



STADTSTRADWERT

Stadt
Regionalforschung **SRZ**

Produktionen

Wohnungsmarkt-Report 2008	3
Armutsbekämpfung in Österreich - AURORA 1	3
Autofreies Wohnen – Evaluation der Mustersiedlung Wien-Floridsdorf	5
Hausbetreuung nach Abschaffung des Hausbesorgergesetzes	7
Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand	8
Statistiken für die Wohnwirtschaft	9
Paris trifft Wien	10
Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im EU-Vergleich	10
Wandel der Wiener Wohnbedingungen im Spiegel des Mikrozensus	12
Wiener Wohnbaufestwochen	14

laufende Projekte

Armutsbekämpfung in Österreich - AURORA 2	14
Wieder allein wohnen – Senioren Single Haushalte in Wien	15
Urban Knowledge Arena - Action 20 of COST	15

X-TRAs	16
Impressum	16

2008/09



Werte Leserin, werter Leser,

Das späte Erscheinen unseres Ihnen vertrauten Bulletins, das über die Leistungen des SRZ im jeweils abgelaufenen (Vor-)Jahr informiert, ist erklärungsbedürftig.

“innovativ” Seit Jahren gehört das Wort zu den Vokabeln mit höchsten Einschaltquoten im Sprachschatz der Forschungs- und Technologieförderungsprogramme, der regionalen, nationalen und auch der EU-weiten Ausschreibungstexte. Das Attribut soll nicht nur wörtlich verstanden werden, im Sinne von neu, erneuernd, frisch, es soll auch positive Assoziationen wecken: Innovativ sei besser, verbessernd, erstrebenswert. (Ein Narr also, wem beim Gegenteil zur Innovation – etwa dem Alten, dem Bestehenden – Qualitäten wie altherwürdig, beständig, bewährt, gut einfallen.)

innovativ sollen nicht nur die Forschungsmethoden sein, auch die Resultate müssen sich nachweislich vom state of the art abheben. Der Vermittlung und Verbreitung der innovativen Erkenntnisse darf es nicht an innovativen Instrumenten mangeln und die Verwertung, die Nutzung der innovativen Ergebnisse muss selbstverständlich innovative Impulse setzen.

innovativ ist auch der Innovations-Scheck, den die Republik Österreich (BMVIT und BMWFJ) jenen kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) anbietet,*) die selbst keine Forschung betreiben oder finanzieren können, um ihre Unternehmensstrategie innovativ zu gestalten. Mit diesem Scheck kann solches Wissen zugekauft werden, das für das Unternehmen einen innovationsstrategischen Nutzen hat.

weder innovativ noch altherwürdig ist jedoch, dass nicht das Unternehmen darüber befindet, was für das Unternehmen selbst von innovationsstrategischem Nutzen ist, sondern die FFG (Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft), die mit der Abwicklung dieses Förderungsprogramms von der Republik beauftragt ist. Wir, die SRZ Stadt+Regionalforschung, selbst ein KMU, haben für zahlreiche KMU in Österreich Forschungsdienste erbracht, die für diese Unternehmen hilfreich und nützlich für ihre strategischen Überlegungen waren. Dieses Wissensprodukt sollte mit Innovationsschecks bezahlt werden, die den Unternehmungen angeboten worden waren. Die FFG jedoch befand, dass die von uns erbrachten Leistungen keinen innovativen Wert für die bedienten KMU hätten, und verweigerte die Bezahlung, d.h. die Einlösung der Innovationsschecks.

innovativ im Sinne von “verbessernd” (budgetschonend) war die Nichtbezahlung erbrachter Dienstleistungen nur für die FFG. Für uns, die SRZ Stadt+Regionalforschung brachte es die strategische Umstrukturierung in einen semi-virtuellen Forschungsbetrieb, den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze, die Zersplitterung unserer Forschungsinfrastruktur und eine exorbitante Erschwerung der internen Kommunikation und des damit verbundenen betrieblichen Aufwandes.

*“Der Innovationsscheck Österreich ist ein Förderungsprogramm für Klein- und Mittelunternehmen in Österreich mit dem Ziel, ihnen den Einstieg in eine kontinuierliche Forschungs- und Innovationstätigkeit zu ermöglichen.”**) Das Fallbeispiel SRZ zeigt: Die von der FFG angewandte Abwicklung dieses Förderungsprogramms trägt pikanterweise in zwei Richtungen zu seiner Selbstaufhebung bei: Kleinunternehmen fallen tendenziell wegen Unterschreitung der Mindestgröße hinaus, das Mittelunternehmen FFG wird hingegen wegen wachstumsbedingter Überschreitung der Obergrenze für KMU (250 Beschäftigte) aus den für diese Unternehmenskategorie vorgesehenen Förderungsprogramme nicht mehr in Frage kommen. Ist doch auch

innovativ oder nicht?

Ich hoffe, dass die Verspätung unseres Jahresbulletins verständlich geworden ist.

Mit dieser innovativen Förderkulisse im Hintergrund möchten wir der Österreichischen Nationalbank ganz besonders für die gewährte finanzielle Unterstützung dieser Ausgabe von *STADTRAUMZEIT* (2008) danken.

Peter Moser

im Mai 2009



*) Fußnote

<http://www.ffg.at/content.php?cid=735>: “Mit dem Innovationsscheck können sich die Unternehmen an Forschungseinrichtungen (Außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, Fachhochschulen und Universitäten) wenden und je nach Bedarf deren Leistungen bis zu einer Höhe von EUR 5.000,— mit dem Scheck bezahlen.”



Wohnungsmarkt Report 2008

Auch 2008 erschien wieder der seit 2006 jährlich produzierte Wohnungsmarkt Report des SRZ, dessen umfangreiches Tabellenprogramm wie in den beiden vorangehenden Ausgaben drei Module umfaßt:

1. Die unter dem Titel ‚Wohnungsmarkt Barometer‘ laufende Dokumentation einer bundesweiten Befragung von Wohnungsmarktexterten und -expertinnen zu ihrer Einschätzung der aktuellen Trends auf den heimischen Wohnungsmärkten (in einer nach Wohnungsmarkt-Regionen gegliederten Zeitreihen-Darstellung)

2. Das Wohnungsnachfrage-Monitoring auf Basis einer im Auftrag des SRZ durchgeführten bundesweiten Befragung von 6.000 Haushalten zu den Themen Wohnsituation, Wohnungsnachfrage und Wohnwünsche (in einer nach Gemeindetypen gegliederten Zeitreihen-Darstellung)

3. Die tabellarische Aufbereitung einer Vielzahl von wohnungsmarkt-relevanten Daten aus verschiedensten statistischen Quellen (in einer nach Bundesländern gegliederten Zeitreihen-Darstellung)

Der Gesamtreport für das Jahr 2008 ist am SRZ erhältlich. Interessenten können neben diesem Gesamtreport auch einen ausschließlich auf die Nachfrage-Erhebung bezogenen Bericht erwerben. Darüber hinaus werden auf Bestellung auch Sonderauswertungen für jeweils gewünschte Zielgruppen bzw. Teilregionen zu den aktuellen Nachfrage-Daten angefertigt.

