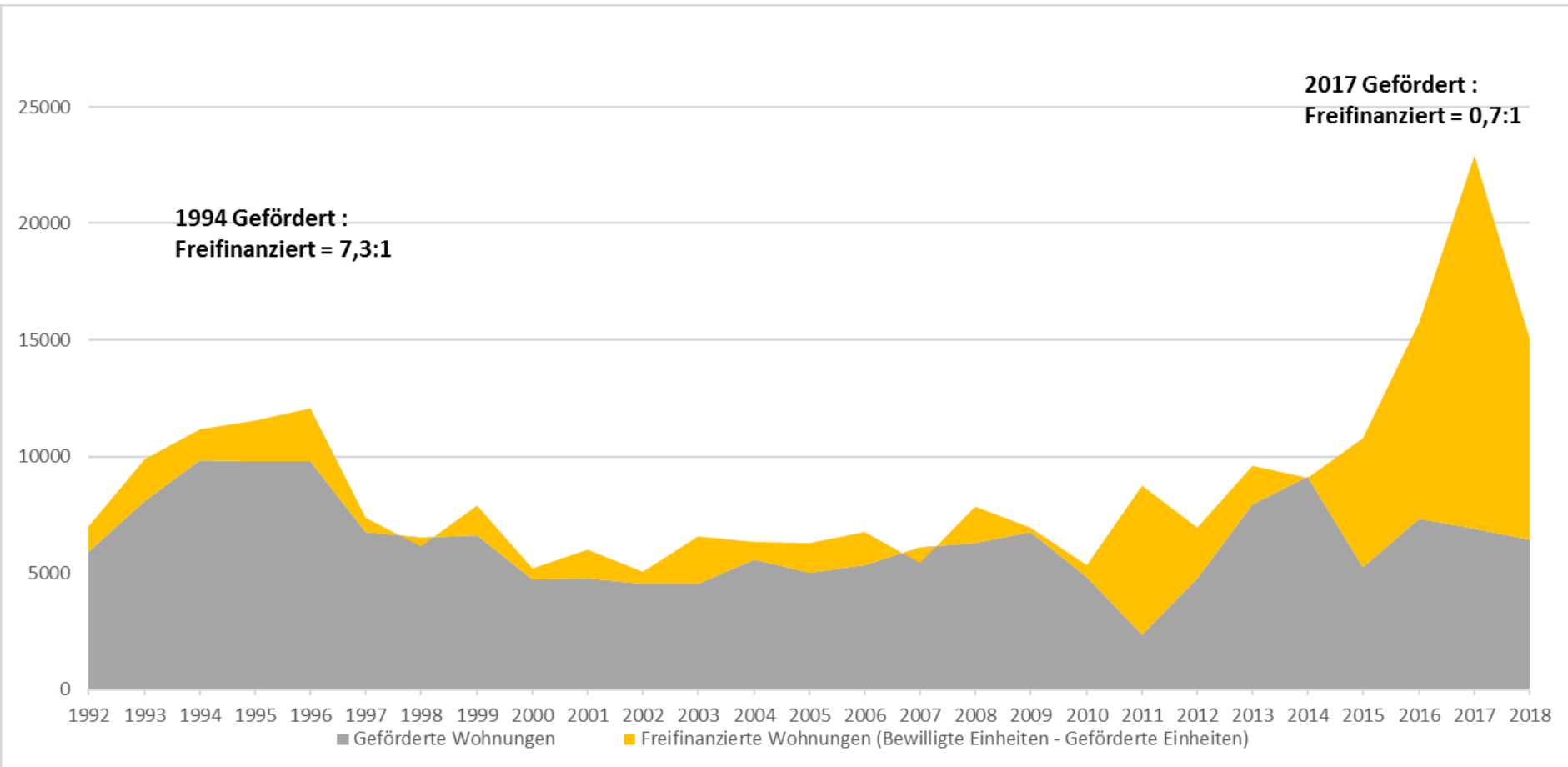


5 km

Wichtigste Ursachen

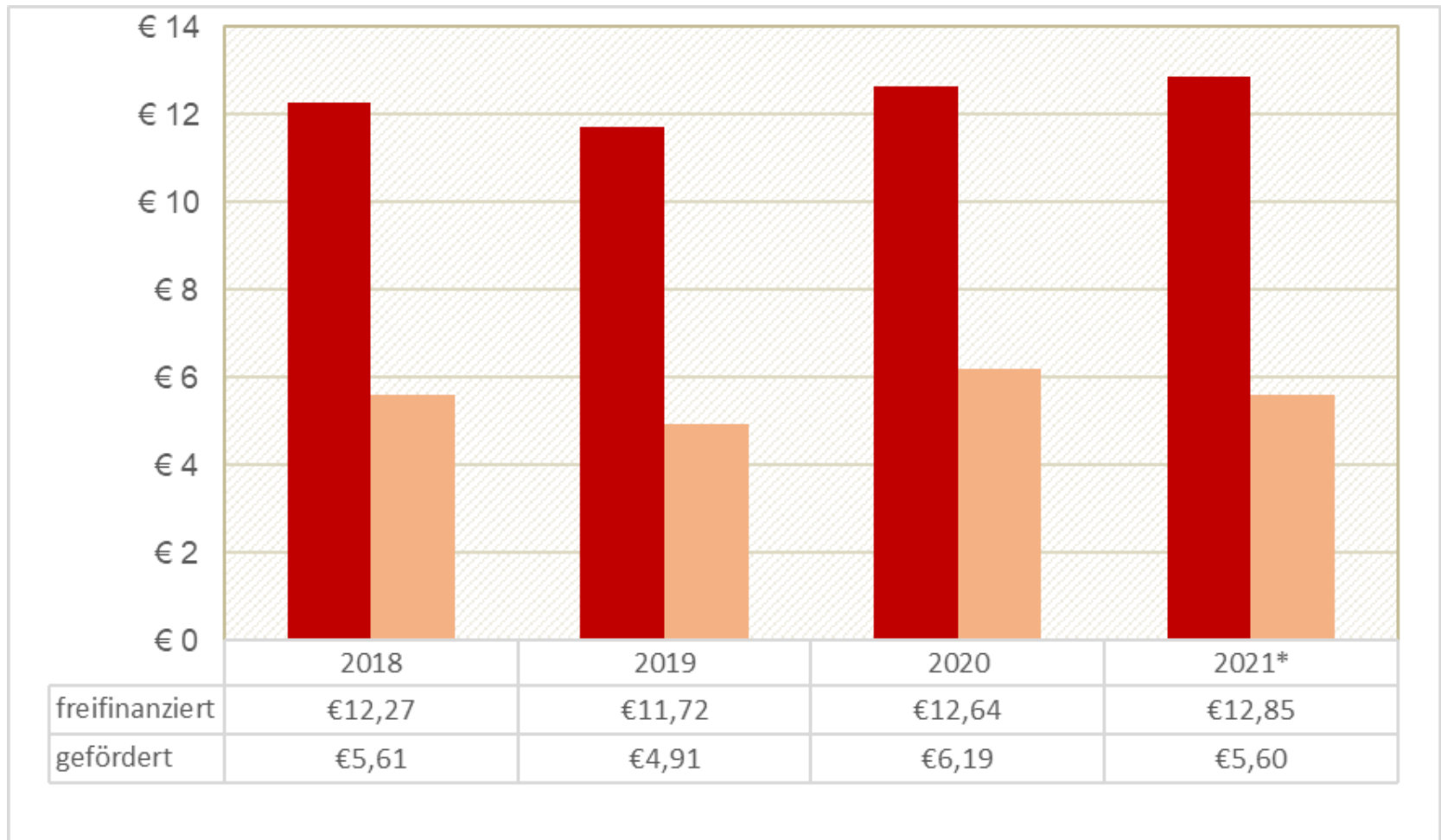
- **Preiswerter sozialer Wohnbau fehlt:** Ende des Neubaus von Gemeindebau 2004, hohe Eigenmittel im gemeinnützigen Sektor (2009: Ø 500€/m²)
- **Aufwertung privater Mietwohnungen durch Investitionen in „Betongold“:** Preissteigerung im regulierten Segment 2008-2017 +44%
- **Arbeitsmarktsituation:** Arbeitslosigkeit nach Finanzkrise; Einkommensrückgänge insb. für einkommensschwache Haushalte (1. Quartil 2008-2017 nominell -9,3%)
- **Steigende Bodenpreise behindern Neubau von sozialem Wohnbau:** Baulandpreis 2010-2019 +124% → Neubau zunehmend im nicht geförderten, hochpreisigen Segment

Bauboom, aber geförderter Wohnbau verliert an Bedeutung



Freifinanzierter Neubau ist teuer

Miete im Neubau in €/m² nach Förderstatus



Wien als wohnungs- und bodenpolitisches Vorbild?

Ja....

...umfangreicher und stabiler sozialer Wohnbausektor ohne weitreichende Privatisierungen für untere und mittlere Einkommen

...Wohnungen im Gemeindebau bzw. gemeinnützigen Wohnbau deutlich preiswerter als privater Markt (aber Zugangshürden)

...sozialer Wohnbau langfristig entkoppelt vom privaten Markt, bietet stabile Wohnverhältnisse ohne Ablaufdatum

Aber...

...preiswerter Wohnraum zu wenig für hohe Nachfrage

...privates Mieten immer unleistbarer

...geförderter Neubau unter Druck

? Wie lässt sich das Wiener System angesichts dieser Herausforderungen weiterführen?

? Wie transferierbar ist das System auf andere Kontexte?

Danke für die Aufmerksamkeit!

Mehr unter:

TU Wien Forschungsschwerpunkt Wohnungsforschung
www.tuwien.at/ar/ifip/forschung/wohnungsforschung

Website Justin Kadi

justinkadi.com

Twitter

twitter.com/JustinKadi