

einfach sozialer wohnbau

Aktuelle Herausforderungen an den geförderten Wiener Wohnbau
und Eckpfeiler eines Programms „einfach sozialer wohnbau“

Endbericht

Eine Expertise von

gefördert durch die
Wiener Wohnbauforschung

bearbeitet von:
Dr. Robert Korab
Dipl.-Ing. Thomas Romm
Dipl.-Ing. Annika Schönfeld

Wien, Oktober 2010

raum & kommunikation GmbH
fon +43-1-78 66 559-0
fax +43-1-78 66 559 33
A-1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel 43/6/4
office@raum-komm.at
www.raum-komm.at

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung	4
2	Ausgangslage – aktuelle Herausforderungen an den Wiener Wohnbau	6
2.1	Das Fundament: Wiener Wohnbau auf hohem Niveau	6
2.2	Nachfrageentwicklung: Lücken im Wohnungsversorgungsgefüge vergrößern sich	8
2.3	Kostenentwicklung: starke Baukostensteigerungen, geringe Kostensenkungsanreize	9
2.4	Die Antwort: Einstiegskosten senken, Baukosten stabilisieren, Leistbarkeit des geförderten Wiener Wohnbaus verbessern	11
3	Empirische Grundlage: Feldsondierung	13
3.1	Aufbau der Feldsondierung	13
3.1.1	<i>InterviewpartnerInnen</i>	13
3.1.2	<i>Auswertung</i>	13
3.2	Ergebnisse der Feldsondierung	14
4	Handlungsempfehlungen	18
4.1	Ordnungspolitische Maßnahmen	19
4.1.1	<i>Widmungskategorie Sozialer Wohnungsbau und Zusatzbestimmungen</i>	19
4.1.2	<i>Verbesserung der Voraussetzungen für wirtschaftliches Bauen in der Stadtteilplanung</i>	21
4.1.3	<i>Diversifizierung der Stellplatzregelung</i>	23
4.2	Wohnungspolitische Maßnahmen	24
4.2.1	<i>Verstärkte Rückführung des Eigenkapitals Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in den Sozialen Wohnungsbau</i>	24
4.2.2	<i>Sozialbindung von Neuvermietungen wohnbaugeförderter Bestandswohnungen</i>	26
4.3	Soziale Wohnungssicherung im Gemeindewohnbau	27
4.3.1	<i>Neuer Wiener Gemeindewohnbau</i>	27
4.3.2	<i>Einkommensabhängige Mieten im Gemeindewohnungsbestand</i>	29
4.4	Verringerung der Eigenmittelschwelle für Neubauwohnungen	30
4.4.1	<i>Erhöhung des Anteils an Superförderungswohnungen im Neubau</i>	30
4.4.2	<i>Erleichterung der Eigenmittelaufbringung</i>	30
4.5	Maßnahmen zur Vergünstigung der Wohnbaufinanzierung	31
4.5.1	<i>Gründung einer „Wohnbaubank der (Gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft“</i>	31
4.6	Kosteneinsparungen bei Projektierung und Planung	31
4.6.1	<i>Stärkere Berücksichtigung bauwirtschaftlicher Parameter in der Projektentwicklung</i>	31
4.6.2	<i>Kosteneinsparungen bei Konstruktion und Technischer Gebäudeausrüstung</i>	32
4.6.3	<i>Verschärfte Nachweispflicht für Mehrkosten gemäß § 1 Abs.3 Neubau VO</i>	33
4.7	Kosteneinsparungen im Bauprozess	33
4.7.1	<i>Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren</i>	33
4.7.2	<i>Zulässigkeit der Bildung von „Bauteams“ nach internationalem Vorbild</i>	33
4.8	Fazit	34

5	Anhänge	35
5.1	Auszug aus einem Befund des gbv zur Entwicklung des Wohnungsmarkts 1971–2001	35
5.2	Interviewleitfaden – einfach sozialer wohnbau	36
5.3	Methodischer Ablauf	38
5.3.1	<i>Interview-Setting</i>	38
5.3.2	<i>Disposition der InterviewpartnerInnen</i>	38
5.3.3	<i>Verarbeitung des Interviewmaterials</i>	38
5.3.4	<i>Erster Auswertungsschritt: Bündelung der Interview-Aussagen, Hypothesenbildung</i>	40
5.3.5	<i>Zweiter Auswertungsschritt: Syntheseworkshop</i>	40
5.3.6	<i>Erste Präsentation der vorläufigen Ergebnisse</i>	40
5.4	Folien der Präsentation bei den Wiener Wohnbauforschungstagen am 16.12.2008 im Wiener Künstlerhaus	41
5.5	Erläuterungen zum Datenblatt - Mehrkostennachweis	52
5.6	Liste der Schlagwörter und Abkürzungen	59
5.6.1	<i>Schlagwörter</i>	59
5.6.2	<i>Abkürzungen</i>	59
5.7	Literaturverzeichnis	59

1 Kurzfassung

Die Zielgruppe für leistbares Wohnen im geförderten Neubau ist in Veränderung begriffen. In den kommenden 20 Jahren könnte die Wiener Bevölkerung um rund ein Viertel wachsen. 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 für Wohnbauvorhaben von 40% auf 60% der Gesamtkosten angestiegen. Die Baukosten im geförderten Wiener Wohnbau sind seit 2006 um mehr als 15% gestiegen.

Ziel der vorliegenden Expertise war es, Handlungsfelder zu identifizieren und Maßnahmenempfehlungen für die Wiener Wohnbaupolitik und Wohnungswirtschaft herauszuarbeiten, die dieser veränderten Situation Rechnung tragen und langfristig dazu beitragen, das Wohnen in Wien für einkommensschwächere Teile der Wiener Bevölkerung leistbarer zu machen. Die Erfüllung dieses Ziels und den Charakter des damit verbundenen Wohnungsbaus bezeichnen wir als „einfach sozialer wohnbau“.

Grundlage für die vorliegenden Empfehlungen war zum einen die Beobachtung der Veränderungen im Wiener Wohnbau in den letzten 15 Jahren, fußend auf der langjährigen beratenden, planenden und projektausführenden Tätigkeit des Büros in Wien, zum anderen eine ausführliche Exploration unter Führungskräften aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, die mittels qualitativer, halbstandardisierter Interviews durchgeführt wurde und in einem Ergebnisworkshop mit den ExpertInnen gipfelte.

Das Fazit der Expertise läßt sich wie folgt zusammenfassen:

- Das passende Wohnbausegment für die zunehmende Gruppe der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen ist der **Mietwohnungsbau mit möglichst geringem Eigenmitteleinsatz** der MieterInnen. Eine Hinwendung von der geförderten Eigentumbildung zurück zur geförderten Miete ist die richtige Antwort auf die zunehmende Ungleichheit der Einkommen und Vermögen in der Bevölkerung.
- **Kostengünstiges Finanzieren bringt mehr als billiges Bauen.** Empfohlen wird auf Seiten der Wohnbaufinanzierung die solidarische Einlagensicherung und Darlehensabsicherung für Kapitalmarktdarlehen zur Reduktion der Darlehenszinsen, etwa in Form der Bildung einer neuen **Wohnbaubank**, auf Seiten der MieterInnen **Erleichterungen bei der Eigenmittelaufbringung**.
- Eine **Ausweitung der „Superförderung“** (§ 6 Abs. 1 Neubau Verordnung) ist eine wichtige förderungsseitige Antwort auf den soziodemografischen Wandel. Damit kann die Einstiegsschwelle für die Anmietung einer Neubauwohnung, die aus dem hohen und steigenden Eigenkapitalbedarf für Mietkaufwohnungen resultiert, dramatisch verringert werden.
- Zur Mobilisierung kostengünstiger Bestandswohnungen soll die **Wiedervermietung verstärkt nach sozialen Kriterien erfolgen**
- Zur Abdeckung des erhöhten Finanzierungsbedarfs bei der Errichtung reiner Mietwohnungen sollte **Eigenkapital der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mobilisiert** werden. Im Gegenzug könnten Begünstigungen bei der Grundstücksbeschaffung und bessere Förderungskonditionen gewährt werden.

