

FRANKREICH - ÖSTERREICH PARIS - WIEN

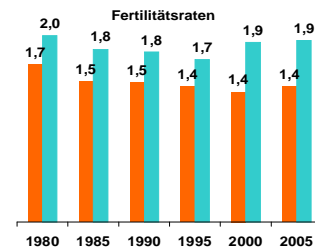
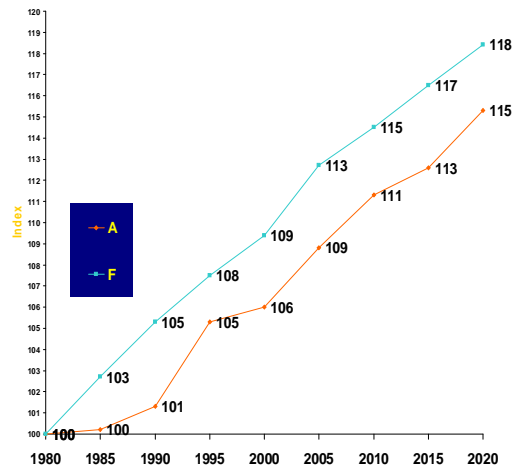
**Wohnverhältnisse und Wohnungspolitik
im Vergleich**

Exkursion VWBF Sept 2008
Eva Bauer

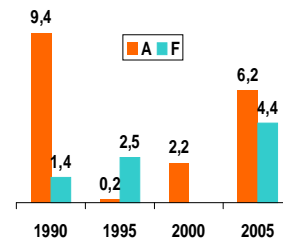


Bevölkerungsentwicklung A – F und Indikatoren

Einwohnerentwicklung - Index



Netto-Migration in Promille Einwohner



RAHMENBEDINGUNGEN - EINWOHNERENTWICKLUNG

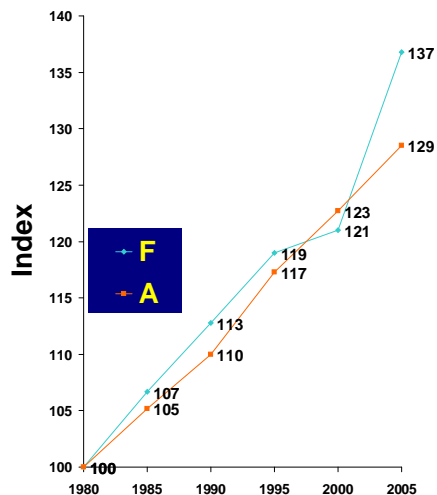
Zu den Rahmenbedingungen für den Wohnbau gehört der Wohnungsbedarf; neben dem Ersatz für den Wohnungsabgang bzw. dem Ersatz für unzureichenden Wohnraum stellt die Einwohner- bzw. Haushaltsentwicklung eine wesentliche Determinante des Bedarfes dar.

Die Bevölkerungsentwicklung war in Frankreich in den letzten Jahrzehnten stärker als in Österreich, wo im Vergleich zu Frankreich stärkere Schwankungen in der Dynamik zu verzeichnen waren. Die Ursache dafür liegt v.a. darin, dass in Österreich der Einwohnerzuwachs sehr stark von der Zuwanderung bzw. deren ungleichmäßigem Verlauf geprägt ist. Zumindest in den dargestellten Beobachtungsjahren ist die Netto-Zuwanderung in Österreich stärker ausgeprägt gewesen als in Frankreich.

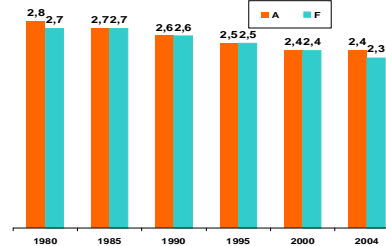
In Frankreich hingegen ist eine stärkere Dynamik aufgrund der höheren Fruchtbarkeit (Kinderanzahl) zu beobachten. Die deutlich höhere Kinderanzahl wird im allgemeinen nicht auf die Wohnungs- sondern auf die Familienpolitik zurückgeführt (Kleinkinderbetreuung, ganztägige Schulen) zurückgeführt.

