

# **einfach sozialer wohnbau**

## **ein beratungsprojekt im auftrag der wohnbauforschung**

**16.12.2008**

**Robert Korab, Thomas Romm, Annika Schönfeld**

**raum & kommunikation**  
KORAB KEG  
technisches büro für städtebau und raumplanung

A-1160 Wien - Lerchenfelder Gürtel 43 top 6/3 - [www.raum-komm.at](http://www.raum-komm.at)  
fon: (01) 7866559 - fax: (01) 7866559 33 - mail: [office@raum-komm.at](mailto:office@raum-komm.at)

# **einfach sozialer wohnbau**

**ein Beratungsprojekt zum THEMA:**

**leistbares wohnen**

**kostengünstiges bauen**

## Ausgangslage: Lücken im Wohnungsversorgungsgefüge

- Bevölkerungszunahme
- Zunahme von Wohnungssuchenden mit niedrigen Einkommen
- Starke Nachfrage nach kostengünstigen Gemeindewohnungen
- Zunehmende Orientierung des geförderten Wohnungsneubaus an vermögenden Mittelschichten
- Steigende Mieten im privaten Mietwohnungssektor
- Wegfall günstiger Wohnungen durch Sanierung

## Ziel: Geförderten Wohnbau leistbar machen

### **Leistbarkeit für untere Einkommenschichten:**

- ein innerhalb der Einkommensgrenzen von ‚Wiener Wohnen‘ liegendes regelmäßiges Haushaltseinkommen
- keine oder wenig Eigenmittel zur Wohnraumbeschaffung
- einen nur geringen oder keinen erwartbaren Vermögenszuwachs aus Erbschaften oder sonstigen Zuwendungen

## Zusätzliche Ziele

- Erhalt der sozialen Mischung
- Verbesserung der Verfügbarkeit günstiger Bestandswohnungen
- Erhöhung der Produktvielfalt statt „Wohnen Zweiter Klasse“
- Erhalt der hohen Qualität des Wiener Wohnungsneubaus

## Aufgabenstellung: Kostenfaktoren und Maßnahmen identifizieren

- Sondierung und Darstellung der wichtigsten, die Wohnkosten beeinflussenden Faktoren
- Herausfiltern erfolgversprechender Handlungsfelder
- Wichtige Stellschrauben finden, konkrete Maßnahmen vorschlagen

## Vorgehen: Expertengestützte Feldsondierung

- Ausführliche Interviews mit ExpertInnen verschiedener Fachsparten
- Zusammenführung und Erweiterung der Inputs zu einer Maßnahmenmatrix
- ExpertInnen-Workshop zur Diskussion und Priorisierung möglicher Handlungsfelder und Maßnahmen
- Verdichtung und Ausarbeitung des Maßnahmenkonvoluts

# Konsens der ExpertInnen

- *Soziale Durchmischung steht nicht in Frage*
- *Obere Einkommensgrenze ist an der richtigen Stelle*
- *Die Reichweite nach „unten“ ist nicht ausreichend*
- *Gemeindewohnbau allein kann nicht die untere Einkommensgruppe versorgen*
- *Zu hohe Baustandards sind nicht das wesentliche Problem*
- *Wiener Wohnbauförderungssystem muss nicht grundsätzlich geändert werden*
- *Es sind viele günstige Wohnungen vorhanden aber nicht verfügbar*
- *Verteuerung der Wohnungen am freien Markt erhöht die Nachfrage nach günstigen geförderten Wohnungen*
- *Einstiegskosten sind in beiden Segmenten sehr hoch, die Belastung nimmt bei steigender Wohnungsmobilität zu*

# einfach sozialer wohnbau

## Handlungsfelder & Maßnahmen

Matrix von ca. 40 Maßnahmen,  
diskursiv verdichtet zu 15 Top-Maßnahmen

### **Ordnungspolitische Maßnahmen**

- Widmungskategorie Sozialer Wohnungsbau
- Diversifizierung der Stellplatzregelung
- Verbesserung der Voraussetzungen für wirtschaftliches Bauen in der Stadtteilplanung

### **Wohnungspolitische Maßnahmen**

- Sozialverpflichtung des Eigenkapitals Gemeinnütziger Wohnbauunternehmen
- Sozialbindung von Neuvermietungen geförderter Wohnungen