- Die zu beobachtende, zunehmende Bedeutung von Baurechtsmodellen in der Grundstücksbeschaffung könnte von der Stadt Wien und ihren grundbesitzenden Verwaltungseinheiten und Unternehmen aufgegriffen werden, um einen „**Neuen Wiener Gemeindewohnbau**“ auf Baurechtsliegenschaften der Stadt Wien zu starten, als eine Art „Private Public Partnership“ zwischen (gemeinnützigen und gewerblichen) Wohnungsunternehmen und der Stadt Wien.
- Es sollen stadtplanerische und rechtliche Privilegien für den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden, vorzugsweise in Form der Einführung einer **Widmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“**. Begleitend sind landesgesetzliche Zusatzbestimmungen zu Nutzung und Nutzungsberechtigten, Liegenschaftspreisen, Baurechtsbestimmungen, Parifizierungsverbot, Annuität und Mietzinsbildung u.a. festzulegen. Zusätzlich könnten förderungsrechtliche Vergünstigungen, reduzierte Stellplatzverpflichtung, reduzierte Infrastrukturkosten etc. gewährt werden.
- Neben Maßnahmen im Bereich Finanzierung und Förderung muss eine Baukostenreduktion oder zumindest eine mittelfristige, **konjunkturabhängige Kostenstabilisierung im Sozialen Wohnbau** erreicht werden. Das kann in der Kombination aus städtebaulichen Freiheiten („gestaltungsoffene“ Widmungen), wirtschaftlichen Bauweisen, planerischem Kostenbewusstsein und der Mobilisierung von Ingenieurwissen zur technischen Kostenreduktion erreicht werden. Motto ist: durch kostengünstiges Bauen und Finanzieren zu leistbarem Wohnen.
- Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit im Wohnbau werden neue Formen von Wettbewerbsverfahren vorgeschlagen, in erster Linie die **Kopplung städtebaulicher Wettbewerbe mit Bauträgerwettbewerben** in Form zweistufiger gemischter Wettbewerbe, außerdem die Aulobung eines **Wettbewerbs „kostengünstiger Wohnbau“**, in dem auch „Bauteams“ aus Bauträgern, PlanerInnen und ausführenden Unternehmen zugelassen sind.
- Die Bündelung der genannten Maßnahmen könnte in Form eines neuen **Wohnbauprogramms „einfach sozialer wohnbau“** erfolgen. Dieses Wohnbauprogramm könnte etwa auf Grundstücken mit der Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ innerhalb der Zielgebiete des Stadtentwicklungsplans Wien realisiert werden. Dabei könnte sich der Wiener Wohnbau auf das bewährte Prinzip der Bauträgerwettbewerbe und des Grundstücksbeirats stützen, wobei innerhalb des bestehenden 4-Säulen-Modells besonderes Gewicht auf die Finanzierung und die Kostenbewußtheit der Planung zu legen wäre. Zur Aufrechterhaltung der bewährten sozialen Mischung und Vermeidung von Segregation im Wohnbau ist eine Mischung verschiedener Förderungs- und Eigentumsmodelle auch im feinen Korn (Stadtteilebene) unbedingt beizubehalten.

2 Ausgangslage – aktuelle Herausforderungen an den Wiener Wohnbau

Der Wiener Wohnbau gilt seit fast hundert Jahren als vorbildliches Modell für soziale und gesundheitliche Standards bei der Wohnungsversorgung in europäischen Städten. Generell ist der mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnbau in Österreich nicht nur im Lichte der lebensnotwendigen Versorgung mit Wohnraum zu sehen, vielmehr erfüllt er eine wichtige Funktion bei der sozialen und ökonomischen Stabilisierung der Gesellschaft.

Wenn auf der einen Seite das Wohnbauförderungssystem und seine Finanzierung ein äußerst stabiles System darstellen, ändert sich auf der anderen Seite die Nachfrageseite kontinuierlich mit den gesellschaftlichen Entwicklungen. Die wirtschaftlichen und soziodemografischen Entwicklungen des letzten Jahrzehnts in Österreich und Europa haben den Wiener Wohnbau vor neue Herausforderungen gestellt. Das Wachstum der „reichen“ europäischen Kernstädte und Wirtschaftszentren, zu denen auch Wien zählt, und das Zusammenwachsen Europas in der Europäischen Union wirkt als starker und nachhaltig wirksamer Konzentrador für Personen- und Kapitalströme. Die Zentren werden stärker und bevölkerungsreicher. Zugleich wird die Einkommens- und Vermögensverteilung in diesen Zentren zunehmend ungleicher, die Zahl der sozial oder zumindest finanziell benachteiligten Personen und Haushalte steigt rasant an. Das Bild ist das eines „reichen Europa mit wachsender sozialer Ungleichheit“.

Wachsende soziale Disparitäten haben auch die Zielgruppen des geförderten Wohnungs(neu)baus in Wien nachhaltig verändert. Der Finanzierungsbedarf für Subjektförderungen ist seit 2000 kontinuierlich gestiegen und wird voraussichtlich weiter steigen, er beträgt 2010 bereits fast ein Viertel des gesamten Wohnbauförderungsbudgets des Landes Wien. Dem steigenden Unterstützungsbedarf einkommensschwächerer Wohnungssuchender kann mit Erhöhung der Wohnbeihilfen, aber auch mit einer Verbesserung der Leistbarkeit und Reduktion der Kosten im Wohnbau begegnet werden. Zweiteres ist die für die öffentlichen Hände zweifellos kostensparendere und für die Wohnbevölkerung die nachhaltig sicherere Strategie. Der Ruf nach einer Renaissance des „einfachen sozialen Wohnbaus“ nach dem Vorbild der 1920er Jahre und noch früher der Siedlerbewegungen am Anfang des 20. Jahrhunderts ist laut geworden.

Ziel der vorliegenden Expertise war es, Handlungsfelder zu identifizieren und Maßnahmenempfehlungen für die Wiener Wohnbaupolitik und Wohnungswirtschaft auszuarbeiten, um angesichts der veränderten Rahmenbedingungen kurz- bis mittelfristig den geförderten Wohnungsbau in Wien für einkommensschwächere Teile der Wiener Bevölkerung leistbarer zu machen, sowie langfristig die Kostensituation im geförderten Wohnbau insgesamt zu stabilisieren.

2.1 Das Fundament: Wiener Wohnbau auf hohem Niveau

Im Rahmen der Exploration und Diskussion des Themas „kostengünstiger Wohnbau“ mit wichtigen Stakeholdern des Wohnbausektors wurden folgende Standards des geförderten Wiener Wohnungsneubaus als unverzichtbare Fixpunkte identifiziert:

Aufbauen auf einem sozial bestimmten Wohnbauförderungssystem

Der Erhalt der hohen Qualität im Wiener Wohnungsneubau steht sowenig in Frage wie die Tatsache, dass seine soziale Treffsicherheit laufend nachjustiert werden muss und verbessert werden kann. Grundsätzlich ist die Konzeption des Wiener Wohnbauförderungssystems zielführend und kann um notwendige Aspekte und Programme für einkommensschwächere Teile der Bevölkerung erweitert werden.