Haushaltsentwicklung A – F und Indikatoren

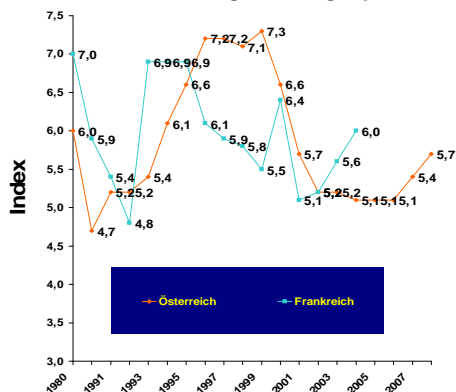
Haushaltsentwicklung - Index



durchschnittliche HH-Größe



Neubauleistung: Wohnungen pro 1.000 EW

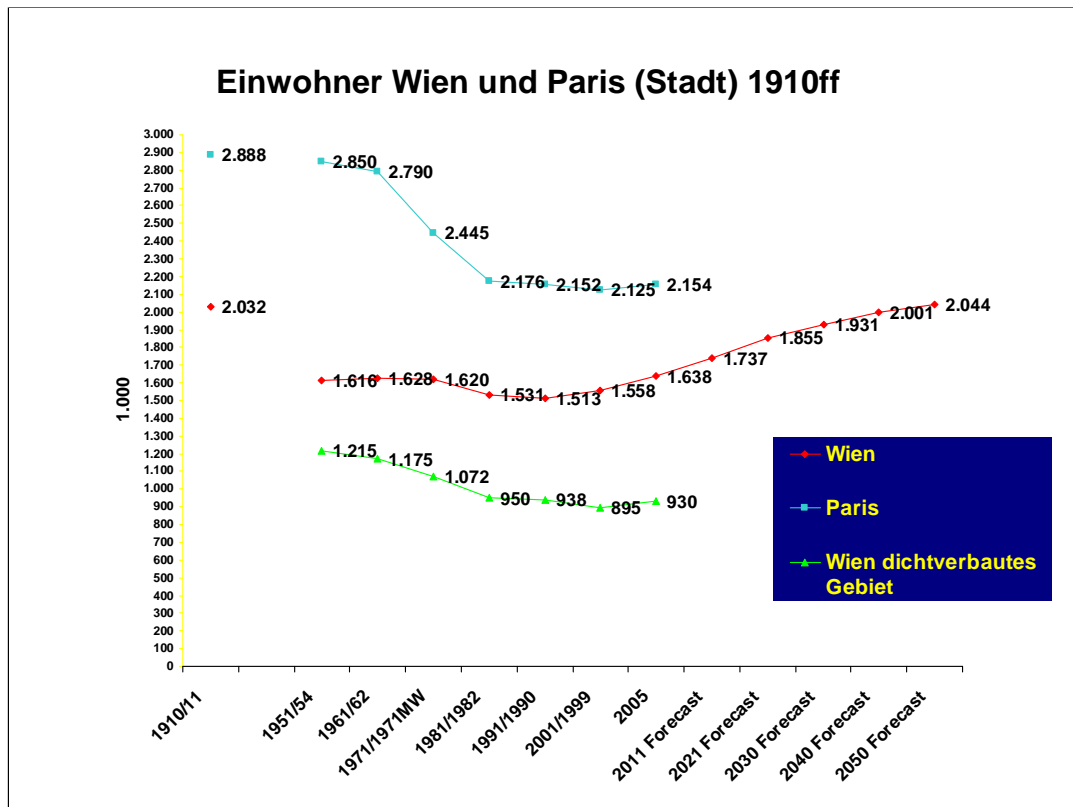


RAHMENBEDINGUNGEN – HAUSHALTSENTWICKLUNG

Bei Gegenüberstellung von Einwohner- und Haushaltsentwicklung bzw. durchschnittlicher Haushaltsgröße lassen sich erste Rückschlüsse auf die Versorgung mit Wohnraum ziehen:

In der Phase 1995 – 2000 ist in Frankreich eine Stagnation in der Haushaltsdynamik zu beobachten, die zum Teil auf eine Verlangsamung bei der Einwohnerentwicklung zurückzuführen ist – aber nur zum Teil eine weitere Ursache lag wohl in der rückläufigen Wohnungsproduktion. In Österreich war jedenfalls in dieser Phase auch ein weniger starker Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, die hohe Wohnungsproduktion hat jedoch die Gründung neuer Haushalte möglich gemacht. Eine solcher „Nachzieeffekt“ dürfte in den letzten Jahren auch in Frankreich stattgefunden haben, nachdem die Bauleistung wieder gestiegen ist.

Gemeinsam ist Österreich und Frankreich, dass die Wohnbauproduktion im letzten Jahrzehnt höher war als in den meisten anderen EU-Ländern.



WIEN und PARIS:

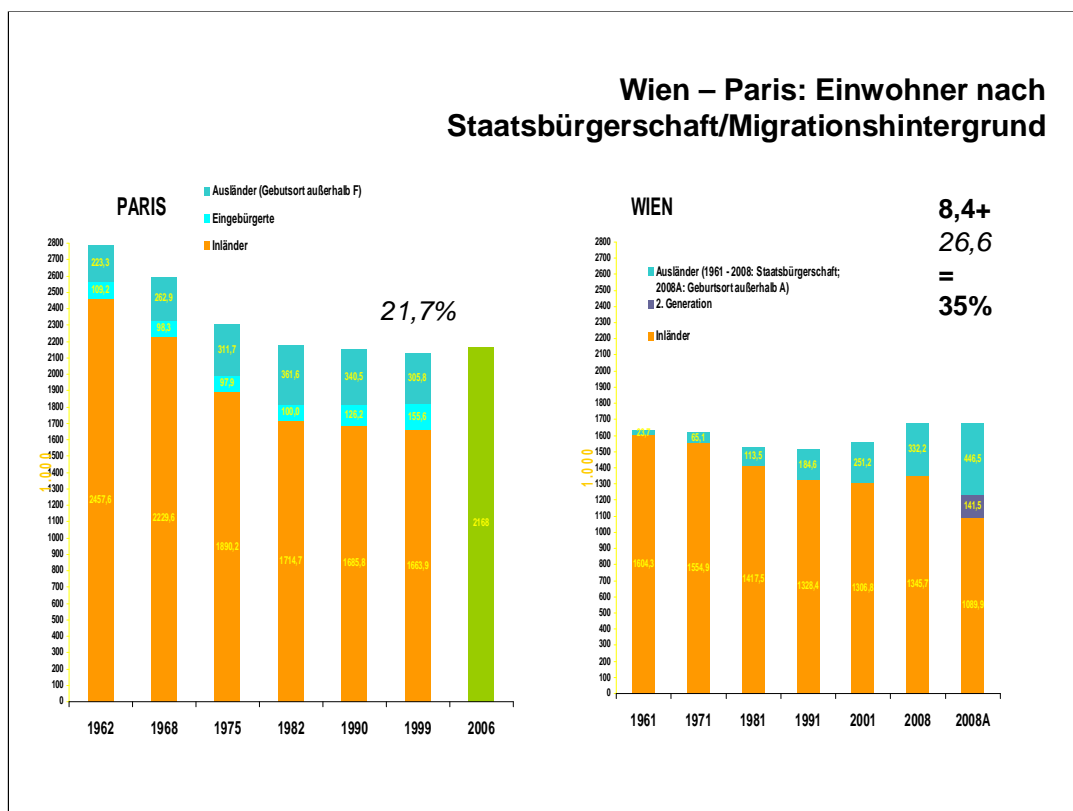
Bei Vergleichen zwischen Wien und Paris ist zu beachten, dass es wesentliche strukturelle Unterschiede zwischen beiden Städten gibt:

Paris (2,1 Mio Einwohner 1999) ist Kernzone einer großen städtischen Agglomeration (Unité Urbaine) mit über 9,6 Mio Einwohnern (1999) innerhalb der Region Ile-de-France mit 11,1 Mio Einwohnern (1999; 2007: 11,5 Mio). Die Einwohnerdichte ist mit über 20.000 Personen pro km² ähnlich hoch wie im 8. Wiener Gemeindebezirk. Selbst in den die „Petite Couronne“ bildenden angrenzenden Departements ist die Einwohnerdichte mit 5.000 – 8.000 Personen/km² höher als im Wiener Durchschnitt (3.700).

