

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

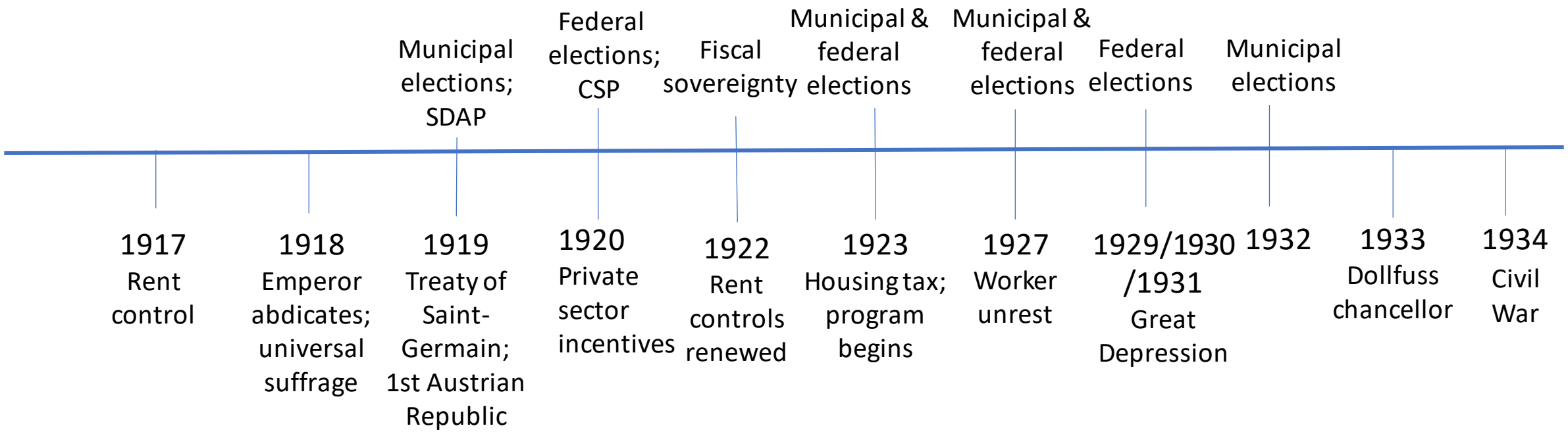
Red Vienna: A Social Housing Experiment, 1923–1933

Mario Holzner, The Vienna Institute for International Economic Studies

Michael Huberman, Université de Montréal

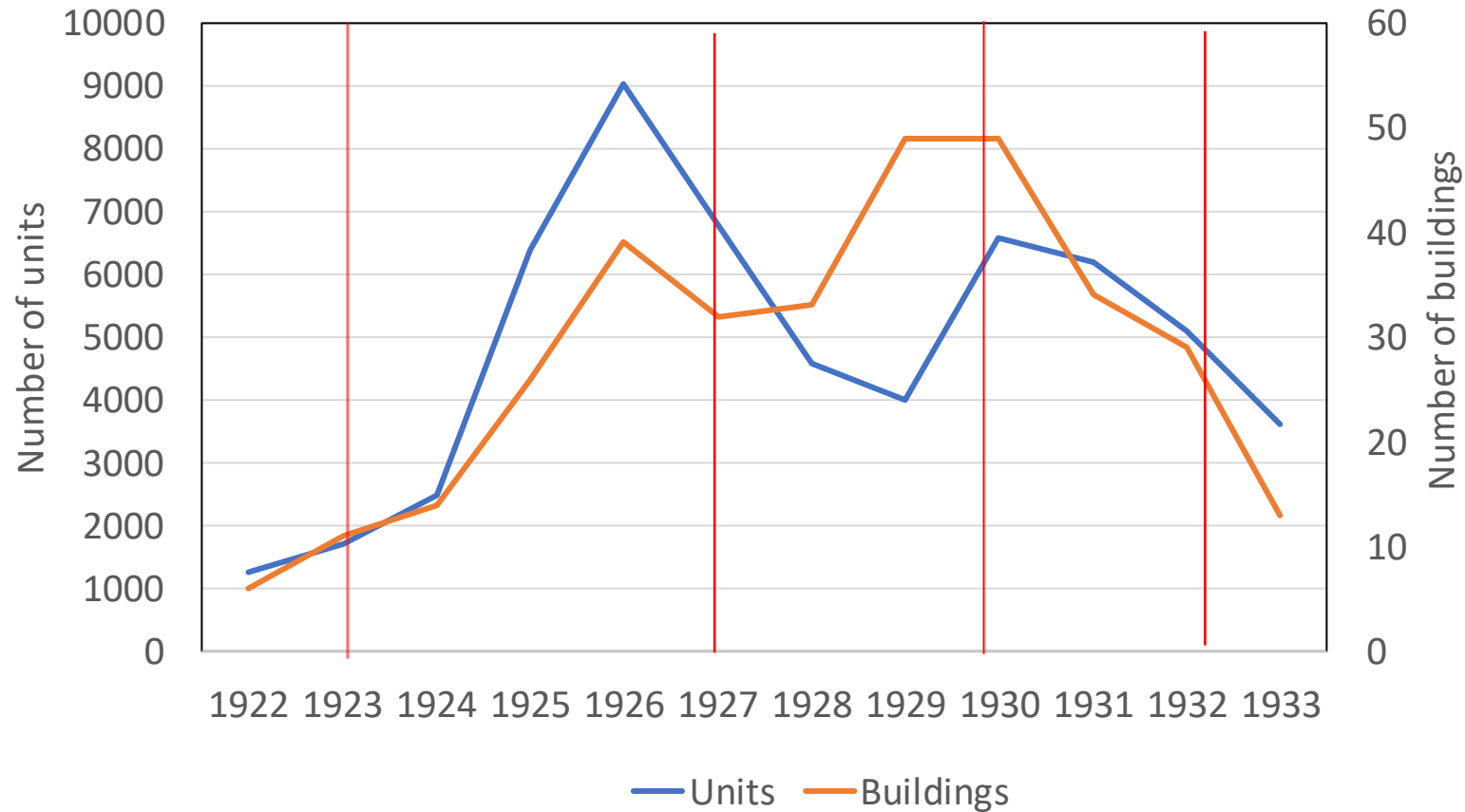
forthcoming in:

Journal of Interdisciplinary History, LIII:1 (Summer, 2022)



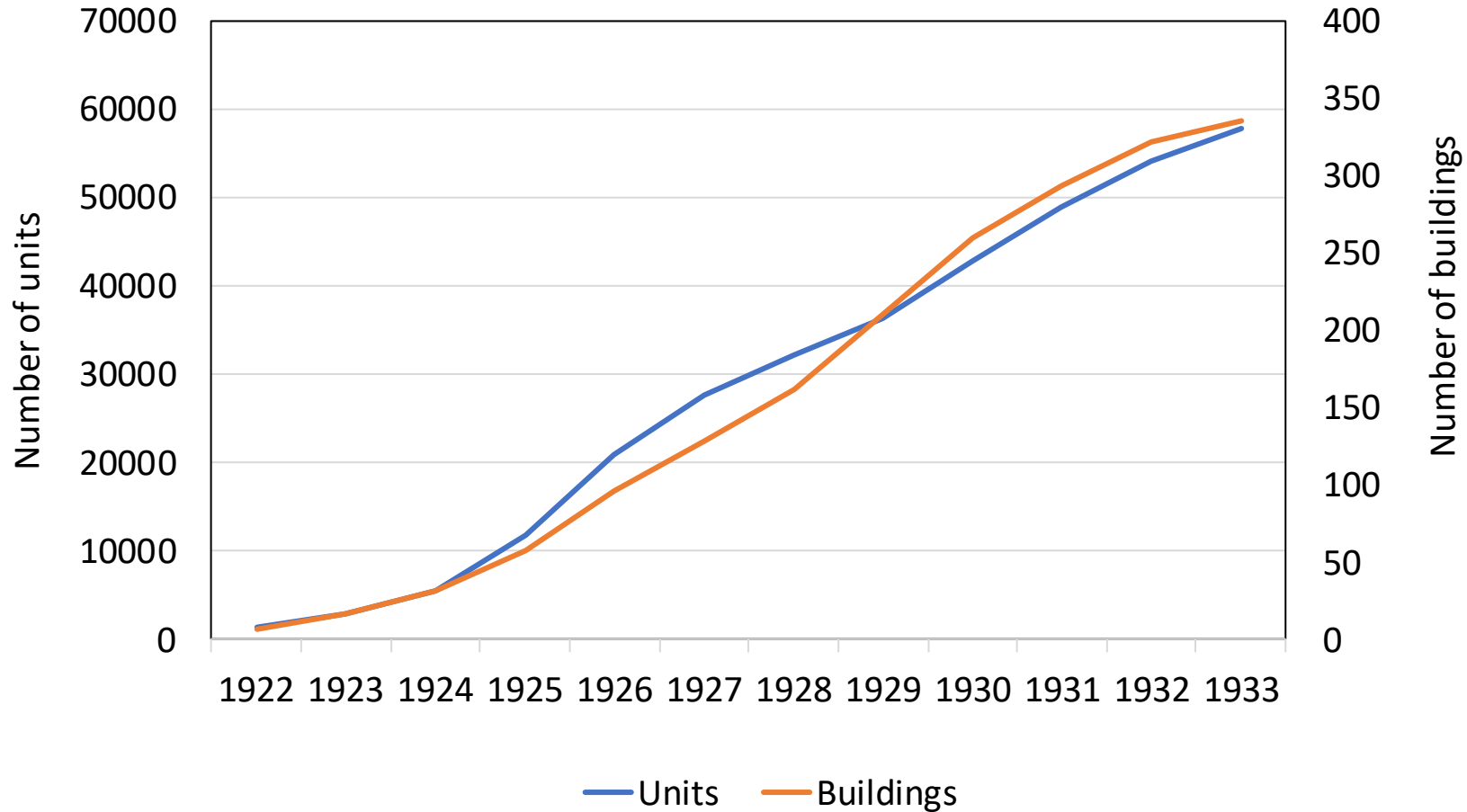
Social Housing: Units and buildings, 1922-1933