Erhalt der sozialen Mischung

Ein wesentlicher Erfolg der Wiener Wohnbaupolitik ist die soziale Durchmischung. Anders als in vielen anderen Ländern haftet dem geförderten Wohnbau bzw. seinen Bewohnerinnen und Bewohnern kein generelles Stigma an. Dadurch sind auch große Wohnanlagen oder –gebiete des geförderten Wohnbaus nicht überproportional mit sozialen Problemen belastet. Von „Pariser Verhältnissen“, wo die geballte Ansiedlung benachteiligter Menschen in den Vorstädten weitere Probleme nach sich zieht, ist man in Wien weit entfernt. Der hohe und in den letzten zehn Jahren nochmals deutlich gestiegene Architektur- und Baustandard sowie die moderaten, aber nicht billigen Einstiegs- und Wohnkosten sind geeignet, eine breite Mittelschicht zu erreichen und zu halten.

In gewissem Maße gilt dies auch für den Gemeindewohnungsbestand: die Qualität der Anlagen und die günstigen Mietpreise lassen auch viele soziale Aufsteiger in den Wohnungen verbleiben. Die Mieterfluktuation ist bei den Gemeindewohnungen besonders gering und auch im gemeinnützigen Wohnungsbestand noch deutlich niedriger als am freien Markt. Die daraus folgernde Stabilität in der Bewohnerzusammensetzung wird als großes Plus gewertet und sollte auch Ziel des zukünftigen Wohnungsbaus sein.

Produktvielfalt erhöhen statt „Wohnen Zweiter Klasse“

Daraus folgt, dass mit „einfach sozialer wohnbau“ kein Wohnbau „Zweiter Klasse“ gemeint sein kann. Vielmehr muss es Ziel sein, eine breite Palette unterschiedlicher Wohnungen und Finanzierungsmöglichkeiten anzubieten, die stärker als bisher auch schwache Einkommensschichten anspricht.

An hohen Bau- und Architekturstandards festhalten

Die Frage, ob die Baustandards in Folge von Normen, Bauordnungen und Förderauflagen den geförderten Wohnbau in Wien unbotmäßig verteuern, relativiert sich meist bei genauerer Abwägung: So etwa führen hohe thermisch-energetische Gebäudestandards zu niedrigeren Betriebskosten und tragen dazu bei, volkswirtschaftliche Ziele (z.B. CO₂-Einsparung) zu erreichen. Festzuhalten ist, dass der geförderte Sektor einen wichtigen Beitrag zur Durchsetzung und mittelfristigen Marktdurchdringung von Innovationen im Wohnungsbau leistet und dadurch sogar richtungsweisend für den freifinanzierten Wohnbau ist.

Was die architektonischen Qualitäten betrifft, haben neuere Bauträgerwettbewerbe deutlich gezeigt, dass im Rahmen bestehender städtebaulicher Vorgaben und „normaler“ Wohnbauaufgaben das Einsparungspotenzial bei den Baukosten in der Regel überbewertet wird.

Aufgrund der relativ geringen Sensitivität der Baukosten sollte deshalb eine allfällige Reduktion der Bau- und Architekturstandards allen anderen Maßnahmen untergeordnet werden, zumal damit das Risiko eines die Segregation fördernden „Billigwohnbaus“ verbunden ist.

Verfügbarkeit günstiger Wohnungen verbessern

Es sind viele günstige Wohnungen vorhanden, aber nicht auf dem Markt verfügbar. Dies betrifft vor allem die älteren Bestände von *Wiener Wohnen* und den gemeinnützigen Bauträgern. Soweit es dem Ziel der sozialen Mischung nicht entgegensteht, sollte daher angestrebt werden, die Verfügbarkeit günstiger Altbestände für einkommensschwache Wohnungssuchende zu verbessern.

2.2 Nachfrageentwicklung: Lücken im Wohnungsversorgungsgefüge vergrößern sich

Bevölkerungszunahme

Die Stadt Wien steht vor der Herausforderung hoher Zuwanderungszahlen, und zwar vor allem aus dem Ausland. Für 2031 ist derzeit eine Einwohnerzahl von knapp 2 Millionen prognostiziert, was einer Zunahme gegenüber heute von rund 24% entspricht (Statistik Austria: 2008). Für den Wohnungssektor bedeutet dies einen erheblichen Zusatzbedarf, den das Wohnungsneubauvolumen der letzten Jahre von durchschnittlich 6.000 Wohnungen jährlich nicht deckt.

Zunahme von Haushalten mit niedrigem Einkommen

Zusätzlich zur zukünftig erheblich steigenden Wohnungsnachfrage ist bereits jetzt eine deutliche Zunahme von Haushalten mit niedrigem und/oder instabilem Einkommen zu verzeichnen, eine Gruppe, die mit Hinblick auf die Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes (z.B. Zunahme prekärer Arbeitsverhältnisse) und durch so genannte „Hoffnungszuwanderer“ auch zukünftig weiter wachsen wird. Für einkommensschwächere Teile der Bevölkerung ist das Angebot preisgünstiger Wohnungen bereits jetzt zu gering. (AK Wien: 2007). Der Konjunkturunbruch ab 2008 hat die Schere der Einkommen weiter geöffnet und den geförderten Wohnungsneubau für zusätzliche Teile der Bevölkerung „schwerer erreichbar“ gemacht.

Wachsende Nachfrage nach Gemeindewohnungen

Die rund 220.000 Wiener Gemeindewohnungen gelten gemeinhin als eine wertvolle Errungenschaft und positives Instrument der Wohnungsmarktbeeinflussung. Anders als in vielen Ländern steht in Wien dadurch auch einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, darunter auch vielen „Hoffnungszuwanderern“, angemessener Wohnraum in großem Umfang zur Verfügung. Für die Vergabe sind genau definierte Vormerkgründe und Einkommensgrenzen vorgesehen, so dass die Zuteilung im Prinzip bedarfsgemäß erfolgt. Mangelnde Leistbarkeit der bisherigen Wohnung bzw. die Einhaltung der Einkommenshöchstgrenzen ist allein jedoch kein anerkannter Grund, um auf die Vormerkliste bei Wiener Wohnen zu gelangen. Lange Wartezeiten zwischen ein und vier Jahren sind ein weiteres Problem bei der Zuteilung einer Gemeindewohnung.

Der große Gemeindewohnungsbestand bedeutete für den Sektor des geförderten Neubaus, sich bislang auf die Wohnungsversorgung der Mittelschicht konzentrieren zu können. Seit Beginn des Jahrtausends errichtet die Stadt Wien jedoch keine eigenen Wohnungen mehr (Ausnahme: Dachgeschoßausbauten), somit wird der Bestand nicht mehr aufgestockt. Zusätzlich kommt es zu Wohnungsabgang durch Wohnungszusammenlegungen.

Mittelschichtorientierung des geförderten Wohnungsneubaus

Der geförderte Wiener Wohnungsbau gilt im Vergleich zu anderen europäischen Städten als besonders ambitioniert, hoch qualitativ und, sowohl hinsichtlich der Fördersummen als auch die Zahl der produzierten Wohnungen betreffend, umfangreich. Er richtet sich dabei in erster Linie an Mittelschichtzugehörige, die in der Lage sein müssen, zusätzlich zur Miete die geforderten Eigenmittel aufzubringen. Diese betragen bei Wohnungen mit so genannter Superförderung und bei sonstigen reinen Mietwohnungen ohne Kaufoption (2010) 60,80 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, sonst in der Regel zwischen 450,-- und 550,-- Euro je Quadratmeter. Nicht selten wird dabei von jungen Wohnungssuchenden auf die Unterstützung von Verwandten zurückgegriffen, wenn dies möglich ist.