Die Fläche Wiens beträgt rd. das 4-fache jener von Paris; die Siedlungsdichte ist aber deutlich geringer als in Paris. Lediglich in den dicht verbauten Bezirken innerhalb des Gürtels werden Werte ähnlich dem Pariser Durchschnitt erreicht. Dafür verantwortlich sind sowohl geographische Gegebenheiten als auch politisch-administrative Entscheidungen in der Vergangenheit. V.a. die Eingemeindungen der Jahre 1904 und die Erhaltung von Restflächen „Groß-Wiens“ im Jahre 1954 erfolgte im Hinblick auf die künftige Stadterweiterung in diesen Zonen.

In Paris hingegen hat die Stadterweiterung eher außerhalb der administrativen Grenzen stattgefunden; die Kernstadt weist insgesamt ein Entwicklungsmuster auf, das die inneren Bezirke Wiens kennzeichnet. Wenn Paris im Jahre 1999 nur 75 Prozent der Einwohnerzahl von 1954 aufwies, entspricht das etwa der durchschnittlichen Entwicklung der dicht verbauten (Gründerzeit-) viertel in Wien (im Diagramm ist dies für die Bezirke 1 – 9 plus 13 – 20 dargestellt).

Interessant ist aber das Phänomen, dass die sich seit der Jahrtausendwende in beiden Städten (bzw. Teilregionen) eine Trendwende abzeichnet und die Einwohnerzahlen in den vormaligen Absiedlungsregionen (Paris gesamt und dicht verbautes Gebiet in Wien) wieder zunehmen.



Wien und Paris: Migration

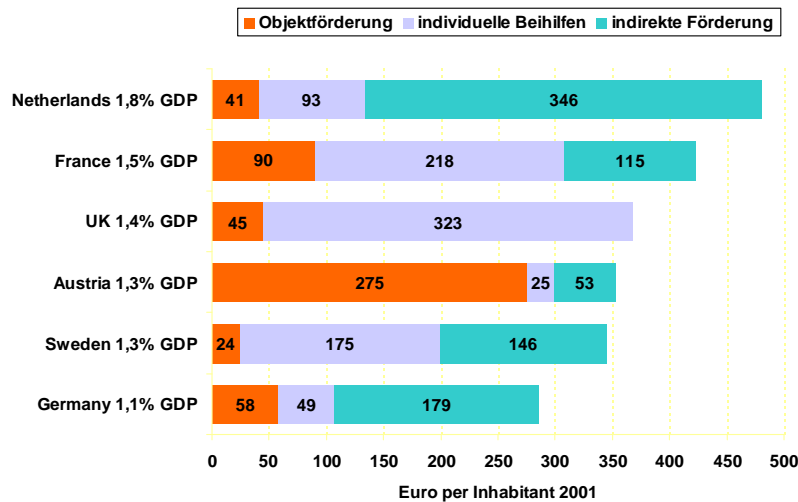
Langfristig vergleichbares Datenmaterial steht nur bedingt zur Verfügung.

Für Wien zeigen neueste Daten der Statistik Austria, dass sich im Jahr 2008 für Zuwanderer der 1. Generation (eigener Geburtsort im Ausland) ein Anteil von 26,6 Prozent und für Zuwanderer der 2. Generation (Geburtsort der Eltern im Ausland) einer von 8,4% ergibt – zusammen macht das einen Anteil von 35%. Der Anteil an Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft – dieser lässt sich langfristig darstellen – beträgt 19,8% (2001: 16,1)

Für Paris lässt sich für das Jahr 1999 eine direkt vergleichbare Relation angeben: Der Anteil der Bewohner, deren Geburtsort außerhalb Frankreichs lag, betrug 21,7 Prozent und liegt damit unter dem Wert für die Zuwanderer der ersten Generation für Wien im Jahr 2008.

Der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund scheint also in beiden Städten heute sehr hoch zu sein. Für Wien zeigt sich auch deutlich, dass es die Zuwanderung war, die einen Einwohnerrückgang verhindert hat. In Paris war der Rückgang trotz Zuwanderung gegeben - wobei aufgrund des historisch-politischen Hintergrundes von Frankreich Zuwanderung ein schon lange bestehendes Phänomen darstellt, während sich eine solche in Wien erst mit der Arbeitsmigration ab den 1960er Jahren wieder entwickelt hat.

