



Neue Qualitäten im Wiener Wohnbau

Magistrat der Stadt Wien



Geschäftsgruppe für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

amtsführender Stadtrat Dr. Michael Ludwig



Magistratsabteilung 50

Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche
Angelegenheiten



Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Mag. Dr. Georg Fellner

Mag.^a Susanne Bauer MBA

DDipl.-Ing. Daniel Glaser

Mag. Dr. Bojan-Ilija Schnabl

Unsere Aufgabenfelder



Forschung und Vermittlung

Beauftragung und Betreuung von Forschungsprojekten im Bereich Wohnbau und Stadterneuerung,

Veranstalten von Seminaren, Workshops, Tagungen, Ausstellungen, Vorträge etc.



Forschungsprojekt: Urbanität durch Wohnen. Eine neue Stadterneuerung, TU Wien, Fachbereich für Städtebau



Internationale Beziehungen

Ausstellungen, internationale Kontakte, Organisation von Führungen, Vertretungsfunktion der Stadt Wien in internationalen Gremien (z.B. Eurocities)



Eröffnung der Ausstellung „The Vienna Model – Housing for the 21st Century“ im Austrian Cultural Forum New York ,2013.

Stadt Wien – Allgemeine Daten und Fakten

Dimensionen von Wien

Fläche: ca. 415 km²

EinwohnerInnen: 1.840.266 (2016)

Ballungsraum

Centrope: ~ 7,2 Mio EinwohnerInnen

Verwaltung und Organisationen

Bundeshauptstadt und Bundesland, 23 Bezirke

Wirtschaft und Wohlstand

BIP (regional)/Kopf: € 47.700 (Dez. 2016),

Durchschnittsalter: 40,5 Jahre

185.000 Studierende,

hohe Lebensqualität (Mercer)



CENTROPE: Die Centrope Region besteht aus Wien, NÖ, Burgenland, Südmähren, Bratislava, Trnava, Győr-Moson-Sopron und Vas.

Wohnbau in einer wachsenden Stadt

Wohnbevölkerung

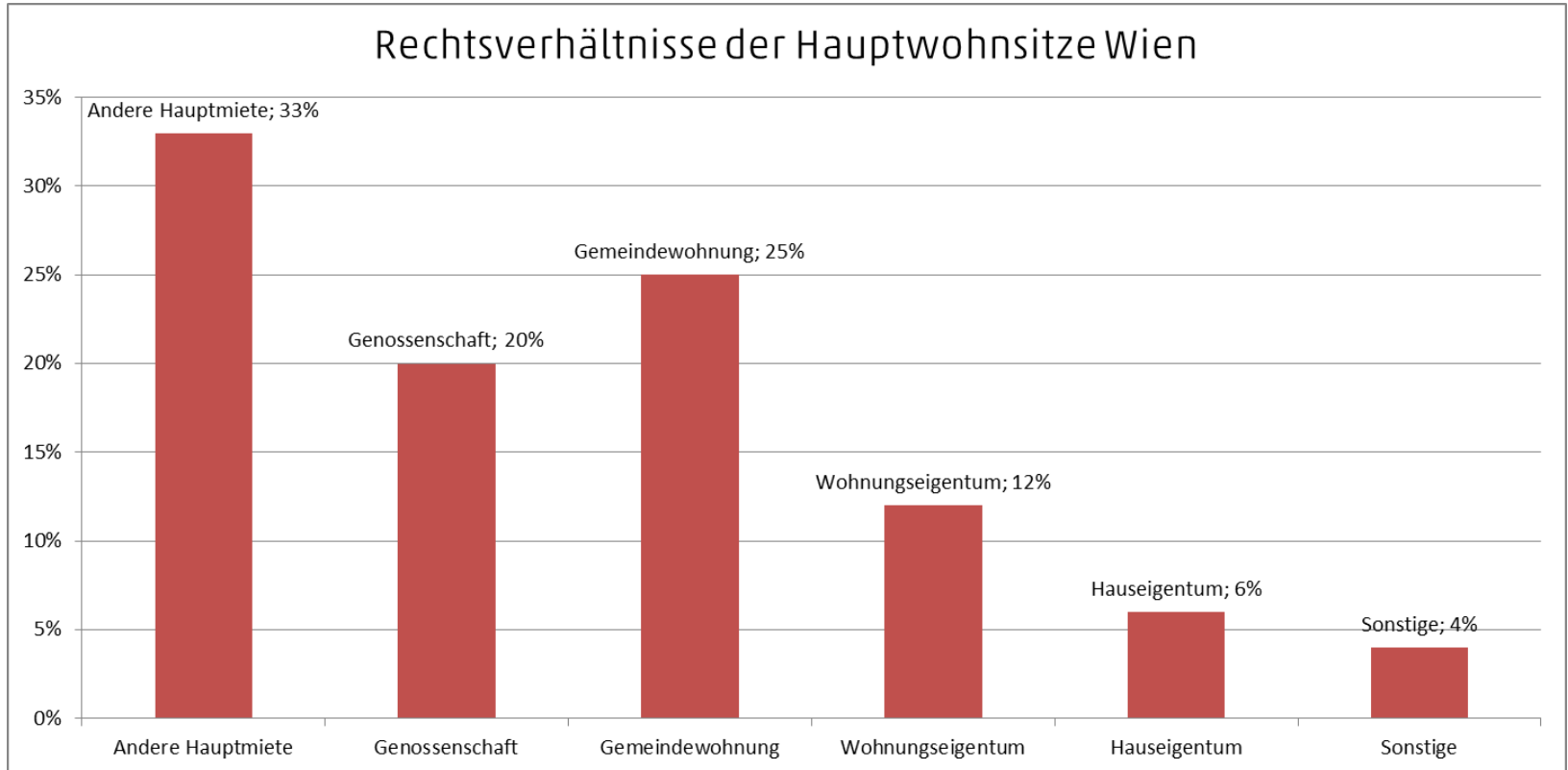
| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| aktuell: | 1.840.226 Ew. (1.1.2016) |
| Wachstum zw. 2000-2010: | + 150.000 Ew. (+1,0 % pro Jahr) |
| Wachstum zw. 2010-2016: | + 140.000 Ew. (+1,6 % pro Jahr) |