Annual

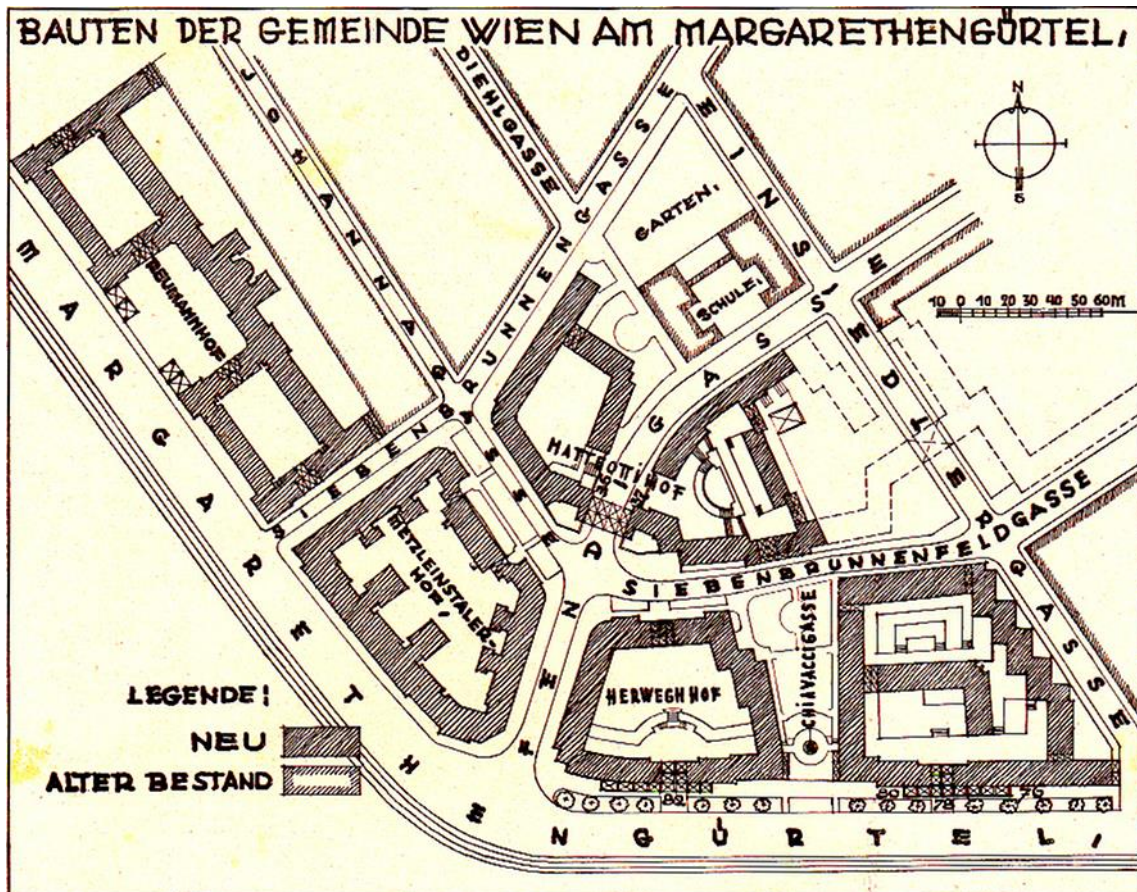


Social Housing: Units and Buildings, 1922-1933

Cumulative



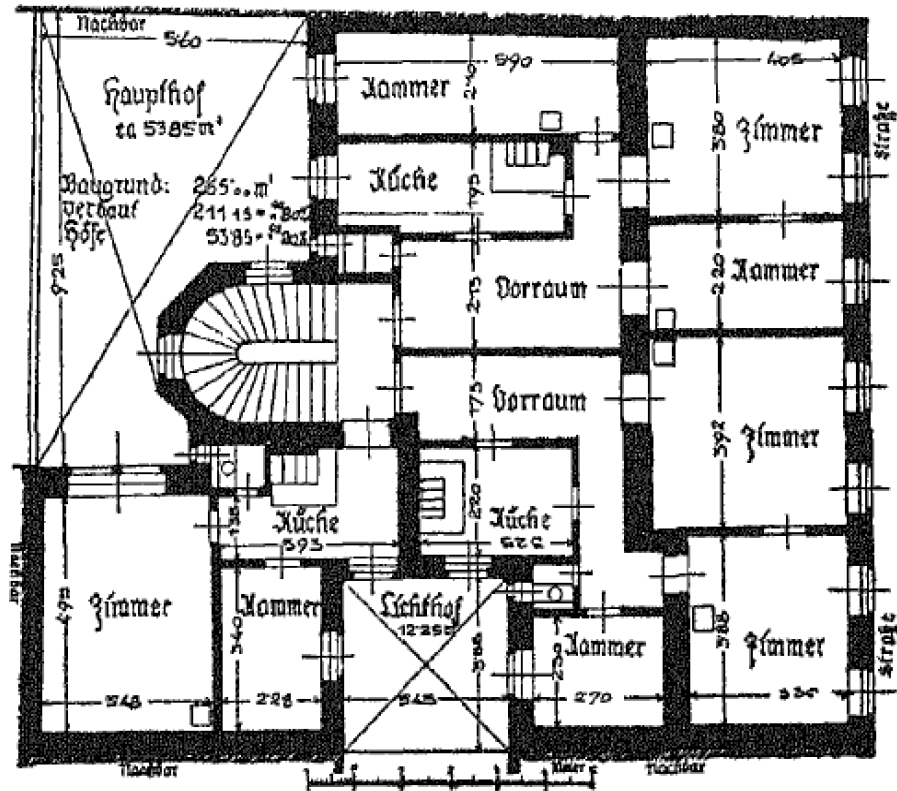
The Reumannhof as an emblematic example of a “Superblock” Gemeindebau