Ausgaben der öffentlichen Hand für den Wohnbau im europäischen Vergleich 2001



Datenquelle: STAGEL/ISW 2004



Wohnungspolitik in Frankreich und Österreich

Die wesentlichsten Unterschiede in der Wohnungspolitik liegen an

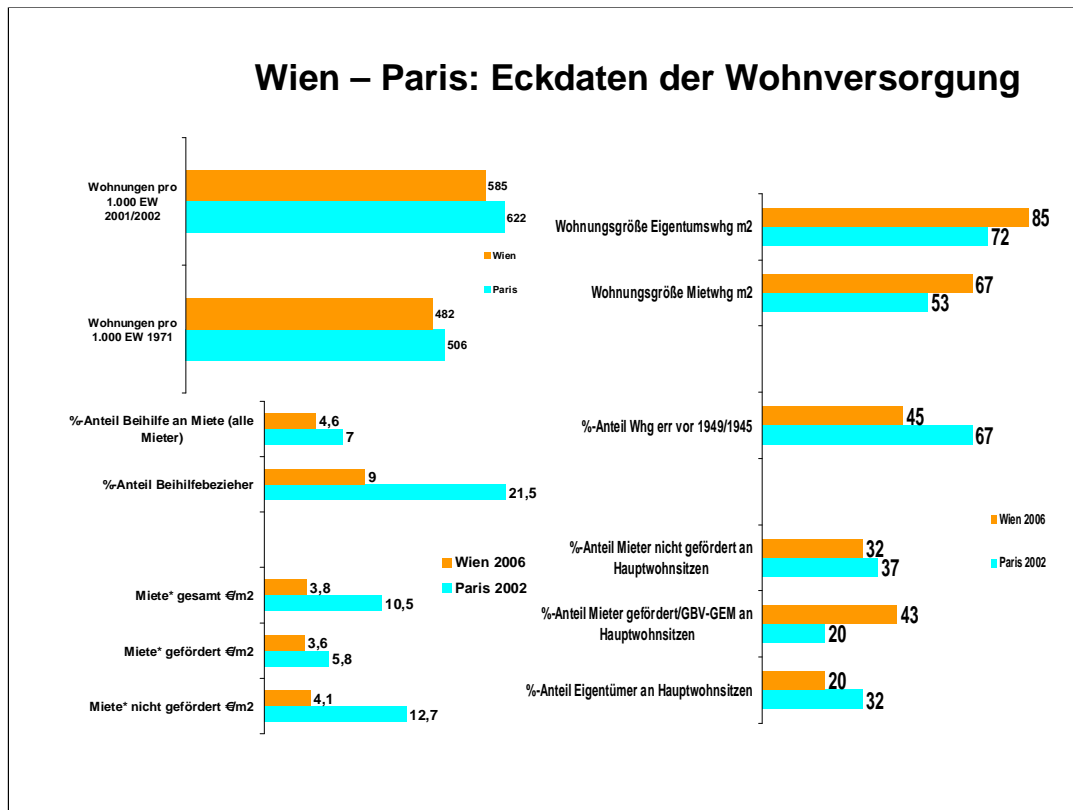
- institutionellen Faktoren: in Frankreich existiert mit den HLM-System (Habitation à Loyer Modéré) ein relativ „geschlossenes“ System, während in Österreich mit dem Gemeindewohnungsbau neben einem „offeneren“ Förderungssystem eher ein Zusammenwirken unterschiedlicher Systeme gegeben ist, in dem auch eine striktere Mietzinsregulierung eine gewisse Rolle spielt; differenziert man die Träger der sozialen Mietwohnungen unabhängig vom „unternehmerischen“ Status, ergibt sich in beiden Ländern eine Relation von 40% Wohnungen in Verwaltung nicht-öffentliche Träger (Genossenschaften, Kapitalgesellschaften mit nicht-öffentlichen Eigentümern) zu 60% öffentlicher Träger (Gebietskörperschaften + Kapitalgesellschaften mit öffentlichen Eigentümern).

- im System der Finanzierung bzw. Subventionierung des Wohnbaus

Im Beobachtungsjahr 2001 wurden in Frankreich 1,5% des BIP für Förderungsmaßnahmen aufgewendet, in Österreich 1,3%. Stark unterschiedlich ist aber die Gewichtung der Maßnahmen – in Österreich liegt der Schwerpunkt auf der direkten Objektförderung, in Frankreich auf individuellen Beihilfen. Allerdings ist einschränkend anzumerken, dass in der Darstellung für Frankreich eine Unschärfe gegeben ist: In Frankreich spielen Darlehen von Wohnbaubanken-ähnlichen Konstrukten eine große Rolle; diese werden aber nicht als Förderung gewertet – obwohl sie funktional eine „objektförderungsähnliche“ Wirkung haben. Insofern unterscheiden sich die Finanzierungssysteme weniger stark, als es die Darstellung nahelegen mag. Nichtsdestotrotz: Individuelle Beihilfen spielen in Frankreich eine wesentlich größere Rolle als in Österreich: rd. 20 – 25% aller französischen Haushalte sind Bezieher von Beihilfen, in Österreich waren es zuletzt 4 -5 Prozent.

In beiden Ländern finden sich ähnlich hohe Anteile an geförderten/kommunalen Mietwohnungen am Gesamtbestand (F: 19%, Österreich 21%), in Österreich haben diese Wohnungen innerhalb der Mietwohnungen ein höheres Gewicht (56%, Frankreich: 43%). Die Anteile von individuellen Eigentümern (Eigenheime + Eigentumswohnungen) liegen mit rd. 56% in beiden Ländern gleich hoch. In beiden Ländern wird Eigentum gefördert, der Abverkauf von sozialen Mietwohnungen findet nur in geringem Umfang statt.

Wien – Paris: Eckdaten der Wohnversorgung



PARIS und WIEN – ECKDATEN

In Paris ist die Relation zwischen Bewohnern und vorhandenem Wohnraum auf den ersten Blick günstiger: Paris 2002: 622 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, Wien 2001: 585.

Aber: Die Wohnungen in Paris sind, älter, kleiner und teurer als in Wien, wobei die Unterschiede stark ausgeprägt sind.

