

Gefördertes Wohnen – Vergleich: Madrid, München, Paris, Prag, Warschau

Mag. Bela Hollos
Wien, August 2018

1. Madrid	3
1.1. Rahmenbedingungen	3
1.2. Objektförderung	4
1.3. Subjektförderung	5
1.4. Indikatoren	7
1.5. Zusammenfassung	7
2. München	8
2.1. Rahmenbedingungen	8
2.2. Objektförderung	9
2.3. Subjektförderung	10
2.4. Indikatoren	11
2.5. Zusammenfassung	12
3. Paris	13
3.1. Eckdaten	13
3.2. Objektförderung	13
3.3. Subjektförderung	13
3.4. Indikatoren	14
3.5. Zusammenfassung	14
4. Beispiel Prag	14
4.1. Rahmenbedingungen	14
4.2. Indikatoren	15
5. Warschau	16
6. Politikempfehlungen für die Wohnungspolitik in Wien	16
Literatur	18

Um die Wohnungspolitik einzelner Städte miteinander vergleichen und um letztlich den Erfolg unterschiedlicher Fördersysteme und –strategien vergleichen zu können, ist eine möglichst aktuelle und einheitliche Datenverfügbarkeit erforderlich. Diese ist derzeit für den angestrebten Städtevergleich noch nicht zur Gänze gegeben. Es erfolgt daher in diesem Studienteil eine Beschränkung auf folgende Indikatoren, soweit diese jedoch verfügbar sind:¹

- Wohnkosten anhand der Anschaffungskosten für eine 70m²–Eigentumswohnung, allgemein und in Relation zum Jahreshaushaltsdurchschnittseinkommen
- Wohnkosten anhand der Nettokaltmiete für eine 70m²–Mietwohnung
- Durchschnittliche Wohnkosten pro Einwohner, allgemein und anteilig am Jahresnettoeinkommen
- Quote der Überbelastung der Haushalte durch Wohnkosten
- Zahl der Personen in Obdachlosenunterkünften bzw. Zahl der Delogierungen
- Abschließend sollen anhand des verfügbaren Datenmaterials allgemeine politische Empfehlungen für die Wohnungspolitik in Wien abgeleitet werden.

1. MADRID

1.1. Rahmenbedingungen

Erste Ansätze für eine Sozialgesetzgebung gab es in Spanien Anfang des 20. Jahrhunderts. Sie blieben aber zunächst fragmentiert und nur wenige Menschen wurden vom weitmaschigen sozialen Sicherungsnetz aufgefangen. Unter der Franco–Diktatur bis 1975 diente Sozialpolitik vor allem dem Erhalt des politischen Systems.² Zeitgleich mit dem Ausbau der demokratischen Strukturen wurden auch die sozialen Sicherungssysteme institutionalisiert. Das Recht auf adäquates Wohnen wurde 1978 im Art. 143 der neuen spanischen Verfassung verankert.

Spanien litt allerdings bereits in den 1980er und 1990er–Jahren unter hoher Arbeitslosigkeit. Unter der sozialistischen Regierung Felipe Gonzalez (1982–1996) wurden Ausgaben im Sozialbereich gekürzt, um die „Maastricht–Kriterien“ zu erfüllen. Dieser Sparkurs wurde unter der konservativen Regierung von José Maria Aznar (1996–2004) nochmals verschärft.³

Erst in den 2000er–Jahren unter der sozialistischen Regierung von José Luis Rodríguez Zapatero erfolgte ein Ausbau der staatlichen sozialen Sicherungssysteme. Zapateros zweite

¹ Für Tschechien und die Stadt Prag waren die Eurostat–Angaben hinsichtlich der Einkommen, Wohnkosten und Überbelastung nicht nachvollziehbar. Für die Stadt Warschau waren Zahlen und Daten nur rudimentär verfügbar. Daher beschränkt sich der Indikatorenvergleich bei diesen beiden Städten auf die vorhandenen nachvollziehbaren Eckdaten.

² Vgl. Kleinlercher, Elisabeth (2012): Mindestsicherung in der EU. Ein Überblick (ÖGPP) (2012), S.40

³ Vgl. Kleinlercher (2012), S.41

Amtszeit war dann bereits vom Platzen der spanischen Immobilienblase und vom Ausbruch der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Im Mai 2010 kündigte Zapatero weitreichende Kürzungen im Sozialbereich an, die dann noch in seiner Amtszeit oder unter seinem konservativen Nachfolger Mariano Rajoy umgesetzt wurden.

Nicht nur im Hinblick auf das weitgehende Fehlen eines sozialen Netzes, auch hinsichtlich der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt nimmt Spanien eine Sonderstellung ein. Unter der Regierung Aznar begann ein politikinduzierter Bau- und Immobilienboom auf dem Eigentumssektor. Der Zugang zu Mietwohnungen wurde erschwert, der Erwerb von Eigentumswohnungen hingegen propagiert und durch leicht zugängliche Kredite auch für geringe Einkommen ermöglicht. Der gesamtspanische Wohnungssektor unterscheidet sich heute von demjenigen anderer EU-Staaten durch einen sehr hohen Eigentumsanteil von etwa 85%. Der Mietwohnungsanteil beträgt lediglich 11% und ist auf die großen Städte konzentriert.

Mit diesem Bauboom einher ging die Umwidmung großer Flächen in Bauland. Zwischen 1996 und 2007 wurden in Spanien 6,6 Mio. Wohnungen errichtet und der Bausektor wurde zum Motor der spanischen Volkswirtschaft (Anteil am BIP 2007: 13%). Diese Eigentumswohnungen wurden allerdings zusehends aus Spekulationsgründen und an den tatsächlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung vorbei errichtet. Oftmals befanden sie sich in Randlagen, ohne städtische Infrastruktur und ohne Verkehrsanbindungen. 2007 platzte schließlich die spanische Immobilienblase. Das führte zu einem Zusammenbruch der Bauwirtschaft und einem Anstieg der Arbeitslosigkeit auf den Rekordwert von 26,1% (2013). Hypotheken konnten vermehrt nicht mehr zurückgezahlt werden. Im Jahr 2010 standen in Spanien 3,4 Mio. Wohnungen leer, der Großteil davon war nie bezogen worden. Die Preise für Eigentumswohnungen fielen zwischen 2007 und 2013 um rund 40%.⁴

1.2. Objektförderung

Im Jahr 2011 gab es in Madrid 1.492.650 Wohnungen und 1.320.531 Haushalte. 73,2% der Haushalte (966.566) lebten in Eigentumswohnungen, 20% (264.131) in privat vermieteten Mietwohnungen und 3,3% (43.582) in Sozialwohnungen.

Sozialer Wohnungsbau ist in Spanien zu einem hohen Anteil Objektförderung in Form einer staatlichen Subventionierung von Bau, Renovierung oder Kauf von Eigenheimen durch die Vergabe geförderter Kredite an die Errichter. Grundsätzlich können diese geförderten Eigentumswohnungen von öffentlichen oder privaten Entwicklern, von Non-Profit-Organisationen, Kooperativen oder auch von Privatpersonen errichtet werden. Sie müssen aber bestimmten Qualitätskriterien unterliegen und an Personen mit niedrigen oder mittleren Einkommen vergeben bzw. von solchen bewohnt werden.

Etwa 10% des Gesamtwohnungsmarktes fallen in Spanien in den Bereich der geförderten Mietwohnungen. Adressaten sind jene Bevölkerungsgruppen, die keinen Zugang zum privaten Wohnungsmarkt haben. Auf Basis der Formalkriterien hätten etwa 80% der spanischen

⁴ Vgl. Reuters Special Report (2014): Why Madrid's Poor fear Goldman Sachs and Blackstone.

Bevölkerung Anrecht auf eine Vivienda de Protección Oficial (VPO). Aufgrund der hohen Preisunterschiede zu freifinanzierten Wohnungen kommen auf jede Wohnung in der Vergabe mehrere hundert BewerberInnen. Die Kommunen sind daher mancherorts dazu übergegangen, die Vergabe über eine Lotterie durchzuführen.

Die verschiedenen Formen der geförderten Mietwohnungen unterscheiden sich durch die Höhe der Förderung und damit den Preis der Wohnung sowie durch die Dauer der Mietpreisbindung bzw. des Veräußerungsverbots. Der größere Teil der Wohnungen sind die genannten Vivienda de Protección Oficial, geförderte Wohnungen in Privatbesitz. Die Wohnungsgröße ist reglementiert, und die Vermietung ist an Einkommenskriterien gebunden.

Ebenfalls streng reglementiert sind geförderte Mietwohnungen in öffentlichem Besitz und unter öffentlicher Verwaltung, sogenannte Vivienda de Protección Pública (VPP). VPP und VPO konnten ursprünglich über einen Zeitraum von 20 bis 50 Jahren nur zu staatlich festgelegten niedrigen Preisen veräußert werden, um Spekulation zu verhindern. Danach werden diese Wohnungen wie private Wohnungen behandelt und unterliegen keinen besonderen Weitergabe- oder Mietpreisbestimmungen.

Anfang der 90er-Jahre wurde das Segment der vor 1978 errichteten VPO-Wohnungen dereguliert und freigegeben. Darüber hinaus wurde 1993 eine neue Kategorie an geförderten Wohnungen eingeführt: Vivienda a Precio Tasado (VPT) waren preislich zwischen dem freien Wohnungsmarkt und VPO-Wohnungen angesiedelt, der Verkauf ohne Rückzahlung der Förderungen aber bereits nach fünf Jahren möglich. Daher waren VPT-Wohnungen von Beginn an beliebte Spekulationsobjekte. In der autonomen Region Madrid sind die VPP-Wohnungen nur auf sieben Jahre reglementiert. Als Sonderform gibt es sogenannte Vivienda Protegida Autonómica (VPA), die nach 15 Jahren freigegeben sind.

1.3. Subjektförderung

Die Vergabe von privaten Wohnungskrediten wurde in den letzten Jahren als Nebenwirkung der Basel III-Bestimmungen erheblich erschwert. In Kombination mit der schlechten Arbeitsmarktsituation sind somit große Bevölkerungsteile auf den kleinen Madrider Mietwohnungsmarkt angewiesen. Die folgenden Mietpreisteigerungen, vor allem im Stadtzentrum, haben dazu geführt, dass die Mieter an den Stadtrand gezogen sind und zahlreiche Innenstadtwohnungen leer stehen. Zusätzlich sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Barkaution, sonstiger finanzieller Sicherheiten und der erforderlichen Vorauszahlung der ersten Monatsmiete, vor der Anmietung einer Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt rund sechs Monatsmieten an Vorleistung zu erbringen.

Um wieder mehr Wohnungen in den Markt zu bringen fördert das Wohnungsbauministerium in Madrid (El Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo) die Vermietung von Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt mit folgenden Maßnahmen:

- Für die Vermietung leer stehender Wohnungen über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren wird eine Subvention in Höhe von bis zu € 6.000,- gewährt.

- Ebenso erhalten Bauträger, die seit mindestens einem Jahr Wohnungen zum Verkauf anbieten eine Subvention von bis zu € 6.000,- im Falle einer Vermietung.
- Die Einkommenssteuer für Vermietungen wurde reduziert. Unter 35-Jährige Vermieter zahlen keine Steuern auf Mieteinnahmen, bei älteren Vermietern reduzieren sich die Steuern um die Hälfte.
- Mieter, deren Einnahmen € 28.000,- jährlich nicht übersteigen, erhalten 10,05% Steuerreduzierung.

Eine vorübergehende Maßnahme war die mit 1.1.2008 eingeführte Renta Básica de Emancipación⁵, die dazu beitragen sollte, dass junge Menschen einen eigenen Haushalt gründen können. Diese Subjektförderung konnte unter folgenden Bezugsbedingungen in Anspruch genommen werden:

- Die FörderungsnehmerInnen mussten zwischen 22 und 30 Jahre alt sein;
- Die Förderung richtete sich nur an ArbeitnehmerInnen. Zum Zeitpunkt der Beantragung musste seit mindestens 6 Monaten ein aufrechtes Arbeitsverhältnis bestehen;
- Das Jahresbruttoeinkommen durfte € 22 000,- nicht überschreiten;
- Die FörderungsnehmerInnen mussten eigenständig wohnen, also nicht bei Verwandten,
- und es muss sich um eine Mietwohnung handeln, Wohnungs- und Hauseigentümer waren von der Förderung ausgeschlossen.