Die oben skizzierte wachsende Gruppe Einkommensschwacher wird mit dem geförderten Wohnungsneubauangebot jedoch trotz zusätzlicher Darlehen und Wohnbeihilfe nicht ausreichend erreicht, denn die Baukosten sind stark gestiegen und die Wohnungen mit Superförderung machten bislang nur einen relativ kleinen Teil des Gesamtangebotes aus. (Amann: 2008)

Steigende Mieten im privaten Mietwohnungssektor

Wohnungssuchende mit wenig Geld wurden bislang auch auf dem privaten Wohnungsmarkt fündig. Dies ist jedoch zunehmend schwieriger geworden: Die Mieten im privaten Sektor steigen seit Jahren weit stärker als die Einkommen (AK Wien: 2007). Neuvermietungen unter 10-11 Euro je Quadratmeter sind selten geworden. Die im europäischen Vergleich höchsten Maklergebühren bedeuten zudem hohe Einstiegskosten. Zusätzlich nimmt der unsanierte Wohnungsbestand kontinuierlich ab, was neben der qualitativen Verbesserung auch zu Preissteigerungen führt.

2.3 Kostenentwicklung: starke Baukostensteigerungen, geringe Kostensenkungsanreize

Baukostensteigerung im Wohnungsneubau seit 2006: mehr als 15%

Ab 2006 kam es durch das Zusammenspiel der Faktoren

1. überdurchschnittlich hohes, primär durch das Wachstum der Finanzmärkte angetriebenes (Welt-)Wirtschaftswachstum
2. damit Hand in Hand gehende hohe Auslastung der Bauwirtschaft im Bereich kommerzieller Immobilien und des gewerblichen und privaten Wohnungsbaus mit stärkerer Ausrichtung des Neubaugeschehens auf Anlegerprojekte
3. dadurch bedingte Umorientierung von einer nachfragegesteuerten zu einer anbieterseitigen Preisbildung im geförderten Wohnungsneubau
4. fortschreitende „Marktbereinigung“ und Unternehmenskonzentration im Bausektor, die im Wohnbau unter anderem einen akkordierteren Auftritt der großen Generalunternehmen am Markt zur Folge hatte

zu einem raschen und starken Ansteigen der Baukosten im Wiener geförderten Wohnungsneubau. Die Steigerung der Baukosten betrug bis zu 20%, was sich unmittelbar bei den Gesamtherstellungskosten niederschlug, aber auch – wenn auch bedeutend abgemilderter – bei den Miethöhen. Die Abmilderung der Mietensteigerung ist allerdings eine Konsequenz der Hauptmietzinsbegrenzung gemäß § 63 (1) WWFSG 1989 und wurde durch höhere kalkulatorische Refinanzierungszeiträume der Hypothekendarlehen und die Annahme in Zukunft

moderater Darlehenszinsen „erkauft“. Zum Teil wurden auch niedriger verzinste Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigungen eingesetzt, was aus Sicht des Förderungsgebers und der Wohnungssuchenden positiv zu verzeichnen ist.

Insgesamt sind allerdings durch die im Vergleich zu früheren Jahren risikoreichere Projektkalkulation bei steigenden Baupreisen die Finanzierungsrisiken im geförderten Wohnbau in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies würde im Falle einer nicht vorhersehbaren progressiven Zinsentwicklung, wie dies etwa Anfang der 1990er Jahre der Fall war, ein Einschreiten der öffentlichen Hände erfordern, entweder in Form einer Anhebung der Mietzinsgrenzen und damit Verteuerung der Mieten im sozialen Wohnbau, oder durch Einsatz zusätzlicher öffentlicher Mittel im Form von Zuschüssen oder Wohnbauförderungsdarlehen des Landes – ein angesichts der gestiegenen Verschuldung der öffentlichen Haushalte unwahrscheinliches und schwer finanzierbares Szenario. Jedenfalls wären beide der genannten Eingriffe der öffentlichen Hand gegen die der Expertise zugrundegelegten Ziele gerichtet, nämlich Erleichterung des Zugangs zum geförderten Wohnbau für untere Einkommensschichten, Stabilisierung der Wohnbaukosten und Sicherung der Wohnbauleistung.

Geringe Anreize zur Kostensenkung

Der Ruf nach Kostensenkung ist ein triviales Element einer implizit auf Verringerung der Produktionskosten konzentrierenden, gewinnorientierten Produktionsweise. Der soziale Wohnbau in Wien ist demgegenüber zu mehr als 90% ein gemeinnütziger, nicht gewinnorientierter Sektor, dessen betriebswirtschaftliche Gebarung und Preisbildung rechtlich stark reguliert sind. Die beteiligten Unternehmen sind demnach nur dann an Kostensenkungen interessiert, wenn Nachfrageeinbrüche zu befürchten sind oder ihr Produkt im Vergleich zu Mitbewerbern (dem „freien“ Wohnungsmarkt) qualitativ oder preismäßig nicht mehr kompetitiv ist. Beides ist in der jetzigen Situation nicht der Fall, zumal sich aufgrund der Größe des gemeinnützigen und kommunalen Wohnungssektors der freie Wohnungsmarkt immer am geförderten Markt orientiert und nicht umgekehrt.

Eine implizite Triebfeder zur Reduktion der Produktionskosten existiert im geförderten Wohnungsneubau nicht. Bestrebungen zur Verringerung der Bau- und Wohnkosten brauchen daher einen politischen Anschub in Form von Geboten (Begrenzung der zulässigen Bau- und Betriebskosten, genaue Kostennachweise) oder Anreizen (Förderungen, Begünstigungen, Erleichterungen bei Normen etc.).

Das Fehlen einer betriebswirtschaftlichen Triebfeder zur Kostenreduktion wurde Anfang der 90er Jahre virulent, als die architektonische und bauliche Qualität des Gros des geförderten Wiener Wohnbaus bei steigenden Kosten stagnierte bzw. abnahm. Daraufhin wurden von der Wiener Wohnbaupolitik ab 1995 die Instrumente Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat eingeführt. Durch die Bindung der Vergabe von Förderungsmitteln an Qualitäts- und Kostenkriterien und die Konkurrenz der Bauträger um Förderungsmittel im Wettbewerb konnten die „Produktionskosten“ und damit auch die Mieten und Wohnungskosten im Wiener Wohnbau bei stark steigenden Qualitäten für einige Jahre um bis zu 10% gesenkt werden. Danach stabilisierten sich die Kosten und Preise bis etwa 2005 auf angemessen günstigem Niveau. Seit 2006 sind die Baupreise zumindest im Segment der Generalunternehmervergaben, die den Löwenanteil der Vergaben im geförderten Wohnungsneubaus ausmachen, um mehr als 15% gestiegen. Dadurch entsteht dringender Handlungsbedarf, da einerseits die in den vergangenen 15 Jahren erreichten baulichen Qualitäten in Frage gestellt sind, andererseits die Finanzierungsrisiken (vgl.o.) deutlich gestiegen sind.

2.4 Die Antwort: Einstiegskosten senken, Baukosten stabilisieren, Leistbarkeit des geförderten Wiener Wohnbaus verbessern

Vor diesem Hintergrund war es Motivation und oberstes Ziel der Expertise, Handlungsfelder und Maßnahmen zu identifizieren, die den geförderten Wohnbau leistbarer und ausgabeneffizienter machen: Leistbarer in erster Linie für sozial Bedürftige, ausgabeneffizienter – und letztlich damit auch leistbarer – für den Fördergeber, der zukünftig zumindest das aktuelle Neubauvolumen zu leistbaren Mietkonditionen sichern muss, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Leistbarkeit für untere Einkommenschichten verbessern

Der Wiener Wohnungsbau kennt mehrere Förderungsinstrumente für einkommensschwache Haushalte: In der Objektförderung ist dies insbesondere die sogenannte Superförderung (§ 6 Abs. 1 Neubau Verordnung), in der Subjektförderung sind es Eigenmittlersatzdarlehen und Mietbeihilfe.