### **Soziale Wohnungssicherung im Gemeindewohnbau**

- Neuer Wiener Gemeindewohnbau
- Einkommensabhängige Mieten im Gemeindewohnungsbestand

### **Verringerung des Eigenmittelschwelle für Neubauwohnungen**

- Erhöhung des Anteils an Superförderungswohnungen im Neubau
- Alternative Modelle der Eigenmittelfinanzierung

### **Maßnahmen zur Vergünstigung der Wohnbaufinanzierung**

- Gründung einer „Wohnbaubank der (Gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft“
- Steuerliche Erleichterungen für Investitionen in den sozial ausgerichteten geförderten Wohnungsbau

### **Kosteneinsparungen im Bauprozess**

- Stärkere Berücksichtigung bauwirtschaftlicher Parameter in der Projektierung und Projektbewertung
- Stärkere Berücksichtigung ingenieurplanerischer Aspekte im Wohnbau
- Beschleunigung von Genehmigungsverfahren
- Zulässigkeit der Bildung von „Bauteams“ nach internationalem Vorbild

## **Ordnungspolitische Maßnahmen**

### **Widmungskategorie Sozialer Wohnungsbau**

ausschließlich reine Mietwohnungsbauten ohne  
Kaufoption

Bauzwang

35 Jahre Parifizierungsverbot

Einkommengrenzen von Wiener Wohnen

Erhöhung des Förderungsdarlehens des Landes um  
eine Kategoriestufe

Dafür nur ‚Superförderung light‘: 100 €

Nachlässe auf Anschluss- und Infrastrukturkosten

Ausweisung der Anteile an der Widmungskategorie  
„Sozialer Wohnungsbau“ in allen Entwicklungsplänen  
(STEP, Stadtentwicklungs-Schwerpunktgebiete)

## **Wohnungspolitische Maßnahmen**

### **Sozialverpflichtung des Eigenkapitals Gemeinnütziger Wohnbauunternehmen**

Einsatz eines Prozentsatzes der Einnahmen aus  
ausfinanzierten Wohnbauten („Auslaufannuitäten“)  
für Zwecke des kostengünstigen sozialen Wohnbaus

Ertragslose Verzinsung des eingesetzten  
Eigenkapitals

Einsatz verlorener Zuschüsse für Wohnbauvorhaben  
mit besonderen sozialen Zwecken/Zielgruppen

Im Gegenzug werden Liegenschaften, die im Eigentum  
der Stadt Wien oder ihrer Unternehmen stehen, im  
Baurecht oder zu günstigen Preisen anheim gestellt.

## **Soziale Wohnungssicherung im Gemeindewohnbau**

### **Neuer Wiener Gemeindewohnbau**

Vergabe von Baurechten auf städtischen Liegenschaften mit einer Laufzeit von 35 Jahren und niedrigem Baurechtszins

Reine Mietwohnungen ohne Kaufoption (evt. mit leicht erhöhter Eigenmittelgrenze)

Baurechtsverlängerung oder Kaufoption mit Wertaufschlag für den Bauträger möglich

Nach Ablauf des Baurechts entsteht neuer, kostengünstiger Gemeindewohnungsbestand

## **Verringerung des Eigenmitteleinsatzes für Neubauwohnungen**

## **Mehr Superförderungswohnungen im Neubau**

Mehr Superförderungswohnungen im  
Bauträgerwettbewerb

Jährliche Quote am Förderungsregime festlegen

## **Alternative Modelle der Eigenmittelfinanz.**

Eigenmittlersatzdarlehen für Bau- und  
Grundkosten

Eigenmittelstundung & kreative Finanzierungen a la  
Nordbahnhof

## Verringerung der Eigenmittelschwelle am Beispiel aktueller Wettbewerbsprojekte

	Eigenmittel (€/m <sup>2</sup> )		Miete (inkl. Betriebsk.) (€/m <sup>2</sup> )	Gesamt- baukosten (€/m <sup>2</sup> )
Projekt A	479,00		7,34	1.650,00
Projekt B	547,11		6,78	1.725,24
Projekt C	57,41	Superförderung	7,24	1.640,00
Projekt D	508,65		6,52	1.642,78
Projekt E	223,00		7,05	1.488,47

## Spektrum der Eigenmittelanteile für eine durchschnittliche 80 m<sup>2</sup> Wohnung

	Wohnnutzfläche WNF in m <sup>2</sup>	Bruttomiete €	Eigenmittel €
Projekt A	80	587,20	38.320
Projekt B	80	542,40	43.769
Projekt C	80	579,20	4.593
Projekt D	80	521,60	40.692
Projekt E	80	564,00	17.840

## **Maßnahmen zur Vergünstigung der Wohnbaufinanzierung**

### **Gründung einer „Wohnbaubank der (Gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft“**

Ziel: Günstige, langfristig zinsenstabile Wohnbaufinanzierung

Genossenschaftliches Wohnbaubankmodell, solidarische Einlagensicherung

Offen auch für gewerbliche Wohnbauträger mit ausreichender Besicherung, eingeschränkt auf geförderte Wohnbauten

## **Kosteneinsparungen im Bauprozess**

# **Stärkere Berücksichtigung bauwirtschaftlicher Parameter in der Projektierung und Projektbewertung**

Mit Kostenreduktionspotenzialen unterlegte Richtwerte  
als Beurteilungshilfsmittel im Grundstücksbeirat

Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter für geförderte  
Wohnbauprojekte der TU Wien anpassen, verifizieren,  
weiterentwickeln

Zur Anzeige wird der QuickTime™  
Dekompressor „  
benötigt.

## Wirtschaftlichkeit im Wiener Wohnbau

Referenzwert-Tabelle mit Erläuterungen (Quelle: VIBÖ, GS Bau, 2006)

		Referenzbereich von bis	Einheit
B01	Bruttogeschoßfläche Nettogeschoßfläche	1,10-1,20	Faktor
B02	Bruttogeschoßfläche Wohnnutzfläche	1,50-1,80	Faktor
B03	Nettogeschoßfläche Wohnnutzfläche	1,30-1,60	Faktor
B04	Umbauter Raum Wohnnutzfläche	4,80-5,30	Faktor
B05	Wohnnutzfläche Anzahl der Wohnungen 1)	75-90	Quadratmeter
B06	Anzahl der Wohnungen 1) Stiegehäuser	20-35	Stück
B07	Nettofläche Garage Stellplätze	23,00-26,00	Quadratmeter
B08	Garage-Netto-Rauminhalt Stellplätze	60,00-70,00	Kubikmeter
B09	Fassadenfläche Wohnnutzfläche	0,55-0,75	Faktor
B10	Fassadenfläche Umbauter Raum	0,10-0,15	Faktor
B11	Fenster, FeTüren, etc. Fassadenfläche	0,15-0,20	Faktor
B12	Fenster, FeTüren, etc. Wohnnutzfläche	0,10-0,15	Faktor
B13	Sonst. Außenabschlüsse Fassadenfläche	0,03-0,07	Faktor
B14	Summe 11 + 13 Fassadenfläche	0,18-0,27	Faktor

## **Weiterbearbeitung der Wirtschaftlichkeitsparameter:**

1. Städtbaulicher Bezugswerte  
(für verschiedene Bebauungsformen)
2. Überprüfung der Referenzbereiche auf  
Rechtskonformität (Wiener Bauordnung)
3. Kostenelastizität muss sichtbar werden  
(Zielwertdefinition)

## Resumee

- **Kostengünstiges Finanzieren** bringt mehr als billiges Bauen
- **Sozialer Wohnbau = Mietwohnungsbau** mit möglichst geringem Eigenmitteleinsatz
  - Superförderung ausweiten
  - Eigenkapital der Gemeinnützigen mobilisieren
  - ‚Neuer Wiener Gemeindewohnbau‘ auf Baurechtsliegenschaften der Stadt Wien
- **Privilegien für den sozialen Wohnungsbau** schaffen (Förderungsquote, Stellplatzverpflichtung, Widmung, Anschlusskosten etc.)
- **Kostengünstiges Bauen** = städtebauliche Freiheiten + wirtschaftliche Bauweisen + Ingenieurwissen
- Neues **Wohnbauprogramm ‚einfach sozialer Wohnbau‘**, integriert in die bestehende WBF