

einfach sozialer wohnbau

Projektname: einfach sozialer wohnbau

Projektträger: raum & kommunikation

Projektleitung: Dr. Robert Korab, DI Thomas Romm, DI Annika Schönfeld

Kontakt: office@raum-komm.at

Laufzeit: 02/2008- 02/2009

Kurzfassung

Die Zielgruppe für leistbares Wohnen im geförderten Neubau ist in Veränderung begriffen. In den kommenden 20 Jahren wächst die Wiener Bevölkerung um rund ein Viertel. Die Marktbedingungen für kostengünstiges Bauen, von der Grundstücksbeschaffung über die Finanzierung bis zur Bauabwicklung, sind ebenso stark in Bewegung geraten. So sind z.B. die Finanzierungskosten von 40% auf 60% der Gesamtkosten angestiegen. Ziel der vorliegenden Beratungsstudie ist es, wirksame Maßnahmen für die relevanten Handlungsfelder im Wiener Wohnbau zu erarbeiten, die dieser veränderten Situation Rechnung tragen.

Qualitative, halbstandardisierte Interviews und ein Ergebnisworkshop mit Führungskräften aus dem gesamten Spektrum der Wertschöpfungskette in der Bau- und Immobilienbranche haben das vorliegende Maßnahmenkonvolut generiert. Zusammenfassend stellen 8 Punkte den vorgeschlagenen Maßnahmenkatalog in seiner konkreten Wirkung dar:

- Kostengünstiges Finanzieren bringt mehr als billiges Bauen
- Sozialer Wohnbau = Mietwohnungsbau mit geringem Eigenmitteleinsatz
- Superförderung, als Instrument der WBF ausweiten
- Eigenkapital der Gemeinnützigen Bauträger mobilisieren
- ‚Neuer Wiener Gemeindewohnbau‘ auf Baurechtsliegenschaften der Stadt Wien
- Privilegien für den sozialen Wohnungsbau schaffen
- Kostengünstiges Bauen = städtebauliche Freiheiten + wirtschaftliche Bauweisen + Ingenieurwissen
- Neues Wohnbauprogramm ‚einfach sozialer Wohnbau‘

Von höchster Priorität ist eine kostengünstige Finanzierung. Die vorgeschlagene Wohnbaubank ist ein möglicher Weg. Das Eigenkapital der Gemeinnützigen Bauträger wird in größeren Umfang als bisher mobilisiert werden müssen. Andererseits sollen höhere Darlehensanteile seitens der WBF durch Instrumente wie die Superförderung die Einstiegsschwelle eines derzeit zu hohen Eigenkapitalbedarfs seitens der Wohnungssuchenden verringern. Diese Bewegung von der geförderten Eigentumsbildung zurück zur geförderten Miete ist im Sinne des sozialen Wohnbaus. Auch der kommunale Wohnbau kann mit neuen Modellen wieder zum Leben erweckt werden: Ein ‚Neuer Wiener Gemeindewohnbau‘ kann gleichsam als PPP-Projekt auf Baurechtsliegenschaften der Stadt Wien wiederauferstehen. Der soziale Wohnungsbau soll mit besonderen Privilegien (Förderungsquote, Stellplatzverpflichtung, Widmung, Anschlusskosten, Stellplatzverpflichtung etc.) verbesserte Randbedingungen bekommen. Diese städtebaulichen Freiheiten sollen gepaart mit wirtschaftlichen

Bauweisen und planerischem Kostenbewusstsein zu kostengünstigem Bauen und leistbarem Wohnen führen.

Ein neues Wohnbauprogramm ‚einfach sozialer Wohnbau‘ kann auf geeigneten Grundstücken innerhalb der STEP-Entwicklungsgebiete die Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“ etablieren. Die Themenstellung eines Bauträger-Auswahlverfahrens muss Finanzierung und Projektentwicklung klar auf die Aufgabe des leistbaren Wohnens einstimmen. Architektur und Ausstattung müssen mit der entsprechenden Sorgfalt bewertet und ausgewählt werden.