Während die Höchst Einkommensgrenzen zur Erlangung einer gefördert errichteten Wohnung durchweg als richtig bemessen erachtet werden, muss es Ziel eines sozialpolitisch motivierten Programms für einen „einfachen sozialen Wohnbau“ sein, die Zielgruppe des geförderten Wohnbaus in Richtung der unteren Einkommen zu erweitern. Dies kann angebotsseitig durch Kostensenkungen bei der „Wohnbauproduktion“ und Verringerung der Kosten für den laufenden Betrieb („zweite Miete“), nachfrageseitig durch eine Verbesserung der Finanzierungs- und Mietkonditionen und damit eine Senkung der Zugangsschwelle zum Neubauwohnungsmarkt für einkommensschwächere Bevölkerungsteile erreicht werden.

Die Zielgruppe der primär zu erreichenden einkommensschwachen Haushalte wurde definiert mit Haushalten, die charakterisiert sind durch

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

Häufig sind dies Haushalte von AlleinerzieherInnen, MigrantInnen, GeringverdienerInnen, älteren Menschen und HausstandsgründerInnen ohne oder mit geringem Vermögenshintergrund.

Produktions- und Betriebskosten im Wohnbau stabilisieren oder senken

Als erster Schritt zur Kontrolle der stark gestiegenen Herstellungskosten im Wohnungsneubau wird seit Beginn des Jahres 2010 als Zusatz zum Datenblatt bei Projekteinreichungen in Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerben ein genauer Nachweis der Kostenzusammensetzung von Bauprojekten verlangt, der zu einer „Rationalisierung“ der Baukostenermittlung führen soll. Ausserdem ist vorgegeben, in welchen Bereichen (besondere technische Aufwendungen, Mehrkosten für ökologische und freiraumgestalterische Maßnahmen, Mehrkosten für Architektur und soziale Nachhaltigkeit) überhaupt höhere Kosten geltend gemacht werden können. In der nächsten Novelle der Neubauverordnung zum WWFSG sollen auch die Höhe des Förderungsdarlehens und bestimmte Zuschüsse an das Erreichen spezifischer Qualitäten und an besondere Ausstattungsmerkmale gekoppelt werden. Ziel der Kostenkontrolle ist es, den Zusammenhang zwischen baulichen Qualitäten und Herstellungskosten nachzufragen, eine Korrelation, die seit den Baukostensteigerungen der letzten Jahre bei vielen Projekten nicht mehr nachvollziehbar ist.

Damit kann zwar die Kostenentwicklung stabilisiert werden, Anreize für die Entwicklung eines „einfachen sozialen wohnbaus“ entstehen daraus jedoch nicht. Klar ist, dass der Qualitätswettbewerb um Wohnbauförderungsmittel in einem Wirtschaftssegment, das nicht oder nur in eingeschränktem Maß nachfrageseitig zur Senkung der Produktionskosten gezwungen ist (vgl. Kap. 2.3), auch in Zukunft das wichtigste preisbeeinflussende Instrument sein wird. Änderungen in den Preisen und Kosten der Wohnbauproduktion sind nur direktiv durch einen Fördergeber, der (als Geldgeber) Investoren- und (als politischer „Mentor“ der Wohnungssuchenden) Kundeninteressen zugleich vertritt, möglich. Nur wenn der Wohnungsmarkt in der Mietpreisbildung völlig freizügig wäre, könnte sich ohne Marktbeeinflussung ein Gleichgewicht von Preisen und Nachfrage – auf einem wesentlich höheren Mietpreisniveau als heute – und damit ein Kostensenkungsanreiz einstellen.

Gesucht ist also eine Produktdefinition bzw. ein Programm für einen „einfachen sozialen wohnbau“, dessen Anwendung im Qualitätswettbewerb um Förderungsmittel tendenziell die Produktions- und Betriebskosten im Wohnbau stabilisiert oder senkt. Dabei lautet die Aufgabe nicht, Ansatzpunkte zur Verringerung der Produktionskosten durch Verminderung der „Produktfeatures“ (im Sinne eines „Billigwohnbaus“) zu finden, sondern jene Merkmale und Produktionsfaktoren des „Produkts Wohnbau“ herauszufiltern, an denen angesetzt werden kann, um

- a) die Wohnung (und die Wohnhausanlage) genauer auf die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen zuzuschneiden und damit den Nutzen zu erhöhen
- b) entbehrliche Produkteigenschaften einzusparen und notwendige technische Infrastrukturen zu optimieren und zu vereinfachen
- c) versteckte Produktionskostentreiber zu entschärfen und unausgeschöpfte Rationalisierungspotenziale bei der Bauproduktion zu heben
- d) versteckte Gewinnreserven bei den projektierenden und ausführenden Unternehmen aufzudecken und zur Kostensenkung zu nutzen
- e) die Betriebskosten („zweite Miete“), umfassend Anschlusskosten, Energiekosten etc., zu verringern

Kostensenkende Interventionen können in den Bereichen Ordnungspolitik, Wohnbauförderung, Wohnbaufinanzierung, Planung und Bauführung erfolgen.

Die VerfasserInnen gehen davon aus, dass die empfohlenen Maßnahmen auf unterschiedliche Weise und in unterschiedlichem Maße auf die Kostenentwicklung Einfluss nehmen können, und dass nur die Umsetzung eines Maßnahmenbündels den gewünschten Effekt erzielen wird. Leistbarkeit im sozialen Wohnbau ist auch nur ein Ziel unter mehreren politischen Zielen. Andere strategisch-politische Ziele sind etwa die Impulsgebung für die Stadtentwicklung, die Marktbeeinflussung des Wohnungsmarktes u.a.m. Derartige Komplementärziele müssen in die Abwägung einfließen, wenn Maßnahmen zur Kostensenkung umgesetzt werden.

3 Empirische Grundlage: Feldsondierung

3.1 Aufbau der Feldsondierung

Die empirische Grundlage der Studie bildet zum einen die eigene Beobachtung und Dokumentation der Veränderungen im Wiener Wohnbau in den letzten 15 Jahren, fußend auf der langjährigen beratenden, planenden und projektausführenden Tätigkeit des Büros in Wien, zum anderen Literatur- und Internetrecherchen sowie qualitative Interviews, die mittels eines halbstandardisierten Interviewleitfadens mit Führungskräften der Bau- und Immobilienbranche in Wien geführt wurden.

3.1.1 InterviewpartnerInnen

Es wurden 24 Personen aus einem Kreis von potenziellen InterviewpartnerInnen für ein ausführliches Interview ausgewählt. Weitere Adressaten wurden von einzelnen InterviewpartnerInnen im Zuge der Gespräche genannt. Letztendlich wurden 23 Interviews im Zeitraum von Oktober bis November 2008 geführt.