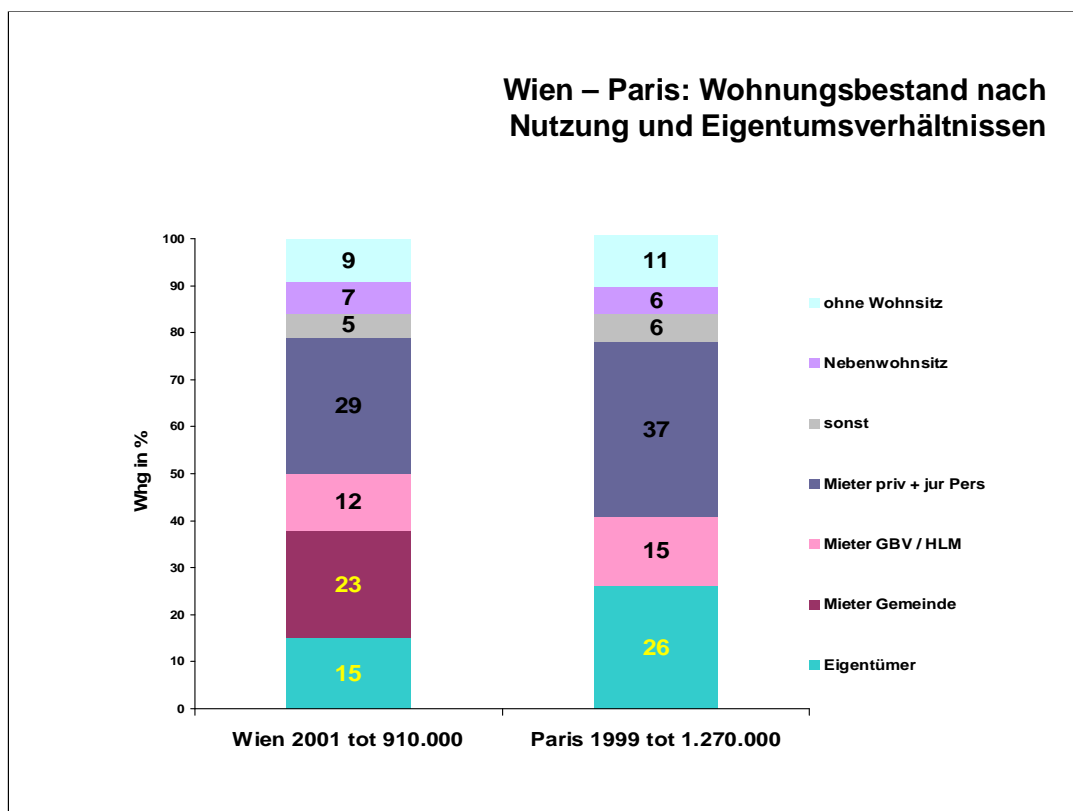
Der Anteil an Sozialmietwohnungen (von Gemeinden und gemeinnützigen Trägern) ist in Wien höher als in Paris (43 gegenüber 20 Prozent), wo es einen deutlich höheren Anteil an Wohnungseigentümern gibt (32 gegenüber 20 Prozent unter Einschluss der Einfamilienhaus-Besitzer). Die Anteile an „privaten“ Mietwohnungen liegen relativ nahe beisammen.

Bei den Miethöhen – die hier ohne Betriebskosten angegeben sind – zeigt sich für Paris ein starker Unterschied zwischen gefördertem und nicht-gefördertem Segment (fast 2 : 1 !) während in Wien der Unterschied relativ klein ist.

21,5 Prozent aller Pariser Haushalte beziehen eine Wohnbeihilfe, in Wien sind es nur 9 Prozent. Allerdings: die Höhe der Beihilfe ist in Paris in Relation zu den Mieten relativ gering, sie deckt etwa 9 Prozent der gesamten Mietenleistung ab; während diese Quote in Wien – bei deutlich weniger Beziehern – 4,6 Prozent beträgt.

Das höhere Alter des Pariser Wohnungsbestandes verdankt sich dem bereits erwähnten Umstand, dass die Neubaugebiete außerhalb der Stadtgrenze liegen.

Was die Wohnungsqualität angeht, fanden sich in beiden Städten in der Vergangenheit hohe Anteile an Substandard-Wohnungen, die heute weitgehend beseitigt sind: Paris im Jahre 2006 noch 4,4 Prozent, Wien 7,1%.



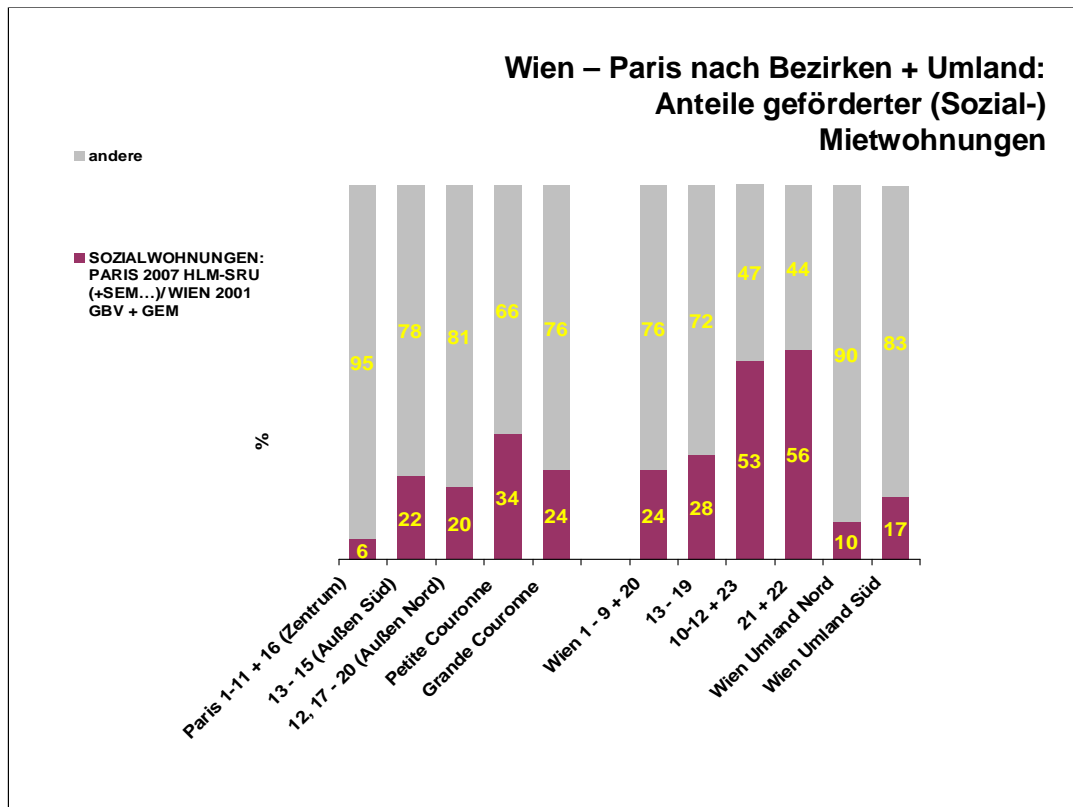
Paris – Wien: Wohnungsbestand 2001/2002 und Nutzung bzw. Eigentumsverhältnisse

