



Die Wohlfahrtsstadt von morgen: Herausforderung leistbares Wohnen

Thematische Kernfragen

Symposium in Gedenken an Univ.-Prof. Dr. Egon Matzner (1938-2003). TU Wien, 1.3.2018

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Wohnwirtschaftliches Referat

Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald ggutheil@gbv.at

1

Leistbares Wohnen ... Kernfragen



1. Inwiefern stellt Wohnen einen Teil der Wohlfahrtsstadt dar?
2. Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?
3. Was sind die wichtigsten Ansatzpunkte, um städtisches Wohnen leistbarer zu machen?
4. Was können *wir* tun, um städtisches Wohnen leistbarer zu machen?

2

Wohnen - ein Teil der Wohlfahrtsstadt?

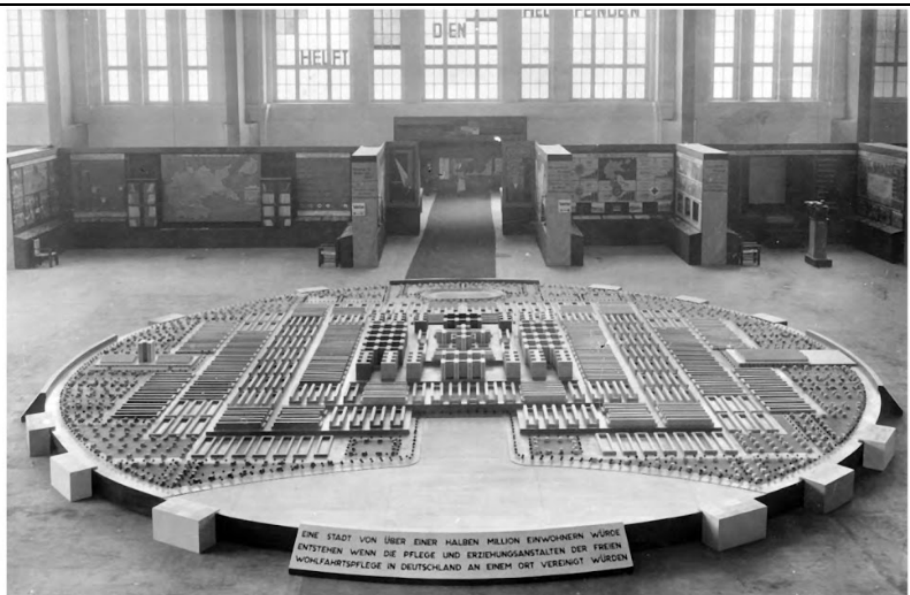


- Zum Begriff Wohlfahrtsstadt = Wohlfahrtsstaat auf lokaler Ebene?
- Anknüpfungspunkte zum Thema Wohnen bei Egon Matzner



3

Historischer Bezug zum Begriff Wohlfahrtsstadt



Die „Wohlfahrtsstadt“ in der Gruppe der Liga der freien Wohlfahrtspflege auf der der Ausstellung für «Gesundheit, Soziale Fürsorge und Leibesübungen (GeSoLei)», Düsseldorf 1926. (Sammlung Deutsches Hygiene-Museum Dresden). Aus: Weinert (2017): *Der Körper im Blick: Gesundheitsausstellungen vom späten Kaiserreich bis zum Nationalsozialismus*.



Wohnen - ein Teil der Wohlfahrtsstadt?

Anregungen nach E. Matzner



- Allgemein: Marktversagen aufgrund von Unsicherheiten, Asymmetrien, externen Effekten, unerwünschten Verteilungseffekten u.a. begründet Staatseingriff
- Institutionen, die Bestand haben sollen, müssen dem Kriterium der Wertschöpfung und Wertschätzung genügen.
- Komplementarität von Markt-, Staats- und autonomem Sektor – unter Stärkung des autonomen Sektors