Die GesprächspartnerInnen kamen aus folgenden Sachgebieten bzw. Branchen (Nennungen ohne Titel):

- Liegenschaftsentwicklung (Michaela Trojan, Direktorin wohnfonds_wien; Josef Frühwirth, GF Waldsich & Frühwirth; Christoph Chorherr, die Grünen)
- Wohnbauförderung (Dietmar Teschl, Leiter MA 50; Wolfgang Wagner, MA 25)
- Wohnungsmarkt (Daniela Strasser, Direktorin Wiener Wohnen; Nadja Shah, Mietervereinigung Österreich; Franz Köppl, AK Wien)
- Finanzierung (Josef Schmiedinger, Gen.dir. sBausparkasse/Erste Bank; Edwin Deutsch, Inst. Für Ökonometrie, TU Wien)
- Bauträger (Karl Wurm, Obmann des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen; Herbert Ludl, Gen.dir. Sozialbau; Winfried Kallinger, GF Kallco; Karl Heinz Stadler, GF Neues Leben; Herbert Mühlegger, ESW)
- Planung (Franz Kuzmich, Architekt; Heidrun Feiglfeld, SRZ)
- Bauwirtschaft (Gerhard Schinnerl, Strabag; Herbert Friedl, Porr)
- Baumanagement (Andreas Kropik, Inst. für interdisziplinäres Bauprozessmanagement, TU Wien; Wolfgang Vasko, Vasko & Partner)
- IKEA-Österreich Geschäftsführerin
- H&M Österreich Marketingabteilung
- Hofer Lebensmittel Geschäftsführung

Die anfängliche Idee, der vielschichtigen Anforderung des Themas mit einem erweiterten Expertenkreis gerecht zu werden, scheiterte am offensichtlich zu geringen interdisziplinären Interesse der ausgewählten Institutionen. Neben den SpezialistInnen aus dem Immobilien- und Baubereich waren auch Trendsetter im Thema leistbare Qualität wie IKEA, H&M und Hofer zu Interviews eingeladen. Von diesen Gesprächen kam keines zu Stande.

3.1.2 Auswertung

Aufbauend auf der Feldsondierung und den Einzelgesprächen wurde ein halbtägiger Workshop unter Beteiligung der InterviewpartnerInnen und anderen wichtigen MeinungsbildnerInnen und Führungspersönlichkeiten des Sektors durchgeführt, in

dem die ausgewerteten Ergebnisse der Einzelinterviews und die vom Projektteam in verschiedene Handlungsfelder zusammengefaßten und kondensierten Maßnahmen-vorschläge diskutiert und gemeinsam priorisiert wurden.

Die genaue Methodik der Auswertung ist im Anhang beschrieben.

3.2 Ergebnisse der Feldsondierung

Die Arbeit mit den Stakeholdern ergab folgende Prioritätensetzungen

hellgrün markierte Zellen = sehr hohe Priorität

hellblau markierte Zellen = hohe Priorität

Maßnahmen für leistbares Wohnen

Handlungsfeld	Maßnahme	Detaillierung / Einzelmaßnahmen
1 Grundstück	1.1 Flächenwidmungskategorie "Sozialer Wohnbau"	1.1.1 Limitierung des Liegenschaftspreises, steuerliche Begünstigungen; Bsp. Südtiroler Modell (Baulandmobilisierung, Bauzwang, Infrastrukturabgabe, Grundstückszusammenlegung); Öffnung auch für Investorenmodelle
	1.2 Mehr Baurechtsgrundstücke im geförderten Wohnbau	1.2.1 Günstiges Baurecht auf Liegenschaften im öffentlichen Eigentum; tendenziell Baurechts-Miete mit EM-Deckelung € 57,- (nicht: Baurechts-Wohnungseigentum) 1.2.2 Baurechts-Investorenmodelle
	1.3 Baulandregulierung in Richtung sozialer Wohnbau	1.3.1 Modell Paris (Subjektförderung?): in bestimmten Stadtgebieten wird für Neubauten in der Kategorie "Wohnbau" (W, GB) ein expliziter, minimaler Prozentsatz an gefördertem Wohnungsbau (zu festgesetzten Eigenmittelbeiträgen und Mieten) festgelegt (evt. Nutzflächenuntergrenze?)
		1.3.2 Wohnungsneubau auf ausgewiesenen Flächen am Stadtrand und auf "Brownfields": Vorkaufsrecht für den geförderten Wohnbau oder Mietwohnungsbau bis zu einem festgelegten Prozentsatz, zu festgesetzten Eigenmittelbeiträgen und Mieten
	1.4 Entfall von Infrastrukturinvestitionen durch den sozialen Wohnbau	1.4.1 Baukosten können dann gesenkt werden, wenn erforderliche städtebauliche (Straßen, Wege) und soziale (Schulen) Infrastrukturen nicht über die Bauvorhaben finanziert werden, sondern aus anderen Quellen (z.B. Planwertabschöpfung)
		1.4.2 Alternative Finanzierungsmöglichkeiten für große städtebauliche Entwicklungsgebiete und Neuwidmungsgebiete am Stadtrand: Einbringung von Erlösen aus Planwertabschöpfung und städtebaulichen Verträgen für den sozialen Wohnbau

2 Finanzierung	2.1 Gründung einer Wohnbaubank	2.1.1 Wohnbaubank-Gründung aus einer Garantiegemeinschaft der Bauträger nach niederländischem Modell (1/3 der Einlagen besichert durch Eigenmittel der gbv) > deutliche Verbilligung Liquiditätskosten (derzeit machen die Finanzierungskosten bis zu 65% der Herstellkosten aus); Grundfinanzierung: Emission von Wohnbauanleihen
		2.1.2 Land Wien gründet neue Wohnbaubank
	2.2 Neue Finanzierungsmodelle im bestehenden Förderregime	2.2.1 <i>Auswertung der Bauträger-Angebote aus dem BW Nordbahnhof: Eigenmittel: Stundungsmodelle, Eigenmittelfreiheit</i>
	2.3 Investorenmodelle für den sozialen Wohnbau (auch ohne Wohnbauförderung)	2.3.1 stärkere Betonung der Investorenfinanzierung statt Darlehensfinanzierung - ist besonders in Niedrigzinsphasen interessant, historisch lagen die Renditen langfristig auch bei weniger als 5-6% - intern: "derzeit haben die Gemeinnützigen das Renditenmonopol"
	2.4 Zielgruppenspezifische Wohnbaufinanzierung	2.4.1 Solidarische Wohnbaufinanzierung für spezifische Segmente: z.B. Studenten-anleihen, Altenwohnanleihen
8 Mietengestaltung	8.1 Soziale Treffsicherheit bei Weitergabe von günstigem Wohnraum (im Bestand der BT)	8.1.1 Einführung der üblichen Einkommensgrenze auch bei Weitergabe der Wohnung, Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses, evtl. befristete Verträge
	8.2 Verdeckte Wohnkosten abschaffen	8.2.1 Gesetzliche Regelung der Erhaltungspflicht der Vermieter
		8.2.2 Streichung von Grundsteuer und Versicherungsprämien aus den Betriebskosten
		8.2.3 Abschaffung der Mietvertrags-Vergebührung durch den Bund
		8.2.4 Maklerprovision für Mieter abschaffen - gesetzliche Regelung der Kostentragung für Provisionen durch die Auftraggeber
	8.3 Mehr Mietwohnungen als Mietkaufwohnungen	8.3.1 Wieder mehr reine Mietwohnungen bauen, Superförderungsmodell ausbauen und diversifizieren; ist auch im Sinne der langfristigen "nachhaltigen" Vermögensbildung der gbv
	8.4 Neue Mietwohnungskategorie	8.4.1 Soziale Mietwohnungen ohne Annuitäten-deckelung, dafür mit geringer Anfangsmiete - ABER: garantierter Einsatz der Rückflüsse in derselben Mietwohnungsschiene - deutsches Genossenschaftsmodell
8.4 Mietensenkung bei Bestandsmieten	8.4.1 Forderungen der Mietervereinigung: Wiedereinführung der 10%-Klausel bei allen Mietverhältnissen; detaillierte gesetzliche Regelung von Art und Höhe der Zuschläge zum Richtwert; gesetzliche Obergrenze aller Zuschläge: maximal 25% des Richtwerts	