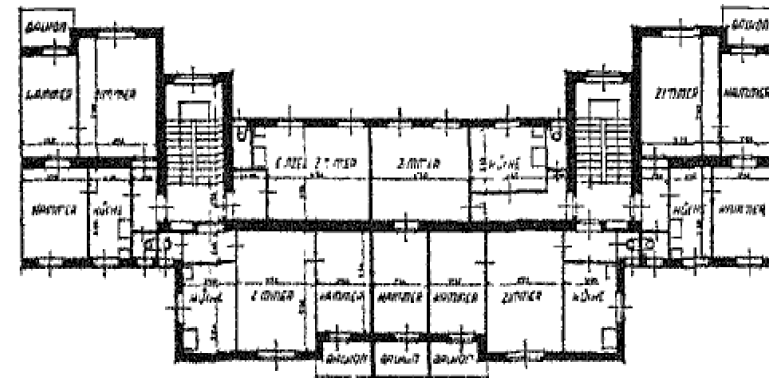
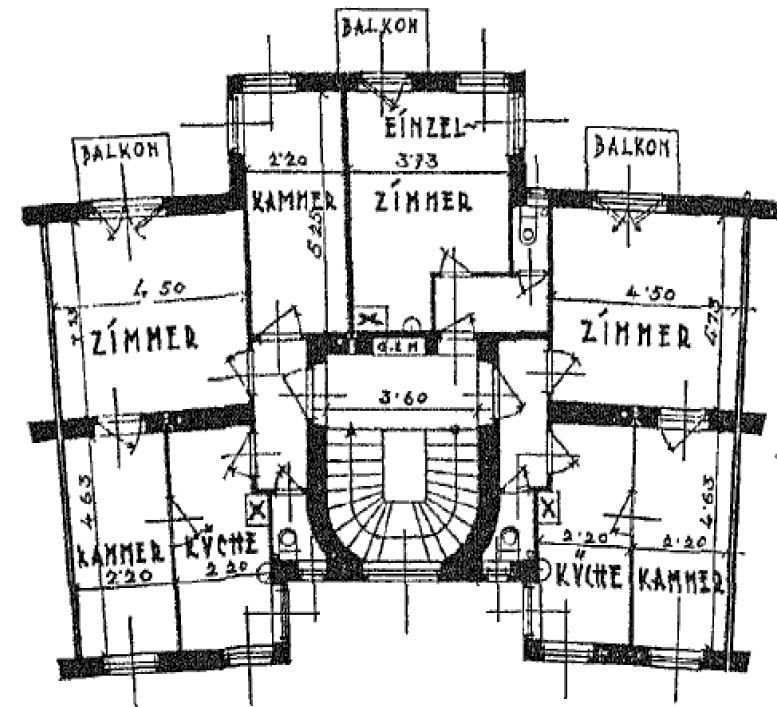