Bevölkerungsentwicklung

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Prognose: | 2.034.703 Ew. (1.1.2025) |
| Wachstum zw. 2016-2025) | + 200.000 Ew. (+1,2 % pro Jahr) |

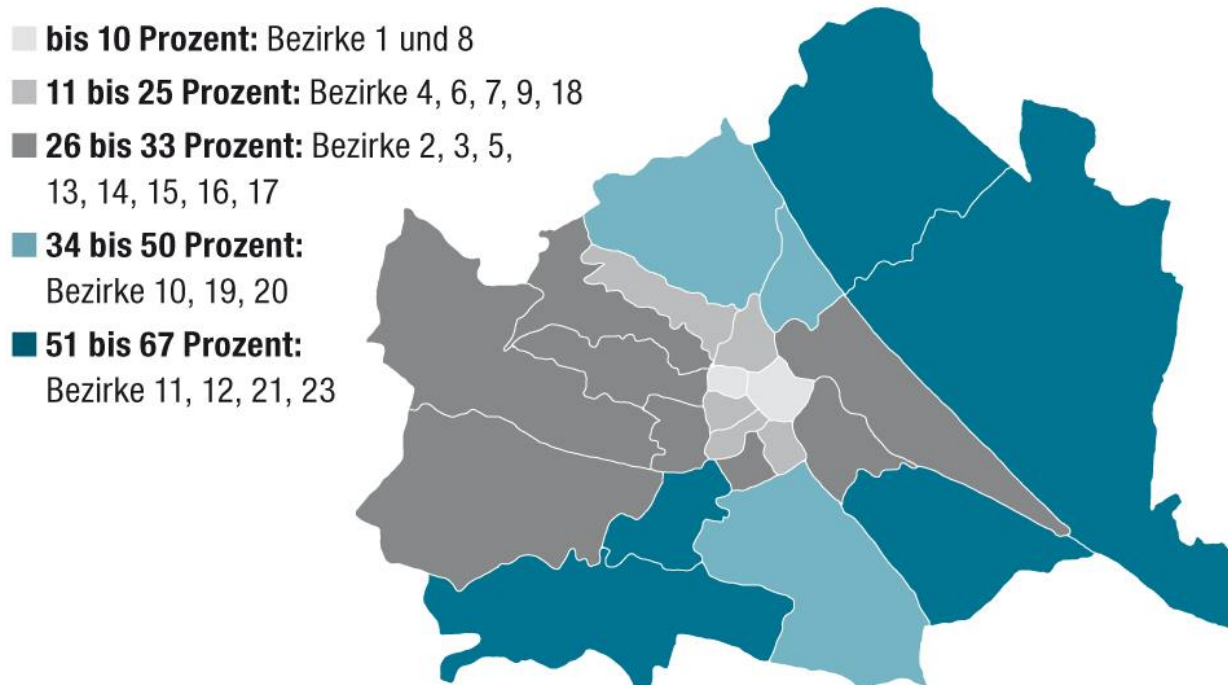
Quelle: Statistik Austria: Bevölkerungsprognose 2016 –
Hauptvariante