Maßnahmen für kostengünstiges Bauen

Handlungsfeld	Maßnahme	Detailierung / Einzelmaßnahmen
3 Stadtplanung	3.1 Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung	3.1.1 Neue Mobilitätskonzepte, Car Sharing
	3.2 stärkere Diversifizierung der Widmungsinstrumente in der Stadtplanung	3.2.1 z.B. Strukturwidmungen; Trennung von Flächenwidmung und BB; zivilrechtliche Verträge
4 Baustandards	4.1 Bedingtes Abweichen von technischen Normen im geförderten Wohnbau	4.1.1 Weniger Sicherheiten einrechnen (Bewehrung, Erdbebennorm)
		4.1.2 Energieausweis: Wärmeschutzstandards nach Standort bewerten und nicht nach Referenzklima
		4.1.3 Brandschutztechnik durch bauliche Maßnahmen kompensieren (Fluchtwege)
	4.2 Bescheidenheit beim Ausstattungsstandard	4.2.1 TGA-Vereinfachungen ("Pareto-Prinzip": "obere 20% der durch Übertechnisierung bedingten Kosten kappen", "100% Haus kostet um 20% mehr als 90% Haus")
4.3 Spezielle Standards für eingegrenzte Wohnbausegmente	4.3.1 "Innovativer, experimenteller, junger" sozialer Wohnbau - "Bauen für die 10.000 Mutigen"; Beispiel: viel Wohnnutzfläche für wenig Geld	
5 Objektplanung	5.1 Stärkere Orientierung an der Planungshilfe VIBÖ 2008	5.1.1 Flächen-, Volumens-, Fassaden- u. Entwurfparameter
	5.2 Besseres BGF:NNF Verhältnis	5.2.1 Optimierte Erschließungen, minimierte Garagenfläche
	5.3 "Neue konstruktive Einfachheit"	5.3.1 Kosten der Konstruktion vermindern, "Raster ermöglicht Flexibilität"
	5.4 Reduktion der Wohnnutzflächen	5.4.1 Verringerung der Nutzfläche für den jeweiligen Wohnungstyp - z.B. C-Typ (3-Zimmer) von durchschnittlich 80 auf 70 m ²
	5.5 geringere Hierarchie der Wohnräume	5.5.1 Gleichrangigkeit der Räume, v.a. im Hinblick auf Wohnbedürfnisse anderer Kulturen
	5.6 Umfassende Kostenplanung einschließlich Betriebskosten	5.6.1 Lebenszyklusbetrachtung in der Planung und Bauausführung FM-Fachleute einbeziehen
5.6.2 Nutzerkostenbetrachtung, v.a. Instandhaltungs- und Verbrauchskosten		
6 Projektlaufzeit	6.1 Verkürzung der Projektlaufzeiten durch beschleunigte Genehmigungsverfahren	6.1.1 Beschleunigtes Baubewilligungsverfahren durch verstärkte Anwendung des § 70a Verfahrens, bei gleichzeitigem Verzicht auf Anwendung des § 69

		6.1.2 Beschleunigung des Grundstücksbeiratsverfahrens
	6.2 Systembauweisen	6.2.1 Industrielle Bauweisen: Vorfertigung, Bausysteme (z.B. Doubrava 6D-Bausystem)
7 Bauträgerwettbe werbe	7.1 Leistungsverbände zulassen bis zur Ausführung	7.1.1 Leistungsverbände im sozialen Wohnbau fördern = Bauteams nach niederländischem Vorbild (Bauträger + Planer + Bauausführende Firmen); Bauträgerwettbewerb selbst ist das Ausschreibungsverfahren nach Vergabegesetz
	7.2 Wettbewerbsverfahren diversifizieren	Mehrstufige Wettbewerbe, Architektenwettbewerbe ohne BT
9 Wohnbauförderu ng	9.1 Wohnbauförderungs- darlehen anpassen	9.1.1 Erhöhung des zinsbegünstigten Wohnbauförderungsdarlehens des Landes für eine neue Kategorie "kostengünstiger Wohnbau": Sonderwohnbauprogramm mit Einkommensgrenzen von Wiener Wohnen, erhöhten Eigenmittel und erhöhtem Landesdarlehen.
		9.1.2 Laufzeitverlängerung zur Reduktion der Annuitäten
	9.2 Umschichtung von Steuereinnahmen aus dem Wohnungssektor	9.2.1 Einnahmen der öffentlichen Hand aus dem Wohnbereich - Umsatzsteuer auf Mieten, Betriebskosten und Maklerprovisionen sollen einem Programm "einfach sozialer wohnbau" zugeführt werden

4 Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der in Kap. 3.2 dargestellten 42 Maßnahmen der Matrix und der Diskussion der Maßnahmen im Rahmen des Synergieworkshops (hier nicht wiedergegeben) wurden von den AutorInnen der Expertise 15 Maßnahmen in 6 verschiedenen Handlungsfeldern als prioritär identifiziert und ausgearbeitet. Sie stellen das Fazit der Expertise und die Empfehlungen an Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft dar. Im Überblick sind dies:

Ordnungspolitische Maßnahmen

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

Wohnungspolitische Maßnahmen

- Verstärkte Rückführung des Eigenkapitals Gemeinnütziger Wohnbauunternehmen in den Sozialen Wohnungsbau
- Sozialbindung von Neuvermietungen wohnbaugeförderter Bestandswohnungen

Soziale Wohnungssicherung im Gemeindewohnbau

- Neuer Wiener Gemeindewohnbau
- Einkommensabhängige Mieten im Gemeindewohnungsbestand

Verringerung der Eigenmittelschwelle für Neubauwohnungen

- Erhöhung des Anteils an Superförderungswohnungen im Neubau
- Erleichterung der Eigenmittelaufbringung

Maßnahmen zur Vergünstigung der Wohnbaufinanzierung

- Gründung einer „Wohnbaubank der (Gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft“

Kosteneinsparungen bei Projektierung und Planung

- Stärkere Berücksichtigung bauwirtschaftlicher Parameter in der Projektentwicklung
- Kosteneinsparungen bei Konstruktion und Technischer Gebäudeausrüstung
- Verschärfte Nachweispflicht für Mehrkosten gemäß § 1 Abs.3 Neubau VO

Kosteneinsparungen im Bauprozess

- Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren
- Zulässigkeit der Bildung von „Bauteams“ nach internationalem Vorbild

Im Detail stellen sich die Maßnahmen wie folgt dar:

4.1 Ordnungspolitische Maßnahmen

4.1.1 Widmungskategorie Sozialer Wohnungsbau und Zusatzbestimmungen

Durch die Einführung einer Widmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“ analog zur ÖZ-Widmung (Öffentliche Zwecke) könnten sozial motivierte Nutzungs- und Kostenbestimmungen für Teile des für Wohnzwecke gewidmeten Baulands festgelegt werden.

Gedacht ist in erster Linie an die Errichtung wohnbauförderter Mietwohnungen, es soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch frei finanzierte Mietwohnungen auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ errichtet werden.