Der auffälligste Unterschied zwischen Paris und Wien besteht hinsichtlich der Rolle der Gebietskörperschaften bzw. Gemeinden bei der Bereitstellung von Wohnraum. In Frankreich fehlen Gebietskörperschaften fast völlig – was im Wesentlichen daran liegt, dass in Frankreich die Gebietskörperschaften in das HLM-System integriert sind, während in Österreich historisch betrachtet am Beginn eigentlich eine Konkurrenz zwischen den beiden Sektoren bestand.

Im Vergleich zu anderen Regionen Frankreichs ist aber in Paris das Engagement von Gesellschaften im Eigentum öffentlicher Träger höher.

Auf den höheren Anteil an Eigentumswohnungen wurde bereits hingewiesen. Vermutlich spielt hier der Verkauf von bestehenden v.a. privaten Mietwohnungen eine wesentlich größere Rolle als in Wien, wo die Eigentumswohnungen durch Neubau (Wiederaufbau) entstanden sind.

Bei den „privaten Mietwohnungen“ handelt es sich so wie in Wien um Wohnungen in Besitz von privaten Personen, institutionelle Eigentümer sind in der Minderheit.

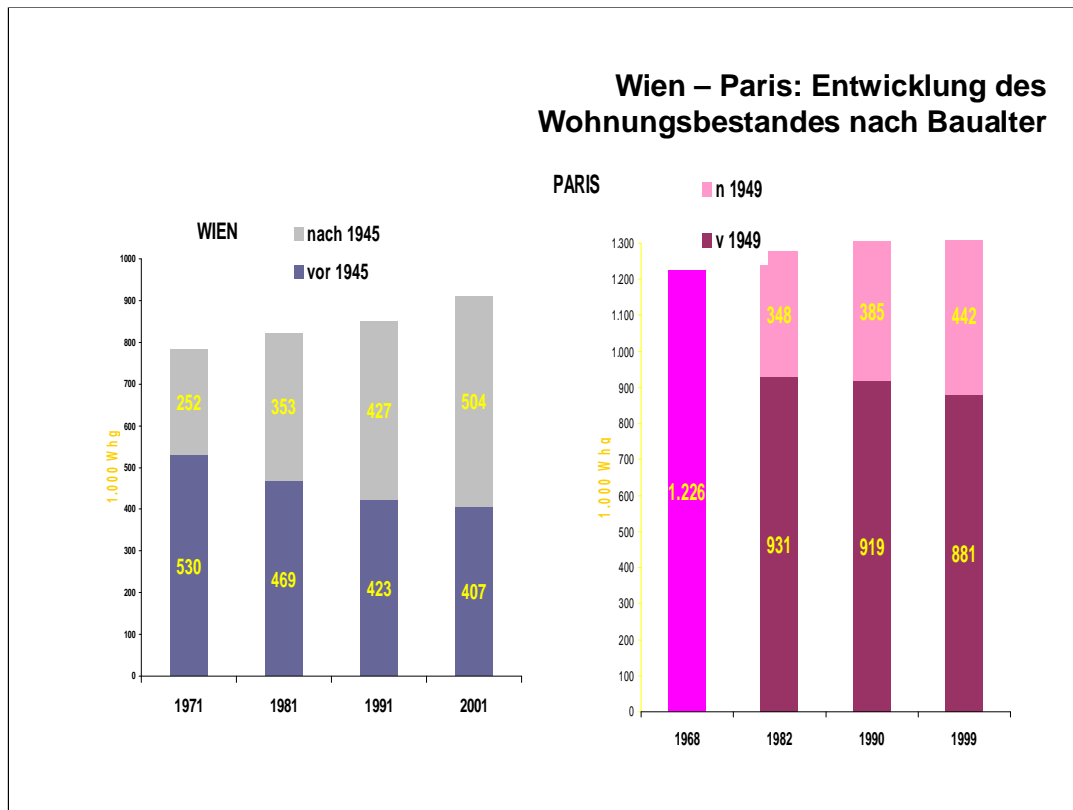


Paris – Wien: regionale Unterschiede im Wohnungsbestand

Eingangs wurde auf die strukturellen Unterschiede zwischen Paris und Wien hingewiesen. Bei Vergleich von Städten ist es deshalb probat, die gesamte „Region“ in die Betrachtung mit einzubeziehen, bzw. regionale Differenzierungen vorzunehmen.

Innerhalb der Kernstadt Paris sind – ebenso wie in Wien – ausgeprägte Unterschiede gegeben, was den Anteil an geförderten (Sozial-) Wohnungen anbelangt. Während in den inneren Bezirken deren Anteil nur 6 Prozent erreicht, sind es in den äußeren Bezirken 20 und mehr. Ein ähnliches Muster – nur grundsätzlich auf höheren Niveaus – findet sich in Wien, wo in den Bezirken mit Stadterweiterungszonen die Anteile über 50 Prozent liegen.

Deutlich werden die strukturellen Differenzen bei Einbeziehung der angrenzenden Regionen: In der „Petite Couronne“, den drei angrenzenden Departements, findet sich mit 34 Prozent der höchste Anteil an Sozialwohnungen, auch in der „Grande Couronne“ liegt dieser noch über jenen in der Kernstadt. Damit wird die Funktion der Umlandregionen für Paris deutlich: Sie stellen das Stadterweiterungsgebiet dar, das in Wien innerhalb der politischen Grenze liegt. Die Umlandregionen erfüllen hier eher die „Speckgürtelfunktion“.