Überblick Wohnungsstruktur Wien



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2015, Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014

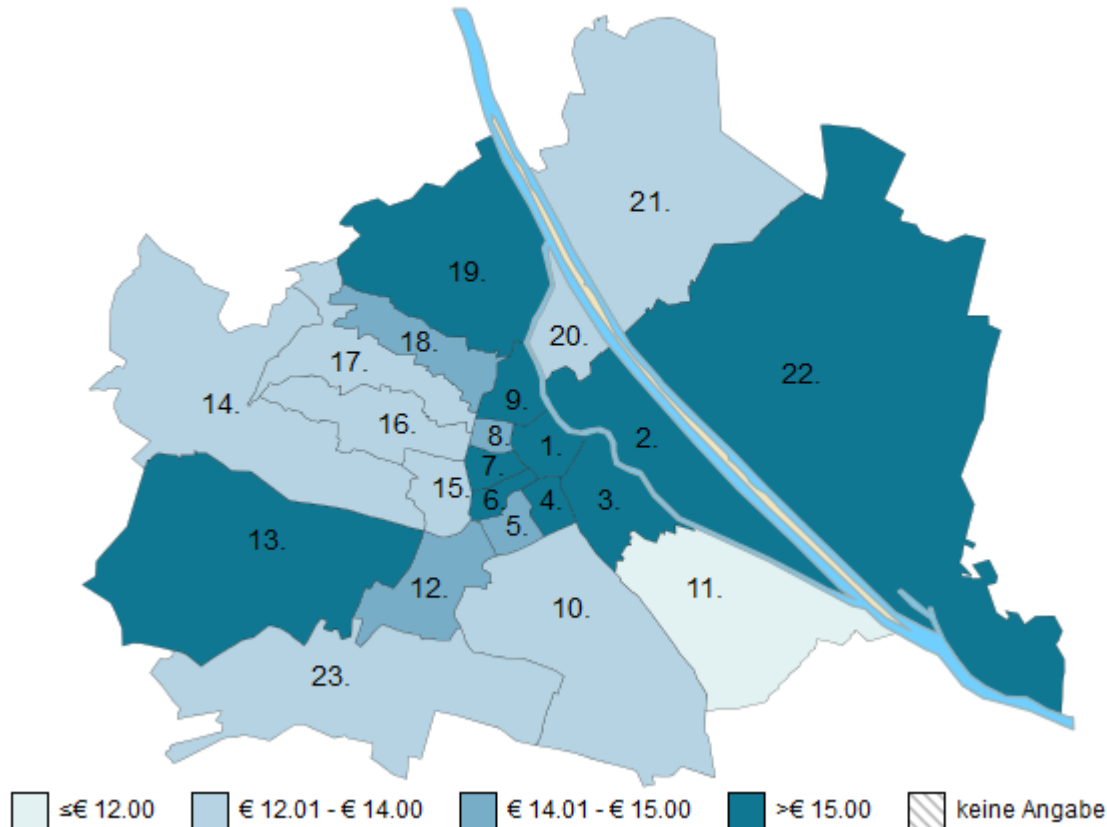
Anteil der sozial gebundenen Wohnungen am Wohnungsbestand mit Hauptwohnsitz – räumliche Verteilung



Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

Überblick Mieten Wien

Wohnungen Miete (Durchschnittspreise per m² in €)



