

Studienexkursion Hamburg 2005

HERAUSFORDERUNGEN FÜR STADTENTWICKLUNG und WOHNBAU

Hamburg und Wien sind wachsende Millionenstädte, die den Wohnungsbau in Verbindung mit der Stadtentwicklung vor besondere Aufgaben stellen. Hamburg wurde als Ziel der heurigen Exkursion gewählt einerseits um Informationen über aktuelle Entwicklungen und Probleme bzw. Ansätze zu deren Lösung zu erlangen, andererseits auch um diesbezügliche Erfahrungen auszutauschen. Wenn auch eine relativ große räumliche Distanz zwischen diesen beiden Städten liegt, stehen sie sich vermutlich in wohnungspolitischen Aufgaben und wohnwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht so fern. Gleichzeitig stehen diese beiden Städte stellvertretend für viele andere urbane Zentren, für die sich zwar die Rahmenbedingungen partiell unterscheiden mögen, v.a. was den Wachstumstrend anbelangt, wo aber viele bestehende Probleme sehr ähnlich gelagert sind.

Folgende Fragen, Probleme und Herausforderungen stellen sich der Wohnungswirtschaft im städtischen Raum und bilden damit den Hintergrund für die Auseinandersetzung mit Lösungsansätzen hier in Deutschland:

- **Bevölkerungs- bzw. Haushaltsdynamik und Wohnungsbedarf**
- **Stadt-Umland-Problematik**
- **Veränderung der Bevölkerungsstruktur**
- **Neue Lebensformen**
- **Vergrößerung von Einkommensdisparitäten**
- **Ökologisierung bei Wohnen, Bauen und Sanieren**

Bevölkerungs- bzw. Haushaltsdynamik und Wohnungsbedarf

Wien ist eine wachsende Stadt und wird es auch in Zukunft bleiben

	Haushalte in 1.000	+% Vorperiode
1991	747	3,0
2001	771	3,2
2011 Prognose	805	4,4
2021 Prognose	841	4,5
2031 Prognose	852	1,3

Künftiger Wohnungs- und Neubaubedarf: Neben dem Haushaltszuwachs (dzt. Jährlich etwa 3.500/Jahr) ist aufgrund des Wohnungsabganges in der Höhe von rd. 3.500 Einheiten pro Jahr ein zusätzlicher Bedarf gegeben. Derzeitige Neubauleistung liegt mit rd. 6.000 Wohnungen unter dem Niveau der Bedarfsprognosen

Stadt-Umland-Problematik

Wie viele andere Großstädte verliert Wien aber durch Abwanderung Haushalte ins Umland inländische Bevölkerung; das Wachstum verdankt sich der Immigration aus dem Ausland.

Damit verbundene Probleme:

- Anstieg der Pendler und des Verkehrsaufkommens

Zuwachs der Einpendler von 1991 auf 2001: von 187.000 auf 207.000

Zuwachs der Auspendler :von. 48.000 auf 82.000

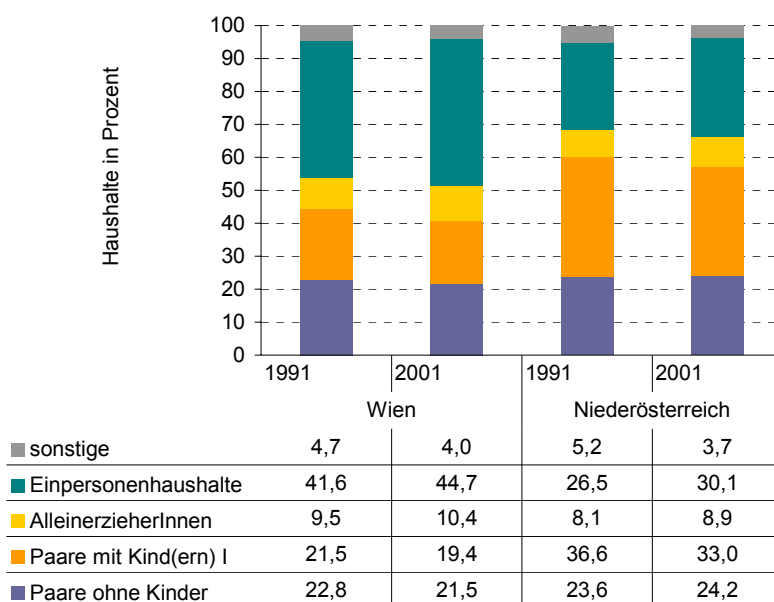
- Verlust an Kaufkraft und lokalem Steueraufkommen