Um die beabsichtigte soziale Ausrichtung zu erzielen, genügt die bloße Einführung einer Widmungskategorie nicht, vielmehr wären neben der Ergänzung der Wiener Bauordnung auch entsprechende Zusatzbestimmungen im WWFSG festzulegen und entweder eigene landesgesetzliche Bestimmungen zu schaffen oder alternativ zivilrechtliche Vereinbarungen (z.B. in Form städtebaulicher Verträge) abzuschließen. Von einer allfälligen Verankerung in Bundesgesetzen wird wegen der geringen Realisierungschancen abgesehen.

Folgende Festlegungen und Zusatzbestimmungen zu einer Widmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“ bieten sich an:

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen

- Festlegung einer Widmungskategorie „Wohngebiete / Sozialer Wohnungsbau“ (BO für Wien § 4 (2) C. Bauland)
- Beschreibung der Nutzung „Sozialer Wohnungsbau“ in BO für Wien Teil 1 § 6 („zulässige Nutzungen“)
- Beschränkte Gültigkeit der Widmung (z.B. auf 5 Jahre) – dadurch wird de facto ein Baugebot auf der Liegenschaft festgesetzt und die Inverkehrsetzung derart gewidmeter Liegenschaften beschleunigt

Landesrechtliche Zusatzbestimmungen für die Flächenwidmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“

Es soll sowohl wohnbauförderter als auch frei finanziertes Mietwohnungsbaubau auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ möglich sein.

Allgemein werden für die Bebauung von Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ folgende landesgesetzliche Bestimmungen vorgeschlagen:

- Auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ dürfen ausschließlich reine Mietwohnungsbauten ohne Kaufoption errichtet werden. Die Obergrenze allenfalls von den MieterInnen geforderter Eigenmittelbeiträge liegt demnach bei jenem Wert, der noch keine Kaufoption nach WGG bzw. MRG auslöst (seit 01.04.2010: € 60,80 je m² Nutzfläche)
- Der Liegenschaftspreis (Einkauf) ist (2010) mit € 225,-- je m² erzielbarer mietzinstragender Fläche begrenzt. Diese Wertgrenze sollte nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert werden.

- Im Falle von Baurechtsmodellen gelten folgende Bestimmungen:
 - Mindestlaufzeit des Baurechts (vorgeschlagen 45 Jahre)
 - Begrenzung der Höhe des Baurechtszinses auf einen kapitalisierten Wert, der einem maximalen Liegenschaftskaufpreis von (2010) € 225,-- je m² erzielbarer mietzinstragender Fläche entspricht
 - Begrenzung der Wertanpassung des Baurechtszinses auf die reale Entwicklung des Verbraucherpreisindex
- Die Miete darf das 1,5-fache des zum Zeitpunkt der Vermietung geltenden, aktuellen Wiener Richtwertes (2010: € 4,91 je m² mietzinstragende Fläche und Monat) nicht überschreiten. Das macht 2010 maximal € 7,37 zuzüglich ca. € 1,80 EVB, Betriebskosten, Verwaltungskosten, alles zuzüglich 10% USt., in Summe also (2010) maximal € 10,10 je m² mietzinstragende Fläche und Monat.¹ Wenn Eigenmittel von den MieterInnen einbehalten werden, reduziert sich die Maximalmiete um den dem verminderten Kapitaleinsatz entsprechenden Annuitätenanteil.
- Im Falle der Errichtung wohnbaugeförderter Mietwohnungen gelten die u.g. förderungsrechtlichen Einkommensgrenzen. Im Falle der Errichtung frei finanzierter Mietwohnungen gelten keine Einkommensgrenzen.
- Der Vermieter/ die Vermieterin und deren Rechtsnachfolger verzichten auf eine Parifizierung der errichteten Wohngebäude für den Zeitraum von mindestens (vorgeschlagen) 45 Jahren ab Erlangung der Benützungsbewilligung. Optional kann auch ein Veräußerungsverbot für die Liegenschaft für die Dauer von 45 Jahren festgesetzt werden. Ausgenommen davon sind gemeinnützige Bauvereinigungen, sofern die Veräußerung an ein Unternehmen erfolgt, das in der Gebarung dem WGG unterliegt.
- Die Baunebenkosten dürfen 17% der Baukosten gemäß ONORM B 1801 2-4 nicht überschreiten.

Geförderter sozialer Mietwohnungsbau – förderungsrechtliche Bestimmungen

Neben den allgemeinen landesgesetzlichen Bestimmungen werden folgende förderungsrechtliche Bestimmungen für Wohnhausanlagen, die auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ errichtet werden, vorgeschlagen:

- Begrenzung der Mietkomponente aus Kapitalrückzahlung: Die Rückzahlungskomponente für das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes und das Kapitalmarktdarlehen darf in Summe das 0,9 fache der Hauptmietzinsgrenze gemäß § 63 (1) WWFSG 1989 nicht überschreiten; der Refinanzierungszeitraum des Kapitalmarktdarlehens darf 30 Jahre nicht überschreiten.
- Einschränkung des NutzerInnenkreises: Anspruchsberechtigt zur Anmietung einer Wohnung, die auf einer Liegenschaft mit der Widmung „Sozialer Wohnbau“ errichtet wird, sind ausschließlich Haushalte, die bei Bezug die höchstzulässigen Jahreseinkommen gemäß § 11 (2) WWFSG 1989 um 15% unterschreiten.
- Höhere Grundförderintensität: Als Förderungsdarlehen des Landes je m² förderbarer Fläche wird generell ein um eine Kategoriestufe über der jeweils

¹ Gerechnet wird mit Grundkosten (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von € 250,--/m² MZ-tragender Fläche, Herstellungskosten (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von € 1.700,--/m² MZ-tragender Fläche, einer nominellen Anfangsverzinsung auf das eingesetzte Kapital von 3,64%, somit einer realen Verzinsung auf das eingesetzte Kapital über 45 Jahre Laufzeit von 5,84% (Mieten indexiert mit 1,5% jährlicher VPI-Steigerung).

gültigen Nutzflächenklasse nach § 3 (1) Neubau VO zum WWFSG 1989 liegendes Darlehen gewährt (z.B. € 600,--/m² anstatt € 550,--/m² für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche zwischen 10.000 und 15.000 m²). Zusätzlich zum erhöhten Wohnbauförderungsdarlehen wird ein Förderungsdarlehen nach § 6 (1) Neubau-Verordnung („Superförderung“) gewährt. Abweichend von § 6 (2) hat die Überprüfung der Anspruchsberechtigung alle drei Jahre zu erfolgen.

Optionale, fallweise zu gewährende Erleichterungen

- Bei wohnungspolitisch wichtigen Wohnbauvorhaben sollten für Wohnbauten, die auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ errichtet werden, die Anschlusskosten für technische Infrastrukturen (Fernwärme, Strom, Gas, Wasser, Abwasser) minimiert werden, insbesondere in neu zu erschließenden Stadtentwicklungsgebieten. Dies ist umso wichtiger, als in den letzten Jahren im geförderten Wohnbau in Stadtrandlagen die Infrastruktur-Aufschließungskosten stark gestiegen sind.
- In der Kategorie „Sozialer Wohnungsbau“ sollte die Umlage sonstiger öffentlicher Infrastrukturkosten (Straßenbau - § 53 Straßen, Kindertagesheime etc.) ausgeschlossen werden.

Grundregel: Zumischung der Widmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“ in die gewöhnliche Stadtentwicklung

Die für Wiener geförderten Wohnbaus wichtige Sicherung der sozialen Durchmischung kann auf Stadtteilebene durch Ausweisung eines begrenzten Anteils der Widmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“ in allen Entwicklungsplänen (Stadtentwicklungs-Schwerpunktgebiete gemäß STEP 2005, Brownfields etc.) gewährleistet werden. Angestrebt werden sollte eine Größenordnung dieses Anteils von 25-35 %. