



Stadttagung

Wien wächst – Wien wohnt!

Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt

Thomas Ritt | AK Kommunalpolitik

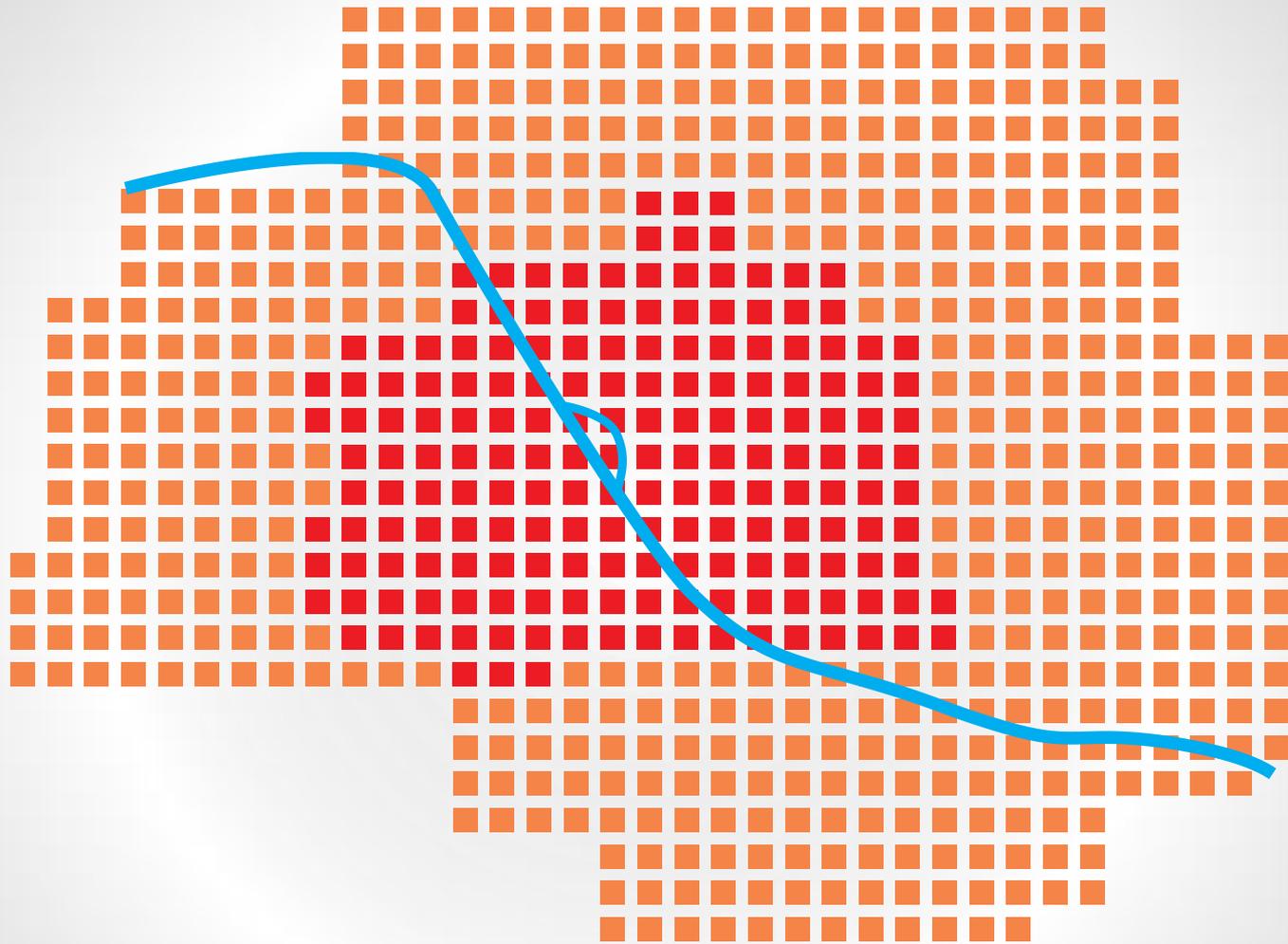
AK

WIEN

bis 2013

bis **2029**





Die Top 5: Bevölkerungsentwicklung europäischer Stadtregionen, 2010 bis 2015 (Veränderung in Prozent)



1,98 %

5. Sofia



2,31%

4. Köln



2,49%

3. Barcelona



2,97%

2. Madrid

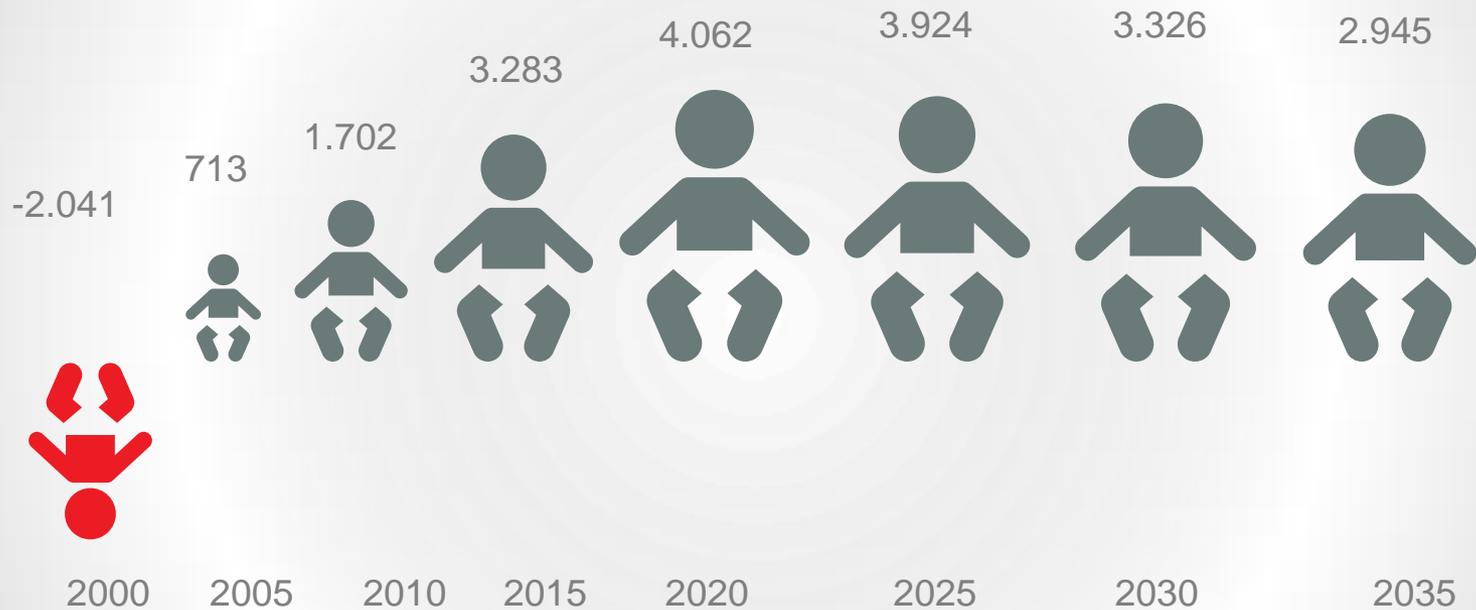


4,65%

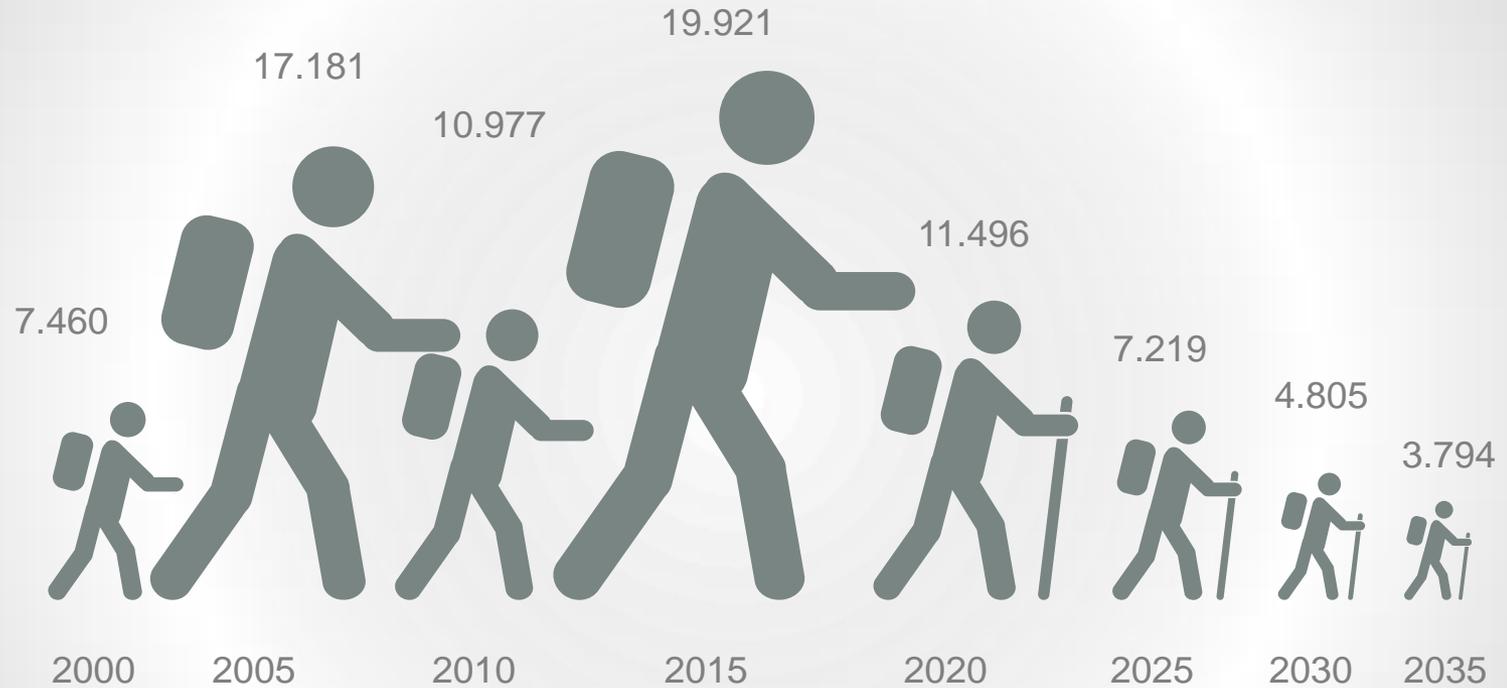
1. Wien



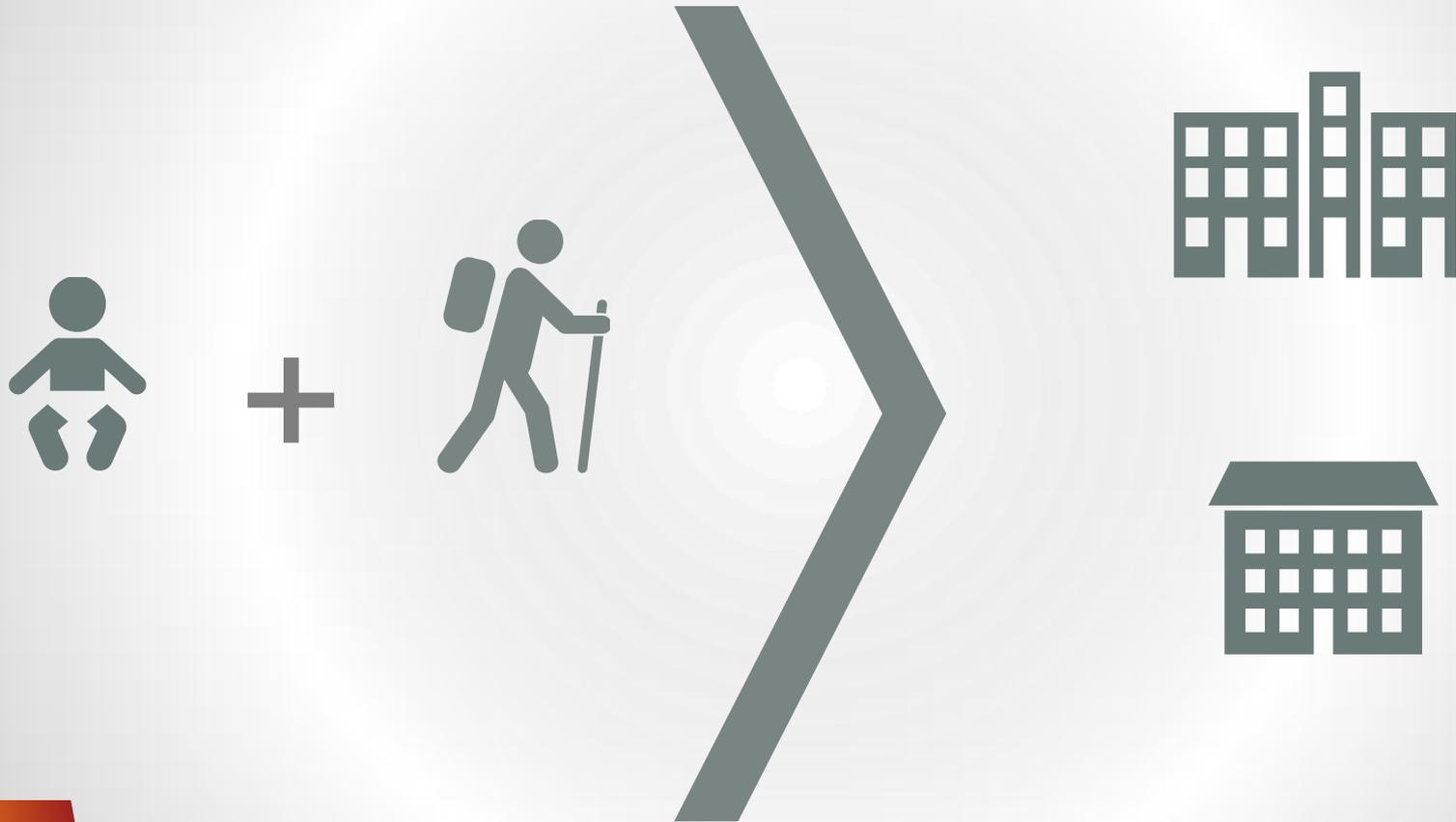
Geburtensaldo



Wanderungsbilanz



Mehr Geburten + Zuwanderung = mehr Wohnungen



TagesAnzeiger

DAS MAGAZIN

„Für stramme Bürgerliche ist das alles reiner Kommunismus, doch Stadtpolitiker aus der halben Welt pilgern hierher, weil sie wissen wollen, wie dieses Wiener Wohnwunder funktioniert.“

12. 4. 2014



AK

WIEN

Berliner Morgenpost

„Von Wien lernen heißt wohnen lernen.“

10. 5. 2013



Frankfurter Allgemeine

Sonntagszeitung

„In Wien ist alles anders. Die Mieten sind in den letzten Jahren zwar auch gestiegen, aber nicht so schnell und nie auf solche Höhen wie in den deutschen Metropolen, und sowieso nur für diejenigen, die in einer privaten Mietwohnung leben. Das ist die Minderheit.“

27. 6. 2014





Wien : München



Hauptwohnsitzwohnungen (100%)

840.000 (2011)



746.000 (2010)



Wohnungs- und Gebäudeeigentum

145.000 (19%)



171.000 (23%)



Private (und frei finanzierte) Mietwohnungen



275.000 (33%)

500.000 (67%)



Gemeindewohnungen/geförderter Wohnbau



220.000 (26%)



47.000 (6%)



Geförderte Wohnungen (vorwiegend gem. WBG)/ preisgebundene Wohnungen



200.000 (22%)

30.000 (4%)

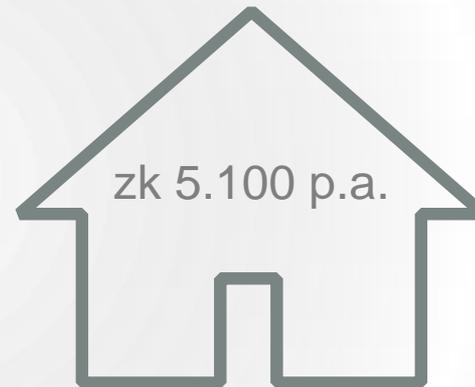


Neubauleistung

Wohnungsfertigstellungen



2011 – 2013



2007 – 2011



AK

WIEN

Förderungsbudget

Neubau und Sanierung



2011 – 2013

Neubau



2007 – 2011



Deutliche Unterschiede

Ø Bruttomiete per m²



Wachstum führt zu Druck auf Wohnungsmarkt

Bruttomieten, Wien 2005 – 2012

Genossenschaft



Gemeinde



Private



Inflation

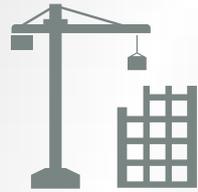


Medianlohn





Altbau, Gentrifizierung



Neubau



Flächenpolitik



Finanzierung, Nachhaltigkeit



Mietkosten einer 77m² Wohnung pro Monat, unbefristeter Mietvertrag



Gesetzlicher Richtwertmietzins **470,47 €**
Tatsächlicher Mietzins **621,39 €**



Altbau & Gentrifizierung



Mietkosten einer 77m² Wohnung pro Monat, **unbefristeter Mietvertrag**



Sie zahlen zuviel **150,92 € (zB Küche)**



Altbau & Gentrifizierung



Mietkosten einer 77m² Wohnung pro Monat, **befristeter Mietvertrag**



Gesetzlicher Richtwertmietzins **352,66 €**
Tatsächlicher Mietzins **639,10 €**



Altbau & Gentrifizierung



Mietkosten einer 77m² Wohnung pro Monat, **befristeter Mietvertrag**



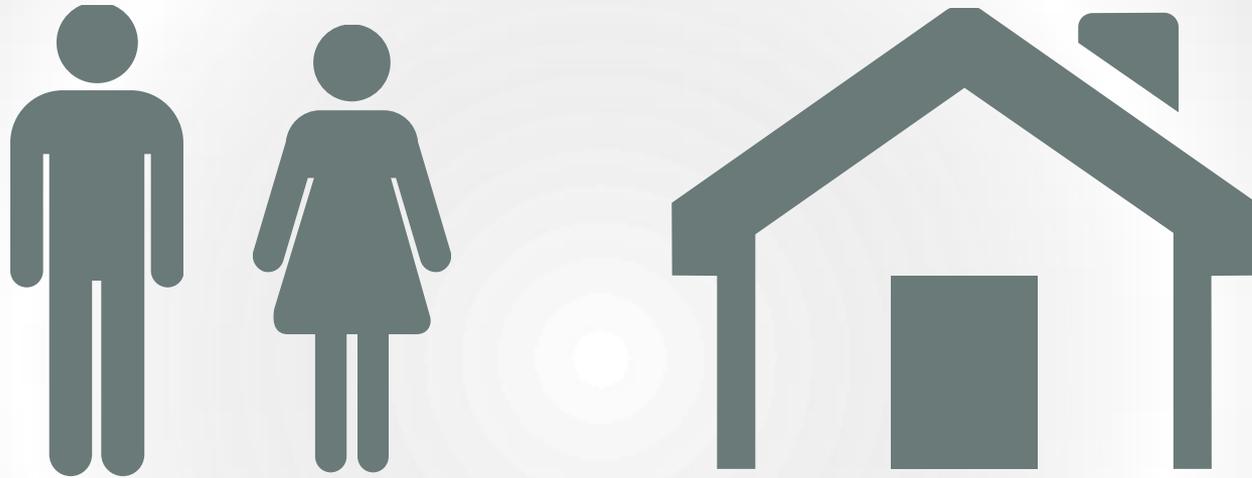
Sie zahlen zuviel **268,44 € (zB Küche und Bad)**



Altbau & Gentrifizierung



Bevölkerungswachstum plus Trends



2 Personen pro Haushalt

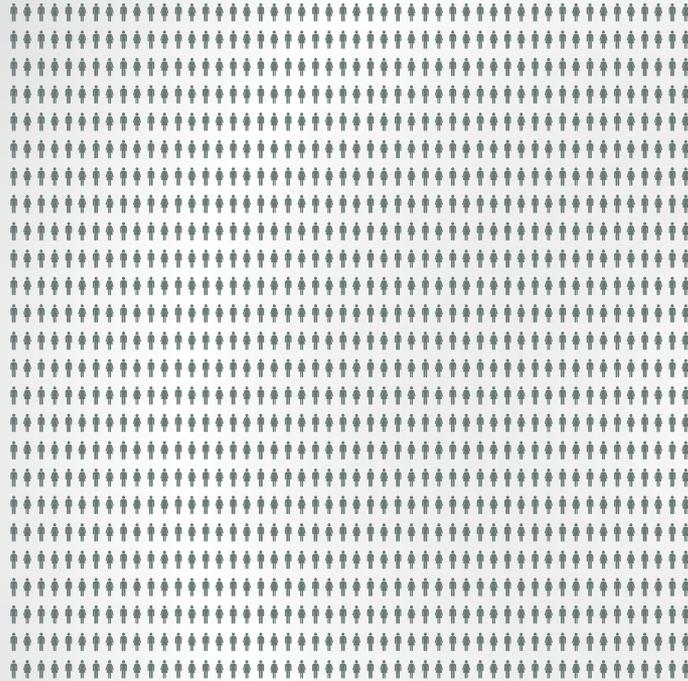
➔ mehr Singles + mehr m²



Neubau



Bevölkerungswachstum plus Trends



Wien braucht mindestens 10.000 neue Wohnungen pro Jahr



Neubau



Grundstückskosten pro Wohnnutzfläche in m² sozialer Wohnbau vs private Finanzierung

Sozialer Wohnbau

Privater Wohnbau

Limit für sozialen Wohnbau
235 € bis 300 €



Flächenpolitik

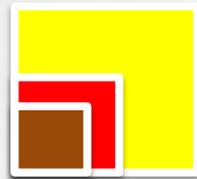


Grundstückskosten pro Wohnnutzfläche in m² sozialer Wohnbau vs private Finanzierung

Sozialer Wohnbau

Privater Wohnbau

Limit für sozialen Wohnbau
235 € bis 300 €



schlechte städtische
Lage 600 €



Flächenpolitik

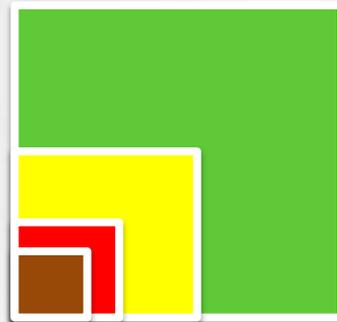


Grundstückskosten pro Wohnnutzfläche in m² sozialer Wohnbau vs private Finanzierung

Sozialer Wohnbau

Privater Wohnbau

Limit für sozialen Wohnbau
235 € bis 300 €



gute städtische
Lage **1200 €**

schlechte städtische
Lage **600 €**



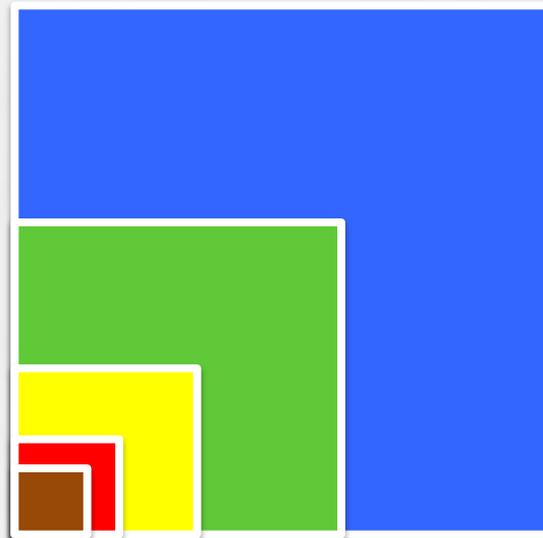
Flächenpolitik



Grundstückskosten pro Wohnnutzfläche in m² sozialer Wohnbau vs private Finanzierung

Sozialer Wohnbau

Privater Wohnbau



Spitzenpreise
städtische Lage
bis zu 2000 €

gute städtische
Lage 1200 €

schlechte städtische
Lage 600 €

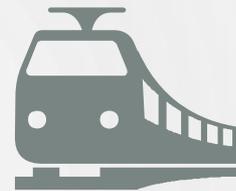
Limit für sozialen Wohnbau
235 € bis 300 €



Flächenpolitik



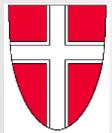
Keine Wohnbauförderung ohne ...



Finanzierung/Nachhaltigkeit



Verschuldung pro Kopf Niederösterreich, Wien & Berlin (2012)



2.498 €

€€€€€€€€
€€€€€€€€€€€€€€€€€€€€€€€€



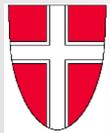
Finanzierung/Nachhaltigkeit



Verschuldung pro Kopf Niederösterreich, Wien & Berlin (2012)



4.438 €



2.498 €

€€€€€€€€€€
€€€€€€€€€€€€€€€€€€
€€€€€€€€€€€€€€€€€€



Finanzierung/Nachhaltigkeit



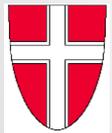
Verschuldung pro Kopf Niederösterreich, Wien & Berlin (2012)



17.600 €



4.438 €



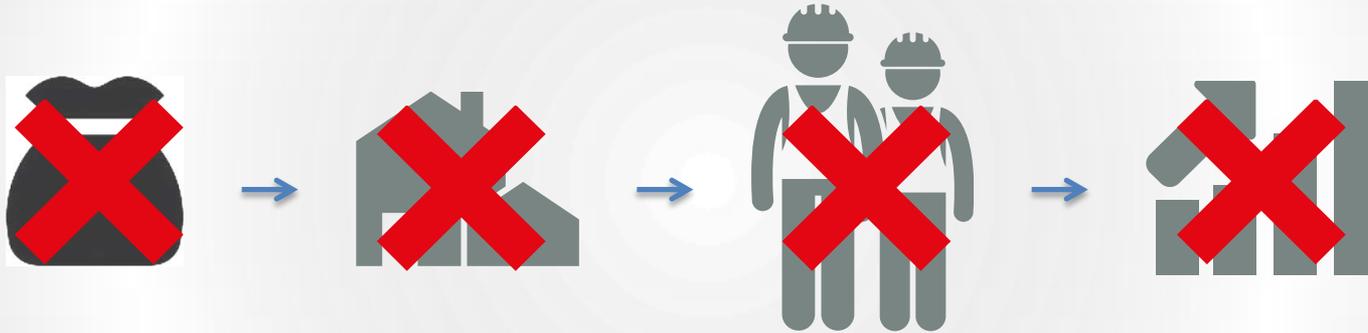
2.498 €



Finanzierung/Nachhaltigkeit

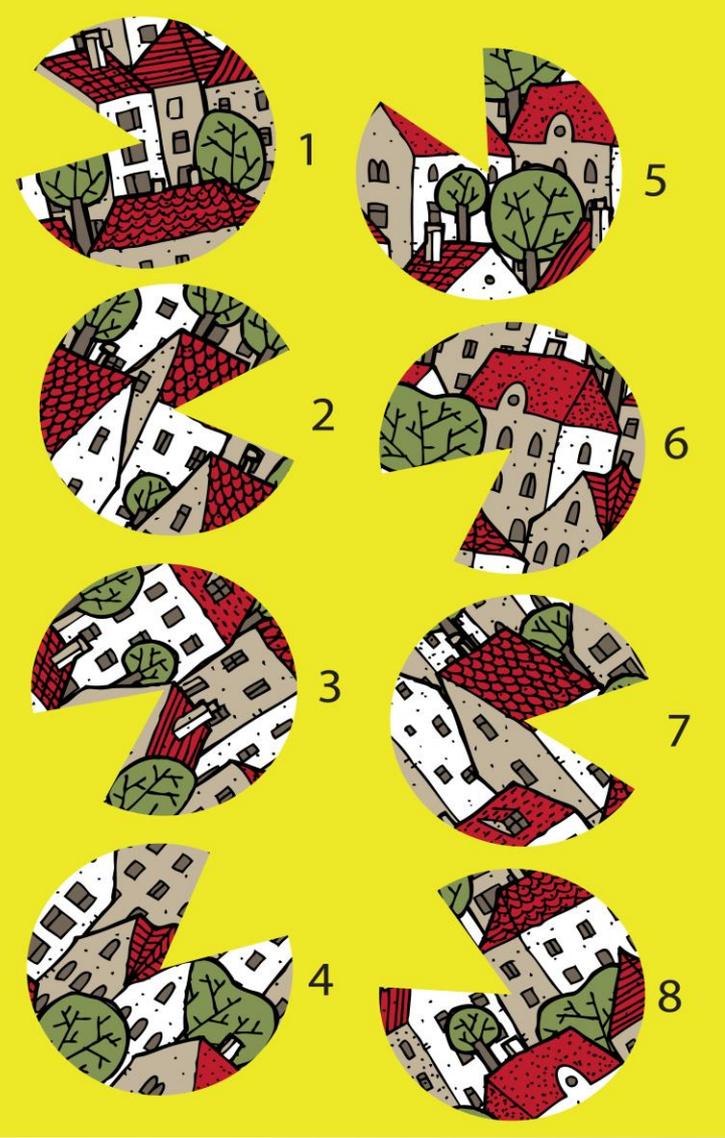
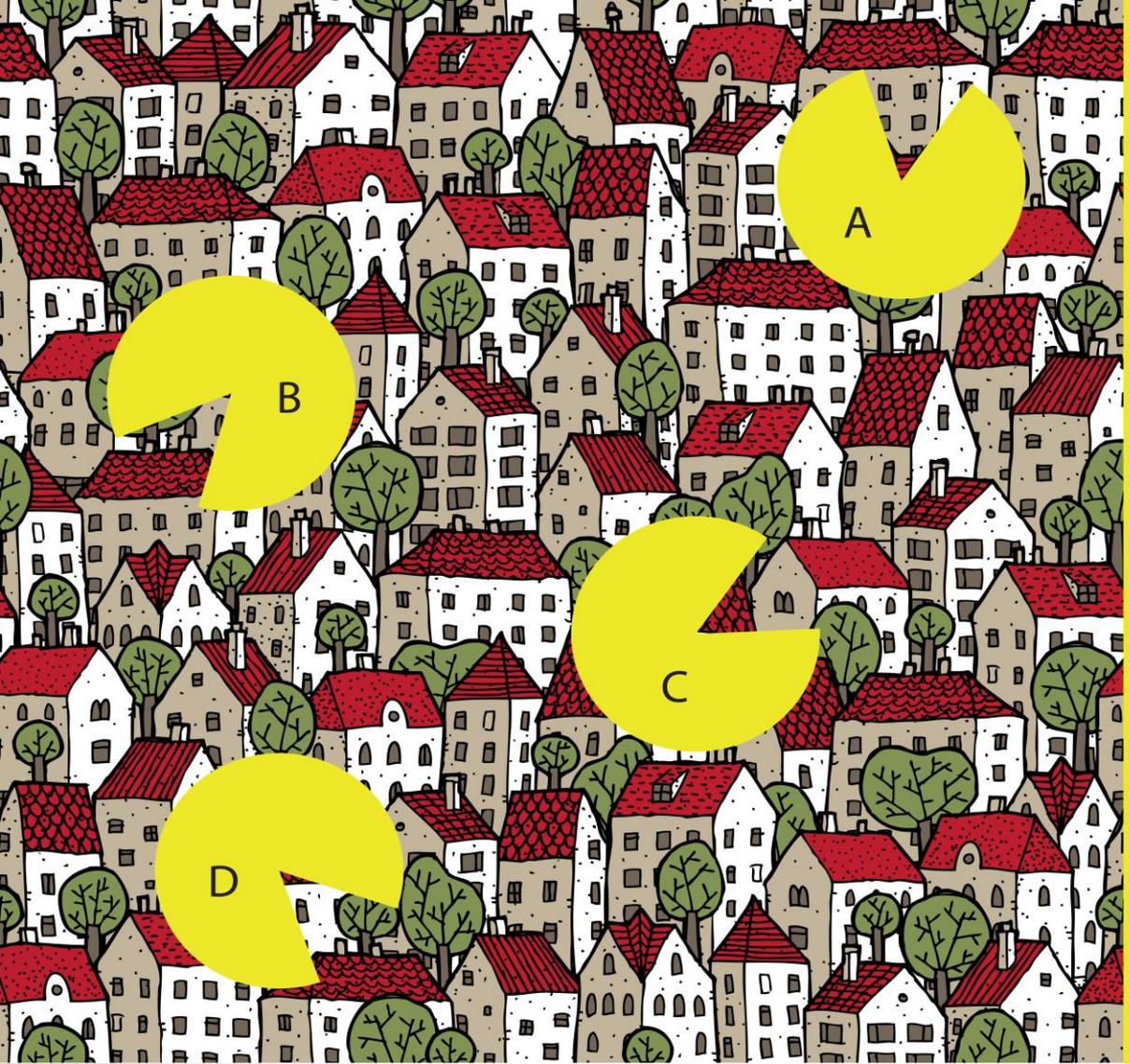


Stabilitätspakt verhindert Investitionen



Finanzierung/Nachhaltigkeit





Wie werden Häuser zu einer Stadt?



Layout & Grafik:
Jakob Fielhauer

Illustrationen:
JiSign
Raven
Labelmann
Dejan Jovanovic
Cunico
ivook
alle: Fotolia.de
Bild-Montage
Jakob Fielhauer