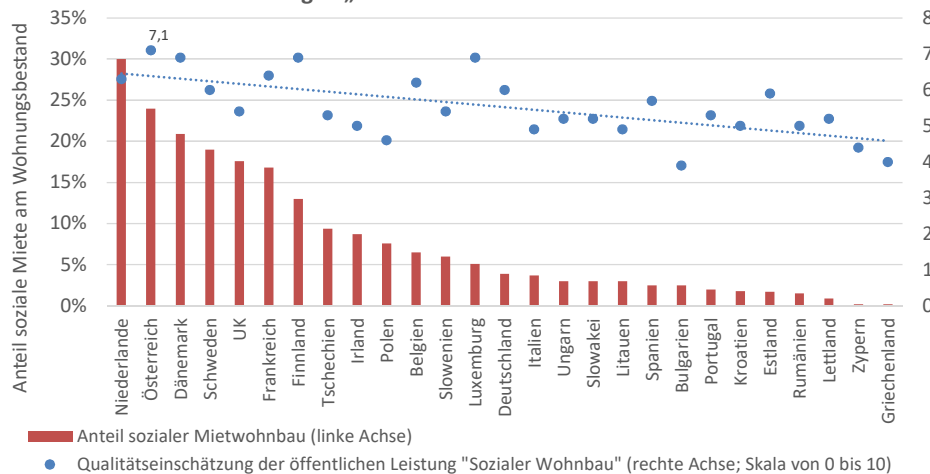
(vgl. Matzner 1982, S. 68ff, S. 372ff)

5

Wohnen - ein Teil der Wohlfahrtsstadt?



„Wertschätzung“ Wie würden Sie alles in allem die Qualität der öffentlichen Dienste und Einrichtungen „Sozialer Wohnbau“ in Ihrem Land bewerten?



GBV, 2018.
Datenquellen:
EQLS 2016,
Housing
Europe 2017
(country
profiles)₆

Wohnen - ein Teil der Wohlfahrtsstadt?



„Dabei geht es v.a. darum, dem autonomen, schon seit langer Zeit durch Markt und Staat eingeschränkten Bereich der zivilen Gesellschaft eine neue Möglichkeit zur Entfaltung zu geben.“

(Matzner 1982, S. 375)

*„Solidarisches Wohnungseigentum, das für die österreichischen Wohnbaugenossenschaften typisch ist, [...] ist privates Eigentum und doch der spekulativen Disposition durch den Einzelnen entzogen [...] [und] stärkt im Sinne von Egon Matzner den autonomen Sektor und hilft, sozialen und gesamtgesellschaftlichen Nutzen **weit über den Kreis der gegenwärtig Begünstigten hinaus** zu stiften.“* (Ludl 2017, S. 20)

7

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?



„Growth has returned to our continent, but we should not forget this growth is leaving many behind“
(Housing Europe 2017, S.10)



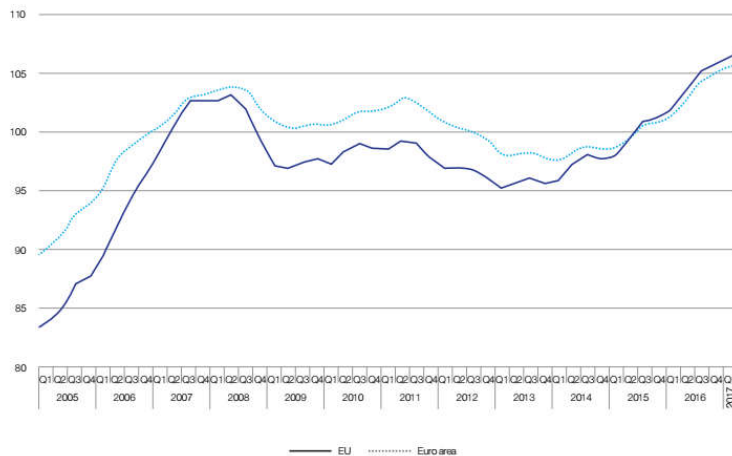
<http://www.housingeurope.eu>

8

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?



HOUSE PRICE INDICES, 2005 - 2017
Euro area and EU aggregates. Index levels (2015=100)
Source: Eurostat