Art Deco at
Gartenstadt
Jedlesee
Karl-Seitz-Hof

Social housing quality



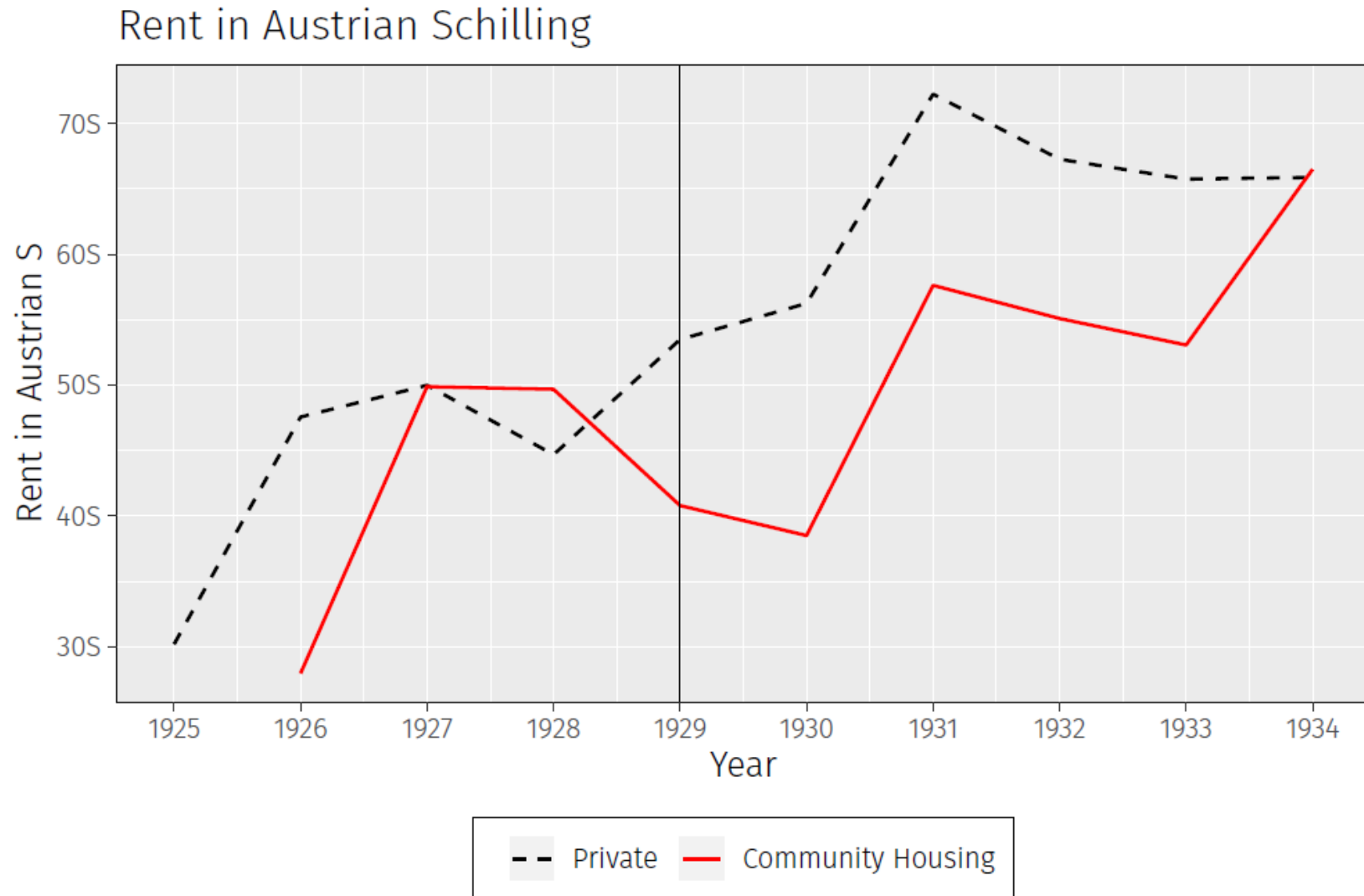
FLOOR PLAN OF PRE-WAR APARTMENT BUILDING
SHOWING "MEDIUM LARGE" DWELLINGS



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



Social housing allocation

POINT SYSTEM OF CLASSIFYING APPLICANTS FOR DWELLINGS

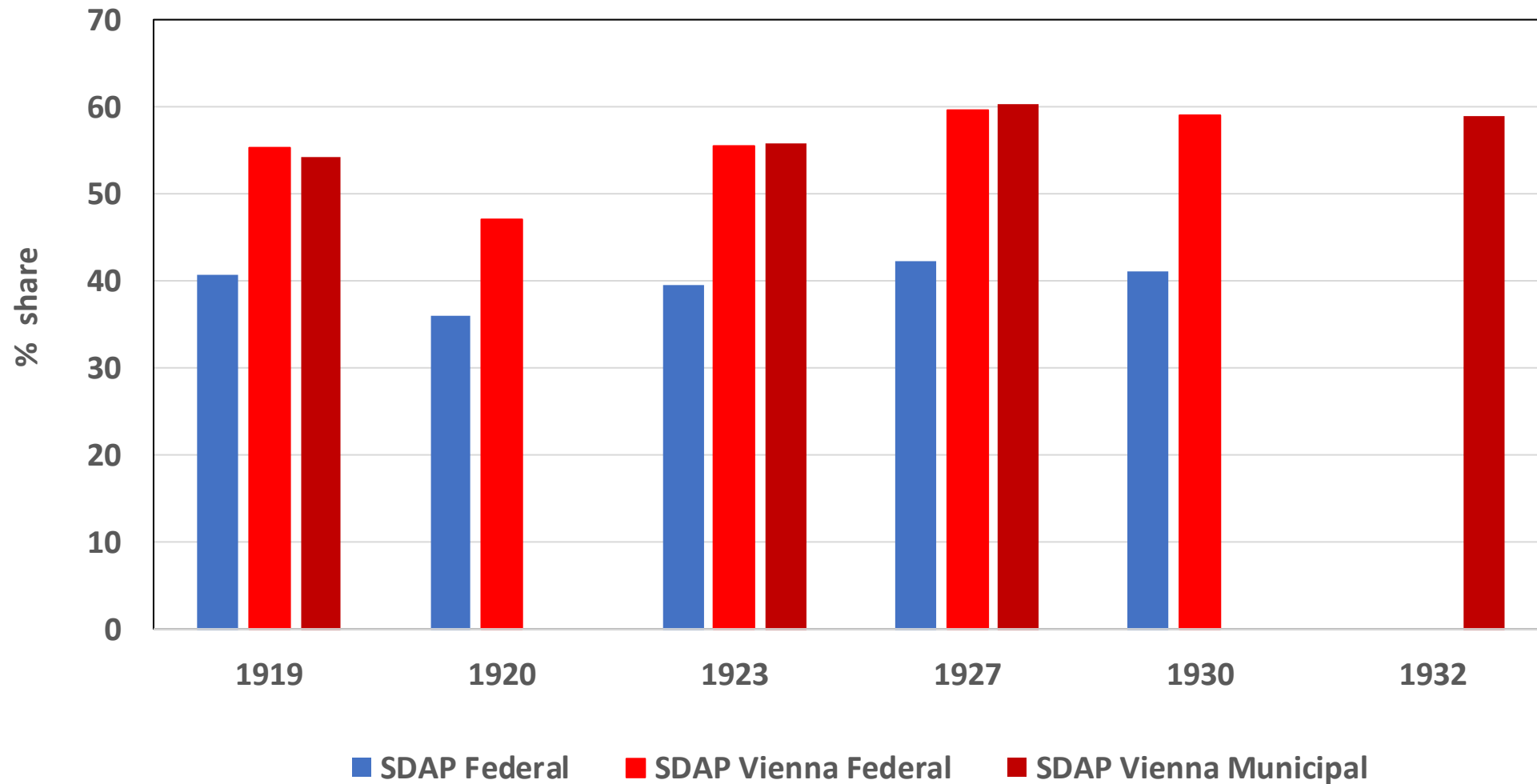
	Points		
Austrian citizenship	1		
Domicile in Vienna	1		
Marital status:			
Married less than one year	1	Household separated under such circumstances as to make it impossible to live with parents or parents-in-law	2
Married or living together as husband and wife for more than one year	2	Overcrowding: for each person too many in a dwelling ^a	1
Each child:		Lack of kitchen	1
Under 14 years of age	1	Applicant the principal tenant of a dwelling fit for occupancy which is not overcrowded, or has only one excess person	-10
Over 14 years of age	2	Sub-tenancy where rooms are fit for occupancy and not overcrowded	- 5
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:			
"Of 60 per cent or more"	1		
Complete	5		
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		





Breitner Steuern
Darum wählt
Sozialdemokratisch

Election results



SDAP supported by bourgeois intellectuals in 1927

Morgenblatt
Arbeiter-Zeitung
 Zentralorgan der Sozialdemokratischen Partei Österreichs
 Erscheinung täglich um 6 Uhr morgens, Montag um 1 Uhr mittags
 Nr. 108. Wien, Mittwoch, 20. April 1927. 40. Jahrgang.

Einzelpreis 15 Kreuzer
 ...
 ...

Wahltag: Sonntag 24. April.
Wähler und Wählerin! Merke die für die Wahl dieses.
 ...
Wo sich versammelt?
 ...
Wie wird gewählt?
 ...
Was braucht der Wähler zu tun?
 ...

Zwei Wirtschaftsprogramme.
 ...
Wirtschaftsprogramm der Sozialdemokratie.
 ...
Wirtschaftsprogramm der Christlichen Arbeiterpartei.
 ...

Die Wähler der Arbeiter-Zeitung.
 ...
Die Wähler der Arbeiter-Zeitung.
 ...

Die Wähler der Arbeiter-Zeitung.
 ...
Die Wähler der Arbeiter-Zeitung.
 ...

Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...
Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...

Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...
Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...

Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...
Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...
Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...

Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...
Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...
Eine Rundgebung des geistigen Wien.
 ...

Eine Rundgebung des geistigen Wien.

Ein Zeugnis für die große soziale und kulturelle Leistung der Wiener Gemeinde.
 ...
Ein Zeugnis für die große soziale und kulturelle Leistung der Wiener Gemeinde.
 ...

Der geistig wirkende Mensch steht zwischen und über den Klassen.
 ...
Der geistig wirkende Mensch steht zwischen und über den Klassen.
 ...

Es ist nicht unsere Absicht, in den Kampf der Wirtschaftskämpfe einzugreifen.
 ...
Es ist nicht unsere Absicht, in den Kampf der Wirtschaftskämpfe einzugreifen.
 ...

Wagen auch die ökonomischen Bewegungen und politischen Schlagworte.
 ...
Wagen auch die ökonomischen Bewegungen und politischen Schlagworte.
 ...

Eine Rundgebung des geistigen Wien.

Ein Zeugnis für die große soziale und kulturelle Leistung der Wiener Gemeinde.
 ...
Ein Zeugnis für die große soziale und kulturelle Leistung der Wiener Gemeinde.
 ...

Der geistig wirkende Mensch steht zwischen und über den Klassen.
 ...
Der geistig wirkende Mensch steht zwischen und über den Klassen.
 ...

Es ist nicht unsere Absicht, in den Kampf der Wirtschaftskämpfe einzugreifen.
 ...
Es ist nicht unsere Absicht, in den Kampf der Wirtschaftskämpfe einzugreifen.
 ...

Wagen auch die ökonomischen Bewegungen und politischen Schlagworte.
 ...
Wagen auch die ökonomischen Bewegungen und politischen Schlagworte.
 ...

- Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien.**
Dr. Max Graf, Schriftsteller, Musikwissenschaftler an der Akademie.
Dr. Hans Kelsen, Professor an der Universität Wien.
Dr. Wilhelm Dörmann, Schriftsteller.

- Umma Maria Mahler.**
in Mahler's Aufführung.
Prof. Karl Bühler, Vorstand des Psychologischen Institutes der Universität Wien.
Prof. Franz Eisele, Professor der Kunstgewerbeschule.
Leo Döflinger, akademischer Maler.
Josef Dobrowsky, akademischer Maler.
Karl Forell, Schauspieler und Regisseur des Deutschen Volkstheaters.

- Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien.**
Dr. Max Graf, Schriftsteller, Professor an der Akademie für Musik und darstellende Kunst.
Prof. Grünbaum, Schriftsteller, Direktor des Stadttheaters.
Dr. Hanina Dörmann, Schriftstellerin.
Anton Janak, akademischer Bildhauer, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Albert Heine, Hofrat, Direktor des Burgtheaters a. D., Regisseur und Schauspieler, Professor an der Hochschule für Musik und darstellende Kunst.
Josef Janak, Direktor der Renaisancesbühne.
Dr. Hans Kelsen, Professor an der Universität Wien.
Dr. Wilhelm Kienzl, Komponist.
Theodor Klossmann, akademischer Maler.
Dr. Rudolf Kraus, Professor an der Universität Wien.
Prof. Ernst Lichtblau, Architekt.
Primarius Dr. Robert Lichtenstern.
Umma Maria Mahler.
Maria Mahler, Burgschauspielerin.
Georg Merkel, akademischer Maler.
Margarete Minor.
Dr. Robert Musil, Schriftsteller.
Dr. Wilhelm Neuhauer, Professor an der Hochschule für Bodenkultur.
Ferdinand Onno, Schauspieler am Deutschen Volkstheater.
Alfred Polgar, Schriftsteller.
Prof. Otto Prutscher, Architekt.
Prof. Selene Rauchberg.
Franz Salmhofer, Komponist.
Karl Schneller, Schriftsteller.
Dr. Oskar Strnad, Architekt, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Dr. Anton Webern, Tonkünstler.
Dr. Egon Wellesz, Dozent an der Universität Wien.
Franz Werfel, Schriftsteller.
Prof. Karl Wighnam, Architekt.
Franz Xilom, akademischer Maler.

- Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien.**
Dr. Max Graf, Schriftsteller, Professor an der Akademie für Musik und darstellende Kunst.
Prof. Grünbaum, Schriftsteller, Direktor des Stadttheaters.
Dr. Hanina Dörmann, Schriftstellerin.
Anton Janak, akademischer Bildhauer, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Albert Heine, Hofrat, Direktor des Burgtheaters a. D., Regisseur und Schauspieler, Professor an der Hochschule für Musik und darstellende Kunst.
Josef Janak, Direktor der Renaisancesbühne.
Dr. Hans Kelsen, Professor an der Universität Wien.
Dr. Wilhelm Kienzl, Komponist.
Theodor Klossmann, akademischer Maler.
Dr. Rudolf Kraus, Professor an der Universität Wien.
Prof. Ernst Lichtblau, Architekt.
Primarius Dr. Robert Lichtenstern.
Umma Maria Mahler.
Maria Mahler, Burgschauspielerin.
Georg Merkel, akademischer Maler.
Margarete Minor.
Dr. Robert Musil, Schriftsteller.
Dr. Wilhelm Neuhauer, Professor an der Hochschule für Bodenkultur.
Ferdinand Onno, Schauspieler am Deutschen Volkstheater.
Alfred Polgar, Schriftsteller.
Prof. Otto Prutscher, Architekt.
Prof. Selene Rauchberg.
Franz Salmhofer, Komponist.
Karl Schneller, Schriftsteller.
Dr. Oskar Strnad, Architekt, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Dr. Anton Webern, Tonkünstler.
Dr. Egon Wellesz, Dozent an der Universität Wien.
Franz Werfel, Schriftsteller.
Prof. Karl Wighnam, Architekt.
Franz Xilom, akademischer Maler.

- Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien.**
Dr. Max Graf, Schriftsteller, Professor an der Akademie für Musik und darstellende Kunst.
Prof. Grünbaum, Schriftsteller, Direktor des Stadttheaters.
Dr. Hanina Dörmann, Schriftstellerin.
Anton Janak, akademischer Bildhauer, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Albert Heine, Hofrat, Direktor des Burgtheaters a. D., Regisseur und Schauspieler, Professor an der Hochschule für Musik und darstellende Kunst.
Josef Janak, Direktor der Renaisancesbühne.
Dr. Hans Kelsen, Professor an der Universität Wien.
Dr. Wilhelm Kienzl, Komponist.
Theodor Klossmann, akademischer Maler.
Dr. Rudolf Kraus, Professor an der Universität Wien.
Prof. Ernst Lichtblau, Architekt.
Primarius Dr. Robert Lichtenstern.
Umma Maria Mahler.
Maria Mahler, Burgschauspielerin.
Georg Merkel, akademischer Maler.
Margarete Minor.
Dr. Robert Musil, Schriftsteller.
Dr. Wilhelm Neuhauer, Professor an der Hochschule für Bodenkultur.
Ferdinand Onno, Schauspieler am Deutschen Volkstheater.
Alfred Polgar, Schriftsteller.
Prof. Otto Prutscher, Architekt.
Prof. Selene Rauchberg.
Franz Salmhofer, Komponist.
Karl Schneller, Schriftsteller.
Dr. Oskar Strnad, Architekt, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Dr. Anton Webern, Tonkünstler.
Dr. Egon Wellesz, Dozent an der Universität Wien.
Franz Werfel, Schriftsteller.
Prof. Karl Wighnam, Architekt.
Franz Xilom, akademischer Maler.

- Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien.**
Dr. Max Graf, Schriftsteller, Professor an der Akademie für Musik und darstellende Kunst.
Prof. Grünbaum, Schriftsteller, Direktor des Stadttheaters.
Dr. Hanina Dörmann, Schriftstellerin.
Anton Janak, akademischer Bildhauer, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Albert Heine, Hofrat, Direktor des Burgtheaters a. D., Regisseur und Schauspieler, Professor an der Hochschule für Musik und darstellende Kunst.
Josef Janak, Direktor der Renaisancesbühne.
Dr. Hans Kelsen, Professor an der Universität Wien.
Dr. Wilhelm Kienzl, Komponist.
Theodor Klossmann, akademischer Maler.
Dr. Rudolf Kraus, Professor an der Universität Wien.
Prof. Ernst Lichtblau, Architekt.
Primarius Dr. Robert Lichtenstern.
Umma Maria Mahler.
Maria Mahler, Burgschauspielerin.
Georg Merkel, akademischer Maler.
Margarete Minor.
Dr. Robert Musil, Schriftsteller.
Dr. Wilhelm Neuhauer, Professor an der Hochschule für Bodenkultur.
Ferdinand Onno, Schauspieler am Deutschen Volkstheater.
Alfred Polgar, Schriftsteller.
Prof. Otto Prutscher, Architekt.
Prof. Selene Rauchberg.
Franz Salmhofer, Komponist.
Karl Schneller, Schriftsteller.
Dr. Oskar Strnad, Architekt, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Dr. Anton Webern, Tonkünstler.
Dr. Egon Wellesz, Dozent an der Universität Wien.
Franz Werfel, Schriftsteller.
Prof. Karl Wighnam, Architekt.
Franz Xilom, akademischer Maler.

- Dr. Siegmund Freud, Professor an der Universität Wien.**
Dr. Max Graf, Schriftsteller, Professor an der Akademie für Musik und darstellende Kunst.
Prof. Grünbaum, Schriftsteller, Direktor des Stadttheaters.
Dr. Hanina Dörmann, Schriftstellerin.
Anton Janak, akademischer Bildhauer, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Albert Heine, Hofrat, Direktor des Burgtheaters a. D., Regisseur und Schauspieler, Professor an der Hochschule für Musik und darstellende Kunst.
Josef Janak, Direktor der Renaisancesbühne.
Dr. Hans Kelsen, Professor an der Universität Wien.
Dr. Wilhelm Kienzl, Komponist.
Theodor Klossmann, akademischer Maler.
Dr. Rudolf Kraus, Professor an der Universität Wien.
Prof. Ernst Lichtblau, Architekt.
Primarius Dr. Robert Lichtenstern.
Umma Maria Mahler.
Maria Mahler, Burgschauspielerin.
Georg Merkel, akademischer Maler.
Margarete Minor.
Dr. Robert Musil, Schriftsteller.
Dr. Wilhelm Neuhauer, Professor an der Hochschule für Bodenkultur.
Ferdinand Onno, Schauspieler am Deutschen Volkstheater.
Alfred Polgar, Schriftsteller.
Prof. Otto Prutscher, Architekt.
Prof. Selene Rauchberg.
Franz Salmhofer, Komponist.
Karl Schneller, Schriftsteller.
Dr. Oskar Strnad, Architekt, Professor an der Kunstgewerbeschule.
Dr. Anton Webern, Tonkünstler.
Dr. Egon Wellesz, Dozent an der Universität Wien.
Franz Werfel, Schriftsteller.
Prof. Karl Wighnam, Architekt.
Franz Xilom, akademischer Maler.

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

VARIABLES	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	change in the share of SDAP votes				
lagged share of SDAP votes	-0.461** (0.192)	-0.723*** (0.108)	-0.692*** (0.105)	-0.794*** (0.103)	-0.781*** (0.0936)
lagged share of servants in work force		-4.193*** (0.689)	-2.441** (1.069)	-1.574* (0.764)	-6.279*** (1.322)
lagged flats per 1k population	-0.0444 (0.0591)	0.0961** (0.0346)	0.154*** (0.0329)	0.141*** (0.0359)	0.120*** (0.0335)
lagged share of population <14			2.344** (0.975)	3.093*** (0.867)	
lagged share of jewish population				-2.344*** (0.541)	
lagged interaction servants x flats per 1k					0.0147* (0.00804)
Constant	25.97** (11.34)	67.00*** (7.796)	21.12 (21.98)	39.27* (20.27)	83.15*** (10.89)
Observations	63	63	63	63	63
R-squared	0.735	0.893	0.911	0.934	0.917
Number of district	21	21	21	21	21

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

Robust standard errors in parentheses

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

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



THE VIENNA MODEL OF AFFORDABLE HOUSING

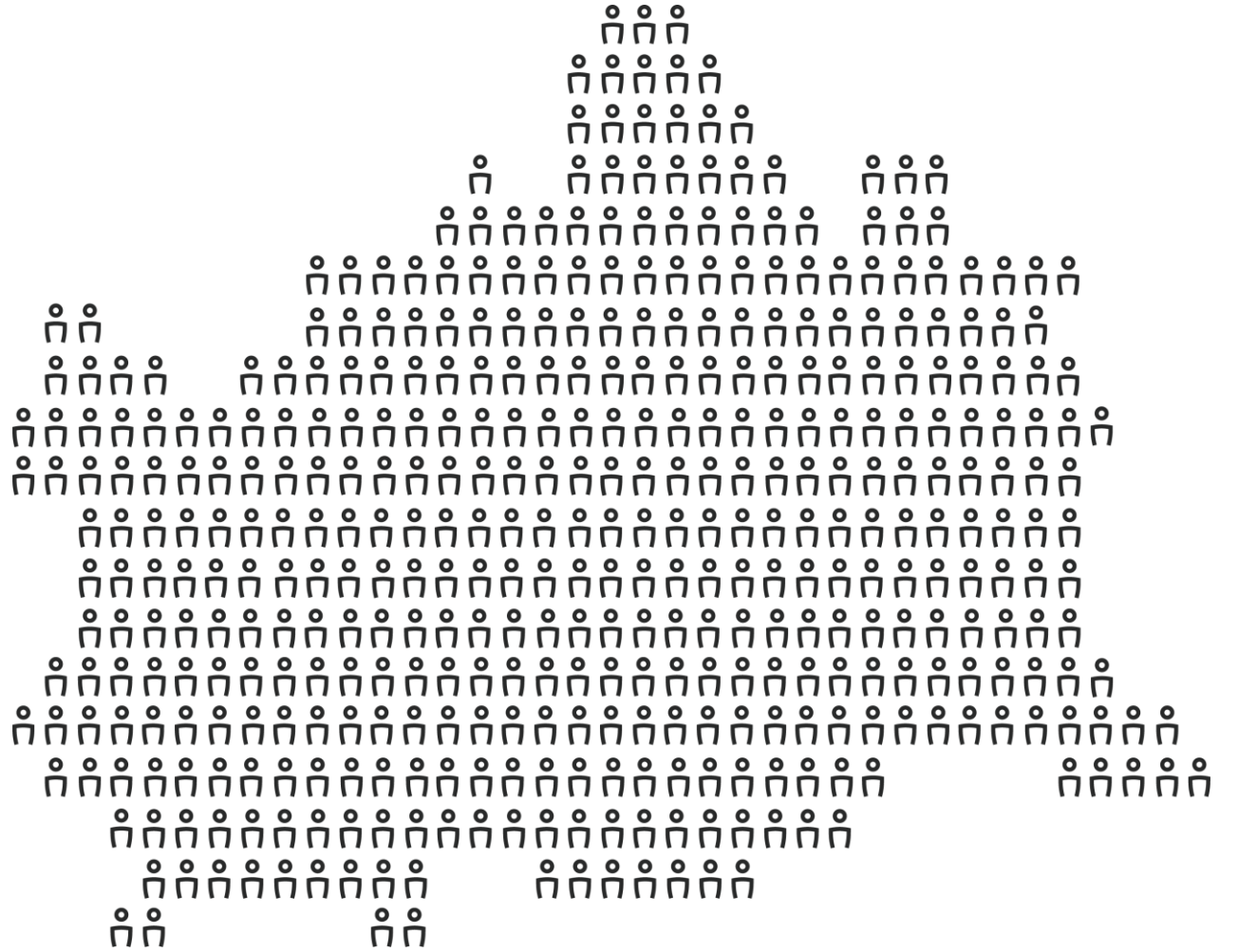
**City of
Vienna**



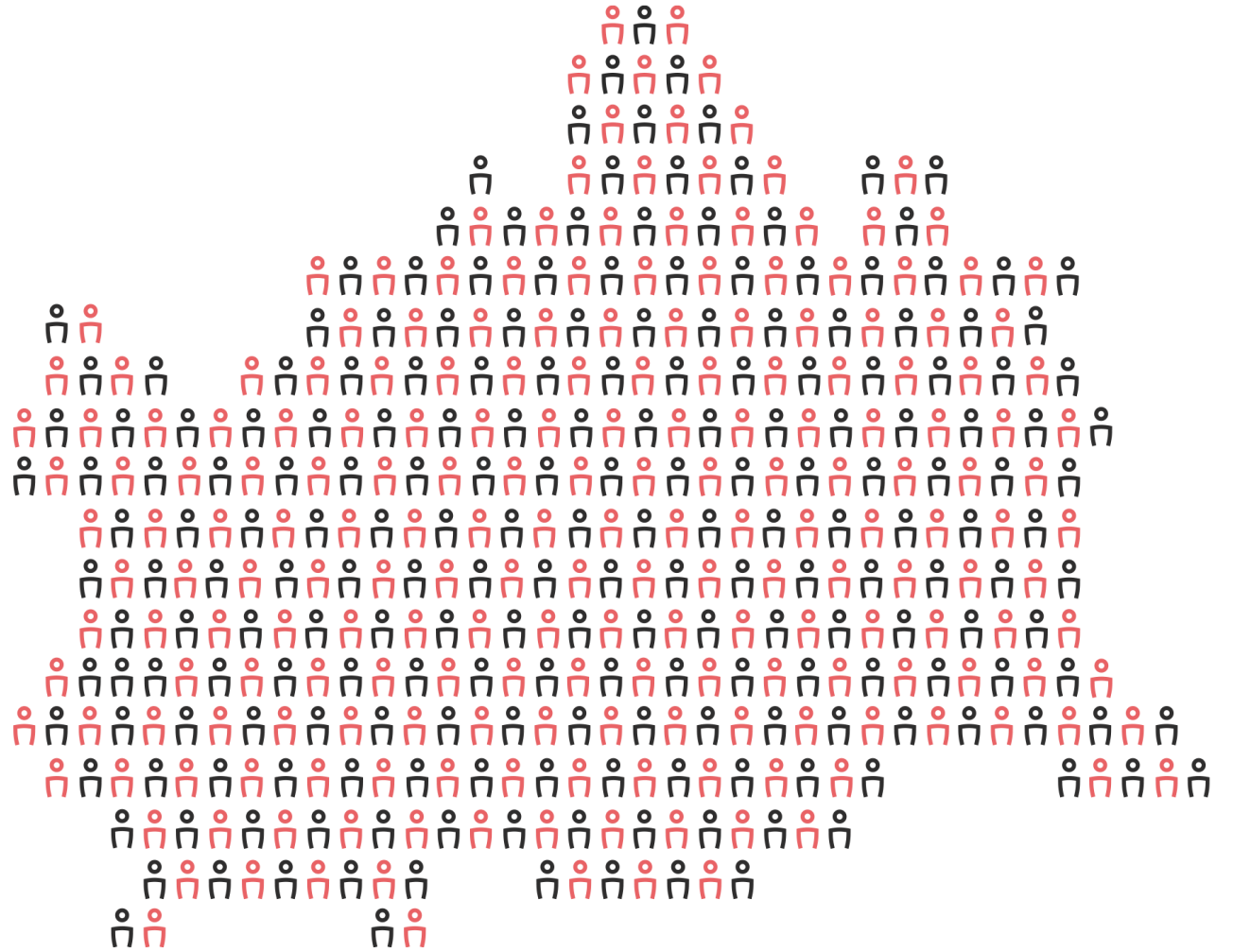
wienerwohnen.at

1.9

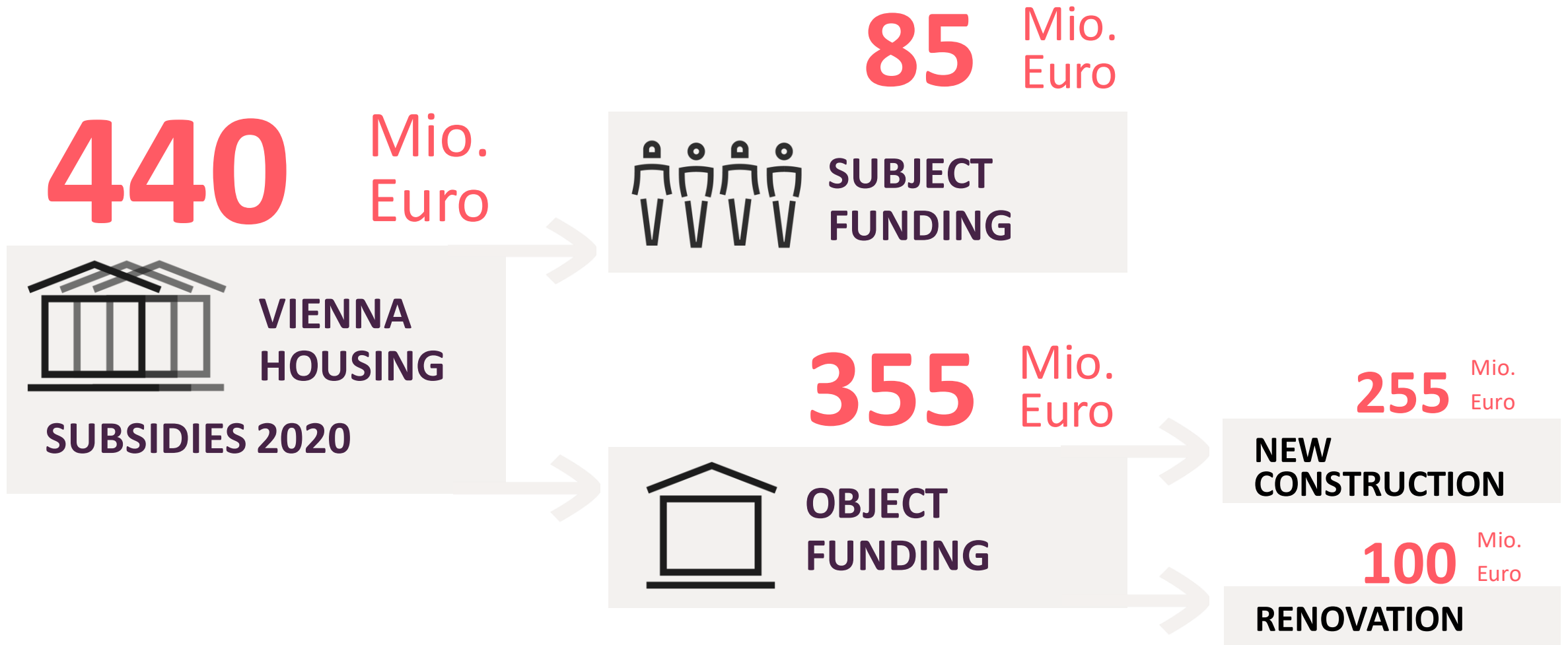
Mio.



1/2



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





**CAPPED
RENTS**



**PRICE
EFFECT**



**TENANT
PROTECTION**



**JOB
CREATION**



**SOCIAL
MIX**



**LIVING
QUALITY**



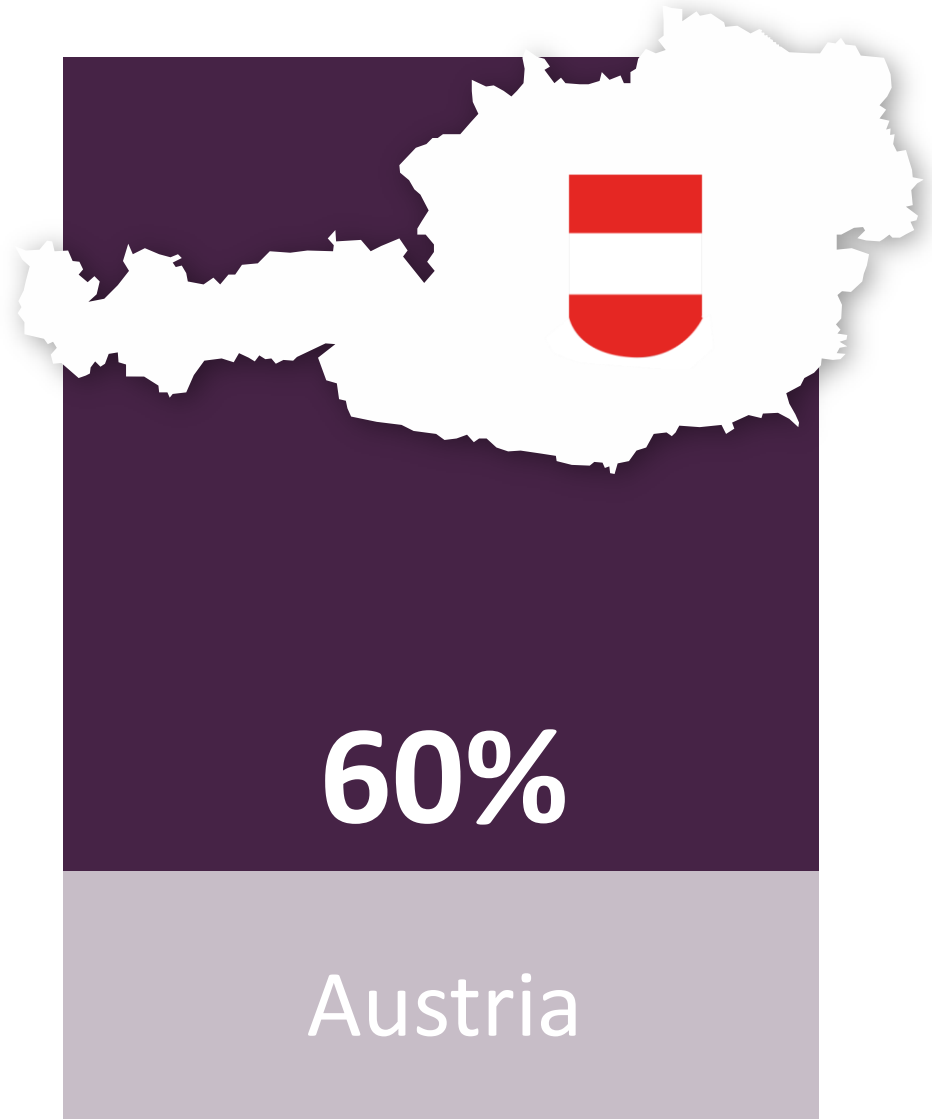
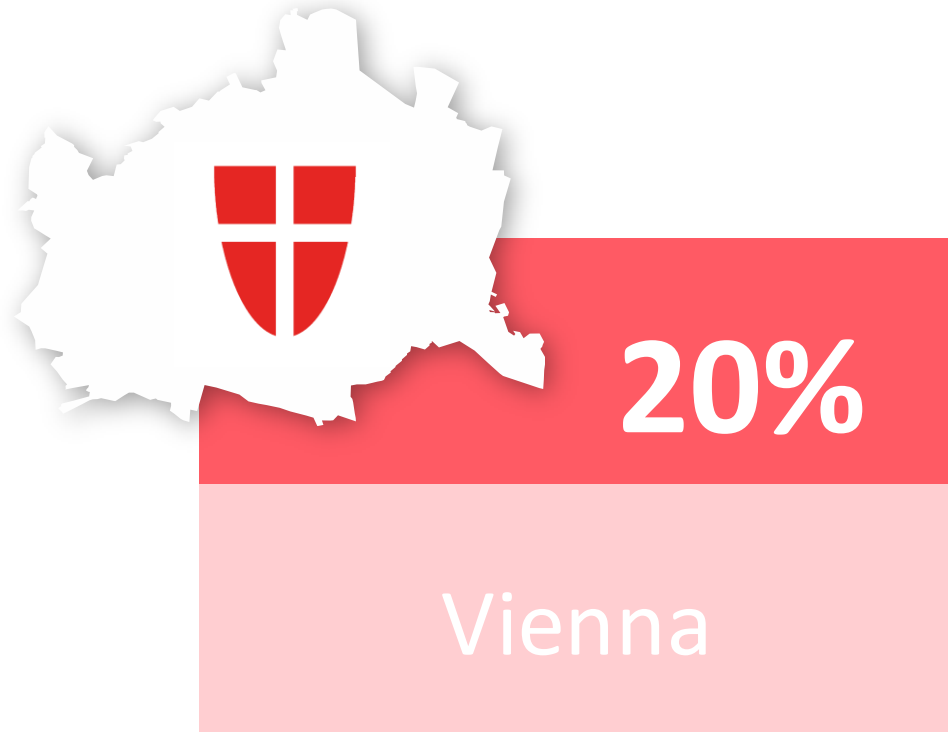