- Verstärkung sozialer Probleme

Diese Entwicklungen stellen sowohl Stadtplanung und Wohnungspolitik spezielle Herausforderungen. Auf der einen Seite muss den Bedürfnissen der „verbleibenden“ GroßstädterInnen Rechnung getragen werden; es muss aber auch der versucht werden, der Abwanderung durch Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebotes und Verbesserung der städtischen Lebensqualität entgegenzuwirken.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur und neue Lebensformen; Alterung
 Abwanderung der eher „familienorientierten“ Haushalte verstärkt auch die
 Auswirkung allgemeiner Trends in der Großstadt; die typische Kernfamilien mit
 Kindern geht absolut und anteilmäßig zugunsten neuer Lebensformen, v.a.
 junger alleine lebender Personen zurück.

**Haushalte Wien und Niederösterreich
 1991 - 2001 nach Typ**



Ausländer-Haushalte	12%	4%
Pensionisten-Haushalte	34%	37%

Für die Zukunft sind wir mit zunehmenden Zahlen und Anteilen älter Personen bzw. Haushalten konfrontiert; dies ist aber kein rein städtisches Phänomen, sondern findet sich in manchen Regionen sogar in stärker ausgeprägter Form

	% -Anteile Personen mit 65+ Jahren	
	2001	Prognose 2031
Wien	16,0	22,6
Wien Umland Nord	14,9	25,6
Wien Umland Süd	15,2	25,0

Vergrößerung von Einkommensdisparitäten und sozialer Unsicherheit

Im Hintergrund der aktuellen sozialen Trends stehen auch wirtschaftliche Faktoren. Die bessere Ausbildung von Frauen und die verstärkte Berufstätigkeit haben dazu geführt, dass ein immer größerer Anteil von Haushalten über mehr als ein Einkommen verfügt; mit dieser Entwicklung einhergegangen ist aber auch die Zunahme an Single- und Alleinerzieherhaushalten. Diese sind aber risikoanfälliger, v.a. gegenüber dem Verlust des Arbeitsplatzes. Nicht nur in sozialer, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht ist die Gesellschaft differenzierter und instabiler geworden.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt und leistbarer Wohnraum erhalten damit eine erhöhte Bedeutung.

Ökologischer Neubau und Sanierung

Das österreichische System der Wohnbauförderung besitzt mit seiner Schwerpunktsetzung auf die Objektförderung nicht nur das geeignete Instrument zur quantitativen Steuerung des Wohnungsangebotes, sondern ermöglicht auch qualitative und ökologische Lenkungseffekte. So ist in Wien der Niedrigenergiestatus des Gebäudes (Verbrauchswert max. 40kWh/m²/Jahr) Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln.

Der Neubau ist damit in ökologischer Hinsicht kein Problemfeld, soweit es den geförderten Neubau anbelangt. Problematischer ist der Sachverhalt bei der ökologischen Sanierung. Hier kann man darauf verweisen, dass der gemeinnützige Mietwohnungsbestand neben dem kommunalen die höchsten Raten entsprechender Maßnahmen aufweist: Zwischen 1991 und 2001 war ein Viertel aller Mietwohnungen im gemeinnützigen und kommunalen Bereich von Maßnahmen der ökologischen Gebäudesanierung betroffen. In den Geschosswohnbeständen privater Eigentümer und in Eigentumswohnungsanlagen waren es hingegen lediglich 8 Prozent; der Eigenheimbereich lag mit rd. 10 Prozent etwas über dieser Marke.

Für die anderen Bestände ist für die Wohnungspolitik dringender Handlungsbedarf gegeben!

Resumee

Es zeigt sich, dass in der Stadt Hamburg viele Probleme ähnlich wie in Österreich bzw. Wien gelagert sind. Und des Weiteren zeigt sich, dass das erforderliche Zusammenwirken zwischen Stadtplanung und Wohnungswirtschaft nur dann möglich ist, wenn die Akteure im Wohnbau von entsprechenden Interessen geleitet sind: Kurzfristige Renditeinteressen sind keine Basis für eine sozial verträgliche Bewirtschaftung, langfristig und ökologisch orientierte Modernisierungsmaßnahmen und eine in allgemeine Zielsetzungen der Quartiers- und Stadtentwicklung eingebettete Strategie. Kurzfristige Renditeinteressen führen zur Funktionalisierung von Wohnungsbeständen für spekulative Zwecke; so entwickelt sich eine Eigendynamik, die weit entfernt ist von allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen. Dies ist zu belegen etwa durch den Umgang mit deutschen kommunalen Wohnungsbeständen, die an private, global agierende Investoren verkauft wurden und von jenen nach der Realisierung von kurzfristigen Gewinnen wieder weiterveräußert wurden. Genossenschaften – deren Bewusstsein in Deutschland stark ausgeprägt ist - und gemeinnützige agierende Gesellschaften hingegen setzen den Hebel bei Neubau und Modernisierung dort an, wo der größte Bedarf besteht und nicht dort, wo der größte Gewinn erzielbar ist – auch das lässt sich an den Beispielen deutscher Wohnungsunternehmen in Hamburg zeigen.

**BASISDATEN Bevölkerung - Haushalte - Wohnungen 1971 - 2031
WIEN und HAMBURG**

Wien									
	Einwohner in 1.000	dav 1.000	Ausl %	Haushalte in 1.000	Pers/ HH	Wohnun- gen	Whg/ 1.000 EW	m2/ Whg	m2/ Bew
1971	1.620	65	4	733	2,2	782	482	56	25,3
1981	1.531	114	7	725	2,1	821	536	64	30,3
1991	1.540	185	12	747	2,1	853	554	68	33,0
2001	1.550	251	16	771	2,0	911	588	70	35,0
2011*	1.613			805	2,0	958			
2021*	1.656			841	2,0	1.009			
2031*	1.659			852	1,9	1.031			

Indices Wien; 1971 = 100									
1971	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	95	174	184	99	96	105	111	114	120
1991	95	284	298	102	93	109	115	121	130
2001	96	386	403	105	91	117	122	126	138
2011*	105								
2021*	108								
2031*	107								

Hamburg									
	Einwohner in 1.000	dav 1.000	Ausl %	Haushalte in 1.000	Pers/ HH	Wohnun- gen	Whg/ 1.000 EW	m2/ Whg	m2/ Bew
1971	1.794	82	4,6	796	2,3	711	396	63	27,9
1981	1.637	158	9,7	794	2,1	789	482	66	31,8
1991	1.669	212	12,7	868	1,9	794	476	70	36,5
2001	1.726	261	15,1	924	1,9	864	500	71	38,1
2031*	1.814			1.008	1,8				

Indices Hamburg; 1971 = 100									
1971	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1981	91	192	210	100	91	111	122	104	114
1991	93	258	277	109	85	112	120	112	131
2001	96	317	330	116	83	121	126	113	137
2031*	111			127					

* Prognosen wie ausgewiesen

Datenquellen:

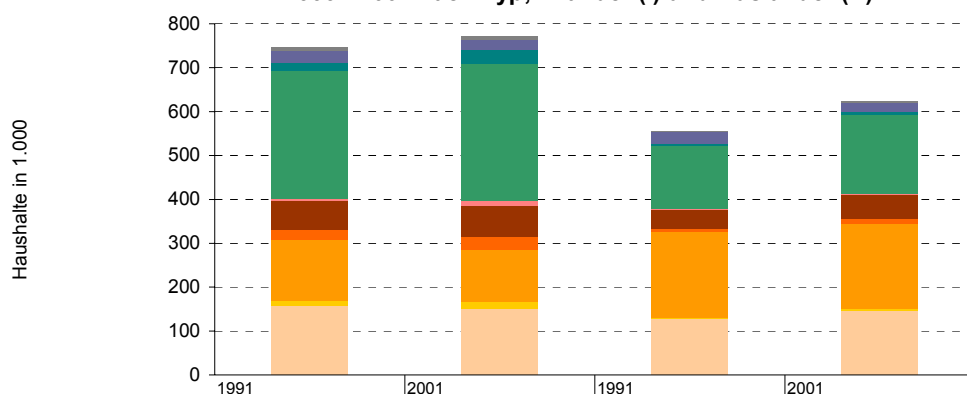
Wien: STATISTIK AUSTRIA; Häuser- und Wohnungszählungen 1971 - 2001

ÖROK: Prognosen 2001- 2031; Schriftenreihe 166/II 2005

Hamburg: Statistisches Landesamt; Prognose zitiert nach Presseinformation VNW 23.3.2005

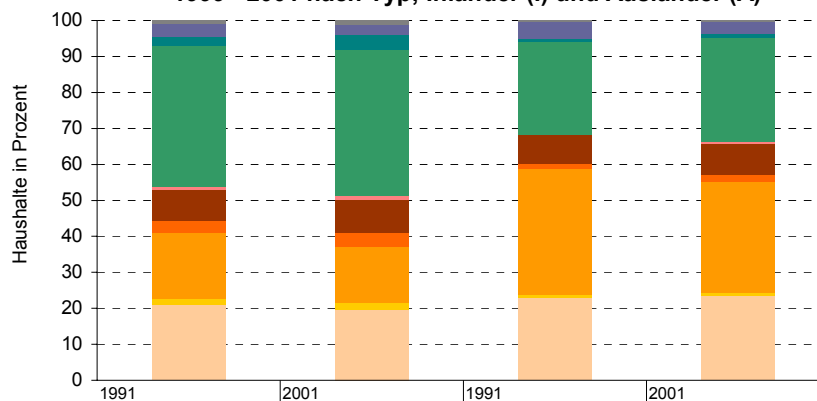
Zusammenstellung/Berechnung: Eva Bauer/Öster. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Apr.05

Haushalte Wien und Niederösterreich 1999 - 2001 nach Typ; Inländer (I) und Ausländer (A)



	Wien		Niederösterreich	
	1991	2001	1991	2001
sonstige A	8	9	2	2
sonstige I	27	22	27	21
Einpersonenhaushalte A	18	31	4	6
Einpersonenhaushalte I	293	314	143	181
AlleinerzieherInnen A	5	9	1	2
AlleinerzieherInnen I	66	71	44	54
Paare mit Kind(ern) A	24	30	8	12
Paare mit Kind(ern) I	137	120	195	193
Paare ohne Kinder A	13	15	4	4
Paare ohne Kinder I	157	151	127	147

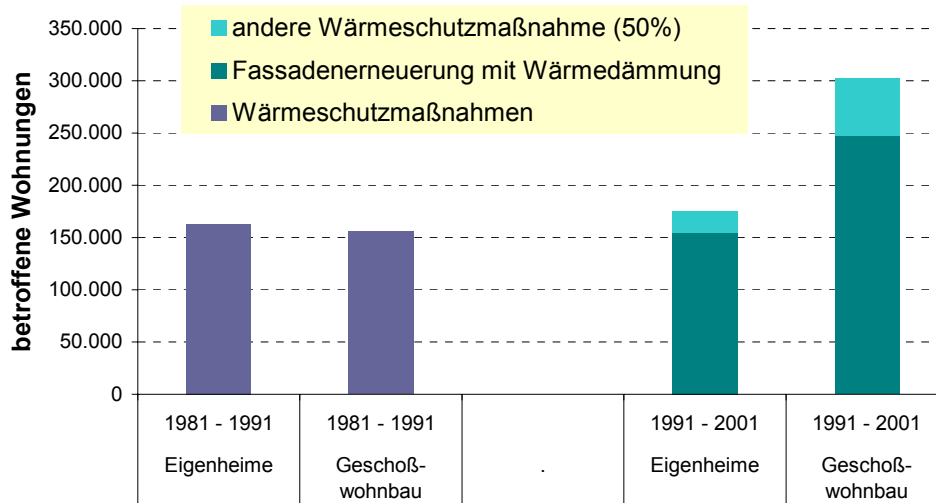
Haushalte Wien und Niederösterreich 1999 - 2001 nach Typ; Inländer (I) und Ausländer (A)



	Wien		Niederösterreich	
	1991	2001	1991	2001
sonstige A	1,1	1,1	0,3	0,4
sonstige I	3,6	2,9	4,8	3,3
Einpersonenhaushalte A	2,4	4,0	0,7	1,0
Einpersonenhaushalte I	39,2	40,7	25,8	29,1
AlleinerzieherInnen A	0,7	1,2	0,2	0,3
AlleinerzieherInnen I	8,8	9,2	7,9	8,6
Paare mit Kind(ern) A	3,2	3,8	1,4	2,0
Paare mit Kind(ern) I	18,3	15,5	35,3	31,1
Paare ohne Kinder A	1,7	1,9	0,6	0,7
Paare ohne Kinder I	21,1	19,6	23,0	23,6

Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA, Volkszählungen
Zusammenstellung/Berechnungen/Grafik. Eva Bauer/Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

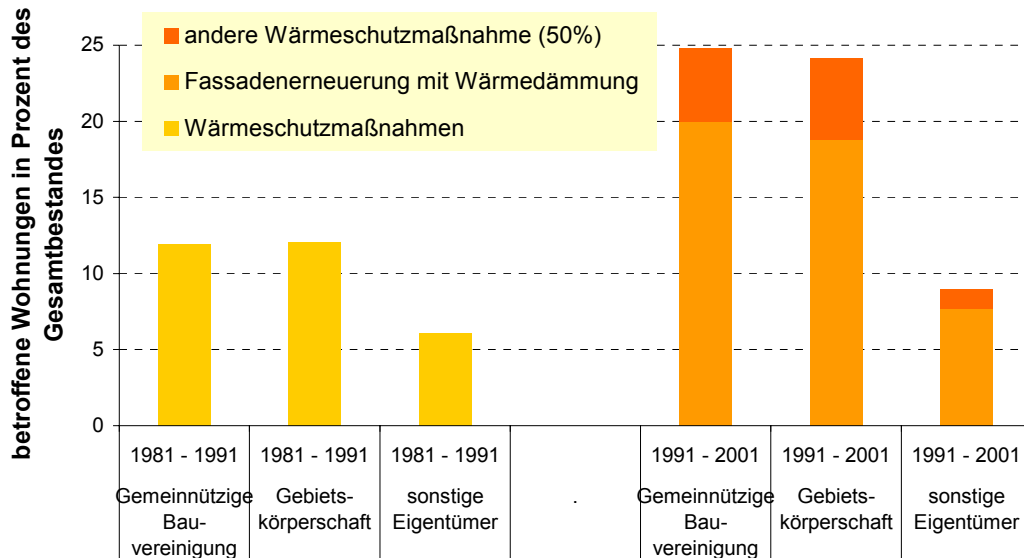
Ökologische Gebäudesanierung Österreich 1981 - 2001 nach Gebäudetyp



Datenquelle: Statistik Austria

Berechnungen/Schätzungen/Zusammenstellung; Bauer - Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Ökologische Gebäudesanierung im Geschloßwohnbau Österreich 1981-2001 nach Gebäudeeigentümer



Datenquelle: Statistik Austria; Gebäude- und Wohnungszszählungen

Berechnungen/Schätzungen/Zusammenstellung; Bauer - Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen