

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?

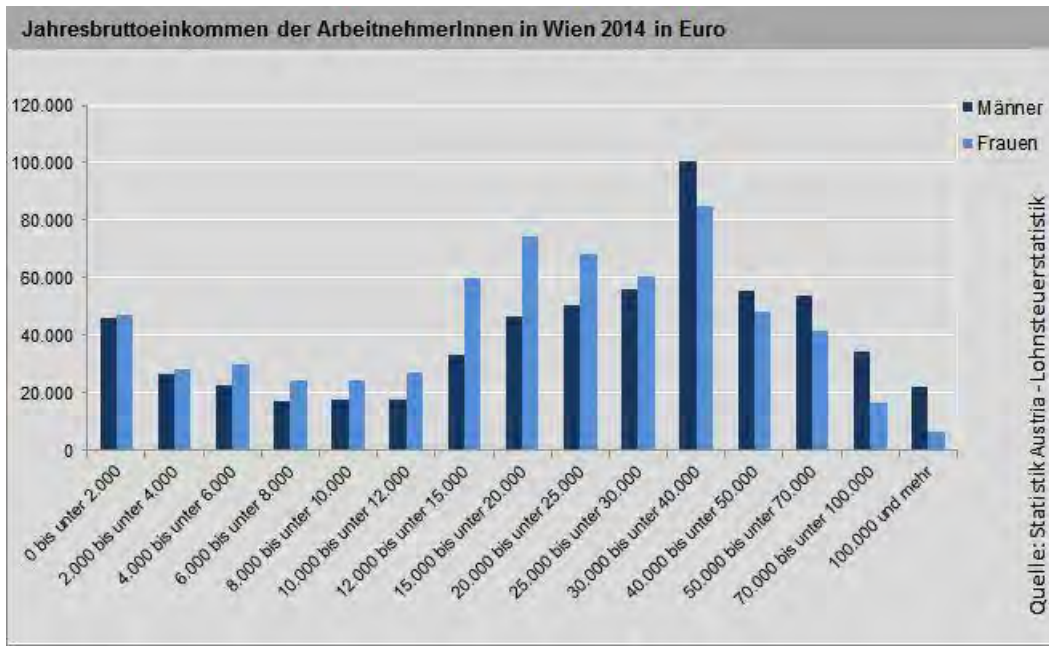
- ca. 600 Mio stehen jährlich in Wien für den Wohnbau bereit



- 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 €/m² 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 Grundstückseigentümer</p> <p>Basiert auf Paketierung und Verkauf</p>	<p>ÖBB Grundstückseigentümer und Verkäufer</p> <p>Baurecht für Teilgebiete</p> <p>Bestbieter- vs. Höchstbieterverfahren</p>	<p>Entwicklungs- gesellschaft (AG) mit gesellschafts- politischem Auftrag</p> <p>Zahlreiche Quartiers- entwicklungs-maßnahmen und Instrumente</p>



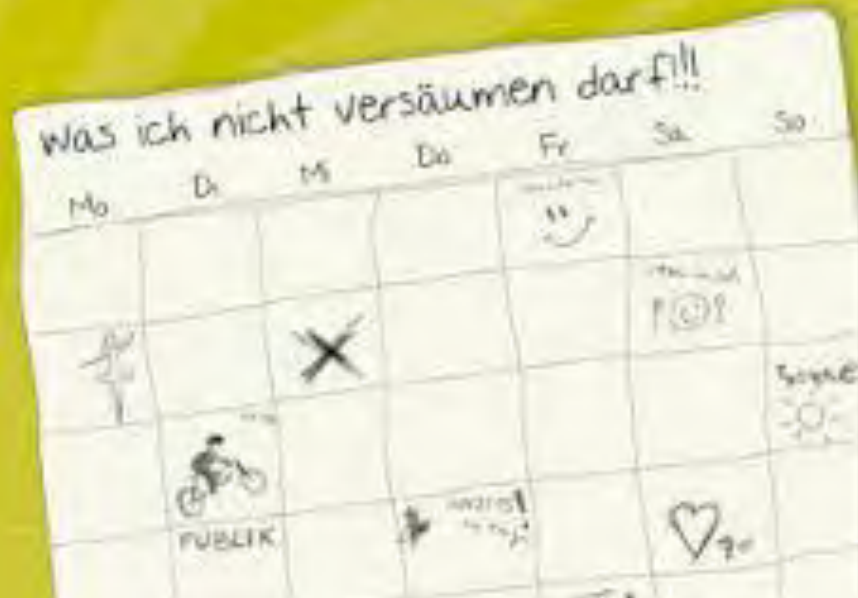
Quartiersmanagement

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.