6.15
€/m²
Wiener
Wohnen


10.50
€/m²
Private
market



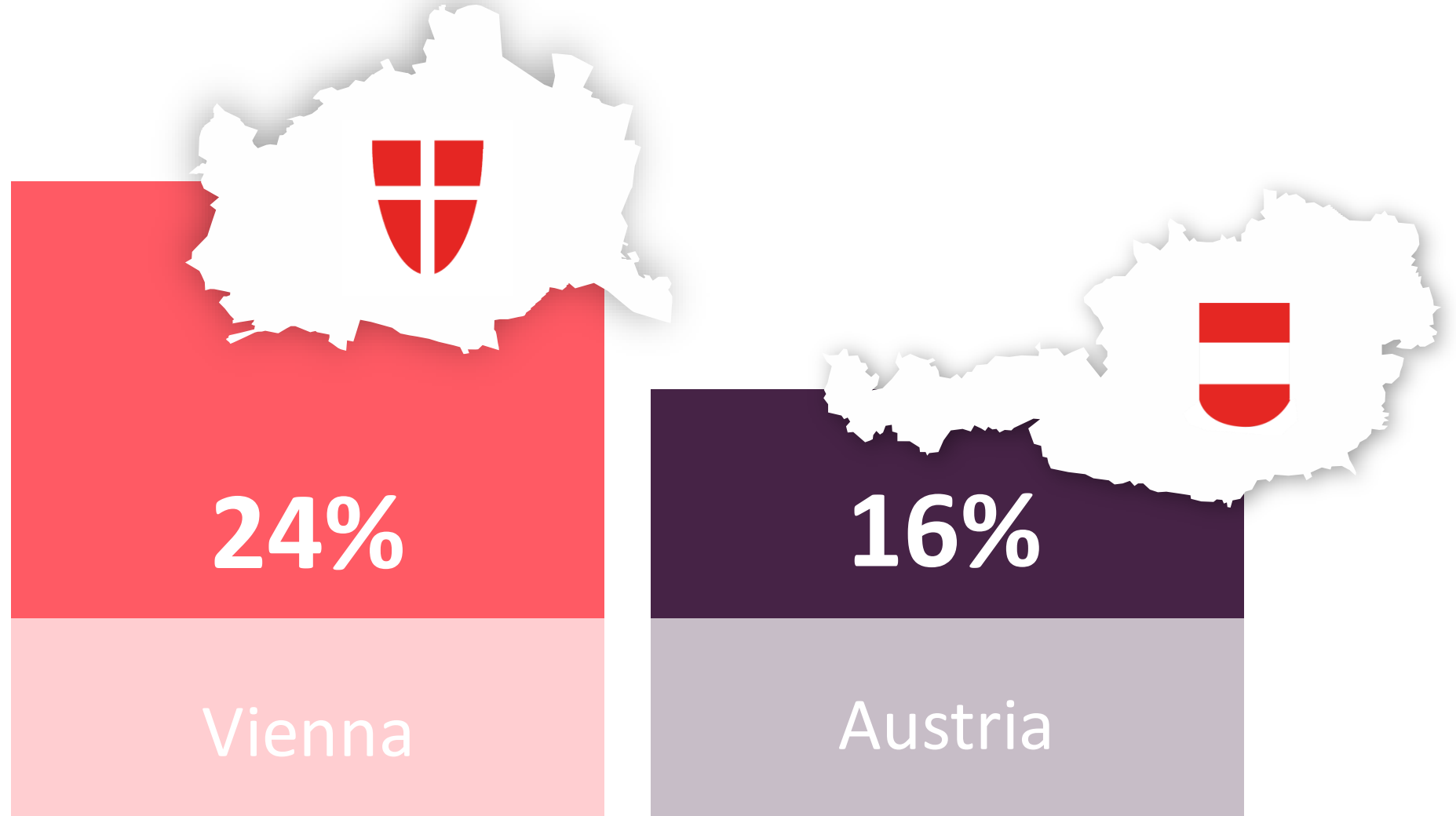


Flat ownership

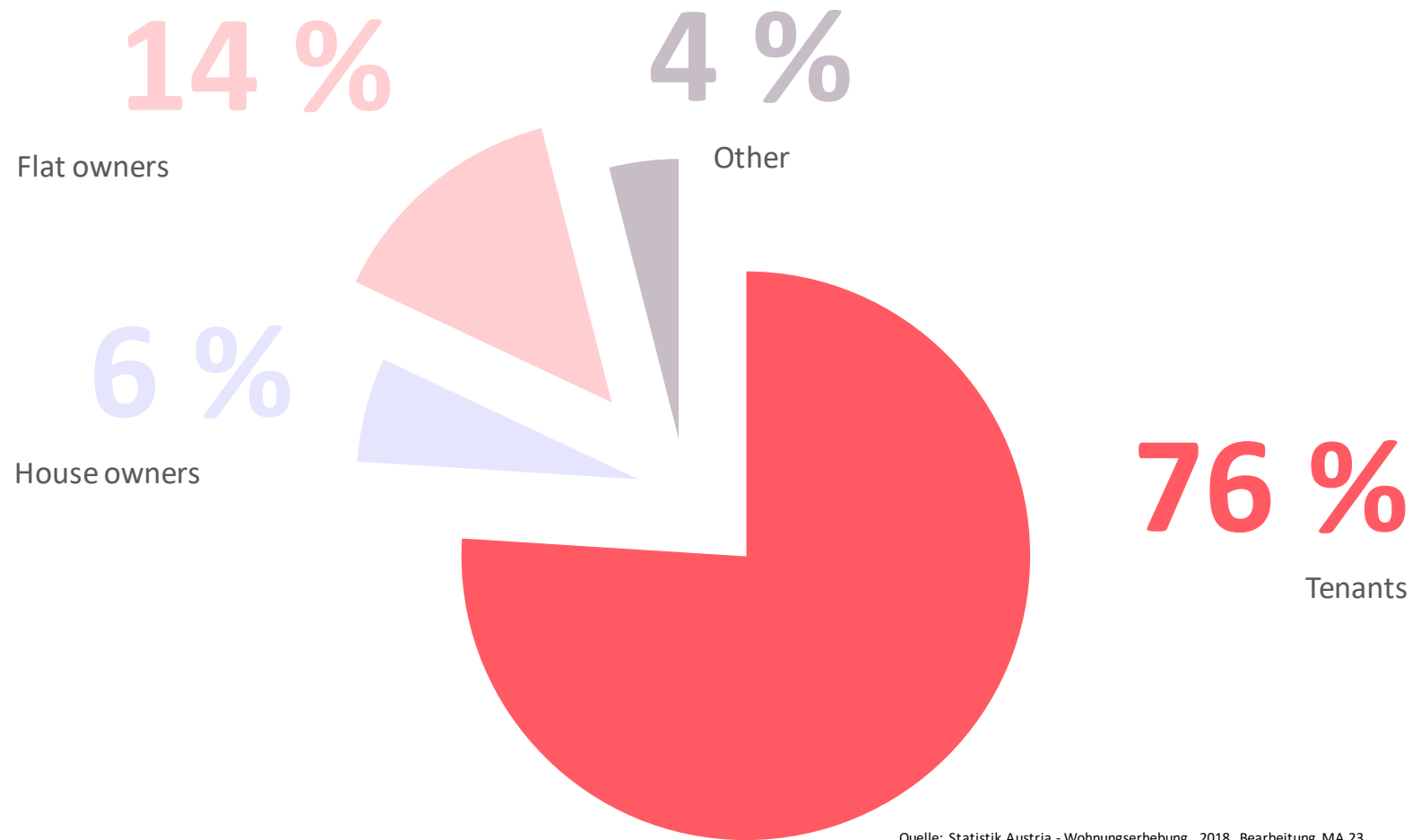




Municipally owned flats



2018



Quelle: Statistik Austria - Wohnungserhebung 2018, Bearbeitung MA 23



Tenancy – Vienna's primary form of residence



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



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 ...





City of
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.



Land Advisory Board

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

Developer's Competition

- Plot owned by developer and project > 500 WE
- or plot owned by wohnfonds_wien
- Developer's competition organised by wohnfonds_wien
- Project submission by teams (developer and architect)
- Evaluation by a jury

- **NEW: Two-stage dialog oriented processes**

<https://socialhousing.wien/>



Thank you for your attention!