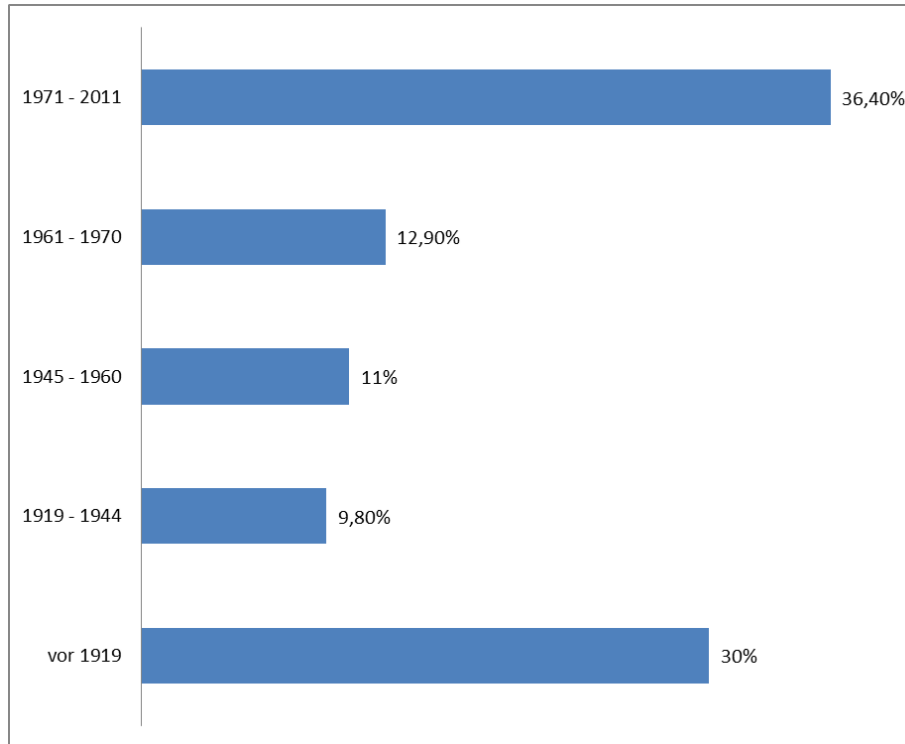
Gemeindebau:
Bestand: 6,16 €*
Neubau: 7,83 €*

Geförderter Wohnbau:
Wiedervermietung: 7,60 €*
Neuvermietung: 8,76 €*

*Inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Wohnungsbestand nach Bauperioden



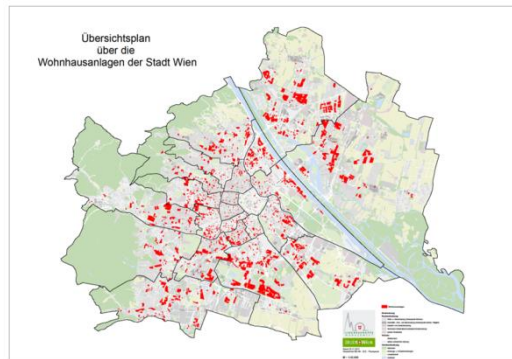
Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011





Wiener Wohnbaupolitik: Kontinuität als Schlüssel zum Erfolg!

- Vitaler **kommunaler Wohnungsbestand**
- **Rückflussmodell Wiener Wohnbauförderung** und Einsatz **alternativer Finanzierungsarten** (Wohnbauinitiative)
- Offensiver gesamtpreisstabilisierender **geförderter Wohnungsneubau**
- Aktive **Grundstücksbevorratung**
- „**Sanfte Stadterneuerung**“
- Aktiver **Mieterschutz**

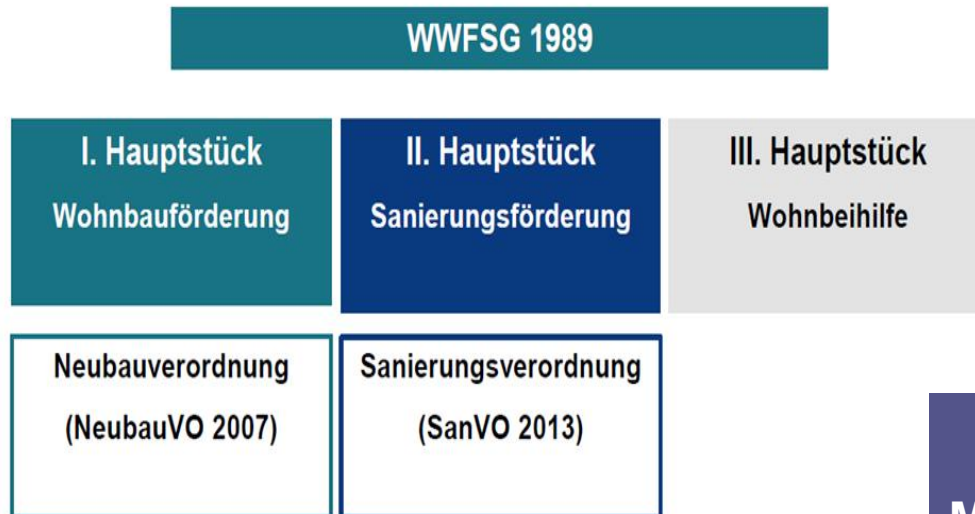


Kommunaler Wohnbau In Wien

- 220.000 Gemeindewohnungen im Bestand
- Kontinuierliche Sanierung und Verbesserung
- Soziale Durchmischung durch Zugangsregelungen
- Aktive Haus- und Mieterbetreuung (wohnpartner)
- **Aktuell:** Fortführung des Wiener Gemeindebaus

Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen – eine Auswahl

Wiener Wohnhausförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
(WWFSG 1989)

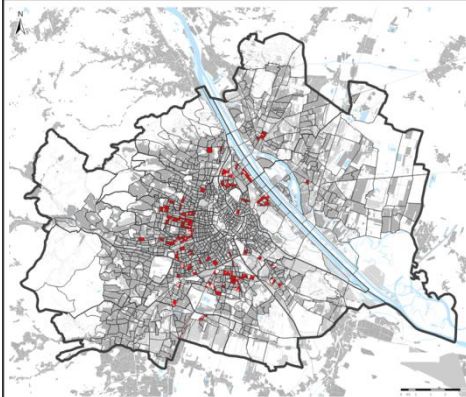


Mietrechtsgesetz (MRG)



Erfolgsmodell: Sanfte Stadterneuerung

Ausgezeichnete mit dem „Scroll of Honour“, 4. Oktober 2010 von der UN-Habitat (UNO-Weltorganisation für Siedlungswesen und Wohnbau)



Sanierungszielgebiete
gültig ab 1.1.2017

Sanierungsförderung

Sanierung von derzeit ca. 9.500 WE pro Jahr im Zuge der „Sanften Stadterneuerung“ und der Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (THEWOSAN)



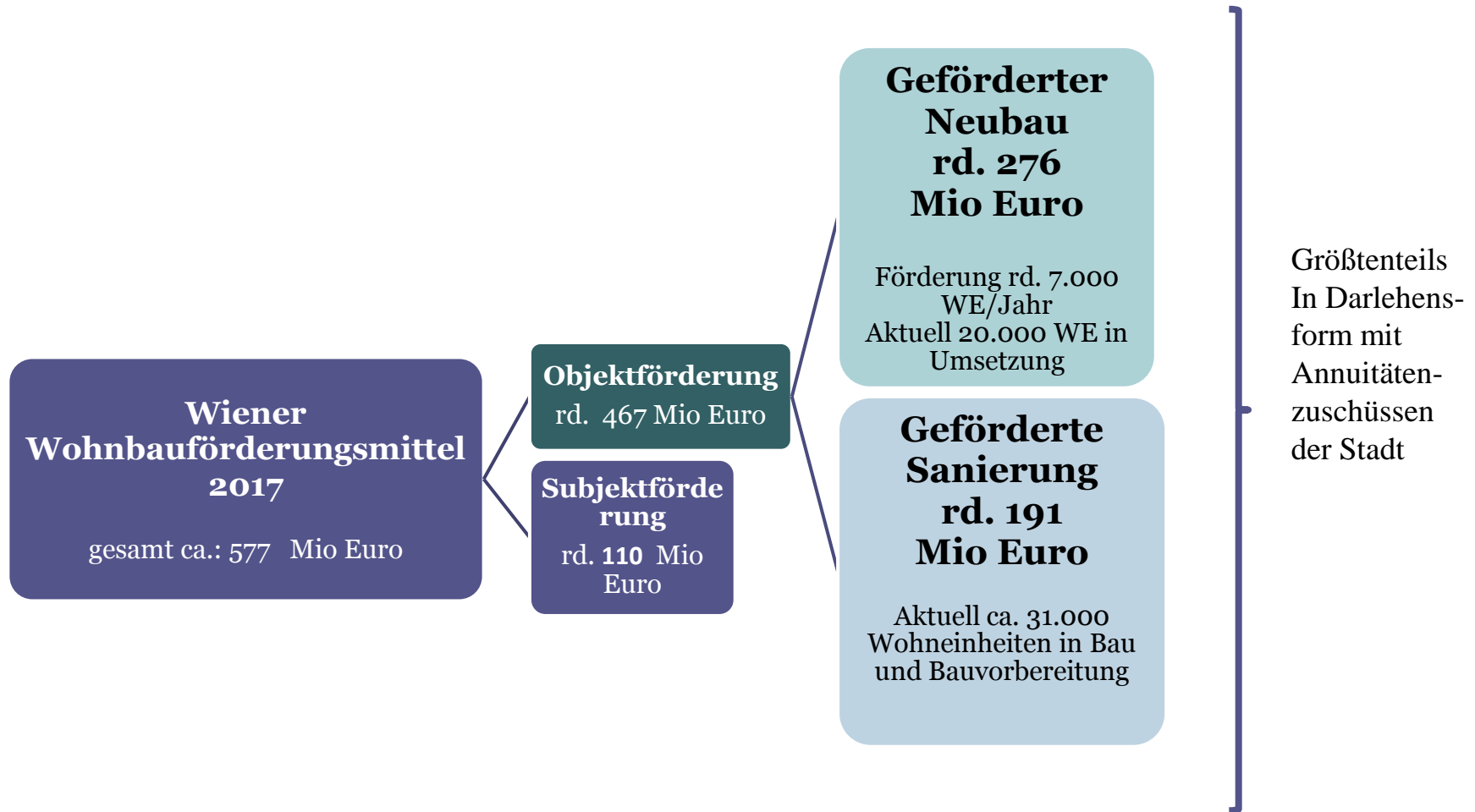
Bilanz Sanierungszusicherungen:

7.288 Wohnhäuser mit rund 340.000 Wohneinheiten
rund 7,85 Mrd. Euro Gesamtsanierungskosten
→ 5,35 Mrd. Euro Förderung der Stadt Wien



- ✓ Beim **Wiener Erfolgsmodell einer ‚sanften‘, bewohnerInnenorientierten Stadterneuerung** wird Absiedelung und großräumige Spekulation vermieden und die soziale Durchmischung in Wiens Stadtteilen gewährleistet
- ✓ **Massive Reduzierung des Substandards:**
Ausgehend von rund 35 % Anteil an Substandardwohnungen im Jahr 1971 konnte dieser auf etwa 1 % reduziert werden
- ✓ **Verbesserungen des Umwelt- und Klimaschutzes:**
Reduktion des Heizwärmebedarfs: jährlich 1.133 GWh
Einsparungen Treibhausgasemissionen: jährlich rund 365.400 Tonnen CO₂
- ✓ **Gebietsbetreuungen Stadterneuerung (GB*)** als wichtige PartnerInnen der Stadterneuerung Wiens

Einsatz von Förderungsmitteln

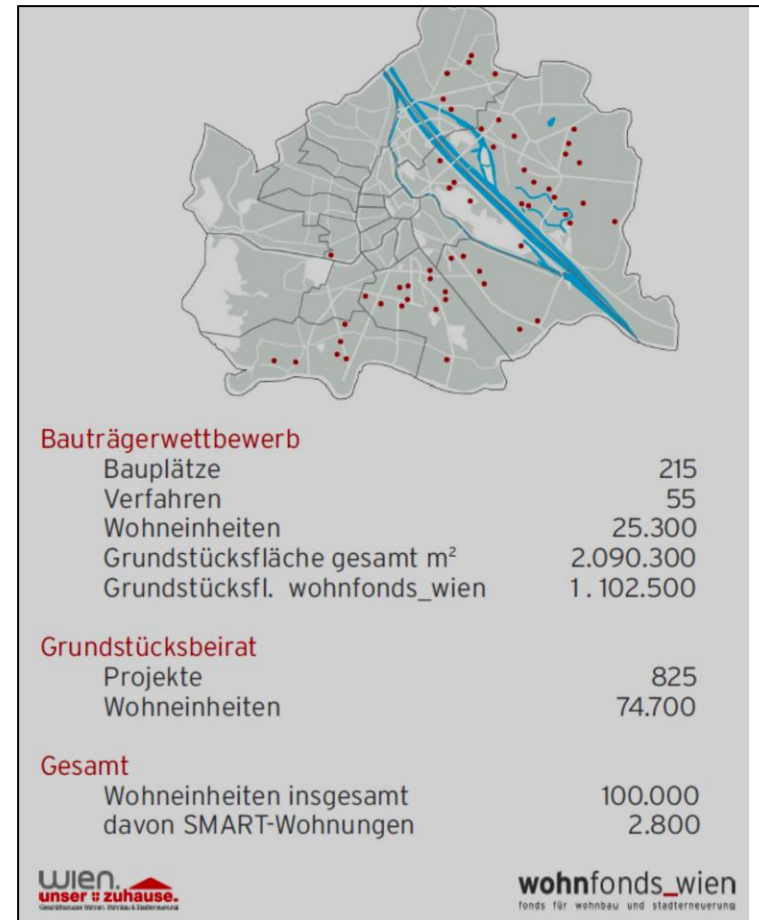


Mittelherkunft: Beiträge von Arbeitgebern und Arbeitnehmern im Ausmaß von jeweils 0,5 % des Bruttogehalts

Der Wohnfonds Wien

- ein wichtiges Instrument der Stadt Wien

- Bereitstellung von Grund und Boden für den geförderten Wohnungsneubau
- Grundstücksbevorratung
- Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen (Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung, „sanfte Stadterneuerung“)
- Instrumente Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat



Neubau seit 1995

Geförderter Wohnungsneubau



Neubauförderung

Bau von Wohnungen, ca. 7000 WE. pro Jahr im Durchschnitt

- **Geförderter Wohnungsneubau** Wohnbauförderung für gewerbliche und gemeinnützige Bauträger möglich
- **Wiener Wohnbauinitiative**
Ergänzend zum geförderten Wohnbau entstehen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative ca. 6.250 Wohnungen. Es handelt sich dabei um ein preisgebundenes Modell freifinanzierter Mietwohnungen in Wien.
- **Gemeindebauten Neu**
Die Stadt Wien wird ab 2015 wieder Gemeindewohnungen bauen. Ein entsprechendes Pilotprojekt mit 120 Wohnungen ist für die Fontanastraße im 10. Bezirk geplant. Weitere 4.000 Gemeindewohnungen sollen entstehen.

Qualitätssicherungsverfahren:

Grundstücksbeirat