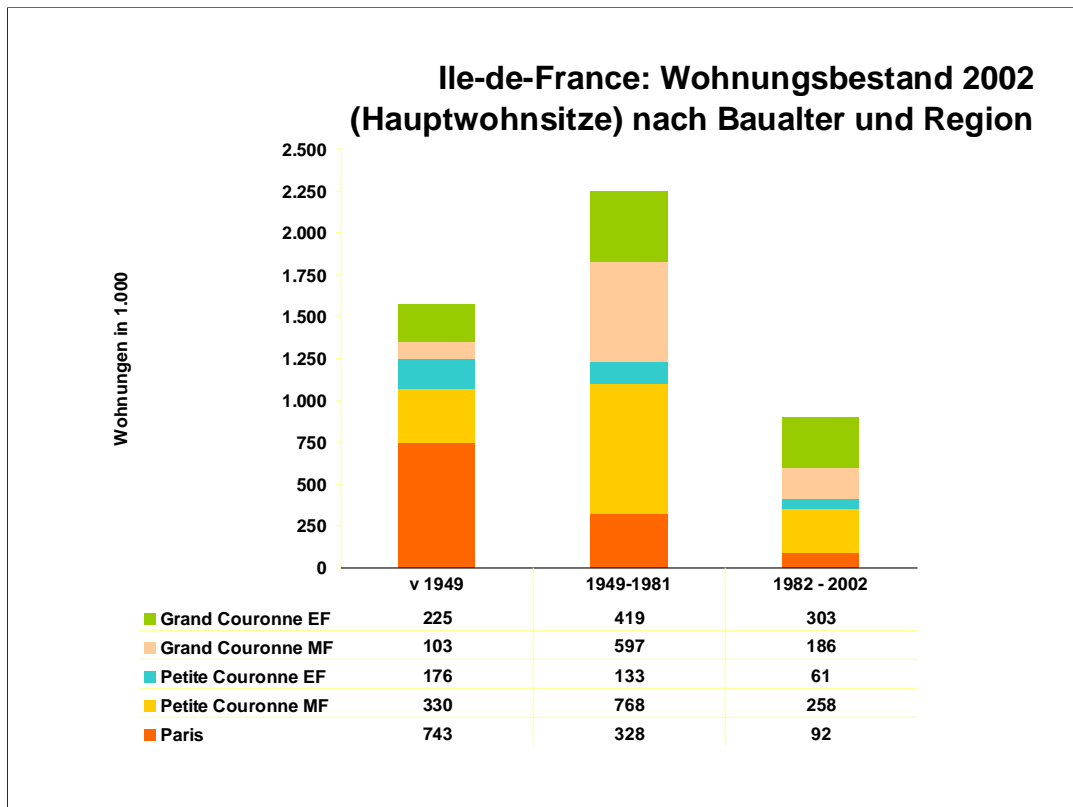
PARIS – WIEN Altwohnungsbestand

Im Vergleich zwischen den beiden Städten zeigt sich, dass in Wien der Altwohnungsbestand in der beobachtbaren Periode (1981/2001 bzw. 1982/1999) mit minus 13 Prozent in stärkerem Ausmaß reduziert werden konnte als in Paris (-5 Prozent).

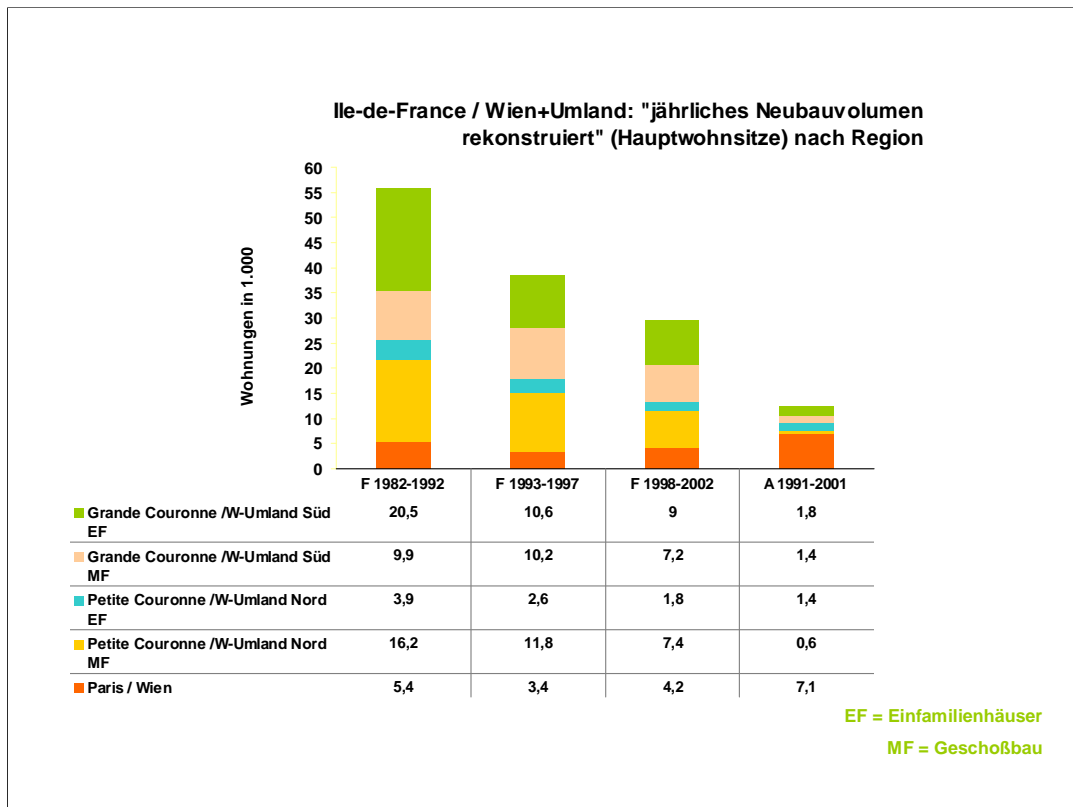
Einschränken ist anzumerken, dass die Beobachtung von „Altersjahrgängen“ im Wohnungsbestand insofern immer schwieriger wird, als Zu- und Aufbauten in bestehenden Gebäuden eine genaue Beobachtung durch messbedingte Verzerrungen schwierig machen.