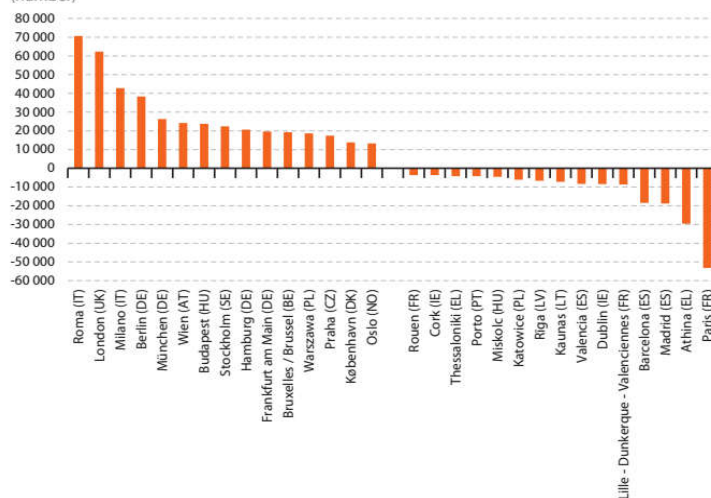
2016 höchste Preissteigerung seit der Krise

In Großstädten nicht nur höhere Preise, sondern auch überdurchschnittlicher Anstieg

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?



Figure 11.2: Average net migration plus statistical adjustment, selected metropolitan regions, 2009–14 (1)
(number)



Zuwanderung als quantitative Herausforderung für Städte

Quelle: Urban Europe Report 2016; Eurostat

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?



Große mediale Präsenz des Themas

Wohnen verschlingt 35% unseres Geldes

Kosten für Eigentum und Miete explodieren

Kitzbühel ist am teuersten. Aber Preise steigen auch in billigeren günstigen Wiener Bezirken. Wien. Wohnen wird in Österreich immer teurer. Im Schnitt gehen bereits 35% unseres Nettoeinkommens für Wohnkosten drauf, ergibt eine aktuelle Erhebung von Immobilien

reiter ist Kitzbühel mit einem Anteil von 73%. Eine Neubaus Eigentumswohnung in Kitzbühel kostet derzeit etwa 7050 Euro/m², im Wiener Nobelbezirk Döbling sind es „nur“ knapp 6.590 Euro/m². Vergleichsweise wenig zahlt man in ÖÖ, der Steiermark und

Wo Wohnkosten-Anteil wie hoch ist

Land/Region	Anteil (%)
1. Kitzbühel/Tirol	73%
2. Inne-Stadt/Wien	66%
3. Döbling/Wien	48%
4. Salzburg/Wien	42%
5. Salzburg/Österr See	41%
6. Steiermark	39%

Mit 44,3% weltweit Platz fünf
Österreich: Land der Mieter

Österreich, 1.3.2018

Home + Publik + Wohnen muss zentrale Rolle in Sozialpolitik bekommen

www.sueddeutsche.de

2. Januar 2018, 11:32 Uhr | Explodierende Immobilienpreise
Wohnen, die entscheidende soziale Frage



In einer Nebenstraße des Praterbezirks "Karl der Kötter" bedeckt ein Graffiti die Fassade eines Gebäudes des Berliner Verkehrs. (Foto: Imago stock/Anadolu)

Die Presse, 26.02.2018

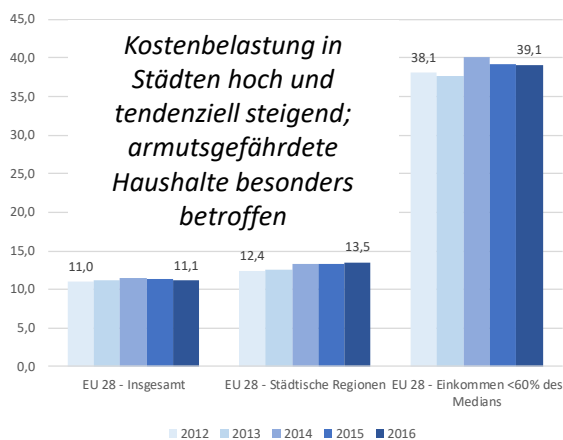
Der neue Trend zur Wohnung als Investment

Vorsorgewohnungen. Der Markt für Ertragswohnungen boomt, im Vorjahr legte er besonders stark zu. Warum, können selbst Experten nur zum Teil erklären. Bei Preisen ab 200.000 Euro liegt die Latte aber schon recht hoch.

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?

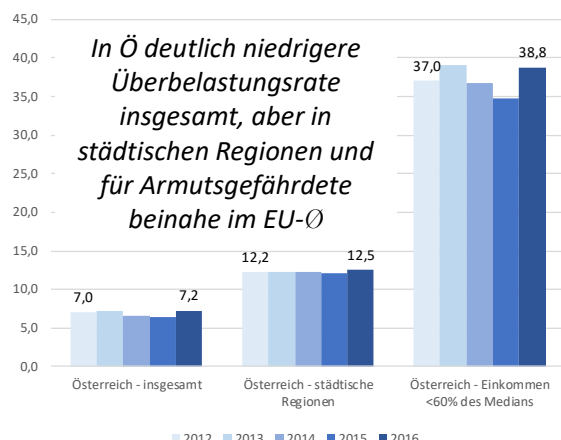


Wohnkostenüberbelastung in Europa
(>40% des Einkommens für Wohnen inkl. Energie)



Kostenbelastung in Städten hoch und tendenziell steigend; armutsgefährdete Haushalte besonders betroffen

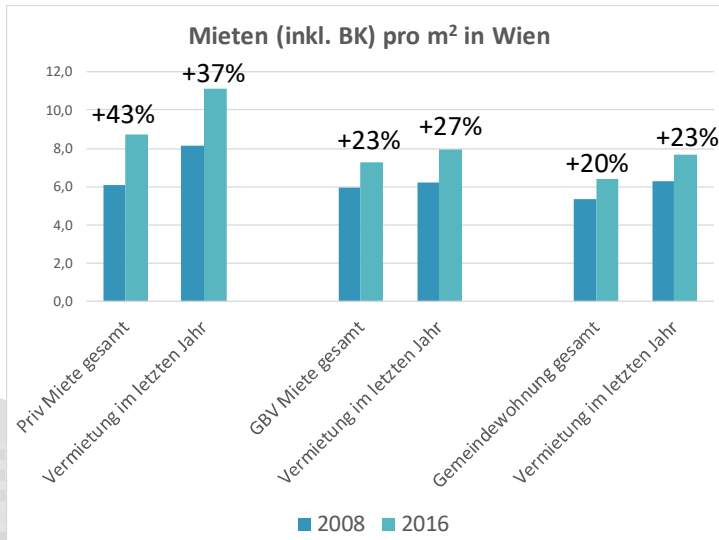
Wohnkostenüberbelastung in Österreich
(>40% des Einkommens für Wohnen inkl. Energie)



In Ö deutlich niedrigere Überbelastungsrate insgesamt, aber in städtischen Regionen und für Armutsgefährdete beinahe im EU-Ø

Q: EUROSTAT, EU-SILC

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?

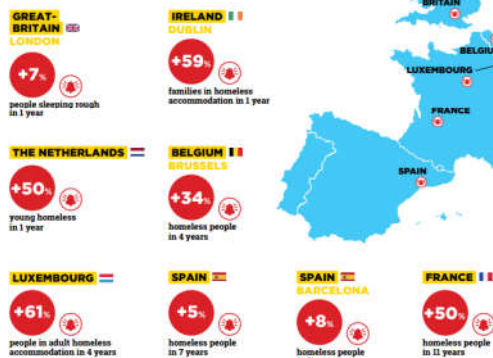


Quelle: Mikrozensus 2008 und 2016, Auswertung GBV

CHAP. 1 EUROPE AND HOMELESSNESS ALARMING TRENDS

HOMELESSNESS IN EUROPE: AN ALARMING PICTURE

LOCATION - NON-COMPARABLE - NON-EXHAUSTIVE OF ALARMING TRENDS IN HOMELESSNESS IN EUROPE



CHAP. 1 EUROPE AND HOMELESSNESS ALARMING TRENDS



Evidence from across Europe points to a worsening homelessness situation. Finland is the only exception, showing the effectiveness of implementing a long-term homelessness strategy.

WARNING: These statistics are not comparable. The situations described, the sources (official as far as possible), the periods of time and the methodologies are different and specific to each of the countries concerned. Details and explanations regarding the data are available in the following pages.

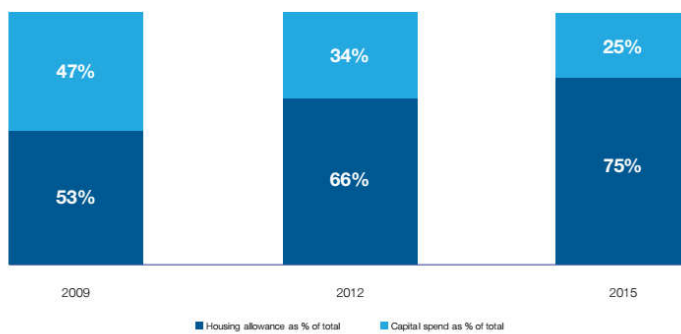
Quelle: FEANTSA (2017): Second overview of housing exclusion in Europe

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?



- Rückgang und Verlagerung öffentlicher Ausgaben für das Wohnungswesen in Europa (in % des BIP)

PUBLIC FUNDING TOWARDS CAPITAL SPEND ON HOUSING DEVELOPMENT AND HOUSING ALLOWANCE
European Union (28 countries)
Source: Eurostat, COFOG



- Rückgang in der Mehrheit der EU-Staaten
- Verlagerung von Wohnbauförderung zu Wohnbeihilfen
- Ausnahmen: Österreich, Frankreich, Finnland

Q: Housing Europe, 2017

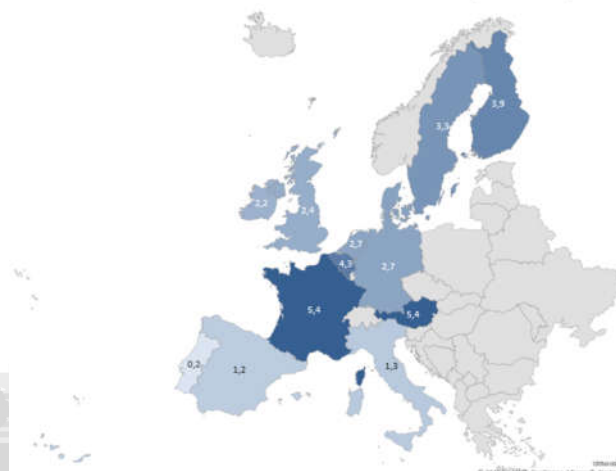
15

Wieso ist leistbares Wohnen (wieder) ein Thema in Österreich und Europa?



Baubewilligungen pro 1.000 EW

Jährliche Baubewilligungen pro 1.000 EW (2010-2015, Wohnungen in neuen Gebäuden)

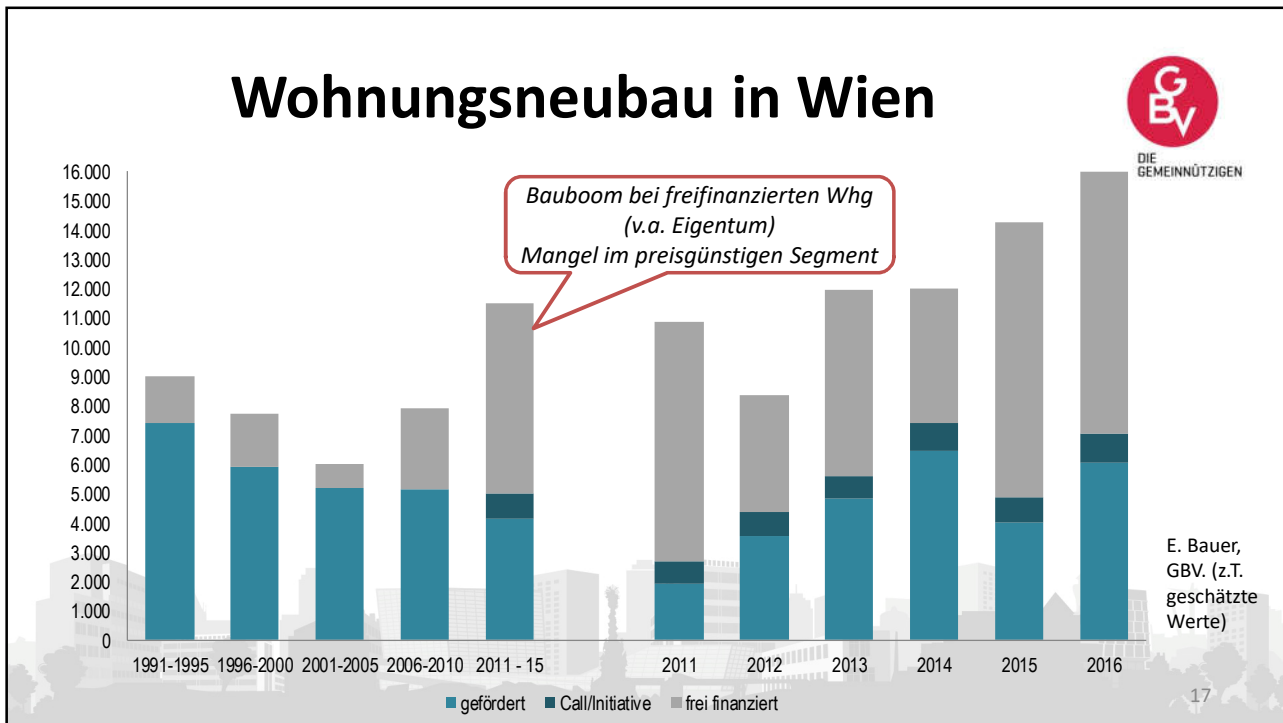


Neubauleistung steigt in EU wieder, jedoch meist langsamer als Nachfrage – v.a. im preisgünstigen Segment

Ö: deutlich überdurchschnittliche Neubauleistung

Q: GBV, Datenbasis: Housing Europe / Eurostat

16



Ansatzpunkte

- Stehen wir (weiterhin) für eine solidarisch-integrative Wohnungspolitik mit dem Schwerpunkt Durchmischung (vgl. AT, Finnland, DK) oder für eine residuale Wohnungspolitik mit dem Schwerpunkt Treffsicherheit (vgl. UK, Spanien)?
- Stehen wir für die Sozialpflichtigkeit des (Grund-)eigentums?

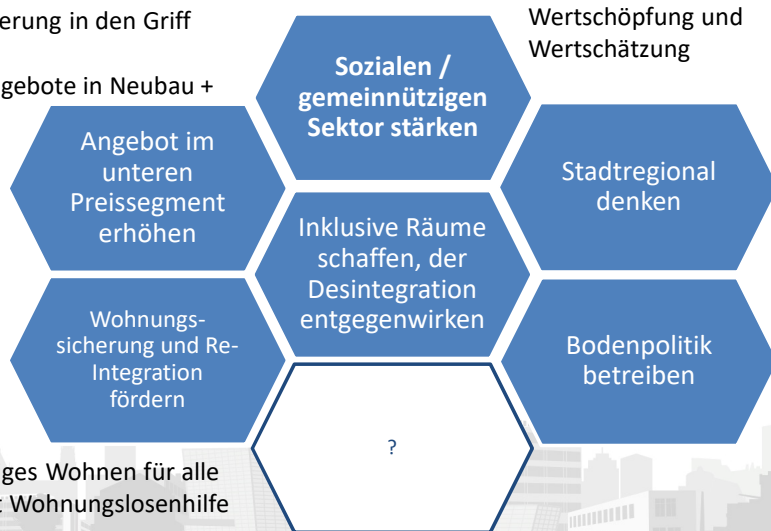
18

Und was können *wir* beitragen?



Baukostensteigerung in den Griff bekommen

Low-Budget Angebote in Neubau + Bestand



Wertschöpfung und Wertschätzung

Förderung, Bautätigkeit und Vergaben regional abstimmen

Sozialpflicht des Grundeigentums; aktive und hoheitliche Bodenpolitik

Menschenwürdiges Wohnen für alle
Kooperation mit Wohnungslosenhilfe

19

Referenzen



European Quality of Life Survey 2016, Overview Report (January 2018):

<https://www.eurofound.eu/publications/report/2017/fourth-european-quality-of-life-survey-overview-report>

Housing Europe (2017): The State of Housing in the EU 2017. www.housingeurope.eu

Ludl, H. (Hg., 2017): Integration im Wohnbau. Modelle für ein soziales Zusammenleben. Birkhäuser, Basel.

Matzner, E. (1982): Der Wohlfahrtsstaat von morgen. Entwurf eines zeitgemäßen Musters staatlicher Interventionen. Campus Verlag Frankfurt / New York

Statistische Daten: EU-SILC, Mikrozensus, GBV-Verbandsstatistik

The Foundation Abbé Pierre / FEANTSA (2017): Second Overview of Housing Exclusion in Europe 2017

Eurostat (2016): Urban Europe — Statistics on cities, towns and suburbs. (Urban Europe Report 2016). Online: <http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-statistical-books/-/KS-01-16-691>

Weinert, Sebastian (2017): Der Körper im Blick: Gesundheitsausstellungen vom späten Kaiserreich bis zum Nationalsozialismus. Walter de Gruyter GmbH & Co KG

20