- Grundstück im Eigentum eines Bauträgers und Projekt < 300 WE
- Projekteinreichung beim Grundstücksbeirat
- Beurteilung durch den Grundstücksbeirat im Rahmen monatlicher Sitzungen

Bauträgerwettbewerb

- Grundstück im Eigentum eines Bauträgers und Projekt > 300 WE
- oder Grundstück im Eigentum des wohnfonds_wien
- wohnfonds_wien lobt einen Bauträgerwettbewerb aus (z.T. mit einem Thema)
- Projektteams aus Architekt/inn/en und Bauträgern bewerben sich mit Entwurf und Kalkulation.
- Beurteilung durch eine Jury
- **NEU: zweistufige dialogorientierte Verfahren**

Bewertungskriterien: 4 Säulen-Modell

| Soziale Nachhaltigkeit | Architektur | Ökonomie | Ökologie |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| Alltagstauglichkeit | Stadtstruktur | Grundstückskosten | Klima und Ressourcenschonendes Bauen |
| Kostenreduktion durch Planung u. Finanzierung | Gebäudestruktur | Gesamtbaukosten | Gesundes und Umweltbewusstes Wohnen |
| Wohnen in Gemeinschaft | Wohnungsstruktur | NutzerInnenkosten und Vertragsbindung | Stadträumlich wirksame Qualitäten im Grün- und Freiraum |
| Wohnen für wechselnde Bedürfnisse | Gestaltung | Kostenrelevanz der Bauausstattung | Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum |
| Gesamtbewertung | | | |



Leistbares und qualitatives Wohnen

Als Planungsprämisse des aktuellen
Wiener Wohnbaus

SMART – kompakt, kostengünstig, flexibel

1/3 aller geförderter Neubauwohnungen sind SMART!

leistbare Bruttomieten von maximal 7,50 Euro /m²



Die Wohnung für junge Leute!
Komplett. Kompakt. Kostengünstig.

SMART Wohnungsprogramm:

Miete: **max. 7,5 €/Monat** (inkl. Hausbetriebskosten und USt.)

Finanzierungsbeitrag: **max. 60 €/m²** Wohnnutzfläche

- Typ A (1 Zimmer): max. 40 m² max. 300,00 €/Monat + 2.400 €
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m² max. 412,50 €/Monat + 3.300 €
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m² max. 525,00 €/Monat + 4.200 €

Fertigstellungen seit 2012 bis 2016: 403

In Bau: 772

In Planung: 2.801

Gesamt: 3.976 SMART Wohnungen



4.000 "Gemeindewohnungen NEU" sind bis 2020 geplant.