Bearbeitung: Karl Czasny, Gerhart Bständig, Bernhard Schöffmann, Eva Stocker

Bereich: Wohnungsneubau	25
Das Investitionsklima	25
3.1.1	
Derzeitiges Investitionsklima	25
Zukünftige	3.1.2 Entwicklung des Investitionsklima
Bereich: Wohnungs- und Wohnhausbau	25
Erwerb und Bestandsmaßnahmen	30
im Wohnungsneubau	30
Investitionsklima	30

AURORA. Gemeinsam gegen Armut Armutsbekämpfung in Österreich

Die EU, Generaldirektion für Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit fördert dieses Projekt, das sich gegen Armut, soziale Ausgrenzung und mangelnden Sozialschutz wendet. In Österreich wurde es in einem Forum für offenen Diskurs umgesetzt.

In regionalen Veranstaltungen wurden unter Einbeziehung sozialer Organisationen und der zuständigen Sozialabteilungen der Länder zielgerichtete Maßnahmen zur Armutsbekämpfung erarbeitet. Über mehrere Kleinprojekte wurden Betroffenen Gruppen in das Geschehen eingebunden. In einer sozialwissenschaftlichen Befragung wurden der aktuelle Wissensstand und die Standpunkte der Fachöffentlichkeit ermittelt. Eine **Medienkampagne** sollte eine breitere Öffentlichkeit zu den ausgewählten Schwerpunkten informieren.

Zwei Aktionsbereiche aus der Lissabon Strategie der Europäischen Gemeinschaft standen im Fokus: **Sozialschutz** und **Soziale Eingliederung**.

Das Thema Sozialschutz umfasst die Forderung nach einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Gesundheitsversorgung und Pflege, die auch für Armutsgefährdete und von Armut Betroffene zugänglich sein muss. Angebote der Langzeitpflege für Betagte sind hier ein Schwerpunkt, der auch Personen mit Migrationshintergrund - als Betroffene sowie als DienstleisterInnen - mit einbezieht.

Im Themenbereich Soziale Eingliederung wurden Maßnahmen zur Unterstützung der am härtesten von Armut Betroffenen





- von Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen, für MigrantInnen und Minderheiten und für Menschen mit Mehrfachindikation - erarbeitet. Die besonderen Problemlagen von Frauen und die damit verbundene Notwendigkeit zielgerichteter Angebote wurde berücksichtigt.

Die Volkshilfe Österreich führte das Projekt von Februar 2007 bis Jänner 2008 gemeinsam mit dem SRZ, der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAWO) und der Initiative Minderheiten (IM) durch.

Die Sozialabteilungen der Bundesländer Kärnten, Oberösterreich, Steiermark und Wien sowie der Österreichische Städtebund unterstützten AURORA. inhaltlich und finanziell.

Die Hauptergebnisse

Das ‚Forum für offenen Diskurs‘ von AURORA. konnte eine erfreulich hohe Zahl von Fachleuten aus den unterschiedlichsten Bereichen zusammen bringen, was lebhaft und ergebnisorientierte Diskussionen ergab. In kleinem Ausmaß gelang es auch, Betroffene einzubinden. Ergänzend rundeten die Ergebnisse der Befragung das Meinungsbild ab. Auch eine breitere Öffentlichkeit wurde wiederholt angesprochen, da in unterschiedlichen Medien Beiträge platziert werden konnten.

Ein Defizit an Information über gemeinsame Aktivitäten der EU und Österreichs zu Sozialschutz und Sozialer Eingliederung wurde beklagt. Der Prozess selbst und seine nationalen Auswirkungen wecken jedoch durchaus positive Erwartungen. Auch die Zustimmung aus Fachkreisen zu Vorschlägen der EU an Österreich hinsichtlich politischer Schwerpunktsetzungen war sehr hoch.

Aus Befragung und Veranstaltungen kristallisierte sich, quer zu allen Spezialthemen, ein Konsens darüber heraus, wo vordringlich anzusetzen ist: Ausreichende **Grundsicherung** als Schlüssel zur Armutsbekämpfung, wesentlich stärkeres Entwickeln von **präventi-**

vem Handeln, Wahrung der **Würde** des Einzelnen bei der Gestaltung von Maßnahmen und ‚**Empowerment**‘ – die Stärkung der Selbstorganisationskräfte von Betroffenen. Aufgrund der besonderen Betroffenheit den **Frauen Priorität** zu geben, unterliegt vielen der zahlreichen Detailforderungen.

Weitere Forderungen richten sich auf Verbesserung des Informationszugangs, auf mehr Angebote von Partizipation an Politik- und Maßnahmengestaltung an Betroffene, auf eine bessere Durchsetzbarkeit bestehender Rechte sowie auf mehr Rechte für die und mehr Respekt vor den Betroffenen.

Der Bericht ist, ergänzt um ein deutschsprachiges und ein englischsprachiges Informationsblatt, auf der Homepage des Projektes www.aurora-austria.eu zu finden.

Das Projektteam nahm die auf weitere erfolgversprechende Wege weisenden Ergebnisse und die positive Resonanz auf vielen Ebenen zum Anlass, um bei einem neuerlichen Aufruf der EU Generaldirektion Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit zu ‚Debates on Social Inclusion‘ (im Rahmen der Programmschiene PROGRESS) ein **weiterführendes zweijähriges Projekt** einzureichen, das gegen Ende des Jahres 2008 zu unserer Freude positiv beschieden wurde. (Siehe dazu ‚Laufende Projekte‘ AURORA plus.)

Förderung: EU Generaldirektion Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit (80%), Sozialabteilungen der Bundesländer Kärnten, Oberösterreich, Steiermark und Wien sowie der Österreichische Städtebund (zusammen 20%).

Bearbeitung im SRZ: Heidrun Feigelfeld, Gerhart Bständig, Eva Stocker, Bernhard Schöffmann, Jürgen Hajek.

Kooperationspartner: VHÖ Volkshilfe Österreich (Projektträger, Koordinator: Christian Perl), BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, IM Initiative Minderheiten.

Projektdauer: 15.1.2007 bis 15.1.2008.





Autofreies Wohnen

Evaluierung der Mustersiedlung in Wien-Floridsdorf

In den Jahren 1997 bis 1999 wurde im 21. Wiener Gemeindebezirk eine Wohnhausanlage mit 244 Mietwohnungen mit Kaufoption unter Verwendung von Mitteln der Wiener Wohnbauförderung (§14 WWFG 1989) errichtet. Das Besondere an diesem Bauvorhaben bestand darin, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrages verpflichten mussten, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Der Autoverzicht bzw. der eingesparte Garagenbau setzte die ansonsten dafür bereitgestellten Förderungsmittel frei. Diese konnten nun zu Gunsten anderer, wohnungsrelevanter Zielsetzungen investiert werden, und zwar in

- den Bau von Gemeinschaftseinrichtungen,
- den Einsatz ökologischer Bauelemente und Betriebssysteme (Energie, Wasser, etc),
- die Gestaltung großzügiger Gartenanlagen und
- die Errichtung von umfangreichen Fahrradabstellanlagen.

Mit der "Umwidmung" von Wohnbauförderungsmitteln hatten die an der Realisierung und späteren Nutzung der Mustersiedlung beteiligten Personengruppen verschiedenste Zielvorstellungen geknüpft. Die Hauptaufgabe der Evaluationsstudie bestand darin, Antworten auf die Frage zu finden, ob und inwieweit die – teilweise divergierenden – Ziele und Erwartungen erreicht wurden.

Autofreiheit und Mobilität

Rund ein Viertel der jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner hatte früher einen PKW, auf den sie dann aber verzichteten, weil man sich dadurch im Wohnbereich etwas anderes, qualitativ Wichtiges leisten konnte. Der fehlende PKW im Haushalt wirkt sich erwartungsgemäß auf die Verkehrsmittelwahl der Haushaltsmitglieder der Mustersiedlung aus. Sowohl auf dem Weg zur Arbeit oder zur Ausbildungsstätte, als auch beim täglichen Einkauf und – falls erforderlich – bei der Begleitung der Kinder in den Kindergarten

oder in die Schule kommt in der autofreien Mustersiedlung das Fahrrad um ein Vielfaches häufiger zum Einsatz als im Wiener Durchschnitt der PKW-losen Haushalte.

Die Benützung eines Leihwagens ist nur für die Durchführung größerer, nicht alltäglicher Einkäufe von Bedeutung: 28 % der Befragten gaben an, einen der in der Siedlung bereitgestellten Wagen für diesen Zweck zu verwenden. Für mehr als ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner spielt das Car-sharing-Angebot in der Siedlung überhaupt keine Rolle. Für rund ein Fünftel stellen sich heute die Organisation und auch die Kostenentwicklung dieses Angebots schlechter dar, als sie es ursprünglich erwartet hatten.

Gemeinschaftsbereiche

Nicht nur das Vorhandensein zahlreicher Gemeinschaftseinrichtungen und das überdurchschnittliche Angebot an Freiräumen, Grün- und Gartenflächen wird von der überwältigenden Mehrheit gewünscht, auch die Nutzung wird größtenteils positiv bewertet. Die Urteile fallen für die allgemeinen Einrichtungen (wie z.B. das Erwachsenenhaus, der Waschsalon, das Kinderhaus, der Mehrzweckgemeinschaftsraum) und Grünflächen generell noch besser aus als für die speziellen (z.B. Sauna, Fitnessraum und Werkstätten). Dies gilt auch für die Laubengänge, die leicht überdimensioniert wurden, um als "Orte des Gesprächs" genutzt zu werden.

Die speziellen Gemeinschaftsbereiche erhalten ebenfalls kaum negative Bewertungen. Da sie aber nicht von allen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Siedlung genutzt werden – für rund ein Viertel sind diese Einrichtungen ohne Bedeutung –, fallen die positiven Urteile anteilmäßig etwas geringer aus als bei den allgemeinen Gemeinschaftsbereichen.

Auch über die Wartung und Pflege der allgemeinen Gemeinschaftsbereiche gibt es





in der Siedlung eine ziemlich hohe Zufriedenheit. Aus der gesamt durchschnittlich positiven Bewertung der Kostenentwicklung für die Gemeinschaftsbereiche heben sich nur die Alleinerzieherinnen und -erzieher etwas ab: Unter ihnen sind die Unzufriedenen signifikant häufiger.

Mitbestimmung und Selbstverwaltung

Die vertraglich geregelte Autofreiheit der Mustersiedlung ist nicht die einzige Besonderheit, die diese Wohnanlage von allen anderen in Wien heraushebt. In der Siedlung gibt es einen Beirat, der von der Bewohnerschaft alle drei Jahre gewählt wird, um die Interessen gegenüber der Hausverwaltung wahrzunehmen und als Mietermitbestimmungsorgan zu fungieren. Die Siedlung zeichnet sich auch durch ein hohes Maß an Selbstverwaltung aus, und zwar durch eine dauerhafte, organisierte, intern institutionalisierte Übernahme von Leistungen und Eigenverantwortung für Teile der "normalen" Hausbetreuung und auch für ganze Bereiche des Wohnens und Lebens in der Siedlung durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst. Der Beirat ist auch das "Kontrollorgan" für die zahlreichen Selbstverwaltungsgruppen, denen die Wartung und Pflege der vielen Gemeinschaftseinrichtungen anvertraut ist.

Die Funktionenteilung zwischen der Hausverwaltung und der Bewohnerschaft und die Kooperation miteinander wird von beiden Seiten grundsätzlich positiv dargestellt, aus Bewohnersicht jedoch etwas differenzierter, insbesondere bezüglich der Rechte und Kompetenzen. Insgesamt findet sich ein so grundlegend positiv bewertetes Verhältnis zwischen Bewohnerschaft und Hausverwaltung kaum in anderen Wohnanlagen dieser Größenordnung in Wien.

Die Arbeitsgruppen sind das Kernstück der Selbstverwaltung. Ohne sie wäre die Realisierung der Aktivitäten und Einrichtungen in den zahlreichen Gemeinschaftsbereichen der Siedlung nicht möglich. Die Mitwirkung in den diversen Arbeitsgruppen ist unbezahlt und ehrenamtlich. 41 % der Bewohner arbeiten in keiner einzigen Grup-

pe mit, 28 % nehmen an einer, 21 % an zwei und 10 % an drei oder mehr Arbeitsgruppen teil. Der Frauenanteil an diesen ehrenamtlichen Tätigkeiten ist deutlich höher als jener der Männer. Die Arbeit in diesen Selbstverwaltungsorganen ist für Zugezogene gleichermaßen attraktiv wie für die Erstbesiedler.

Trotz der großen Anzahl von themenzentrierten Selbstverwaltungsgruppen gibt es auch Bereiche, die unzulänglich oder gar nicht abgedeckt sind, wie z.B. die "Außenbeziehungen" zur nicht autofreien Wohnumgebung, ein fehlender Ruhebereich für Ältere, ein "Lautbereich" für Jugendliche und die Integration von neuen Zuziehern und Zuzieherinnen. Diese etwas vernachlässigte Aufgabe setzt jedoch mehr Kooperation mit der Hausverwaltung voraus. Ein in nächster Zukunft wichtiger werdendes Thema wird die Frage der Kaufoption und die Möglichkeit der Zweiteilung der Bewohnerschaft in Mieter und Eigentümer werden.

Schlussfolgerungen

Aus der langen Reihe von Lehren, die man aus der Geschichte der Mustersiedlung ziehen kann, sind die folgenden drei wohnumbauförderungspolitisch relevanten hervorzuheben:

- Ein "maßgeschneiderter WBF-Mitteinsatz" (z.B. für Gemeinschaftseinrichtungen) sollte grundsätzlich diskutiert werden.
- Die Umwidmung von WBF-Mitteln sollte stets an eine begleitende Besiedlungs- und Mitbestimmungsbetreuung geknüpft werden. Sie ist eine langfristig wirksame, nachhaltige Investition in die Bestandspflege.
- Die in der Mustersiedlung praktizierte Kombination von Gemeinschaftseinrichtungen, Mietermitbestimmung und Selbstverwaltung in einer Wohnanlage dieser Größenordnung hat Modellcharakter für die Förderungswürdigkeit.

*Auftraggeber: Stadt Wien –
MA 50/Wohnbauforschung
Bearbeitung: Peter Moser,
Eva Stocker (SRZ),*

*Raimund Gutmann, Barbara Wick
(wohnbund:consult)
Projektabschluss: Dezember 2008*





Hausbetreuung in Wien nach Abschaffung des Hausbesorgergesetzes

Mit dem Auslaufen der Wirksamkeit des Hausbesorgergesetzes im Jahre 2000 ging ein sukzessiver Wandel der Hausbetreuung einher. Über mehrere Jahre – insbesondere 2006, 2007 – flackerte die politische Debatte über die Qualität und Kosten der Hausbetreuung für die Bewohner, die Hausverwaltungen und die Hausbetreuungsunternehmen, aber auch die arbeitsrechtlichen Auseinandersetzungen immer wieder auf. Die Forschungsarbeit beleuchtet die Veränderungen in diesem Bereich der Arbeitswelt und der Wohnungsbewirtschaftung aus den verschiedensten Blickwinkeln. Dabei kommen sowohl die Dienstleister und die Hausverwaltungen als auch die Interessenvertretungen und die Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlichster Wohnanlagen zu Wort (schriftliche und mündliche Befragungen und Tiefeninterviews). Die empirischen Resultate werden den Aussagen der verschiedenen politischen Interessensgruppen und Parteien gegenübergestellt. In den Schlussfolgerungen aus der Analyse werden politische Empfehlungen formuliert. Die Arbeit wurde Anfang 2008 fertiggestellt.

Vor rund 60 Jahren gab es in Wien noch rund 40.000 Hausmeister. Im Juli 2007 gibt es in Österreich nur mehr knapp unter 14.000 Hausbesorger/innen, einschließlich der 10.500 in Wien; 80 % davon sind Frauen. Für alle anderen im Bereich der Hausbetreuung beschäftigten Personen gilt das alte Hausbesorgergesetz nicht – also weder in arbeitsrechtlicher Hinsicht noch in Bezug auf den Umfang und die Qualität und Verantwortlichkeit der zu erbringenden Betreuungsleistungen.

Entlang der "heißesten" politischen Debattenpunkte zu diesem komplexen Thema kann nach der empirisch-analytischen Studie folgendes gesagt werden:

- Wohnkosten: Ihre Senkung bzw. Steigerung, die durch die Abschaffung des HBG erreicht werden sollte – je nach befürwortender oder ablehnender politischer Position –, kann seriöserweise niemand – weder vorher,

noch nachher – plausibel belegen. Der Rückblick auf 7 Jahre Praxis seit der Wohnrechtsnovelle 2000 liefert bei den Experten und Expertinnen ein zumindest in folgendem Punkt einhelliges Resultat: Der direkte Vergleich von Hausbesorger- und Hausbetreuerkosten ist praktisch unmöglich, und zwar wegen der Ungleichheit der Leistungen (Leistungs Pakete), wegen der Ungleichheit der Entlohnung (Dienstwohnung, Lohnnebenkosten) und wegen der Ungleichheit der Verrechnungskreise für verschiedene Leistungen.

- Hausbesorgung und Hausbetreuung – die Tätigkeitsprofile im Vergleich: Der Umfang der Dienstleistungen ist nahezu gleich geblieben; der Katalog der heutigen Hausbetreuungsleistungen deckt sich weitestgehend mit den Aufgaben der alten Hausbesorgung. Der wesentliche Unterschied besteht in der Aufteilung der Tätigkeiten auf viele verschiedene Personen bzw. Dienstleistungsunternehmen. Ein einheitliches, für alle Wohnanlagen gleichermaßen gültiges Tätigkeitsprofil gibt es nicht mehr.

*Auftraggeber: Stadt Wien –
MA 50/Wohnbauforschung*

Bearbeitung: Peter Moser, Eva Stocker

Bericht:

http://wohnbauforschung.at/de/Projekt_Abschaffung_Hausbesorgergesetz.htm





Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand

Die Studie untersucht die Situation unmittelbar vor dem Einsetzen der aktuellen Finanz- und Immobilienkrise. Zum genannten Zeitpunkt befindet sich der Wiener Althausbestand in einer Phase der Umstrukturierung der Eigentumsverhältnisse, welche dadurch gekennzeichnet ist, dass der sogenannte "Zinshausmarkt" zunehmend Interesse bei Immobilienentwicklern, institutionellen Investoren und Immobilienfonds findet. Das Projekt analysiert diese Umstrukturierung mittels folgender Methoden:

- 1) Untersuchung der Daten der Wiener Kaufpreissammlung
- 2) Stichprobenweise Erhebungen im Grundbuch
- 3) Schriftliche Befragung von Eigentümern neuen Typs
- 4) Ergänzende mündliche Interviews mit Eigentümern neuen Typs und mit Experten für den Wiener Markt der Altmiethäuser
- 5) Sekundäranalyse vorhandener Großzählungsdaten
- 6) Sammlung und Auswertung der in Zeitungen, Zeitschriften und im Internet erschienenen Artikel und Informationen zum Thema der Studie
- 7) Aufarbeitung der themenbezogenen Fachliteratur.

Aus der großen Zahl der erzielten Detailergebnisse sind drei Resultate besonders hervorzuheben, wobei zu betonen ist, dass sich die folgenden Ausführungen auf die Situation im Jahr 2007 beziehen:

Hohe Preissteigerungen

In den letzten Jahren war auf dem Wiener Zinshausmarkt ein "Zinshausboom" – ein stetiger Anstieg des durchschnittlichen Mietenniveaus und damit einhergehend des Marktwertes der Zinshäuser - zu beobachten, mit mehreren Ursachen wie steigende Wohnungsnachfrage, günstige Finanzierungsbedingungen und veränderte Anlagemärkte.

Wegen der wachsenden Nachfrage der Investoren haben die Hauspreise in Wien im Jahr 2007 ein im Vergleich zum Jahr 2002 etwa um 10 bis 15 % höheres Niveau erreicht. Die Häuserpreise in den untersten Preissegmenten (schlechtere Lagen) sind bis Ende 2004 doppelt so stark gestiegen wie der Durchschnitt. Derzeit werden Häuser in mittleren Lagen zumeist mit etwa Euro 1.000 bis 1.100 pro m² Nutzfläche angeboten, wobei man aber auch Preise bis zu Euro 1.500 pro m² findet.

Dieser Boom ist ganz wesentlich durch die Verschiebungen in der Eigentümerstruktur der Zinshäuser hin zu professionellen Immobilienentwicklern und – unternehmern erklärbar. Diese zeichnen sich durch eine vorwiegend an der Investitionsrendite orientierte Grundhaltung aus. Die Ursache der "Renditephantasie" wird dabei vor allem in der Erhöhung der Mieteinnahmen durch Neuvermietungen bestehender Wohnungen, Dachbodenausbauten sowie Umwandlung und Abverkauf von Mietwohnungen in Einzeleigentum gesehen.

Trotz bereits hoher Hauspreise werden im Jahr 2007 die Marktlage und das Renditepotential von den Investoren noch immer optimistisch eingeschätzt.

Kurze Behaltdauer, rasche Wiederverkäufe

Der Zyklus von Kauf-Entwicklung-Weiterverkauf spielt im Marktverhalten der Eigentümer neuen Typs eine wichtige Rolle. Diese relativ geringe Objektbindung bestätigen auch die Daten der Kaufpreissammlung. Von 1987 bis 2005 hat etwa jede dritte Kauftransaktion ein Altmiethaus betroffen, das in dieser Zeit mehrmals verkauft wurde. Die durchschnittliche Behaltdauer dieser Häuser lag unter zwei Jahren, während die anderen Häuser in der Kaufpreissammlung mindestens 10 bis 15 Jahre gehalten wurden, ohne dass ein Wiederverkauf stattfand.





Damit lässt sich gut verdienen. Die (Brutto-) Jahresrendite aus Kauf- und Verkaufspreis, also ohne Berücksichtigung von allfälligen Ausgaben für Sanierung und anderes, betrug 60 %.

Der Zusammenhang zwischen Behaltdauer und Rendite entspricht durchaus den theoretischen Erwartungen: im Durchschnitt sinkt die Rendite mit zunehmender Behaltdauer. Dabei zeigt sich, dass vor allem kleinere Häuser mit niedrigem Kaufpreis und in weniger zentraler Lage sehr kurz (unter 91 Tage) gehalten werden (womit wahrscheinlich eher einkommensschwache Mietergruppen betroffen sind).

In diesem spekulativen Kurzfristbereich sind es jedoch ‚private Personen‘ und nicht ‚juristische Personen des Privatrechts‘, die überproportional sowohl als Käufer als auch als Verkäufer tätig sind. Vermutlich handelt es sich dabei um Akteure mit besonders intimer Marktkenntnis.

Althauspreis-Mieten-Spirale

Bei den Kaufentscheidungen der Investoren steht eine gute Relation von Kaufpreis zu künftig erzielbaren Mieten als Kriterium an vorderer Stelle (nach der Standortqualität).

Die steigenden Althauspreise und die Renditenmaximierungsstrategie der neuen Eigentümer bewirken eine maximale Ausnutzung des derzeitigen Nachfragedruckes auf Mietwohnungen. Die Mieten (netto ohne Hausbetriebskosten und Mehrwertsteuer) liegen für sanierte Wohnungen (Kat A) in guter (nicht bester!) Lage bei Euro 10 pro m². Aber auch in etwas weniger guten Lagen sind bis zu Euro 7 pro m² möglich. Diese hohen Neuvermietungsrenten erlauben trotz gestiegener Althauspreise durch gezielte Neuvermietung attraktive Renditen, die noch zusätzlich wertgesichert sind.

Letztendlich zeigt sich auch, dass die traditionellen Hauseigentümer von all diesen Entwicklungen nicht unberührt bleiben, sondern sich in zunehmendem Maße am Verhalten der professionellen Akteure orientieren. Damit wird insgesamt das Mietenniveau verstärkt in die Höhe getrieben.

*Auftraggeber: Kammer für Arbeiter
und Angestellte für Wien*

Bearbeitung:

*Im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft
mit dem IFIP der TU-Wien;*

Bearbeitung beim SRZ:

Heidrun Feigelfeld, Karl Czasny

Laufende wohnwirtschaftliche Auswertungen

Seit dem Jahr 2005 erstellt das SRZ im Auftrag des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen in regelmäßigen Abständen wohnwirtschaftliche Sekundärauswertungen zu amtlichen Statistikdaten. Im Jahr 2008 wurden im Zuge dieser Auswertungsserie Arbeiten zu den im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Wohnungs- und Haushaltsdaten durchgeführt.

*Auftraggeber: Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen*

*Bearbeitung: Karl Czasny,
Gerhart Bständig*





Paris trifft Wien

Stadtentwicklung, Stadterneuerung

Paris rencontre Vienne – Aménagement et renouvellement urbains

2006 wurde in Zusammenarbeit zweier Geschäftsgruppen – Stadtentwicklung und Verkehr sowie Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung – ein Austauschprojekt zu den Themen “Stadtentwicklung (Planungsinstrumente und Umsetzung)” und “Stadterneuerung und kulturelles Erbe” durchgeführt, im Rahmen dessen im November 2006 eine zweitägige Veranstaltung in Wien stattfand.

Im Auftrag der Stadtverwaltung von Paris, direction de l’urbanisme, wurde zu Beginn des Jahres 2008 die seit Mitte 2007 in deutsch vorliegende Dokumentation zu den zwei Seminaren durch ein Wiener Team ins Französische übertragen und in Paris veröffentlicht. In enger Zusammenarbeit der Übersetzerinnen Margret Millischer und

Eveline Urban, die auch die Simultanübersetzungen der Veranstaltung im November 2006 in Wien durchgeführt hatten, mit der Projektleiterin Heidrun Feigelfeld und dem Layouter Jürgen Hajek wurde eine fachlich möglichst adäquate Version digital und als Druckvorlage erstellt.

Diese französische Version steht, so wie die deutsche Berichtsversion und die englische Kurzfassung der beiden Austauschprojekte Wien-Paris 2004 und 2006 auf der homepage der Wiener Wohnbauforschung zur Verfügung: www.wohnbauforschung.at (Wohnbau & Stadterneuerung international).

Auftraggeber: Stadt Paris.

*Bearbeitung im SRZ: Heidrun Feigelfeld,
Jürgen Hajek.*

Fertigstellung: April 2008.

Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich

Das Forschungsprojekt nützt die seit dem Jahr 2007 erstmals auch für europaweite Vergleiche zur Verfügung stehenden Daten der EU-SILC-Erhebung (Statistics on Income and Living Conditions) zur Lebens- und Einkommenssituation der Haushalte, um die österreichischen Wohnbedingungen im europäischen Vergleich darzustellen. Die Verknüpfung der dabei erzielten Resultate mit Ergebnissen des Eurobarometers, des European Quality of Life Surveys und des European Social Surveys zu verschiedenen Dimensionen der Wohn- und Lebenszufriedenheit kann den Einfluss der Wohnbedingungen auf die Wohn- und Lebenszufriedenheit aufzeigen und ermöglicht es, Schlussfolgerungen für die heimische Wohnungspolitik im Hinblick auf mögliche Schwerpunkte von Maßnah-

men zur Erhöhung der Wohnzufriedenheit zu ziehen.

Um den europäischen Vergleich überschaubar zu machen, gliedert die Studie die EU-Mitgliedsstaaten in **drei Gruppen**

- EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote (Anteil von Wohnungs- und Hauseigentümern unter 60 %)
- EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote (ab 60 %)
- EU10-Staaten (neue Mitgliedsstaaten; mit Ausnahme Polens ebenfalls Eigentümerquote von mindestens 60 %)

Die beiden Gruppen von EU15-Staaten unterscheiden sich nicht nur in der Eigentümerquote sondern auch im mittleren BIP pro Kopf und hinsichtlich der jeweils dominierenden Typen von Wohlfahrtsstaaten: Die





Gruppe mit der niedrigeren Eigentümerquote versammelt die im Mittel etwas reicheren Staaten, welche durchwegs dem Typus des konservativen oder sozialdemokratischen Wohlfahrtsstaats zuzuordnen sind, während in der zweiten, im Schnitt etwas ärmeren Gruppe von Staaten die liberalen und mediterranen Formen des Wohlfahrtsstaats dominieren.

Die erwähnte Unterscheidung in der Ausrichtung der Sozialpolitik ist auch von einiger wohnungspolitischer Relevanz, muß man doch davon ausgehen, dass liberale und mediterrane Wohlfahrtsstaaten dem freien Wohnungsmarkt eine größere Rolle bei der Sicherstellung der Wohnversorgung ihrer Bevölkerung einräumen als die Staaten der anderen Gruppe, welche tendenziell weniger Scheu vor lenkenden Eingriffen in die Mietengestaltung und in den Wohnungsneubau haben. Die höhere Eigentümerquote der erstgenannten Staatengruppe ist in diesem Sinne nur ein zur Struktur geronnenes Resultat der hier stärker ausgeprägten Marktorientierung der Wohnungspolitik.

Die **Ergebnisse der europaweiten Zufriedenheitserhebungen** sprechen ein klares Urteil über den Erfolg dieser beiden sozial- und wohnungspolitischen Strategien. Denn das mittlere Zufriedenheitsniveau ist sowohl bei der gesamten Lebenszufriedenheit als auch bei der Wohnzufriedenheit und bei fast allen übrigen Zufriedenheitsdimensionen in der Gruppe der EU15-Staaten mit geringerer Eigentümerquote größer als in jener mit höherer Eigentümerquote. Eine Ausnahme bildet nur die Zufriedenheit mit dem Familienleben, bei der ein Gleichstand gegeben ist. Die neuen Mitgliedstaaten schneiden erwartungsgemäß in sämtlichen Zufriedenheitsdimensionen schlechter ab als beide Teilgruppen von EU15-Staaten.

Österreich, das zur Gruppe der EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote zählt, erzielt bei den einzelnen Zufriedenheitsaspekten sehr unterschiedliche Ergebnisse: Sowohl bei der Zufriedenheit mit der Wohnung als auch bei jener mit dem Wohngebiet liegt es am unteren Ende der erwähnten Staatengruppe, und auch bei der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten nimmt es unter den sechs Staaten der genannten Gruppe nur

den vierten Rang ein. Bei der Zufriedenheit mit dem Familienleben sowie jener mit dem Lebensstandard steht es jedoch jeweils an zweiter Stelle. Bei der Lebenszufriedenheit schließlich findet es sich - vermutlich wegen der schlechten Ergebnisse bei den beiden wohnbezogenen Teilzufriedenheiten - wieder nur auf dem vierten von sechs Plätzen in der Gruppe der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote.

Das relativ schlechte Abschneiden Österreichs bei den beiden unmittelbar auf das Wohnen bezogenen Zufriedenheitsaspekten (Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet) dürfte zum Teil auf die Entwicklung der letzten Jahre zurückzuführen sein: Während zwischen 1999 und 2004 auf der Ebene aller EU15-Staaten die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet leicht (um 1 bzw. 2 Prozentpunkte) sinkt, ist in Österreich ein markanter Rückgang der entsprechenden Zufriedenheitswerte (minus 9 bzw. minus 5 Prozentpunkte) festzustellen.

Die Analysen der **Zusammenhänge zwischen Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen** machen deutlich, daß die guten Wohnzufriedenheitswerte der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote Ausdruck eines entsprechend hohen Niveaus der Wohnbedingungen sind: In fast allen Dimensionen der Wohnqualität - von der Belagsdichte, über die Qualität der Wohnung und den Erhaltungszustand des Wohnhauses bis zu verschiedenen Aspekten der Qualität der Wohnumwelt - schneidet die genannte Gruppe von Staaten im Mittel besser ab als





die Vergleichsgruppe der EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote. Einzige Ausnahme ist die Belastung der Wohnumwelt durch Emissionen, wo ein kleiner Vorsprung der Staaten mit hoher Eigentümerquote besteht. Auch im Hinblick auf die Wohnkostenbelastung erzielen die EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote ein besseres Ergebnis als die Vergleichsgruppe mit hohem Anteil an Haus- und Wohnungseigentümern.

Das Niveau der **österreichischen** Wohnbedingungen liegt in allen Dimensionen der Wohnumwelt mehr oder weniger deutlich über den entsprechenden Mittelwerten der drei Vergleichsgruppen von EU15-Staaten, und der Erhaltungszustand der heimischen Wohngebäude ist besser als im jeweiligen Durchschnitt jeder der drei Vergleichsgruppen von Staaten. Nur bei der Qualität der Wohnung selbst und der Belagsdichte schneidet Österreich schlechter ab als der Durchschnitt der Staaten mit niedriger Eigentümerquote.

Bei den Wohnkosten erzielt Österreich dagegen ein gutes Ergebnis: Trotz eines im internationalen Vergleich nur schwach ausgebauten Beihilfesystems resultieren sehr

niedrige Nettowohnkosten und auch bei den Wohnverhältnissen mit kurzer Wohndauer sind die Mehrkosten im internationalen Vergleich betrachtet moderat. Ebenfalls sehr niedrig sind die Anteile von Haushalten mit wohnbezogenen Zahlungsrückständen und/oder schwerer Belastung durch die laufenden Wohnkosten. Die im Rahmen der Staatengruppe mit niedriger Eigentümerquote relativ schlechten Wohnzufriedenheitswerte Österreichs dürften daher eher aus den im Vergleich zum Durchschnitt der genannten Gruppe ungünstigen Werte beim Wohnungsbelag sowie beim Ausstattungsniveau der Wohnungen resultieren und weniger mit der Kostendimension der Wohnbedingungen zu tun haben.

Die Schlussfolgerungen der Autoren aus diesen Ergebnissen sind dem über die Homepage des SRZ zugänglichen Projektbericht zu entnehmen (unter ‚Produktionen‘/ Themenbereich ‚Wohnsituation‘)

Förderung: Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank

Bearbeitung: Karl Czasny, Heidrun Feigelfeld, Jürgen Hajek, Peter Moser, Eva Stocker

Wandel der Wiener Wohnbedingungen im Spiegel des Mikrozensus

Das vorliegende Forschungsvorhaben untersucht anhand von Daten der entsprechenden Jahrgänge des **Mikrozensus**, wie sich die Wohnbedingungen in der Bundeshauptstadt zwischen den Jahren 1996 und 2006 verändert haben. Im einzelnen stehen folgende **Themenstellungen** im Zentrum der Untersuchung:

- Entwicklung der **STRUKTUREN DES WOHNUNGSBESTANDS** im Hinblick auf Rechtsverhältnis und Baualter der Wohnungen
- Entwicklung der **BEWOHNERSTRUKTUREN** (Haushaltstypen und sonstige sozio-ökonomische Indikatoren) bei den wichtigsten Wohnungstypen

- Entwicklung der **WOHNUNGSMIETEN** in den verschiedenen Mietwohnungssektoren anhand der Angaben zum monatlichen Wohnungsaufwand

Ein vierter Themenschwerpunkt ist das Ausmaß der **WOHNMOBILITÄT**, gemessen anhand der Angaben zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Hier ist allerdings auf Basis des Mikrozensus keine Entwicklung beschreibbar, da 1996 noch keine diesbezüglichen Daten erhoben wurden. Ersatzweise werden daher im Kontext des vierten Themenschwerpunktes ergänzend zu den Daten des Mikrozensus auch einige Ergebnisse aus den vom SRZ in Kooperation mit dem IFES





in den neunziger Jahren durchgeführten Erhebungen zur Wohnsituation und Wohnungsnachfrage der Haushalte herangezogen.

Wenn auch im Zentrum aller Fragestellungen der Untersuchung die Situation in Wien steht, so beschränken sich doch die Datenanalysen nicht auf das Gebiet der Bundeshauptstadt. Um den wohnwirtschaftlichen und sozio-ökonomischen Stellenwert der in Wien zu beobachtenden Trends korrekt einschätzen zu können, werden die für Wien erzielten Ergebnisse den jeweiligen Resultaten für fünf weitere Vergleichsgebiete gegenübergestellt. Es handelt sich dabei um

- die anderen österreichischen Großstädte (mehr als 100.000 Einwohner)
- die Mittelstädte (50.000 bis 100.000 Einwohner)
- das Umland Wiens
- die Umländer der anderen Großstädte
- alle übrigen Gebiete Österreichs

Im Folgenden sind nur die Hauptresultate der auf die Mietentwicklung bezogenen Analysen zusammengefasst. Die wichtigsten Ergebnisse zu den übrigen Fragestellungen des Projekts sind dem über die Homepage des SRZ zugänglichen Projektbericht zu entnehmen (<http://www.srz-gmbh.com/produktionen/index.html?txt=wozu>)

Die Untersuchung der **Wohnungsmieten** macht im Hinblick auf die im Jahr 2006 gegebenen Mietenrelationen folgendes deutlich:

In den meisten Vergleichsgebieten, darunter auch in Wien, sind die Mieten (inklusive Betriebskosten, ohne Energiekosten) im privaten Sektor am teuersten und im kommunalen Sektor am billigsten.

