Social and Affordable Housing Conference Rijeka, 20 May 2022

# Social housing in Vienna

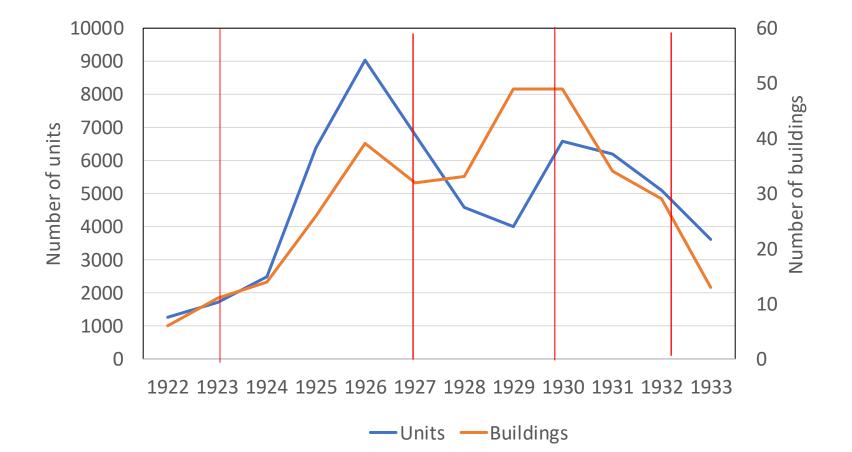
 1.) The roots: Mario Holzner, The Vienna Institute for International Economic Studies Michael Huberman, Université de Montréal
 2.) The current situation: Christian Schantl, Wiener Wohnen

## Red Vienna: A Social Housing Experiment, 1923–1933

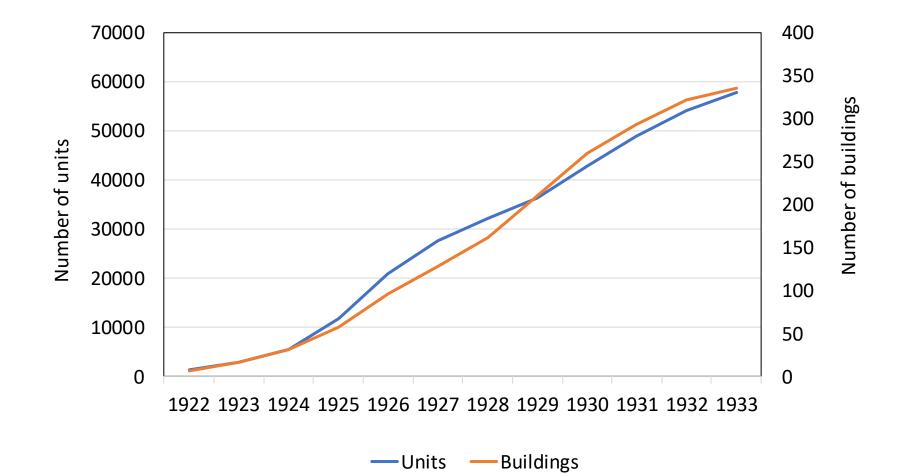
Mario Holzner, The Vienna Institute for International Economic Studies Michael Huberman, Université de Montréal forthcoming in: Journal of Interdisciplinary History, LIII:1 (Summer, 2022)

|   | Municipal<br>elections;<br>SDAP                                     | Federal Municipal & Municipal &<br>elections; Fiscal federal federal Federal Municipal<br>CSP sovereignty elections elections elections elections |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 1917 1918<br>Rent Emperor<br>control abdicates<br>universal<br>suffrage | 1919<br>Treaty of<br>Saint-<br>Germain;<br>1st Austrian<br>Republic | Private Rent Housingtax; Worker /1931 Dollfuss Ci<br>sector controls program unrest Great chancellor W<br>incentives renewed begins Depression    | 934<br>ivil<br>Var |

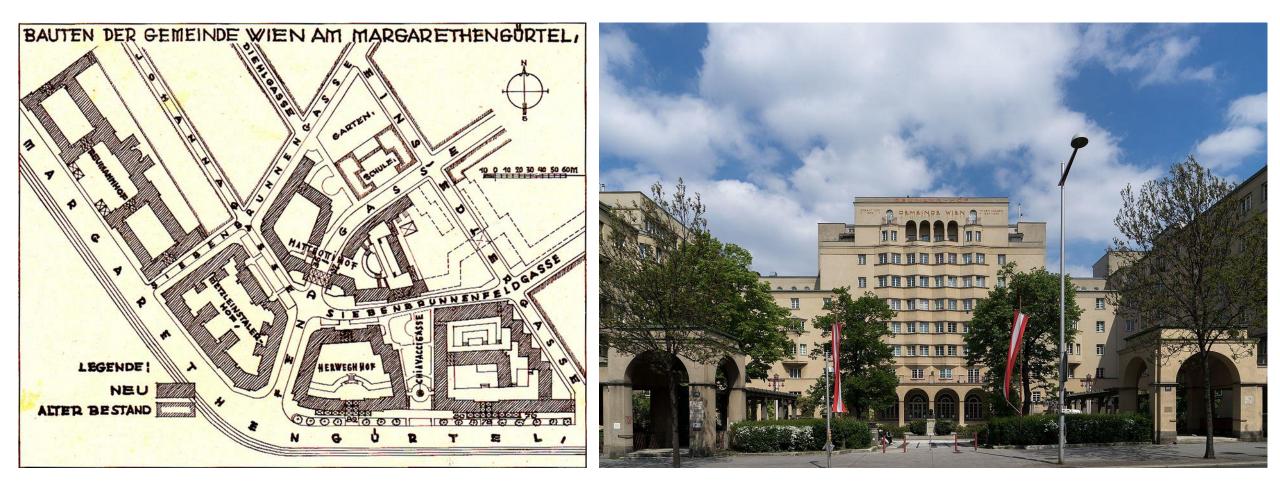
## Social Housing: Units and buildings, 1922-1933 Annual



#### Social Housing: Units and Buildings, 1922-1933 Cumulative



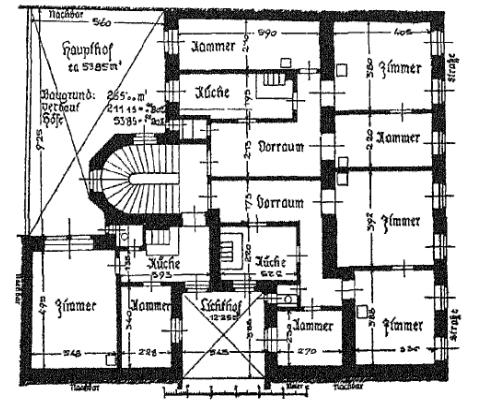
# The Reumannhof as an emblematic example of a "Superblock" Gemeindebau



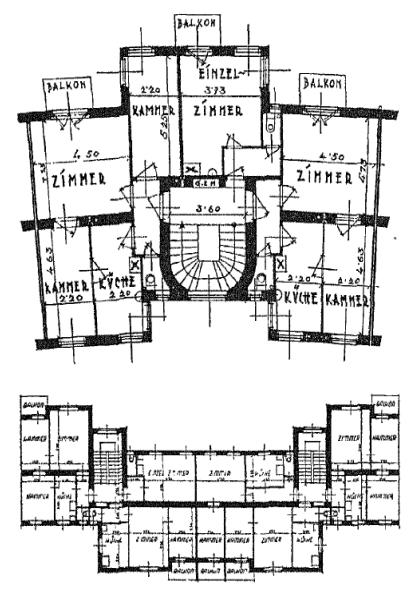


Art Deco at Gartenstadt Jedlesee Karl-Seitz-Hof

## Social housing quality



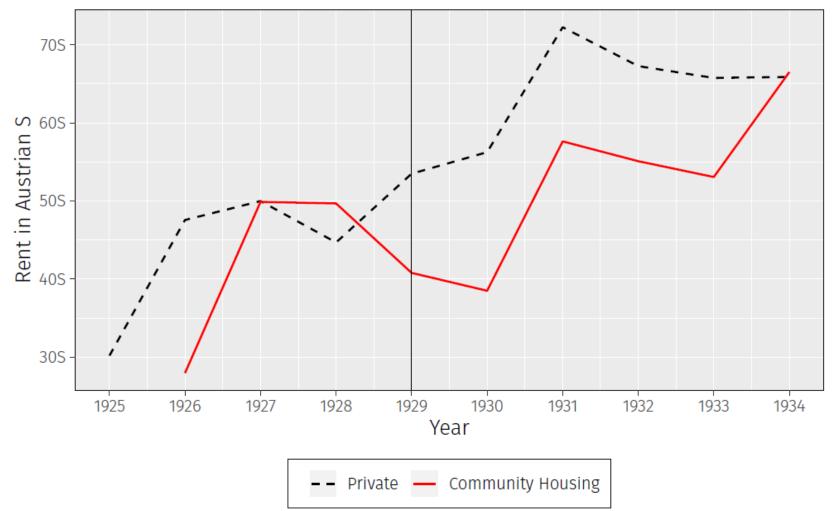
FLOOR PLAN OF PRE-WAR APARTMENT BUILDING SHOWING "MEDIUM LARGE" DWELLINGS



FLOOR PLANS OF TYPICAL MUNICIPAL APARTMENTS Meaning of terms: *Balkon*, balcony; *Zimmer*, living room; *Küche*, kitchen; *Kammer*, sleeping chamber; *Einzelzimmer*, single room; G.E.M., gas and electric meters.

### Average expenditure for rent

Rent in Austrian Schilling



Source: Loibner (2020)

#### Social housing allocation

#### POINT SYSTEM OF CLASSIFYING APPLICANTS FOR DWELLINGS Points

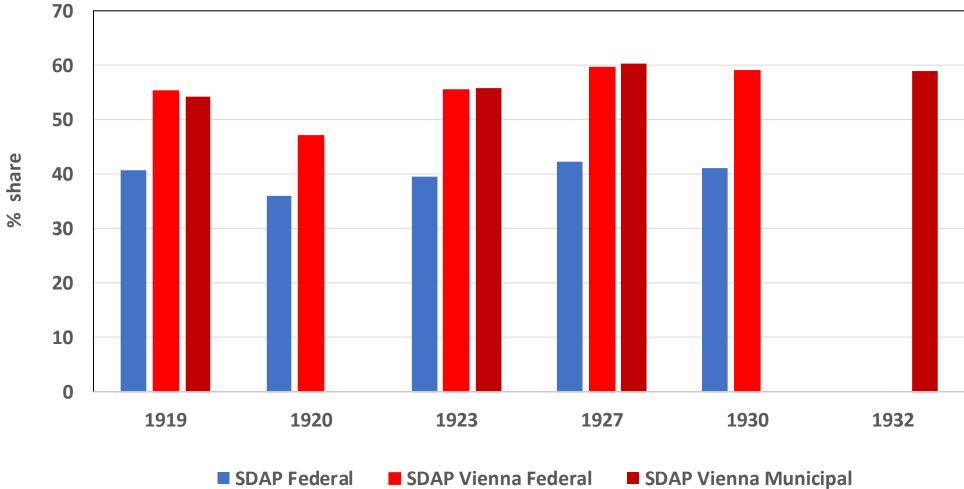
| Austrian citizenship                              | 1 |
|---|---|
| Domicile in Vienna                                | 1 |
| Marital status:                                   |   |
| Married less than one year                        | 1 |
| Married or living together as husband and         |   |
| wife for more than one year                       | 2 |
| Each child:                                       | - |
|   | 1 |
| Under 14 years of age                             |   |
| Over 14 years of age                              | 2 |
| Residence in Vienna:                              |   |
| Since birth                                       | 4 |
| Since August 1, 1914                              | 3 |
| For more than one year                            | 1 |
| Legally binding notification to vacate present    |   |
| residence   | 5 |
| Unfitness of present dwelling for continued oc-   |   |
| cupancy   | 5 |
| Disability:                                       |   |
|   | 1 |
| "Of 60 per cent or more"                          | 5 |
| Complete  |   |
| Pregnancy, more than six months advanced          | 1 |
| Illness which will be made materially worse by    |   |
| continuing to live in present dwelling            | 1 |
| Sub-tenancy (not with parents or parents-in-law). | 2 |
| Each member of the family who sleeps away         |   |
| from home and has no room of his own              | 2 |

| Household separated under such circumstances     |   |
|--|---|
| as to make it impossible to live with parents    |   |
| or parents-in-law 2                              |   |
| Overcrowding: for each person too many in a      |   |
| dwelling* 1                                      |   |
| Lack of kitchen 1                                |   |
| Applicant the principal tenant of a dwelling fit |   |
| for occupancy which is not overcrowded, or       |   |
| has only one excess person                       |   |
| Sub-tenancy where rooms are fit for occupancy    |   |
| and not overcrowded                              | , |





### Election results



#### SDAP supported by bourgeois intellectuals in 1927

vonnantentera\*

Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien,

Mar Mars & Christitatian Duscation in San Westerness

What we way written are around functioning the

Dr hans Relfen, Professor an der Universität Wien.

Or Milholm Qional Qumunit



Bahltag: Conntag 24. April. Bemählt wird von 7 Uhr fruh bis 5 Uhr nachmittags. 2Bähler und Bählerin! Merke dir für die Bahl diefes.

Garaning ben 24. Murti menten bie Zölffer and nicht anteristeiten werben. Die alle Begiefe ber Möhltermanen bie Stimm Geneinberat und Wegerfe-termanen bie ode Stothenten auflen Wegerfe-Unternanen bie eine Steiner Schlicher mit ficht werben. 280 wird gewählt?

Uber man muß fich bor ber Bahltommilfion ausweiten! Bin befarmti alle ar beier Bahl feine ante-igten Aggifinationen istellaß mit men ingenete

tal. in ben bie Möffimmung erfalgt, ift machung, bie in jebem hausflar ichen in muft, an enineberer. licen Depitimationen; eigenes Dofument » Bafannen bertun, für bie man Unturbe tauglich v Bähler von der Bahl fonftwie verftilndigt?

Eine Rundgebung des geistigen Bien. Cin Jeugeris für bie große logiale und kulturelle Leiftung ber 2Biener Gemeind Regelefes bei zellichen Recrete in beier Gialt Beriche An Utalie. Beriche bes Africautien 3 Hint bericht bei zeitigten gemitigten gemitigten 3 it unfger Mifdit, in den ftantaf ber Wirt-

iftan ber Birtichaft", bas forber iberrafraten. Die fechsjöheige Alleir uburen. -i melder Beife, burch welche Mittel, er Maßregeln finn und foll unfere i briebtenmigebaut trechen ? Das ift ber 26 Streibes greichen ber "Einheitslifte" "Ainheitstifte" hat ihr Berifchaftöpe Wir Sozialdemoltaten haben das unfer a wir einmal die beiden Birtifchaftöp

"Bichraufban ber Birtichaft" — bas ift bal-ramm aller Parteies. Bichraufban ber Birtichaft", bas forbert bie istlifte, für forbert foreinforeinficher mit feine

"Alle bas ift fur ben Bubiteg bie widtigfte Burber Gejählermettenet. 1. Bitka der Massinsteinen 1. Bitk Den fajinibemafratifden Gtimmsettel Das Dofument, das den Bähler be-glendögt herausluchen, um es für die Ab-fimmung bereit an haben.

tigting neuer Strag ridting neuer Strag bahn- und Entab gefichterg bis Gut-bes Wirfreighttenseles meinen. Das behaute 2. Entlifetyille. Buff Dobrovstfa, abnbertifter Rater. Ant Boret, Echapheler und Repfener bes Dautiden Ballitienen, 1800 Stillarben Geran Edaufpieler, Beofeffer en ber hodidet

Dien inigend icht, en bei be sen. Gespittegienung ertritte frebiten etleben, bis gen ges Sebuch wich je es Biere rie-Bissen im 20 et 1. Befgen. 4. 500 Milliarben Recht 3. 2ie "Reuft an vermeigern". für bes Richtegenerbe. Der Danbestungler 2n. Die feriefberattretifte fü te. Offer Grunes, Maditelt, Bafefior an ber RueftEine Rundgebung des geistigen Wien.

Ein Jeuguis für die große foziale und kulturelle Leiftung der Wiener Gemeinde. Ungeficits bes politiichen Rampfes in diefer Stadt | Profeffor Rarl Bubler, Borftand bes Binchologiichen An-

fühlen wir uns vor unferem Gewiffen verpflichtet, folgende Erflärung abzugeben:

Der geiftig wirkende Menich steht zwischen und über ben Klassen. Er tann sich keinem politischen Dogma beugen, benn der Geift allein ift es, der die neuen Birtlichteiten ichafft, beren fich die Bolitit erft ibäter bemächtigt. Ein Augenblic aber wie diefer verlangt von uns Enticheidungen, die im geiftigen Sinne getroffen werden müffen

Es ift nicht unfere Absicht, in den Kampf der Birt-schaftkautfallungen einugreifen und zu Steuerfragen etwa das Wort zu nehmene Rach unferer Meinung haben Staat und Gefellichaft bie Pflicht, dem einzelnen Denfchen das Leben zu erleichtern und nicht zu erschweren. Wir verwerfen daher alle unbillige härte obrigteitlicher Forderungen.

Es wäre aber ein mahres Berjäumnis, wenn man im Abwehrtampf gegen Steuerlaften bie große fogiale und fulturelle überiähe. Dieje große und fructiver Waltung überiähe. Dieje große und fructibare Leiftung, welche die Bedürftigen leiblich betreut, die Jugend nach den beften Pringipien ergieht und entwidelt, den Strom ber Rultur in die Tiefe leitet, biefe Laten wollen gerade wir anertennen, diejes überpolitijche Wert möchten gerade wir erhalten und gefördert mijjen. Geift und humanität find ein und dasfelbe. Gie vermögen die lauten und gierigen Gegenfäte des materiellen Lebens ju mildern.

Mögen auch bie öfonomischen Bewegungen und politischen Schlagworte fchreiend den Bordergrund behaupten, mir merden uns nicht betäuben laffen. Bir können das Opfer des befeelten Intellekts nicht bringen. Bir müffen daber dem Berfuch entgegentreten. Die Deffentlichteit durch eine wirtichaftliche Rampfparole zu blenden, die aber in Birflichfeit nur auf den Stillstand, ja auf den Rüdichritt abzielt.

Befen des Geiftes ift bor allem Freiheit, die jest gefährdet ift, und die zu schützen wir uns berpflichtet fühlen. Das Ringen um eine höhere Menichlichteit und der Rampf gegen Trägheit und Berödung wird uns immer bereit finden. Er findet uns auch jest bereit.

Dr. Alfred Idler. Bilhelm Börner, Schriftiteller. Artur Brujenbauch, atademifcher Daler.

ftituts ber Uniberfität Bien. Frang Ciget, Brofeffor ber Runftgewerbefdule. Leo Delis, alabemifcher Maler. Jojef Dobrobsth, atabemijder Maler. Rarl Foreft, Schaufpieler und Negiffeur des Deutschen Bolfsibeaters. Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien. Dr. May Graf, Schriftifteller, Brofefjor an der Atademie für Mufit und barftellende Runft. Fris Grünbaum, Ccriftfteller, Direftor bes Stadttheaters.

Dr. Fanina Salle, Coriftftellerin, Anton Sanal, afademijcher Bildhauer, Profeffor an ber Runftgewerbefchule. Mbert Beine, hofrat, Direftor bes Burgtheaters a. D., Regiffeur und Schaufpieler, Professor an ber Dochfchule für Mufit und baritellende Runit. Jolef Jarno, Direttor ber Renaiffancebühne Dr hans Relfen, Brofeffor an ber Universität Bien. Dr. Bilhelm Riengl, Romponijt. Theodor Rlog. Dürenbach, alademijcher Maler. Dr. Rudolf Rraus, Brofeffor an ber Univerfität Bien. Brofeffor Ernft Lichtblau, Architett. Brimarius Dr. Robert Lichtenftern. Ama Maria Mahler.

Maria Maher, Burgfcaufpielerin. Georg Dertel, afabemifcher Daler. Margarete Minor.

Dr. Robert Mufil, Cchriftiteller. Dr. Bilhelm Reubauer, Brofeffor an ber Sochichule für Bobenfultur. Ferdinand Onno, Schauspieler am Deutschen Vollstheater. Ulfred Bolgar, Schriftiteller. Brofeffor Otto Brutider, Urditeft. Brofeffor Belene Rauchberg. Frang Galmhofer, Romponift. Rarl Goneller, Gdriftfteller. Dr. Ostar Strnab, Architett, Brofeffor an ber Runft. gewerbefcule. Dr. Anton Bebern, Tonfünftler. Dr. Ggon Belless, Dozent an ber Universität Bien. Frang 28 erfel, Cchriftiteller.

Brofeffor Rarl 28 i s ni a n n, Urchiteft.

Frang Bulow, atabemifcher Maler.

NUNCLE WILLIE 6 E 64 80 Alma Maria Mahler. ia Maner Burgichauspiel

. . .

Margarete Minor. Dr. Robert Mufil, Schriftsteller. 1 nenhauer: Professor on her S. DETTESS, Dozeni an der Huidel Franz 29 erfel, Schriftsteller. Fattor Oarl Mitmann Muchit

Dr. Anton Bebern, Tonfünstler. ATTARA CARACTER South and South and the state of the

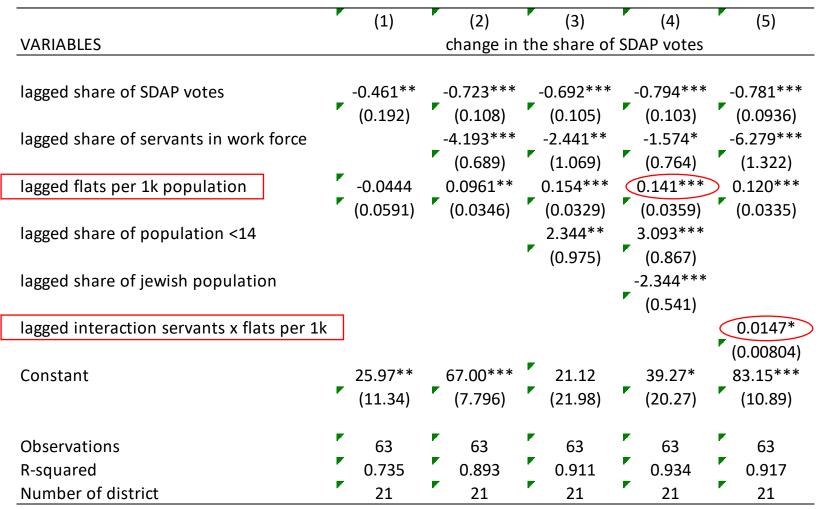
#### Data

- District level evidence on units (flats) and buildings for 21 districts
- Date of opening, artwork
- Match with vote results, municipal, federal
- Railway and metro stations (pre 1914)
- Census data on e.g. servants per district, age breakdown, minorities

## The model

- Time-series cross-sections dynamic specification fixed-effects estimator error correction model (ECM), following Bengtsson (2014), DeBoeff and Keele (2008)
- Although ECMs are not limited to analyses in which cointegration is a problem, such models offer methodological advantages when the possibility of unit root problems cannot be rejected
- Lags should also help with revers causality issues (in addition IV 2SLS)
- $\Delta Y_{it} = \alpha_0 + \alpha_1 Y_{it-1} + \beta_0 \Delta X_{it} + \beta_1 X_{it-1} + \beta_3 \Delta Z_{it} + \beta_4 Z_{it-1} + \gamma_i + \delta_t + \varepsilon_{it}$
- Correct interpretation of the long-run effect =  $\frac{\beta_1}{-\alpha_1}$

## The ECM results



Robust standard errors in parentheses

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

average effect 0.2 (average No. of flats per 1k population in 1932 was 30, average district population 90k)

### Conclusion

- Social housing popular program, spatially dispersed
- Successful program because it had widespread support of lower and middle class
- Housing attracted young families, non SDAP members voted SDAP
- Some indication that richer districts (despite progressive tax) voted SDAP because new buildings and related infrastructure were attractive
- The social housing programme was "too successful" given Black Vienna's autocratic backlash in 1933/1934



#### City of Vienna

wienerwohnen.at

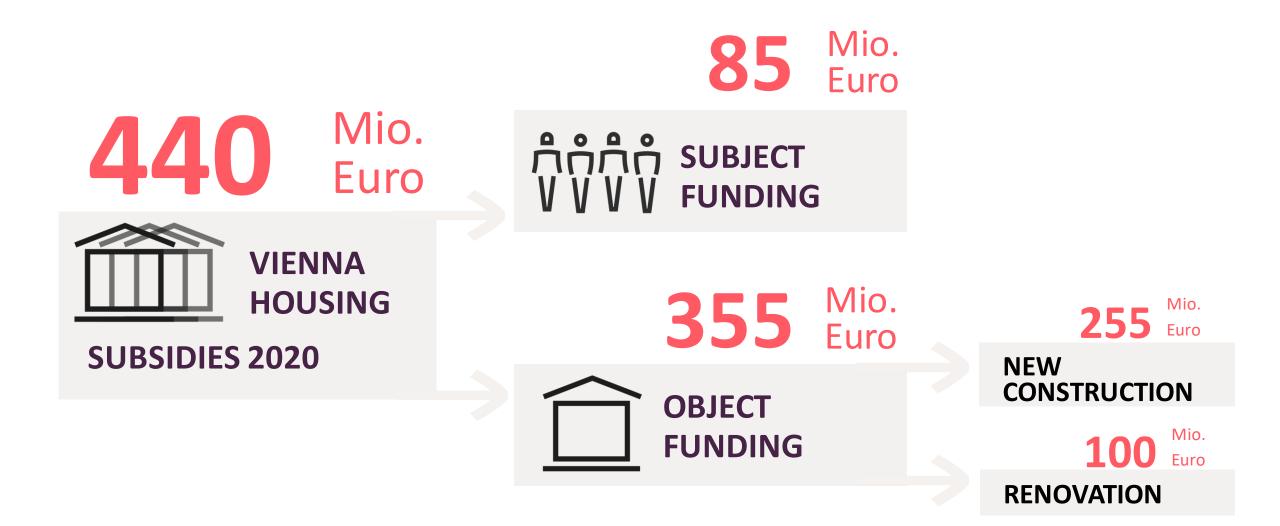
0 0 0 000 0 0 0 0 0 00000 0 0 0 0 000000 0 0 0 0 . . . . . . . 000 0000000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 Ο 000 \_\_\_\_\_\_ 000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 \_\_\_\_\_\_ 0 0 0 \_\_\_\_\_\_\_ 0 0 0 0 0 \_\_\_\_\_\_ 0000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 \_\_\_\_\_ \_ 0 0 0 ο 0  $\mathbf{D}\mathbf{D}$ 0000 0 0 \_\_\_\_\_\_ NIO. 0 0  $\Box \Box$ តំតំតំតំ 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 000 \_\_\_\_\_\_ 0 0 0 0 0 0 \_\_\_\_\_\_ 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0000000 000000000 ññ 0 0  $\Pi\Pi$ 

#### City of Vienna 1.9 million people are living in Vienna...



... of those, apx. 900,000 are living in public or subsidized housing facilities.

City of Vienna



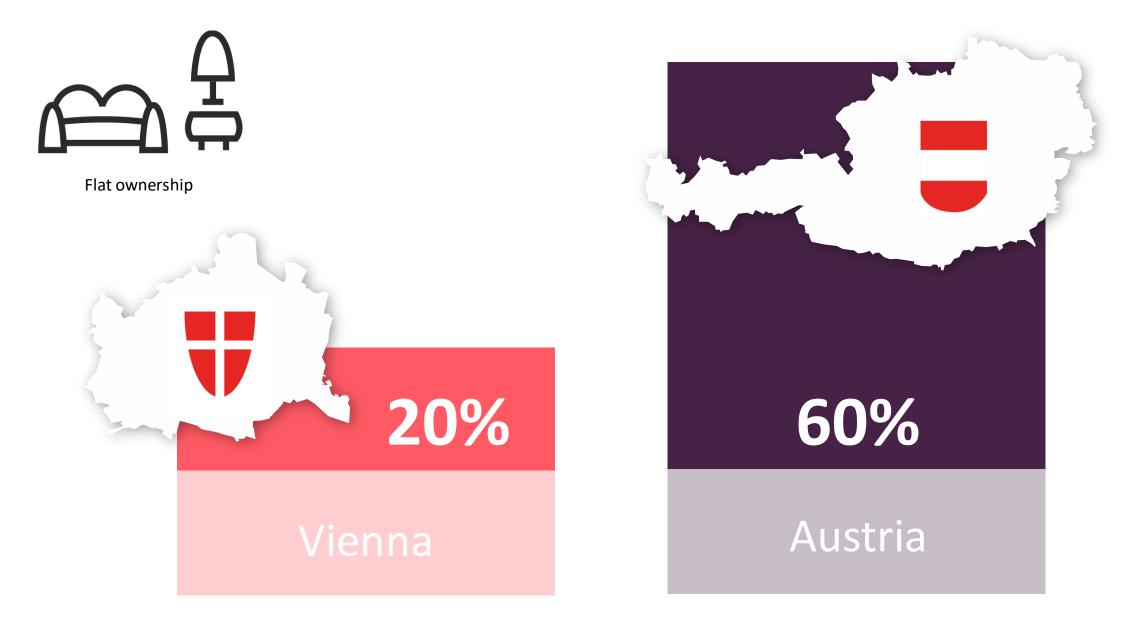




#### **For a higher quality of live**



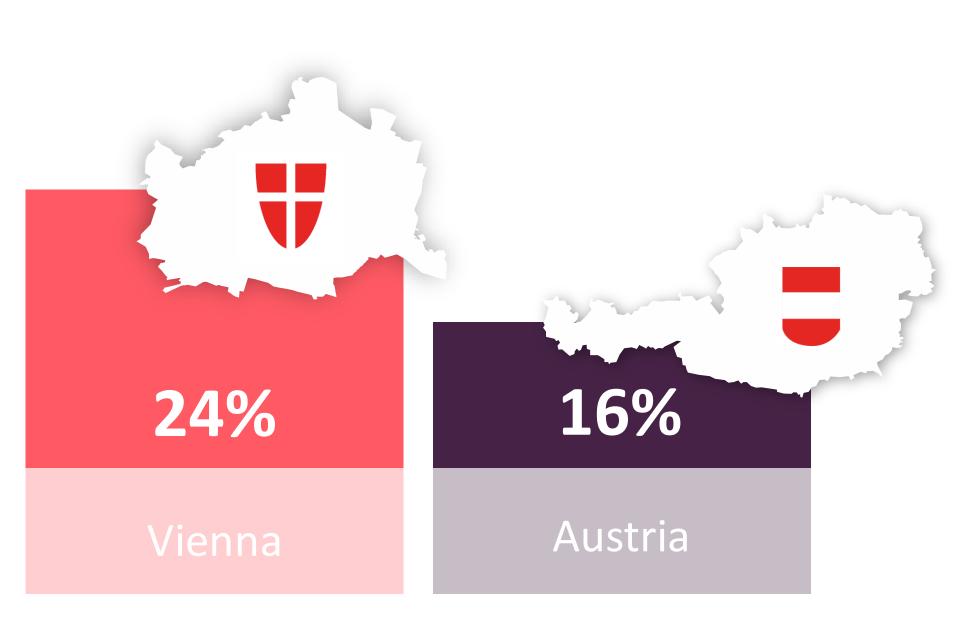
**Vienna** Low rents ensure social stability



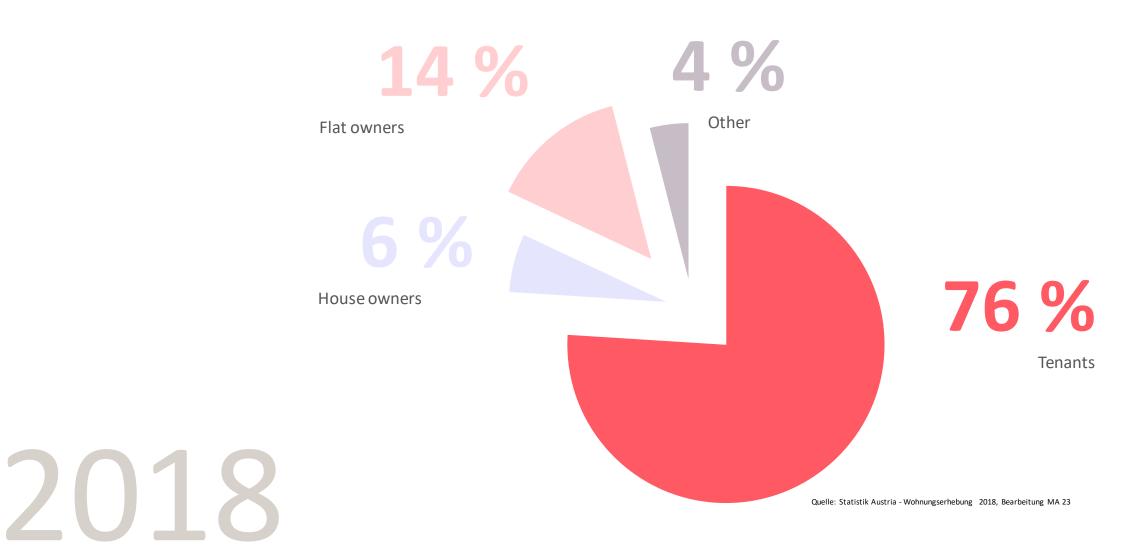




Municipally owned flats







# Final City of Vienna Vienna For the second secon



**Council Flats** administration, maintenance and renting of 220,000 council flats owned by the city of Vienna





**Subsidized Housing Construction** public subsidized construction of currently 7,000 dwellings per year medium-term average

#### **U** City of Vienna **Two forms of social housing**



#### **Allocation criteria:**

- Two years primary residence for EU-citizens
- Minimum age 18
- Maximum income € 3.505,–
- Social needs such as:
  - Overcrowding, single parent
  - Reservation for Youngsters ...

#### **Vienna** Widely fair applicant acceptance criteria



#### **Vienna** Subsidized housing construction





Seestadt Aspern
Nonprofit construction associations

#### Task:

- To build, renovate and manage apartments in the service of the general public.
- Non-profit housing developers should operate profitably and the profit must be reinvested.
- Tenants pay "cost rent": Building associations are only allowed to demand rents that makes up the costs of the building project.
- Receive grants, permanent loyalty.



#### **Vienna** Nonprofit construction associations

#### Land Advisory Board

- Plot owned by developer < 500 WE
- Project submission
- Evaluation by the Land Advisory Board (monthly meetings)

#### **Develloper's Competion**

- Plot owned by developer and project > 500 WE
- or plot owned by wohnfonds\_wien
- Developer's competition oranised by wohnfonds\_wien
- Project submission by teams (developer and architect)
- Evaluation by a jury
- NEW: Two-stage dialog oriented processes



## https://socialhousing.wien/





wienerwohnen.at

## Thank you for your attention!