Das erste Projekt mit 120 Wohnungen wird auf dem Gelände der ehemaligen AUA-Zentrale in der Favoritner Fontanastraße errichtet.

Die "Gemeindewohnungen NEU" sind zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt Wien. Sie bieten ihren Mieterinnen und Mietern daher faire Konditionen und Rechtssicherheit. Zu den Vorzügen der "Gemeindewohnungen NEU" zählen:

- 7,50 Euro Miete pro Quadratmeter brutto inklusive Umsatzsteuer
- Keine Eigenmittel
- Keine Kautions
- Keine Befristung
- alleinige und nach den geltenden Vergabekriterien fair und transparent geregelte Vergabe durch Wiener Wohnen



Eurogate/Wohnen im Passivhaus



Wohnen am ehemaligen Nordbahnhof



Sonnwendviertel (Hauptbahnhof Wien)

Entwicklung von „Brownfield-Areas“:
z. B. Umwidmung ehem.
Bahnhofsareale

Wohnberatung und Wohnungsvergabe

Für rd. 1/3 aller geförderten Neubauwohnungen und Wiedervermietungen besteht die Angebotspflicht an die Stadt Wien.



Einkommensgrenzen

Sie und alle mitziehenden Personen, die mit Ihnen in Ihre neue Wohnung ziehen wollen, dürfen nicht mehr netto verdienen, als in der folgenden Tabelle als Einkommensobergrenze steht.

Geförderte Mietwohnungen und Wohnungen der Stadt Wien

| Anzahl der Personen | Netto-Jahreseinkommen | Netto-Monatseinkommen (14-mal) |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 Person | EUR 44.700,00 | EUR 3.192,85 |
| 2 Personen | EUR 66.610,00 | EUR 4.757,85 |
| 3 Personen | EUR 75.360,00 | EUR 5.382,85 |
| 4 Personen | EUR 84.130,00 | EUR 6.009,28 |
| Für jede weitere Person | plus EUR 4.910,00 | plus EUR 350,71 |

Gültig ab 2017

Das aktuell größte Stadtentwicklungsgebiet Wiens



aspern+ - Die Seestadt Wiens

- größte Stadtentwicklung Wiens
- 240 ha, das sind 340 Fußballfelder
- davon 105 ha Nettobauland
- 10.000 neue Wohnungen
- 20.000 neue Arbeitsplätze
- Errichtung in mehreren Etappen bis 2017

qualitätsvoller öffentlicher Raum
Lebendige Erdgeschoßzonen
Kleinteiligkeit und Vielfalt
Funktionsmischung Arbeit und Wohnen



Internationale Bauausstellung Wien 2016 - 2022

Wien wird „Think-Tank“ für den sozialen Wohnbau/soziale Stadtentwicklung der Zukunft!

Gemeinsam mit internationalen ExpertInnen und unter Einbeziehung der Bevölkerung werden beispielhafte Lösungen zu den aktuellen Herausforderungen in den Bereichen:

- Wien baut neu (Neubau)
- Wien entwickelt weiter (Sanierung)
- Wien wohnt zusammen (Mitbestimmung und Nachbarschaften)

in einem mehrjährigen Innovationsprozess entwickelt.

EU-Resolution

„Bekenntnis zum sozialen Wohnbau“

- Wurde von Bgm. Dr. Michael Häupl und STR Dr. Michael Ludwig im November 2013 initiiert
- Die zentrale Forderung darin: Auch in Zukunft muss sichergestellt sein, dass die Definition des sozialen Wohnbaus sowie die Entscheidung über die Form der Bereitstellung den Mitgliedsstaaten und ihren Gebietskörperschaften überlassen bleibt.
- Die Resolution richtet sich dagegen, dass der soziale Wohnbau nur den ärmsten Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt wird.
- 30 europäische Städte haben unterzeichnet!

Das Wiener Modell...

- ✓ **Keine Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände**
- ✓ **Miete als langfristig sozial gebundene Wohnversorgung verhindert „Immobilienblasen“ und sorgt für Leistbarkeit**
- ✓ **Aktive Grundstückspolitik (Bevorratung, Widmung „förderbarer Wohnbau“)**
- ✓ **Innovationsmotor im geförderten Wohnungsneubau durch das Modell der Bauträgerwettbewerbe**
- ✓ **Sozial verträgliche Sanierung im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