Der Abgang an älteren Wohnungen in Wien ist zu einem guten Teil auf die Zusammenlegung von Wohnungen zurückzuführen und weniger auf den Abbruch. So hat sich die durchschnittliche Größe in den Gründerzeitwohnungen durch Zusammenlegungen in den letzten 25 Jahren von 60 auf 71m² erhöht.

Es ist zu vermuten, dass eine solche Entwicklung in Paris nicht stattgefunden hat. Die Ursachen dafür sind wohl in der Stadterneuerungs- und in der Mietpolitik zu suchen.



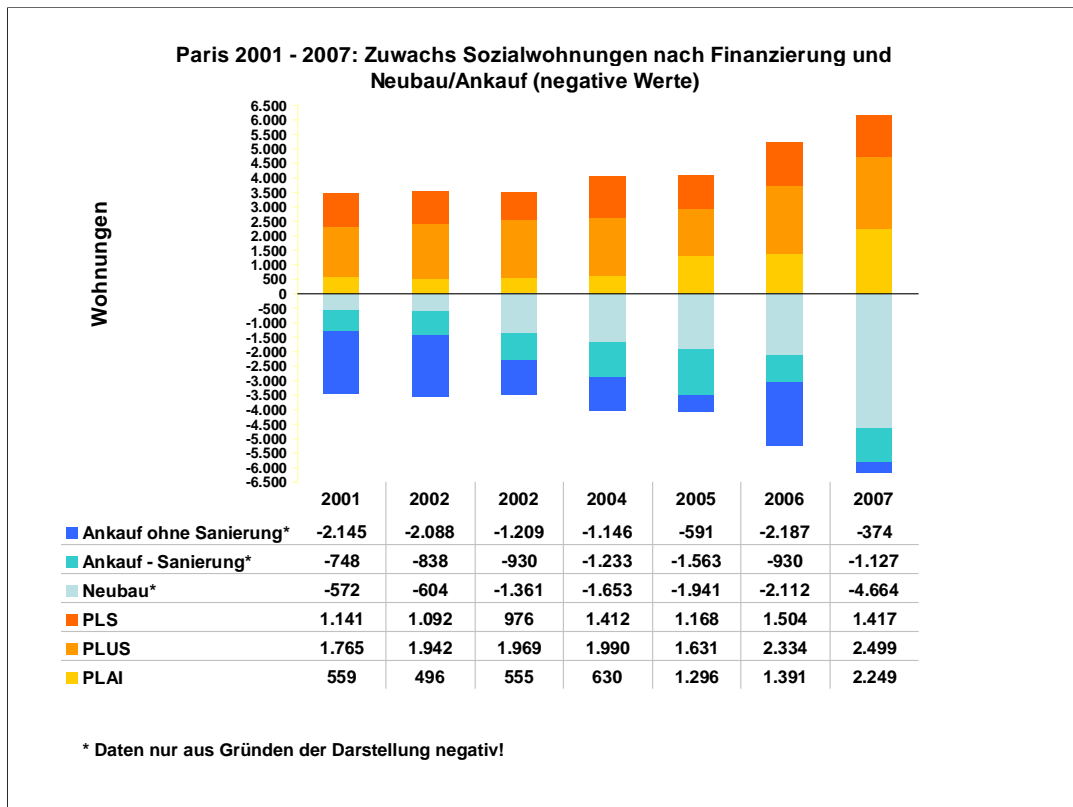
Auch die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes in der Ile-de-France zeigt, dass das Wachstum der Stadt in den angrenzenden Zonen stattgefunden hat und alle Entwicklungen vor diesem Hintergrund zu betrachten sind, bzw. eine isolierte Betrachtung der Kernstadt nur begrenzte Aussagekraft besitzt.



PARIS – und WIEN: Neubautätigkeit

Bereits oben wurde dargestellt, dass in Wien der Anteil der in der Nachkriegszeit errichteten Wohnungen deutlich höher ist als in Paris. Auch das ist hauptsächlich mit den fehlenden inneren Stadterweiterungszonen in Paris zu begründen. In den 1990er Jahren wurden in Wien jährlich rd. 7.100 später als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen errichtet – im größeren Paris waren es im selben Zeitraum rd. 4.000 pro Jahr!

Im Gegenzug war in den umliegenden Regionen ein enormer Zuwachs an Wohnungen zu verzeichnen, der fast das 10-fache jenes in der Kernzone erreichte.



PARIS: Zuwachs am Sozialwohnungsbestand 2001 – 2007

In den letzten Jahren wurde einige Programme zur Vergrößerung des Angebotes an Sozialwohnungen in Frankreich bzw. Paris entwickelt.

Eine zu geringe Wohnbauleistung der vorangegangenen Jahre und v.a. ein Mangel an leistbarem Wohnraum auch für mittlere Einkommensbezieher v.a. in den städtischen Agglomerationen sind der Hintergrund für diese Programme. Diese haben aber nicht nur die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum zum Ziel, sondern verfolgen auch eine Strategie der „Sozialen Kohäsion“.

In Frankreich existieren differenzierte Förderungsmodelle, die auf unterschiedliche Einkommensschichten abzielen. In Paris fand in den letzten Jahren eine Ausweitung auf die Schiene für die sozial Schwächsten statt.

Diese Programme sind nicht nur auf den Wohnungsneubau fokussiert, sondern sehen auch den Ankauf privater Wohnungsbestände durch HLM-Organisationen vor.

Hinzuweisen bleibt auch darauf, dass in Frankreich bzw. Paris der Abbruch von bestehenden Sozialwohnungen öfter auf der Tagesordnung steht als in Wien bzw. Österreich.

Vienna: Completed Dwellings by Provider 1990ff