Die **Renta Básica de Emancipación** konnte bis zu vier Jahre in Anspruch genommen werden und betrug zunächst monatlich bis zu € 210,-. Darüber hinaus gibt es eine staatliche Unterstützung für die Kautionshöhe von maximal € 600,- sowie für die Gebühren der Bankbürgschaft in Höhe von maximal €120,-. Im Jahr 2011 wurde – analog zu den eingangs erwähnten Kürzungen im Sozialbereich – der Neueintritt in die Renta **Básica de Emancipación** gestoppt. Sie ist somit 2015 ausgelaufen, und bereits ab Juli 2012 wurde die maximale Unterstützungssumme um genau 30% auf € 147,- pro Monat reduziert.

BezieherInnen einer beitragsunabhängigen Alterspension oder einer beitragsunabhängigen Invaliditätsrente können – wenn sie nicht selbst WohnungseigentümerInnen oder mit den EigentümerInnen nicht näher verwandt sind – ein Wohngeld beantragen. Die maximale Höhe des Wohngelds beträgt allerdings nur € 525,- pro Jahr (€ 43,75,- pro Monat).⁶

⁵ Portal del Ciudadano, Comunidad de Madrid (www.madrid.org)

⁶ Europäische Kommission, Beschäftigung, Soziales und Integration (2013): Ihre Rechte der sozialen Sicherheit in Spanien

1.4. Indikatoren

Der durchschnittliche Preis für eine 70m²-Eigentumswohnung betrug im Jahr 2011 in Madrid € 232.139,-. Das entsprach dem 11,62-fachen Jahresnettohaushaltseinkommen (€ 19.984). Die durchschnittliche Miete für eine 70m²-Mietwohnung betrug 820,- pro Monat. Hinsichtlich der Einkommenssituation betrugen die Ausgaben für den Bereich Wohnen im Jahr 2015 für Madrid € 4.336,32 pro Person (Landesschnitt: € 3.481,59). Das entsprach einem Anteil von 34,2% (Landesdurchschnitt: 31,2%) an den Gesamtausgaben pro Person in Höhe von € 12.678,34 (Landesdurchschnitt: € 10.960,38) bzw. einem Anteil von 34,6% (Landesdurchschnitt: 33,4%) an den Gesamteinnahmen pro Person in Höhe von € 12.534,- (Landesdurchschnitt: € 10.419,-).

Die Quote der Überbelastung der Haushaltseinkommen durch Wohnkosten, definiert mit einem Anteil von über 40% am Familiennettoeinkommen, ist in Spanien von 2004 bis 2015 von 4,9% auf 10,3% angestiegen. Für die Region Madrid sind dazu keine spezifischen Zahlen verfügbar. Zu beachten ist, dass die Durchschnittseinnahmen pro Person im Jahr 2015 die Durchschnittsausgaben übertrafen. Diese Zahlen sind auch vor dem Hintergrund verständlich, dass im Zuge der Wirtschaftskrise das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Spanien von 2009 bis 2015 von € 13.564 auf € 12.534,- gesunken ist.

Im Jahr 2013 hat die konservative Regierung der autonomen Stadtregion zunächst 1.860 Wohnungen zu Durchschnittspreis von € 67.200,- an Goldman Sachs International und Magic Real Estate verkauft. Einige Wochen später wurden weitere 2.935 Wohnungen an Goldman Sachs International und Azora verkauft. Der Durchschnittspreis betrug € 970,- pro Quadratmeter, etwa die Hälfte des üblichen Marktpreises in Vallecas, einem südlichen Stadtteil Madrids. Nach Auslaufen der vergünstigten Mietverträge wurden die Mieten teilweise drastisch erhöht.

Für die Zahl der Personen in Obdachlosenunterkünften liegt nur eine Zahl von 2008 vor. Demnach waren 969 Personen von Obdachlosigkeit betroffen. Aussagekräftiger (Wien 2008: 5.470 Personen) erscheint hier eine Angabe des Verbands der Grundbuch- und HandelsregisterführerInnen. Demnach wurden allen 2012 in Spanien 65.800 Wohnungseignungsverfahren eingeleitet, 75% davon betrafen Hauptwohnsitze. Mehrere hundert Selbstmorde werden mit diesen Delogierungen in Verbindung gebracht. Für das erste Halbjahr 2015 wurden vom spanischen Justizministerium landesweit 18.739 Delogierungen gemeldet. Auf die Region Madrid entfielen dabei 10,6%. Das ergibt hochgerechnet auf das Gesamtjahr 2015 knapp 4.000 Delogierungen auf die Hauptstadtregion. Somit waren etwa 0,3 % der 1,320 Mio. Madrider Haushalte 2015 von Delogierung betroffen.

1.5. Zusammenfassung

Lange Zeit galten auf EU-Ebene Wohnungseigentum und deregulierte Wohnbaufinanzierungssysteme als state-of-the-art. Nach der auf die Immobilienkrise folgenden Wirtschaftskrise setzte sich zusehends die Erkenntnis durch, dass eine hohe Verschuldung der privaten Haushalte die volkswirtschaftliche Stabilität gefährdet. Der

exzessiven Kreditvergabe wurde zum Beispiel mit den Regulatorien in Basel III entgegengewirkt.

Das Beispiel Madrid zeigt, dass der einseitige Fokus auf kapitalmarktbasierende Förderung von Eigentumswohnungen weder zu einer Preisdämpfung noch zu einem preisstabilen Wohnungsmarkt führt. Mangels eines ausreichenden Mietwohnungsbestandes neigt der Madrider – sowie der gesamtspanische – Wohnungsmarkt zu starken Preisschwankungen und führt zu hoher Verschuldung der privaten Haushalte. Beides destabilisiert letztlich die Gesamtwirtschaft.

Eigentumswohnungen, die aus Spekulationsgründen angeschafft wurden, stehen oft frei. Ebenso werden bewohnte Eigentumswohnungen seltener als Mietwohnungen eingetauscht, um eine passende Wohnungsgröße zu bewohnen. Somit wird dem Wohnungsmarkt insgesamt Wohnraum entzogen.

Außerdem gibt es in Madrid ein massives Ungleichgewicht der Lebenschancen zwischen jenem Bevölkerungsteil, der in den Genuss einer geförderten Eigentumswohnung oder einer preisgebundenen Mietwohnung gekommen ist, und jenem größeren Bevölkerungsteil, der auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen ist. Insbesondere für Studierende und junge ArbeitnehmerInnen ist die eigene Wohnung zumeist ein unerfüllbarer Wunsch.

Auf politischer Ebene führten die ungelösten Probleme mit der hohen Arbeitslosigkeit, unleistbarem Wohnen und wuchernder Korruption in Spanien 2014 zur Gründung der neuen Partei Podemos und in der autonomen Region Madrid 2015 zu einem Wechsel im Bürgermeisteramt. Seit Mai 2016 führt die pensionierte Richterin Manuela Carmena an der Spitze von Ahora Madrid, einem Wahlbündnis aus Sozialisten und Podemos, die Stadtregierung an. Als politisches Ziel hat sich Carmena zunächst ein Ende der Hauptwohnsitzdelegierungen sowie eine Wiederinbesitznahme der enteigneten Wohnungen auf die Fahne geheftet. Auch der Bau neuer Sozialwohnungen soll angekurbelt werden.

2. MÜNCHEN

2.1. Rahmenbedingungen

Nach dem 2. Weltkrieg war die Bausubstanz der deutschen Städte in hohem Ausmaß zerstört (München 50%). Um bei diesem begrenzten Wohnraum auch die Flüchtlinge unterbringen zu können, wurde die unter den Nationalsozialisten eingeführte Wohnraumzwangsbewirtschaftung beibehalten. Eine Freigabe der Mieten hätte zu exorbitanten Mietpreissteigerungen geführt.

Um die Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum versorgen zu können wurde, wurde zunächst mit dem 1. Wohnungsbaugesetz 1950 der soziale Mietwohnungsbau forciert. Bis 1960 wurden 40 Mio. Mietwohnungen errichtet, 60% davon mit öffentlicher Förderung. Die Einkommensgrenzen waren so hoch angesetzt, dass in den 50er-Jahren etwa 75% der

Bevölkerung anspruchsberechtigt waren. Die Wohnraumzwangsbewirtschaftung wurde stufenweise abgeschafft. Die sich durch steigende Mieten ergebenden sozialen Härtefälle wurden über Miet- und Lastenbeihilfen korrigiert.

Mit dem 2. Wohnungsbaugesetz 1956 wurde ein zweiter wohnungspolitischer Schwerpunkt auf den privaten Einfamilienhausbau gelegt. Außerdem wurde mit dem Wohngeldgesetz 1965 ein von Haushaltsgröße, Einkommenshöhe und Miethöhe abhängiges Wohngeld eingeführt.

Mit dem Wohnungsmodernisierungsgesetz 1976 wurde ein weiterer wohnungspolitischer Schwerpunkt auf die geförderte Modernisierung von Mietwohnungen gelegt. Privat erbrachte Modernisierungskosten konnten auch auf die Mieten umgelegt werden. Die Förderung von Eigentumsbegründung wurde auf Gebrauchwohnungen ausgedehnt. Auf der anderen Seite wurden die Einkommensgrenzen für Wohngeldbezug nicht an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst. Dadurch verkleinerte sich die Zahl der Bezugsberechtigten auf soziale Randgruppen. Eine zusätzliche Fehlbelegungsabgabe führte ab 1981 zur sozialen Entmischung vor allem in den großen geförderten Wohnsiedlungen.

1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben. Die ehemals gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften wurden steuerlich wie Privatunternehmen behandelt und die Mietpreisbegrenzungen aufgehoben. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz 2001 erfolgte eine Konzentration auf die Förderung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen durch Wohngeld und auf die Förderung von selbstgenutztem Wohnungseigentum. Letzteres wurde 2008 auch in die staatlich geförderte Altersvorsorge aufgenommen.

2.2. Objektförderung

2010 gab es in München 654.919 Wohnungen (2014 waren es bereits 679.781) und 91.993 Einfamilienhäuser. Die Zahl der Haushalte betrug 740.900 (2010, geschätzt). 70% der Haushalte (518.800) lebte in privaten Mietwohnungen, 24% (178.600) in Eigentumswohnungen und 5,9% (43.500) in Sozialwohnungen.

Seit der Föderalismusreform 2006 sind in Deutschland die Länder für die soziale Wohnraumförderung zuständig und erhalten dafür vom Bund zweckgebundene Wohnbauförderungsmittel. Die Höhe der Kompensationszahlung lag bis zum Jahr 2013 bei € 518 Mio. jährlich. In den Jahren 2014 bis 2019 wird die Notwendigkeit weiterer Förderungen jeweils überprüft und ab 2019 will sich der Bund komplett aus der Wohnbauförderung verabschieden.

Ihren Förderschwerpunkt legten die Bundesländer ab 2006 allerdings nicht auf die Objektförderung. 2010 wurden beispielsweise in allen Bundesländern zusammen lediglich 57.643 Wohnungen gefördert, davon 22.176 geförderte Neubauwohnungen.

Mit dem Programm „Wohnen in München V“ hatte sich die Stadt für die Jahre 2012 bis 2016 das Ziel einer jährlichen Neubauleistung von 7.000 Wohneinheiten gesteckt, wofür € 800 Mio. an Fördermitteln budgetiert wurden. Neuere Bevölkerungsprognosen gehen allerdings davon

aus, dass die Stadt bis 2030 rascher wachsen wird als zuvor angenommen, die EinwohnerInnenzahl soll um weitere 10% ansteigen. Daher sollen bis 2030 mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden.

Das neue Programm „Wohnen in München VI“ für die Jahre 2017–2021, das am 15.11.2016 in der Vollversammlung des Münchner Stadtrats beschlossen wurde, beinhaltet eine Neubauleistung von 8.500 Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 4.500 Wohneinheiten über neue Baurechtserteilungen entstehen und 4.000 Wohneinheiten über die Bautätigkeit in Bestandsgebieten. Der Zielwert für die Errichtung geförderter und preisgedämpfter Wohnungen wurde von 1.800 auf 2.000 Wohnungen jährlich angehoben.

Objektförderung wird im Rahmen des „München Modells“ abgewickelt. Nach einem Auswahlverfahren vergibt die Stadt Grundstücke zu einem einheitlichen und lageunabhängigen Preis von € 375,-/m² Geschossfläche an Genossenschaften oder Bauträger für den Bau von sozial gebundenen Genossenschafts- oder Mietwohnungen. Die Wohnbauinvestoren können zusätzliche Finanzhilfe in Form von günstigen Wohnbodarlehen in Anspruch nehmen. Seit 2014 können diese Wohnungen über einen Zeitraum von 40 Jahren nur mit Zustimmung der Stadtverwaltung verkauft werden.

2.3. Subjektförderung

Mit dem Programm „Wohnen in München VI“ wurden die Subjektförderungsschienen vereinfacht und als „München Modell“ zusammengefasst. Dieses gibt es in der Variante für Mieter und Genossenschaftsmitglieder sowie in den Varianten „Modell München für Käufer zur Selbstnutzung“ und „Modell München Eigentum“.

Die Einkommensgrenzen für Mietwohnungen und sonstigen Zugangskriterien werden vom Sozialreferat überprüft, das im Anschluss einen entsprechenden Berechtigungsschein ausstellt. Die Zugangskriterien für Mieter und Genossenschaftsmitglieder sind gleich. Für den Bezug einer geförderten 70m²-Mietwohnung durch eine 3-köpfige Familie gilt eine Familieneinkommensgrenze von etwa € 70.000.- brutto pro Jahr. Die Anfangsmiete ist abhängig von der Lage im Stadtgebiet und liegt zwischen € 7,50,- und € 11,- je m² Wohnfläche (Netto-Kaltemiete). In den ersten fünf Jahren nach Bezug können die Mieten nicht erhöht werden, danach sollen sie 20–25% unter den im Mietpreisspiegel ausgewiesenen Vergleichsmieten liegen.

Für Käufer von geförderten Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung gibt es im Rahmen des „München Modells“ zwei Förderungsschienen, das "München Modell Eigentum" auf städtischen Grundstücken und das "München Modell aus der Sozialgerechten Bodennutzung" auf privaten Flächen. Im Rahmen des "München Modell Eigentum" werden vor allem familiengerechte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen angeboten, gelegentlich auch kleinere oder größere Wohnungen oder Reihenhäuser. Damit soll auch Haushalten mit mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnungseigentum in der Stadt

München zu erwerben. Das Angebot ist auch für die vielen Berufseinpendler gedacht. Die Kaufpreise richten sich nach den Haushaltseinkommen der KäuferInnen. Bei Haushalten mit niedrigen Einkommen werden die vergünstigten Grundstückspreise zur Gänze an die KäuferInnen weitergegeben. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei € 2800,-/m² und die Bruttoeinkommensgrenze bei € 41.900,- für einen 3-Personen-Haushalt. Für höhere Einkommen liegt der Kaufpreis bei € 3.000,-/m² (Jahresbruttoeinkommen bis maximal € 51.600) bzw. bei € 3.200,-/m² (Jahresbruttoeinkommen bis maximal € 61.000,-). Damit liegt der Kaufpreis einer 70m²-Wohnung um bis zu € 75.000,- unter den derzeit üblichen Marktpreisen. Die Käufer müssen seit mindestens drei Jahren nachweislich ihren Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München haben (Haushalte mit Kindern müssen nur mindestens ein Jahr in München oder im Umland wohnen oder arbeiten), und sie dürfen weder Immobilien oder Immobilienanteile im In- oder Ausland besitzen. Die Wohnungsgröße muss für den Haushalt angemessen sein, die Wohnung muss selbst genutzt und darf über einen Zeitraum von 20 Jahren nicht weiterverkauft werden. Ein vorzeitiger Verkauf ist nur an Berechtigte und unter Angabe triftiger Gründe möglich.

Für das "München Modell aus der Sozialgerechten Bodennutzung" auf privaten Flächen gelten ähnliche Bedingungen, aber die Einkommensgrenze liegt bei € 51.600,-/m² für einen 3-Personen-Haushalt, und die Verkaufspreise liegen bei € 3.000,- bis € 3.150,-/m². Für die Finanzierung einer geförderten Eigentumswohnung kann ein staatlich gefördertes Darlehen mit verbilligten Zinsen beantragt werden, 15% des Kaufpreises müssen jedenfalls über Eigenmittel finanziert werden.

2.4. Indikatoren

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine 70m²-Eigentumswohnung lag 2014 bei € 322.000,- (€ 4.600,-/m²), das entsprach etwa einem 9,1-fachen des durchschnittlichen Haushaltsnettojahreseinkommen. Eine Auswertung von aktueller Verkaufsinserate ergab für 2016 einen Durchschnittspreis von bereits € 6.338,-/m² (€ 443.660,- für eine 70m²-Wohnung). , das würde etwa das 12-fache des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen entsprechen (Einkommenssteigerung extrapoliert).

Für die Durchschnittsmiete einer gleich großen Wohnung wurden für 2010 € 783,42 ausgewiesen. Der Münchner Mietspiegel von 2015 weist aber bereits eine Nettokaltmiete von € 12,50,-/m² (€ 875,- Kaltnettomiete für 70m²) für eine durchschnittlich ausgestattete Neubauwohnung in durchschnittlicher Münchner Lage aus.

Die Quote der Überbelastung der Haushaltseinkommen durch Wohnkosten, definiert mit einem Anteil von über 40% am Familiennettoeinkommen, ist in Deutschland von 2010 bis 2015 von 14,5% auf 15,6% angestiegen. Für die Stadt München sind dazu keine spezifischen Zahlen verfügbar. Die Immobilienpreise in München sind aber nicht nur deutschlandweit am höchsten, sondern sie befinden sich auch EU-weit in der Spitzengruppe unter den europäischen Großstädten. Übertroffen wird München nur noch von Paris und London. Nach einer Marktstudie des Immobilienverbands Deutschland (IVD) liegen in München die

durchschnittlichen Wohnkosten inkl. der Nebenkosten bereits bei 40% der Haushaltseinkommen.

Laut Eurostat ist die Zahl der Personen in Obdachlosenunterkünften von 2006 bis 2011 von 2.330 auf 3.052 Personen angestiegen, aktuellere Zahlen sind nicht verfügbar. Laut einem Bericht der Zeitschrift „Spiegel“ lebten im April 2015 knapp 4.700 Personen in Gemeinschaftsunterkünften, dazu kommen etwa 550 Menschen „auf der Straße“ und geschätzte weitere 2.000 Wohnungslose, die vorläufig bei Freunden oder der Familie unterkommen konnten. Das entspricht immerhin etwa 0,48% der Gesamtbevölkerung.

2.5. Zusammenfassung

Die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland zeigt, dass durch eine Konzentration auf Subjektförderung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen und Objektförderung im Rahmen der Eigentumsbegründung nicht ausreichend günstiger Wohnraum hergestellt wird. Der deutsche Mieterbund hat im Jahr 2012 prognostiziert, dass in Deutschland bis 2017 rund 825.000 Mietwohnungen fehlen werden, insbesondere in Ballungszentren, in den Groß- und Universitätsstädten. In diese Berechnung war der Anstieg der Flüchtlingsmigration der letzten beiden Jahre noch nicht eingerechnet.

Das Beispiel München zeigt, dass diese Problematik in einer attraktiven und einkommensstarken Stadt nochmals verschärft wird. DurchschnittsverdienerInnen geben bereits über 40% des Haushaltseinkommens für Wohnen aus. Die derzeitige Neubauleistung in München ist vergleichsweise ambitioniert und müsste dennoch verdoppelt werden, um den Wohnbedarf bis 2030 zu befriedigen. Auf Bundesebene wird derzeit diskutiert, analog zum bis 1986 gültigen Modell der steuerlichen Absetzbarkeit von Wohnungseigentumsbegründung, eine steuerliche Absetzbarkeit der Errichtung von Mietwohnungen einzuführen. Eine Gesetzesvorlage im Deutschen Bundestag sieht vor, für die Errichtung von Mietwohnungen in Gegenden mit Wohnungsmangel, 35% der Errichtungskosten in den ersten drei Jahren als Sonderabschreibung steuerlich absetzen zu können. Das Stadtgebiet Münchens würde unter diese Regelung fallen.

Das Beispiel München zeigt auch, dass Zurückhaltung bei der Wohnbauleistung über mehrere Jahre nur noch schwer aufgeholt werden kann. Preisdämpfung durch die Bindung an einen Mietpreisspiegel ist kaum spürbar. Entscheidend für eine Entspannung auf dem Wohnungssektor wird sein, ob es der Stadt gelingt, ausreichend Flächen für die Neuentwicklung und Nachverdichtung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Münchner Ansatz einer multizentrierten Stadtentwicklung kann aber zumindest dazu führen, dass die Zahl attraktiver Wohnquartiere zunimmt und über das ganze Stadtgebiet verteilt ist. Dieser Ansatz wurde in Wien bereits in 1990er Jahren entwickelt. Konkret sollte rund um das Donaucity-Areal im 22. Bezirk ein – das bestehende Stadtzentrum auf der anderen Seite der Donau spiegelndes – zweites Stadtzentrum entstehen, das Kulturneubauten und Bildungseinrichtungen gleichermaßen beherbergt. Dieses Konzept wurde aber bestenfalls in Ansätzen umgesetzt.

3. PARIS

3.1. Eckdaten

Paris hat etwa 2,2 Mio. EinwohnerInnen und ist der Hauptort einer städtischen Agglomeration von 12,4 Mio. EinwohnerInnen sowie Hauptstadt der Region Île-de-France. Von der Struktur und Dichte der Verbauung her gesehen würde Paris den Wiener Bezirken innerhalb des Gürtels entsprechen. 2013 betrug der Wohnungsbestand in Paris 1.312.426 Einheiten. 1.153.817 Haushalte verteilten sich auf 506.394 private Mietwohnungen (43,9%), 384.384 Eigentumswohnungen (33,3%) und 202.519 Sozialwohnungen (17,6%).

3.2. Objektförderung

Etwa ein Drittel aller neu errichteten Wohnungen in Paris sind Sozialwohnungen, die von staatlich geförderten Wohnbaugesellschaften Sociétés d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) errichtet werden. Die Finanzierung der „HLM“ erfolgt größtenteils über staatlich geförderte Wohnbaurdarlehen für die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen wie auch für die Sanierung von Altbestandswohnungen. Knapp 20% im Bestand und etwa ein Drittel der jährlich 4.000 neu errichteten Wohnungen sind HLM-Wohnungen. Etwa 10% der neu errichteten Wohnungen sind in den besseren Stadtvierteln gelegen, um für eine bessere soziale Durchmischung der Bevölkerung zu sorgen.

3.3. Subjektförderung

Ein Großteil der Wohnbauförderungsmittel fließt in Frankreich in die Subjektförderung, etwa ein Viertel aller Haushalte profitiert von den unterschiedlichen Unterstützungen. Das betrifft rund ein Drittel der MieterInnen in privaten Mietwohnungen und etwa 10% der BewohnerInnen von Eigentumswohnungen. Auch fast die Hälfte aller Haushalte in Sozialwohnungen bezieht zusätzlich eine Form der Subjektförderung.

Das Wohnbeihilfensystem ist sehr differenziert aufgebaut und es stehen zahlreiche Unterstützungsformen zur Verfügung. Die drei wichtigsten Formen von Wohnbeihilfen sind:

- L'Aide Personnalisée au Logement (APL) wird an einkommensschwache Haushalte in Miet- und Eigentumswohnungen vergeben und richtet sich unter anderem auch nach der Wohnregion. Für Einzelpersonen liegt die maximal erzielbare Förderung in der Region Ile de France bei € 292,85/Monat, und bei Familien oder AlleinerzieherInnen mit einem Kind bei € 399,19/Monat. Die Abrechnung erfolgt über die VermieterInnen.
- L'Allocation Logement (AL) ist eine Unterstützung für Haushalte in Miet- und Eigentumswohnungen, deren Wohnaufwand über bestimmten Grenzwerten liegt.
- Wohnzuschüsse für wohndarlehensberechtigte Haushalte werden direkt an die Haushalte oder an die VermieterInnen ausbezahlt (zur Reduktion von Miet- wie auch Wohnraumbeschaffungskosten).

Ein weiteres Förderinstrument für den Erwerb von Eigentumswohnungen – im Neubau oder im Bestand – sind zinsfreie „prêt à 0%“-Darlehen“ (PTZ). Auch für die Instandsetzung und Sanierung von Wohnraum werden zinsbegünstigte Darlehen vergeben. Für die thermische Sanierung und für technische Verbesserungen (z.B. Aufzugseinbau) sind steuerliche Absetzbeträge bis zu € 16.000,- pro Haushalt vorgesehen.

3.4. Indikatoren

Bei Eurostat sind keine Angaben über die Wohnungspreise in Paris verfügbar. Aber nach Angaben der Notarkammer von Paris-Île-de-France wurden im Jahr 2016 in Paris rund 150.000 Wohnungen verkauft und der dabei erzielte durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei € 8.390,- und somit um 14,7% über dem Vorjahr. In stärker nachgefragten Wohnvierteln werden auch doppelt so hohe Quadratmeterpreise verlangt. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Entwicklung ähnlich. Eine Recherche bei großen Immobilienportalen zeigt, dass der die Durchschnittsmiete mittlerweile bei über € 30,- pro Quadratmeter liegt, zentrumsnah sogar über 40,-/Quadratmeter. Besonders nachgefragt sind 1-2-Zimmer-Wohnungen, weil diese für Durchschnittsverdiener gerade noch leistbar sind. Laut Angaben des Nachrichtenmagazins „Profil“ stieg die Obdachlosigkeit seit 2001 um 50 Prozent, wobei jeder vierte Pariser Obdachlose berufstätig ist.

3.5. Zusammenfassung

Ähnlich wie München zeigt auch das Beispiel Paris, dass eine Konzentration auf Subjektförderung ohne Schaffung ausreichenden Wohnraums zu einem überproportionalen Anstieg der Wohnungskosten führt. In Paris wird diese Entwicklung nochmals dadurch verschärft, dass es bei privaten Mietwohnungen keine Bindung an einen Mietspiegel gibt, Wiedervermietungen sind gänzlich preisungebunden. Die Schere zwischen HLM`s und Privatwohnungen geht immer weiter auseinander. ArbeitnehmerInnen nehmen immer größere Pendeldistanzen in Kauf und es tauchen auch immer wieder Medienberichte von ArbeitnehmerInnen auf, die in Campingbussen oder Autos übernachten.

4. BEISPIEL PRAG

4.1. Rahmenbedingungen

Im Oktober 2015 verabschiedete das tschechische Parlament ein neues „Konzept für soziale Wohnungspolitik in der Tschechischen Republik 2015–2025“, das am 1.1.2017 in der Form eines Bundesgesetzes implementiert werden soll. Mit dieser Neuausrichtung der sozialen Wohnungspolitik sollen mehrere Probleme gelöst werden: Etwa 18,1% der tschechischen Haushalte leben in Mietwohnungen und müssen durchschnittlich 31,3% des Nettoeinkommens für Wohnkosten aufbringen. Etwa 150.000 Haushalte müssen über 40% des Nettoeinkommens

für Wohnkosten aufbringen. In den Jahren 2009 bis 2013 sind die Wohnkosten um durchschnittlich 9% angestiegen, für den Mietwohnungssektor betrug die Steigerung aber 34,3% aufgrund der Deregulierung des Mietwohnungssektors und den Anstieg der Energiepreise und sonstigen Nebenkosten. Nach Angaben von Eurostat mussten aber 2015 nur etwa 10,4% der tschechischen Haushalte 40% oder mehr ihres Nettoeinkommens für Wohnzwecke aufwenden, und dieser Anteil sei seit 2005 nahezu gleich geblieben (10,0%).

Ein weiteres Problem ist die schwache Finanzausstattung der Gemeinden und des Staates, die dazu führt, dass nicht ausreichend Sozialwohnungen bereitgestellt werden können. Allein von 2012 auf 2013 stieg die Zahl der WohngeldbezieherInnen in privaten Mietwohnungen und in Sozialwohnungen um rund 30%. Das dritte große Problem ist die Zahl der Obdachlosen, die 2013 auf 100.000 geschätzt wurde. Das neue Konzept sieht vor, den Mitteleinsatz einerseits zu erhöhen und andererseits auch effizienter zu gestalten. In Zukunft sollen geförderte Wohnungen in drei Kategorien unterteilt werden: Krisenwohnungen sollen Personen in akuten Notlagen vorbehalten sein. Die Mietdauer soll nicht mehr als 6 Monate betragen, kann aber verlängert werden.

Sozialwohnungen sollen Personen vorbehalten sein, die sich Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht leisten können. In der Regel sind das Familien mit Kindern, aber auch Obdachlose, die derzeit auf der Straße leben müssen.

Leistbare Wohnungen sind für verschiedene gesellschaftliche Gruppen vorgesehen: ältere Personen mit geringen Pensionen, Familien mit mehreren Kindern, Personen mit besonderen Bedürfnissen, AlleinerzieherInnen, und letztlich für alle, deren Wohnkosten 40% des Haushaltsnettoeinkommens übersteigen. Die Finanzierung der Sozialwohnungen soll in Zusammenarbeit von Kommunen und Staat über einen kommunalen Fonds und mit staatlicher Unterstützung abgewickelt werden.

4.2. Indikatoren

Im Jahr 2011 gab es in Prag 498.289 Wohnungen und 83.700 Einfamilienhäuser. Von den 571.621 Haushalten lebten 265.051 in privaten Mietwohnungen (46,4%), 230.020 in Eigentumswohnungen (40,2%) und 37.529 in Sozialwohnungen (6,6%). Der Durchschnittspreis für den Kauf einer 70m²-Eigentumswohnung betrug im Jahr 2012 € 118.900,-. Das entsprach etwa dem 15,44-fachen eines durchschnittlichen Haushaltsnettojahreseinkommen. Während diese Zahl vorstellbar ist, so sind es die Eurostat-Angaben hinsichtlich der Wohnungsmieten nicht: demnach betrug die Durchschnittsmiete für eine 70m²-Mietwohnung in Prag 2013 € 404,25/Monat. Demgegenüber steht ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von unter € 8.000,-/Monat. Unter Berücksichtigung der Steuern und Nebenkosten läge somit der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen bei etwa 70%. In Prag befanden sich im Jahr 2011 1.254 Personen in Obdachlosenunterkünften.

5. WARSCHAU

Über die Warschauer Wohnungspolitik sind nur wenige Daten und Fakten verfügbar. Warschau gibt etwa 8% des kommunalen Budgets für die Verschiedenen Formen der Wohnbauförderung aus. Laut Eurostat betrug der durchschnittlicher Kaufpreis für eine 70m²-Eigentumswohnung im Jahr 2012 günstige € 108.310,- aber die Durchschnittsmiete für eine 70m²-Mietwohnung betrug 2008 € 976,62 pro Monat. Die Quote der durch Wohnkosten überlasteten Haushalte (über 40% des Haushaltseinkommens) ist in Polen in den Jahren 2005 bis 2015 von 16,5% auf 8,7% gesunken.

6. POLITIKEMPFEHLUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSPOLITIK IN WIEN

Der Vergleich mit den Förderkonzepten anderer Städte zeigt, dass nur die Kombination von Subjekt- und Objektförderung zu einem stabilen und leistbaren Wohnungsmarkt führt, und gleichzeitig treffsichere Unterstützung für diejenigen gewährt wird, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt keine geeignete Wohnung leisten können, ohne aber Preissteigerungen durch Subjektförderung zu induzieren. Jede einseitige Konzentration auf ein Förderinstrument führt zu Fehlentwicklungen und in der Regel zu einer Verteuerung des Wohnraums. Insbesondere das Beispiel Madrid zeigt, wie volatil ein geförderter und forciertes kapitalmarktfinanzierter Eigentumswohnungsmarkt ist, und wie stark ein ausreichend dimensionierter nicht-gewinnorientierter Mietwohnungsmarkt fehlen kann. Objektförderung, die sich auf den Eigentumssektor konzentriert, entzieht dem Markt Wohnraum. Das Beispiel München wiederum zeigt, dass eine Konzentration auf eine Wohnbauförderung, die vor allem in Wohnbeihilfenzahlungen ohne ausreichende Bereitstellung von leistbarem Wohnraum besteht, nur dazu führt, dass die Förderung in Form von steigenden Mieten durch die Vermieter abgeschöpft werden. Die wohn- und sozialpolitische Effizienz von Subjektförderung ist somit sehr gering ist. Das Beispiel Paris zeigt dieses Problem noch in verschärfter Form.

Dass der Verkauf von Sozialwohnungen keine geeignete Maßnahme ist, um den politischen Handlungsspielraum mittelfristig zu erhöhen, zeigt wiederum das Beispiel Madrid. Es zeigt außerdem, dass die Förderung von Wohnraum für junge Erwachsene einen hohen Stellenwert haben sollte. Letztlich waren es die Jungen, die ihre Unzufriedenheit in Richtung eines politischen Umbruchs in Spanien kanalisiert haben. Es sind aber auch die Jungen, die mobil sind und die zu einem großen Teil Spanien den Rücken gekehrt haben, um in anderen EU-Staaten zu leben und zu arbeiten. Dieser Brain-Drain, der Verlust einer ganzen Generation, wird Spanien noch nachhaltig belasten.

Das Beispiel München zeigt auch, dass der Mietspiegel ein nur mäßig taugliches Instrument zur Preisdämpfung ist, vor allem im Vergleich zu einem Kategoriezinssystem mit Zu- und Abschlägen. Das Beispiel Paris zeigt schließlich auch noch, dass aus der Erfahrung mit der Immobilienkrise 2007 keine ausreichenden Lehren gezogen wurden.

Eine noch wenig diskutierte politische Maßnahme ist die Gründung einer kommunalen Wohnbaubank. Derzeit erfolgt die Abwicklung von Bauprojekten im Genossenschafts- bzw. geförderten Mietwohnungsbau über die Wohnbautöchter von Privatbanken. Diese verrechnen – vertraglich abgesichert und mit dem Argument der Ausfallsicherung – Zinsen für Eigenmittlersatzdarlehen in der Größenordnung von 6–10%. Durch Umschuldung und Abwicklung über eine kommunale Wohnbaubank könnten bestehende und zukünftige Projekte wesentlich günstiger den MieterInnen zur Verfügung gestellt werden.

LITERATUR

- Boletín oficial del estado, Núm. 134 Miércoles 5 de junio de 2013 Sec. I. Pág. 42244
- Bromundt, Mirjam (2014): ¡Sí se puede! In: Anschläge. Feministisches Magazin, Februar 2014
- Europäische Kommission, Beschäftigung, Soziales und Integration (2013): Ihre Rechte der sozialen Sicherheit in Spanien
- Eurostat (2016a): Quote der Überbelastung durch Wohnkosten nach Armutsgefährdung – EU-SILC Erhebung
- Eurostat (2016b): Living conditions – cities and greater cities (letztes Update: 21.12.2016)
- Feantsa (2008): 2008 Annual Report Spain. Residential Solutions for the Homeless.
- Heilmann, Margit (2016): Leitlinien einer solidarischen Wohnungspolitik, in: Gillich, Stefan / Keicher, Rolf (Hrsg.) (2016): Suppe, Beratung, Politik. Anforderungen an eine moderne Wohnungsnotfallpolitik.
- Hoekstra, Joris (2007): Recent changes in Spanish housing policies: subsidized owner-occupancy dwellings as a new tenure sector?
- Kleinlercher, Elisabeth (2012): Mindestsicherung in der EU. Ein Überblick (ÖGPP)
- Krobath, Salomea: Wohnraum: In vielen Städten wird das Leben zum unbezahlbaren Luxus, in "Profil" Onlineausgabe, 8.8.2015 (<https://www.profil.at/gesellschaft/wohnraum-in-staedten-leben-luxus-5812884>)
- Landeshauptstadt München (2012): Wohnen in München V. Wohnbauoffensive 2012–2016. Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Landeshauptstadt München (2012): Wohnpolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V“. Neue Eckdaten von „Wohnen in München V“. Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Landeshauptstadt München (2016): Wohnpolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“. Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Lehner, Ursula / Prammer-Waldhör, Michaela / Städtner, Karin / Timar, Paul / Wagner-Pinter, Michael (2008): Städtebericht Paris. Die städtische Bevölkerung und ihre Wohnversorgung (Wohnungspolitisches Monitoring)
- Ministry of Regional Development of the CR (2015): Housing in the Czech Republic in Figures.
- Portal del Ciudadano, Comunidad de Madrid
(http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_ConvocaPrestac_FA&cid=1142498489005&noMo)

[strarML=true&pageid=1331802501637&pagename=PortalCiudadano%2FCM_ConvocaPrestac_FA%2FPCIU_fichaConvocaPrestac&vest=1331802501621](#), Download am 22.11.2016)

Reuters Special Report (2014): Why Madrid`s Poor fear Goldman Sachs an Blackstone.
(<http://www.reuters.com/article/us-spain-housing-specialreport-idUSKCN0ID0GP20141024>)

Scanlon, Kathleen(2015): Social Housing in Europe. In: European Policy Analysis, Issue 17
Social Housing Concept of the Czech Republic 2015–2025

Tsenkova, Sasha (2014): The Social Housing Sector in Prague and Warsaw: trends and future prospects. In: GeoJournal. Vol. 79, No.4

Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung

Die "Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung" (ÖGPP) ist ein gemeinnütziger Verein, der 2001 gegründet wurde zur Förderung der Allgemeinheit auf geistigem und politischem Gebiet und der sich mit grundsätzlichen Fragen der Politikberatung und Politikentwicklung sowie der Trend- und Zukunftsforschung befasst.

Die ÖGPP veröffentlicht ihre Arbeiten kostenlos auf ihrer Internet-Homepage www.politikberatung.or.at.

Die ÖGPP dankt ihren Mitgliedern und allen Förderern ihrer Arbeit.