

Geförderter sozialer Wohnbau in Wien

Leistbares und klimagerechtes Wohnen
im Lichte der globalen Herausforderungen



Präsentation am 16. Juni 2020, AFI-Tagung „Wohnungspolitik 2030, Neue Ansätze für Südtirol“ (Webinar)
durch Mag. dr. Bojan Schnabl, MAS
Stadt Wien, Wohnbauforschung und eigenen Forschungen

**Stadt
Wien**

Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten



Wohin? Europa, Planet Erde 2030

Wiener Modell des geförderten sozialen Wohnbaus

trägt zu den
Klimazielen der
UNO bei (und zu
den SDG's)

ist ein
erfolgreiches
Geschäftsmodell

trägt maßgeblich zur
Resilienz der Stadt
und der Gesellschaft
bei (Wirtschaftskrise
2008/09, Corona-
Krise)

sozial fair,
Integrativ,
ökologisch
nachhaltig

gewährleistet
eine positive
societale
Dynamik und
Frieden

Vorteile von gefördertem sozialen Wohnbau

- **Aktive Wohnbaupolitik**

zeichnet sich aus durch proaktive Schaffung von Wohnraum, zukunftsorientiertes Grundstücksmanagement und Grundstücksbevorratung, **nachhaltige Finanzierung**, Soziale Wohnbaupolitik zielt auf eine breite Bevölkerungsschicht, schafft **soziale Durchmischung**, vermeidet Diskriminierung durch Ghettoisierung, hält Gentrifizierung in Schranken und trägt zu einer positiven sozietaalen Dynamik bei.

- **Bestimmung und Gewährleistung von Qualitätskriterien**

Sozialer Wohnbau hat eine Pionierfunktion in Bezug auf **sozialpolitische Komponenten, sozial nachhaltige Stadtentwicklung**

- **Positive Effekte auf den Immobilienmarkt**

Sozialer Wohnbau stabilisiert und beruhigt den Immobilienmarkt : Wien lebenswerteste Stadt der Welt

- **Sichert Jobs und fördert die Bauindustrie**

stärkt verlässliche Partner, fördert Innovationen

- **Umweltfreundliche Sanierung und ökologisch ausgerichteter Neubau**

- **Aufgrund seiner Struktur und Größe ein Beitrag zu Metazielen: UN-Klimaziele, Resilienz, Integration**

Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung

Laut einer Studie zu den Effekten von Neubau:

- Förderungen: 270 Millionen €
- Wirtschaftlicher Mehrwert: 1.6 Milliarden €
- Steuern und Sozialabgaben: 612 Millionen €
- 20.000 Jobs

- Umfang
 - 7.000 Wohnungen jährlich
 - 2018: 10.000 Wohnungen



Sozialer geförderter Wohnbau in Wien

Herausforderungen der Zeit meistern

Meilensteine des sozialen Wohnbaus

- › 1923 Start des **Ersten Wiener Wohnbauprogramms**
- › Bis 1934 wurden **65.000 Gemeindewohnungen** in 350 Wohnhausanlagen (WHA) errichtet
- › 1946 Start des **Wiederaufbauprogramms**
- › Bis 1960 **Vollendung des Wiederaufbaus** und Überwindung der Wohnungsnot
- › 1974 Start der sog. **“Sanften Stadterneuerung“**
- › 2001 Start des Programms der **thermischen Sanierung**
- › Städtebauliche Verträge, 2014/15
- › Flächenwidmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in der Bauordnung, 2018/19
- › Richtwertmietzins für private Mietverträge
- › Gemeindebau Neu, 4000 Wohnungen in Planung



Karl-Marx-Hof, Wien 19. Bezirk, Foto: Wiener Bezirksmuseen

Zum heutigen Tage stehen 220.000 Gemeindewohnungen im Eigentum der Stadt Wien.

Diese stellen das (strategische) Rückgrat des sozialen Wohnbaus in Wien dar.

Wohnbau-Ökosystem: Akteure des sozialen Wohnbaus in Wien

Wohnfonds Wien

Grundstücksbevorratung,
Liegenschaftsmanagement
Sanierungsförderung,
Bauträgerwettbewerbe

Wiener Wohnen

Gemeindewohnungen (220.000)

Gemeinnützige Wohnbauträger (WGG)

186 in Österreich, 57 in Wien

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*)

Private multidisziplinäre Teams im
Auftrag der Stadt Wien
Kommunikation & Beratung

Wohnservice Wien

Städtische Beratungseinrichtung
Wohnberatung, Mieterhilfe,
wohnpartner, Wohnticket

Starker gesetzlicher
Rechtsschutz der
Mieter

Budget

Woher kommen die Geldmittel? Bund:

- Abgabe: 0.5 % von Bedienstetengehalt vom Bediensteten
- Abgabe : 0.5 % vom Bedienstetengehalt von Arbeitgeber

Schlüsselwert: Rendite aus Darlehen dank langfristiger Politik (Zahlen aus 2014)

Rückfluss aus Darlehen	=	+ 290,1 Mio.
<u>Wohnbauförderung (vom Bund)</u>	=	+ 155,3 Mio.
Einnahmen insgesamt	=	+ 445,4 Mio.

Quelle: BMF: Jahresbericht der Länder, online: <https://www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/unterlagen-zum-finanzausgleich.html> [2.1.2016]



Urban Gardening_BPL5_SuperblockZTGmbH

Wofür wird das Geld in Wien verwendet? (2017)

- Neubauförderung: 264 Millionen € p.a.
- Sanierungsförderung: 163 Millionen € p.a.
- Subjektförderungen: 102 Millionen € p.a.

Instrumente der Förderung

Objektförderung:

- Darlehen des Landes Wien (10, 15 oder 20 Jahre Laufzeit, Zinsen 1%)
- Nicht rückzahlbare Förderungen und Einmalzahlungen (einmal oder über einen Zeitraum von 10 bzw. 15 Jahren)
- Annuitäten-Zuschüsse (10 oder 15 Jahre)
- Darlehensbürgschaft

Subjektförderung:

Gebunden an die physische Person

Kombinationen sind möglich!

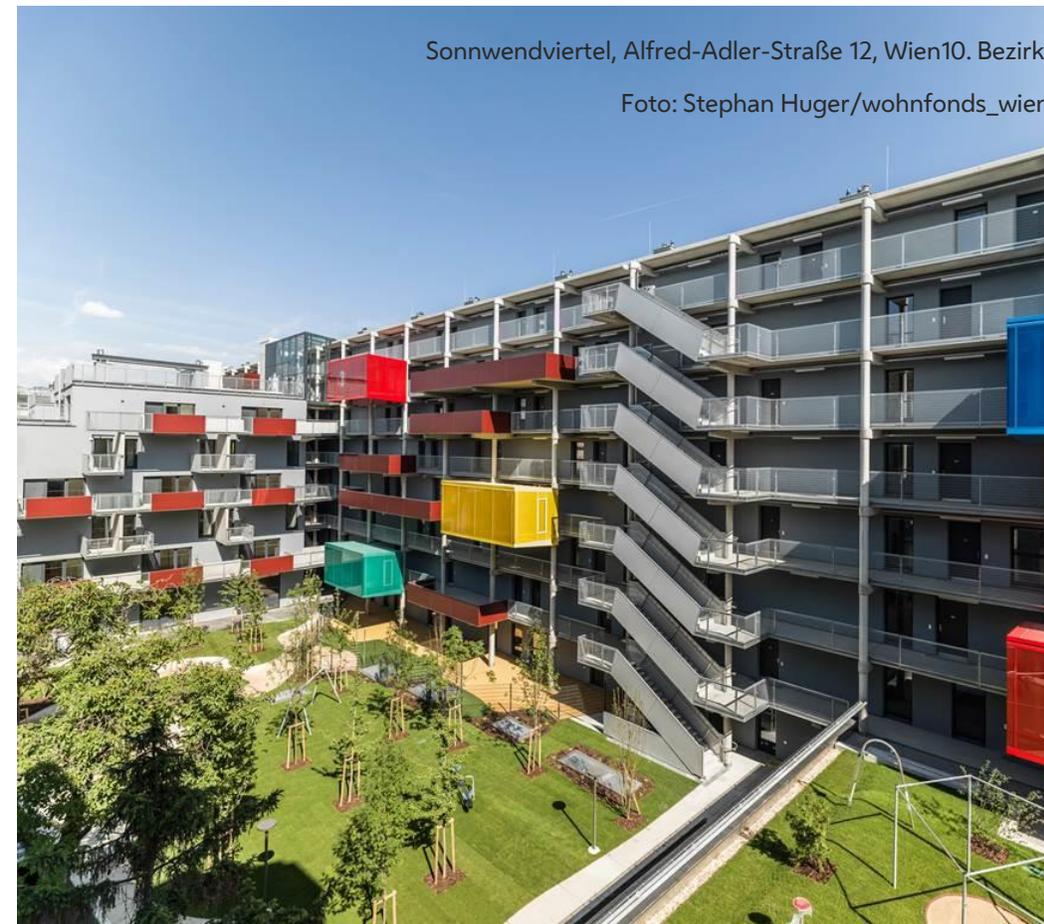


Inklusive Wohnbaupolitik

Sozialer Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten

Geförderter Wohnbau für viele

- › Der soziale Wohnbau richtet sich an die **Mittelschicht**
- › **80 % aller Haushalte** sind unter den Einkommensgrenzen für geförderten Wohnbau
- › **Quoten und Kriterien für Niedrigsteinkommen gewährleisten soziale Treffsicherheit** für Haushalte und vulnerable Gruppen
- › Betonung von **Bau-Förderungen vor Mietzuschüssen**
- › Förderschienen für **verschiedene Zielgruppen**



*Im Jahr 2018 wurden etwa 6.000 Genehmigungen für geförderte Wohneinheiten erteilt. **Die Gesamtförderungen für Objekte beliefen sich im Jahr 2018 auf rund 422,9 Mio. Euro.** In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt 7.030 Wohnungen pro Jahr gebaut. Im Jahr 2017 wurden 8.929 Wohnungen gebaut. **Im Jahr 2018 wurden 10.018 Wohnungen neu gebaut.** Dies entspricht einer Steigerung von 30 %. Aufgrund der gestiegenen Anzahl von Baugenehmigungen in den letzten 10 Jahren wird es in der kommenden Periode einen verstärkten Abschluss der Bauarbeiten geben.*

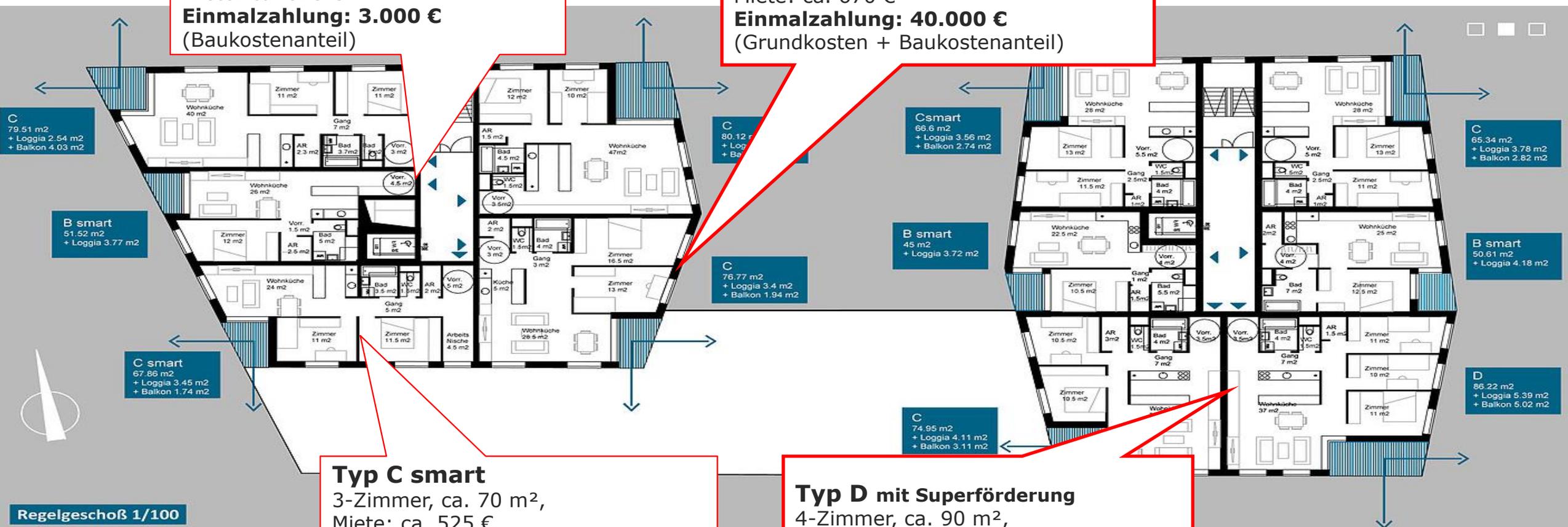
117 Wohneinheiten (117 WE, davon 77 gefördert) : dieselbe Adresse für alle! = soziale Durchmischung

Typ B smart
 2-Zimmer, ca. 50 m²,
 Miete: ca. 375 €
Einmalzahlung: 3.000 €
 (Baukostenanteil)

Typ C mit Hauptförderung
 3-Zimmer, ca. 80 m²,
 Miete: ca. 670 €
Einmalzahlung: 40.000 €
 (Grundkosten + Baukostenanteil)

Typ C smart
 3-Zimmer, ca. 70 m²,
 Miete: ca. 525 €
Einmalzahlung : 4.200 €
 (Baukostenanteil)

Typ D mit Superförderung
 4-Zimmer, ca. 90 m²,
 Miete: ca. 850 €
Einmalzahlung : 6.000 €
 (Grundkosten + Baukostenanteil)



Innovation und Qualität

Das 4-Säulen-Modell

Projektelevaluierung

- › Grundstücksbeirat
- › Bauträgerwettbewerb
- › Zweistufiges dialogorientiertes Verfahren
- › Durch Jury oder Grundstücksbeirat
- › Qualitätswettbewerb (Grundstückskosten begrenzt auf ~€ 300/m² Nutzfläche)
- › Projekte mit ausgeglichenen Qualitäten

Soziale Nachhaltigkeit	Architektur	Wirtschaftlichkeit	Umwelt
Alltagstauglichkeit	Qualität der städtebaulichen Struktur	Grundstückskosten	Klima- und ressourcenschonendes Bauen
Leistbarkeit / Kostenreduktion durch effiziente Planung	Qualität der Gebäudestruktur	Baukosten	Gesundes und umweltbewusstes Wohnen
Wohnen in Gemeinschaft	Qualität der Wohnungen und Wohnungsgrundrisse	Mietkosten und vertragliche Bedingungen	Städteräumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum
Wohnen für wechselnde Bedürfnisse	Qualität des Designs / der Gestaltung	Verhältnis Preis-Qualität, Erhaltungskosten	Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum
Gesamtbeurteilung			

Seit 1989 hat die Stadt Wien über **1.000 geförderte Projekte** mit rund 100.000 geförderten Wohnungen durchgeführt. 25.000 davon wurden im Rahmen von **55 Bauträgerwettbewerben** (seit 1995) evaluiert und 825 Projekte mit über 75.000 Wohnungen wurden vom Landesbeirat bewertet und zur Förderung empfohlen. Darüber hinaus wurden **2018 insgesamt 9 Bauträgerwettbewerbe** für 11 Standorte mit über 5.000 Wohnungen durchgeführt, die bis 2022 gebaut werden sollen.

Geförderte Wohnbausanierung

- Breites Spektrum an Partnern
- Ursprünglich initiiert, um substandard Wohnungen in der Qualität zu verbessern
- Subventionen in Form von Darlehen und nicht rückzahlbaren Einmalzahlungen
- UN-Ehrenurkunde „Scroll of Honor“ für sanfte Stadterneuerung und Preis für Stadterneuerung
- 309.010 Wohneinheiten in den letzten 40 Jahren renoviert
- Fast 4 Milliarden € an Förderungen
- Jährliche Einsparungen: 361.300 Tonnen CO²



In den 1970er Jahren gab es noch 42% Kategorie C-Wohnungen („Bassena“ / Klo am Gang), heute sind es ca. 3%.



Vielen Dank!

Mag. dr. Bojan-Ilija Schnabl, MAS
nach: DDipl.Ing. Daniel Glaser, Wohnbauexperte
Wohnbauforschung Wien, MA 50
Bojan-ilija.schnabl@extern.wien.gv.at

**Stadt
Wien**

Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

