

# Wohnungsbau in Wien

Wie soziale und ökonomische  
Quartiersentwicklung gelingen kann

DI Claudia Nutz, MBA; 27.10.2016



**TEIL 1**

**DER WIENER WOHNBAU**

Wieviel gibt Wien jährlich für den Wohnbau aus?

- ca. 600 Mio stehen jährlich in Wien für den Wohnbau bereit



- ca. 40 Mio.p.a. für die Wirtschaftsförderung

# Was passiert mit diesen Geldern?

- Wien baut ca. 10.000 Wohnungen jährlich (Anstieg auf 13.000); davon ca. 70% gefördert (Anteil zunehmend niedriger)
- Geförderter Wohnbau trifft die Mittelschicht;  
Für Mietwohnungen darf das Einkommen  
für eine Person 44.410 Euro / für zwei Personen 66.180  
Euro / für drei Personen 74.900 Euro



## Welche Rolle spielt der Gemeindebau?

- ca. 2.000 Gemeindebauten für ca. 500.000 Menschen (ca. 5,5 €/m<sup>2</sup> Nettomiete)
- Wien baut wieder Gemeindebauwohnungen; Mietpreis soll 7,50 nicht übersteigen



...nicht zu vergessen die Gemeinnützigkeit

Für die Aktivitäten gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) gelten folgende Grundsätze, die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankert sind:

- Kostendeckung
- Gewinnbeschränkung
- Eigenkapital
- Vermögensbindung
- Personelle Einschränkung



# Der Bauträgerwettbewerb

Fachjury

Architektur / Städtebau / Ökologie / Ökonomie /  
Bautechnik/Bauphysik / Wohnrecht  
soziale Nachhaltigkeit und Wohnbauforschung

wohnfonds\_wien

## 4 Säulen Modell

- Ökonomie
- Soziale Nachhaltigkeit
- Architektur
- Ökologie

23., Traviatagasse, Bauplatz 1

ÖWW – Österreichisches Volkswohnungswerk Gem. GesmbH / AllesWirdGut Architektur ZT GmbH / 3:0 Landschaftsarchitektur



Bildcredits: © Ing. Arch. Simoniook



ANSICHT OST HAUS 4 UND HAUS 3

# Es ist nicht alles Gold was glänzt!

- Einkommen stagnieren
- Mieten steigen
- Grundstücksmarkt überhitzt
- Wien wächst und Grundstücke werden immer weniger
- Wirtschaft wächst nicht in dem Ausmaß des Bevölkerungszuwachses mit
- Normen in der Bauordnung (insb. Brandschutz) machen das Bauen teuer
- Standards im geförderten Wohnbau sind sehr hoch (Schwimmbad, Ausstattungsqualität,..)
- Wachsende Stadt kollidiert mit Maastricht
- Enormer Finanzierungsbedarf (Schulen, Infrastruktur,..)
- Zunehmend weniger Flächen für Betriebe („provisorische Bauten“)

# Die Drittellösung...

1/3 gefördert, 1/3 leistbar, 1/3 frei finanziert



## Stadtentwicklungsprojekte Wien im Überblick

### ■ Wien Hauptbahnhof



**Sozialzentrum:** Tageszentrum für marginalisierte Gruppen



**Baugruppen:** Interessensgemeinschaft von Bauwerbern, die sich Bauträger suchen oder selbst bauen



**Bauträgerwettbewerb** über Wohnfonds Wien, geförderte Wohnungen



**Freifinanzierte Wohnbau:** Verkauf an Bestbieter. Wohnungen in Eigentum und Miete



**Quartiershäuser:** nach Gestaltungswettbewerb an Bauträger, Wohnungen in Eigentum und Miete



**Quartiershäuser im Baurecht:** nach Gestaltungswettbewerb an Bauträger, Wohnungen in Miete



**Hochgaragen:** in diesen befinden sich ca. 50% der notwendigen Pflichtstellplätze



**Gewerbeflächen:** diverse Nutzungen möglich

# IBA Wien



- Neue soziale Quartiere
  - Erwerbsbedürfnisse
  - Mobilität
  - Kultur- und Bildungseinrichtungen
  - bezahlbare Flächen für gewerbliche Nutzung
- Neue soziale Qualitäten
  - Neue Standards und Normen
  - Qualitätssicherung im Wohnbau
- Neue soziale Verantwortung
  - Suche nach neuen Träger/Finanzierungs/  
Grundstücksmodellen
  - Baugemeinschaften und neue  
Genossenschaftsmodelle

**TEIL 2**

**DIE WIENER**

**QUARTIERSENTWICKLUNG**

# Große Quartiersentwicklungen

| Nordbahnhof   | Hauptbahnhof  | Seestadt  |
|---|---|---|
| <p>ÖBB<br/>Grundstückseigentümer</p> <p>Basiert auf Paketierung<br/>und Verkauf</p> | <p>ÖBB<br/>Grundstückseigentümer<br/>und Verkäufer</p> <p>Baurecht für<br/>Teilgebiete</p> <p>Bestbieter- vs.<br/>Höchstbieterverfahren</p> | <p>Entwicklungs-<br/>gesellschaft (AG) mit<br/>gesellschafts-<br/>politischem Auftrag</p> <p>Zahlreiche Quartiers-<br/>entwicklungs-maßnahmen<br/>und Instrumente</p> |



# Quartiersmanagement

## SeestadtJobs

Wohnungsnahe Jobs  
bewerben und finden  
in **asperm** Seestadt



+ Events & Termine



# Mobilität und Nahversorgung



# Erdgeschoßzonenmanagement



# Entwicklungsgesellschaft



Die Seestadt Wiens

**wien3420**  
aspern development AG

Sozial und ökonomisch ist kein Widerspruch...  
es braucht nur mehr „Hirnschmalz“ und die  
Bereitschaft zu neuen Wegen und vor allem die  
Bereitschaft Verantwortung zu übernehmen –  
unabhängig von formalen Zuständigkeiten.