Wien unterscheidet sich von den übrigen Großstädten dadurch, daß hier bei einem (im Vergleich zu den übrigen Großstädten) relativ niedrigen Niveau der privaten Mieten die geringsten Preisdifferenzen zwischen den drei Mietsegmenten bestehen. Diese relativ schwache Preissegmentierung des Wiener Mietwohnungsmarktes ist Folge einer mengenmäßig ausreichenden Versorgung mit gemeinnützigen und kommunalen Mietwohnungen.

Die bei erst kurze Zeit dauernden Mietverhältnissen auftretende Mehrbelastung der Mieter schlägt in allen Vergleichsregionen (insbesondere aber in den Großstädten) bei den privaten Mieten stärker zu Buche als bei kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen. In Wien ist die Mehrbelastung der Kurzzeitmieter des privaten Sektors noch viel stärker ausgeprägt als in den übrigen Großstädten.

Die Analyse der im Untersuchungszeitraum zu beobachtenden **Mietenentwicklung** hat vier Hauptergebnisse:

Im Gesamtzeitraum zwischen 1996 und 2006 sind die Mieten (sowohl inklusive als auch ohne Betriebskosten) in Wien, vor allem aber in dessen Umland stärker gestiegen als in den übrigen Groß- und Mittelstädten.

Seit dem Jahr 2004 hat sich die Dynamik der Nettomieten (ohne Betriebskosten) im Bereich der Bundeshauptstadt und deren Umland deutlich verstärkt.

In Wien sind die Differenzen zwischen den sektorspezifischen Mietenanstiegen geringer als in den übrigen Vergleichsgebieten. Dies ist eine Bestätigung für die bereits oben konstatierte schwache preisliche Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes.

Im Unterschied zu den Bundesländer-großstädten ist in Wien der Kostenanstieg im kommunalen Sektor etwas geringer als jener bei den privaten Mietwohnungen.

*Auftraggeber: Stadt Wien –
MA 50/Wohnbauforschung*

Bearbeitung: Karl Czasny, Gerhart Bständig





Wiener Wohnbaufestwochen

Von der Stadt Wien, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung wurde 2008 die Idee entwickelt, als Rahmen zu zwei Ausstellungen und einigen Veranstaltungen zu Wohnungsthemen erstmals Wiener Wohnbau-Festwochen zu veranstalten.

Dem SRZ wurde überantwortet, in enger Kooperation mit der MA 50 Wohnbauforschung und dem Stadtratsbüro das Gesamtprogramm zu präzisieren, Materialien für Öffentlichkeitsarbeit zu entwickeln und im Rahmen dieser Festwochen (Mitte Dezember 2008 bis Anfang März 2009) vier thematische Veranstaltungen zu unterschiedlichen aktuellen Themen des Wohnungsgeschehens zu planen und durchzuführen. Abschließend wurde ein Fest für alle Beteiligten und Interessierten in den Räumen des Architektur Zentrums Wien veranstaltet.

Die inhaltliche und organisatorischen Arbeit umfasste, nach der Entwicklung der Gesamtstruktur, einen Workshop zum Thema ‚Im Gemeindebau‘ (dessen Durchführung leider der Grippewelle zum Opfer fiel), ‚Bustour plus Workshop‘ zum Thema ‚Wohnen integrativ‘, eine ‚Open Space Veranstaltung‘ zu ‚Young Architecture – Avantgarde trifft Baupraktiker‘, sowie einen Workshop zu ‚Soziale Nachhaltigkeit‘, auf dem auch diese neue ‚vierte Säule‘ der Wiener Bauträgerwettbewerbe von Stadtrat Ludwig vorgestellt wurde.

*Auftraggeber: Stadt Wien –
MA 50/Wohnbauforschung*

*Bearbeitung: Heidrun Feigelfeld,
Gerhart Bständig, Bernhard Schöffmann,
Jürgen Hajek, Susanne Peutl*

*Bearbeitungszeitraum:
November 2008 bis März 2009.*

AURORA plus Neue Wege aus der Armut

In dem von der EU geförderten Projekt erarbeitet die Volkshilfe Österreich gemeinsam mit ProjektpartnerInnen aus unterschiedlichen Bereichen Strategien zur Armutsbekämpfung für:

- Menschen mit Anspruch auf Sozialhilfe oder die zukünftige Bedarfsorientierte Mindestsicherung,
- Frauen, die armutsgefährdet und von sozialer Ausgrenzung betroffen sind,
- Menschen, die armutsgefährdet und von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht sind, und
- Menschen mit Migrationshintergrund, die von Armut und sozialer Ausgrenzung betroffen sind, insbesondere jugendliche MigrantInnen.

AURORA plus wird in Österreich in einem Forum für offenen Diskurs umgesetzt. Innovative

Wege der Armutsbekämpfung sollen sowohl anhand von

Beispielen aus dem österreichischen als auch dem europäischen Raum.

Nach einem Auftakt in Wien werden in regionalen Veranstaltungen (Linz, Klagenfurt, Graz) zielgerichtete Maßnahmen zur Armutsbekämpfung diskutiert und zusammen geführt. Dabei werden sowohl AkteurInnen des Bereichs Soziales des Bundes, der Länder und Städte, Interessensvertretungen, SozialpartnerInnen, NGOs und (Selbsthilfe-)Vereine von Betroffenen miteinbezogen; und ebenso VertreterInnen der Wirtschaft und des Wohnungs- und Bildungsbereiches. Vorausgehend werden in neun sogenannten „Fokusgruppen“ von Betroffenen Forderungen an die europäische, nationale und lokale politische Ebene erarbeitet.

Eine sozialwissenschaftliche Befragung (durchgeführt vom SRZ) wird vertiefend den aktuellen Wissensstand und Positionen der Fachöffentlichkeit ermitteln. Eine Medienkampagne informiert die Öffentlichkeit zu den einzelnen Schwerpunkten.



AURORA plus
Neue Wege aus der Armut



In einer Fachkonferenz an der Universität Linz im April 2010 werden die Themenstränge zusammen geführt. Bis zur Schlussveranstaltung im Herbst 2010 soll ein Bericht erarbeitet werden.

Siehe dazu die Projekthomepage www.aurora-austria.eu mit laufend aktualisierten Informationen, downloads und links. Dort ist auch der Schlussbericht des vorangegangenen Basisprojekts (2007/08), "AURORA. Gemeinsam gegen Armut", zu finden.

Förderung: EU Generaldirektion Beschäftigung, Soziales und Chancengleichheit im Rahmen von PROGRESS (80%), Koförderung durch BMASK, BKA, Frauenministerin, Sozialabteilungen der Bundesländer Kärnten, Oberösterreich, Steiermark sowie Eigenbeiträge.

Projektverantwortlicher: VHÖ Volkshilfe Österreich, Ko-Koordination SRZ

Bearbeitung im SRZ: Heidrun Feigelfeld, Gerhart Bständig, Bernhard Schöffmann, Jürgen Hajek

Kooperationspartner: VHÖ Volkshilfe Österreich (Kordinator: Christian Perl), Institut für Gesellschafts- und Sozialpolitik an der jku Linz, BAWO Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe – plus zahlreiche strategische Partnerinstitutionen.

Bearbeitungszeitraum: Dezember 2008 bis Dezember 2010.

Wieder allein wohnen Senioren Single Haushalte in Wien

Der Großteil der Single-Haushalte besteht aus über 60jährigen Seniorinnen und Senioren, ein beträchtlicher Teil von ihnen lebte vorher in Zwei- oder Mehrpersonen-Haushalten. Mit zunehmendem Lebensalter schrumpfen diese auf Ein-Personen-Haushalte. Ihre Wohnungen werden oft zu teuer (in Relation zum gesunkenen Haushaltseinkommen), das Wechseln wird schwieriger als in jüngeren Lebensjahren, das Bewohnen und die Selbstversorgung werden komplizierter und oft mühsamer. Die sozialen Netze sind meist unterschiedlich dicht geknüpft, die Erreichbarkeit von Verwandten, sozial relevanten Angehörigen und Bekannten sowohl von der sozialen Schicht, der individuellen Mobilitätsfähigkeit etc als auch von der Art des Lebensraumes (Stadt-Land) bestimmt. Sind die bestehenden Formen der Hilfe (Wohnbeihilfe, besondere Sozialhilfeangebote, mobile Dienstleistungen, Tagesambulanzen, etc.) für diese zahlen-

mäßig zunehmende Bevölkerungsgruppe ausreichend und problemangepasst ausgebildet? Welcher Wohnungsadaptierungsbedarf entsteht? Wie wird das Problem des späten (erzwungenen) Wohnungswechsels gemeistert?

Diese und damit verwandte Fragen werden in dem Forschungsprojekt aufgeworfen, anhand von sekundärstatistischen Analysen hinsichtlich ihrer quantitativen Dimension dargestellt und mittels mündlicher Befragungen und Intensivinterviews qualitativ zu beantworten versucht. Das Projekt wird in enger Kooperation mit den Einrichtungen der "Wiener Sozialdienste" durchgeführt.

Auftraggeber: Stadt Wien – MA 50/Wohnbauforschung

Bearbeitung: Peter Moser, Gerhart Bständig, Bernhard Schöffmann

Projektabschluss: Dezember 2009

Urban Knowledge Arena Action 20 of COST

Die von der Europäischen Union und vom Rat unterstützte Kooperationsaktion im Bereich der wissenschaftlichen und technischen Forschung (COST) geht in die Endphase. Dies bedeutet für alle Beteiligten eine Intensivierung der Vermittlungsanstrengungen: Berichtstextierung, Redaktionsarbeit, Editierung etc.. Die SRZ-Beteiligung an dieser vierjährigen Kooperation besteht einerseits in der Mitarbeit in der der Theorie des Stadtwissens vornehmlich sich widmenden Arbeitsgruppe und andererseits im Mitgestalten und Mitentscheiden im Management Komitee der Aktion. Die Arbeitsgruppe "Urban Knowledge" – eine von insgesamt drei Gruppen in der C20-Aktion – bereitet derzeit die Herausgabe einer eigenen Publikation mit dem Arbeitstitel "Existing and Future Urban Knowledge: Studies in the Production and Use of Knowledge in Urban Contexts" vor. Der die gesamte Aktion umfassende Report wird im Mittelpunkt des nächsten Treffens in Manchester stehen. Die Abschlusskonferenz wird im November 2009 in Bulgariens Hauptstadt Sofia stattfinden.



Programmförderung: European Science Foundation/COST Programme – Action C20

Laufzeit bis September 2009

Bearbeitung: Peter Moser



Social and Urban Inclusion through Housing

Im Rahmen von URBACT II, des European Programme for Sustainable Urban Development gefördert durch den Europäischen Strukturfonds (EFRE/ERDF), wurden im Frühjahr 2008 in einer ersten Phase 24 Netzwerke und 7 Arbeitsgruppen ausgewählt. Ein Großteil dieser Projekte kann nun bis etwa Mitte 2011 in einer Phase zwei einen Austausch unter europäischen Städten zu unterschiedlichsten Themen durchführen.

Nur eines der thematischen Netzwerke befasst sich mit der Rolle des Sozialwohnungswesens – SUITE, ein Netzwerk von 10 Städten und Agglomerationsverbänden – (i.a.R.) Hamburg (D), Iasi (RO), Krakow (PL), Medway (UK), Nantes Métropole (F), Newcastle-upon-Tyne (UK), Rennes Métropole (F), Santiago de Compostela (SP, Lead Partner), Siemianowice Slaskie bei Katowice (PL) und Tallinn (ES).

Heidrun Feigelfeld wurde nach einer Bewerbung als ‚thematic expert‘ von diesem Netzwerk als zugeordnete ‚Lead Expert‘ gewählt und vom URBACT Sekretariat in Paris approbiert. Sie begleitet nun das Projekt während seiner gesamten Laufzeit inhaltlich und methodisch, und trägt auf Programmebene zur inhaltlichen Verbreitung von Erkenntnissen auf europäischer Ebene, im Rahmen des ‚Thematic Pole: Social inclusion and Governance‘ bei. Bis jetzt wurde von ihr u.a. eine ‚Baseline Study‘ zur Thematic verfasst, sowie das Projekt auf der URBACT Annual Conference in Montpellier im November 2008 vorgestellt.

Siehe website www.urbact.eu, Thematic Poles / Social inclusion and Governance / Thematic networks / SUITE

The Re-creation of the European City

Edited by Rob Atkinson and
Cristiana Rossignolo

Cities and city regions have become key drivers of national and European economic development and, at the same time, have become nodes of new forms of societal interaction, calling for a major role in territorial and social development and addressing issues of sustainability and social cohesion. With these changes, the effects of spatial and urban planning on economic development and on territorial and social cohesion have become relevant.

The Re-creation of the European City investigates the position of regions and cities and presents different views of how cities and regions are conceived and planned at different scales in different European contexts. It reveals some shared assumptions and approaches, while simultaneously illustrating the continuing importance of national contexts in institutional and organisational traditions, social and policy history, and, in the largest sense, the process of change itself.

The contributions advance our understanding of cities, in some cases pointing towards the resurgence of cities. One clear conclusion that emerges is that different approaches and different solutions have been developed in response to common problems. However, at the same time what also emerges is that there is a common context for all these practices - the European Union. Cities and regions are where Europe's future is being made.

Das Buch kann im einschlägigen Fachhandel bestellt werden – oder man kontaktiert den Verlag: www.technepress.nl

IMPRESSUM

Medieninhaber, Herausgeber, Hersteller

SRZ Stadt- und Regionalwissenschaftliches Zentrum (e.V.)

Redaktionelle Verantwortung: Peter Moser

Alle: Lindengasse 26; 1070 Wien/Österreich

e-Mail: pemo@srz-gmbh.com

<http://www.srz-gmbh.com>

Layout: Souterrain Group

Copyright: Nachdruck ausdrücklich erwünscht, Quellenangabe aus Gründen der Fairneß erforderlich, Belegexemplar erbeten.

Namentlich gezeichnete Beiträge fallen in die inhaltliche Verantwortung der Verfasserin bzw. des Verfassers

OFFENLEGUNG NACH § 25 MEDIENGESETZ

Medieninhaber: SRZ Stadt- und Regionalwissenschaftliches Zentrum, Lindengasse 26; 1070 Wien/Österreich

Erklärung der grundlegenden Richtung der Zeitschrift: Die unregelmäßig erscheinende Zeitschrift *STADTRAUMZEIT* informiert über die Arbeiten der SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH und des Vereins SRZ. Sie dient als Medium der Diskussion insbesondere über Stadt- und Regionalentwicklung, Raumordnung und Wohnungswesen. Sie informiert über einschlägige Literatur und Veranstaltungen.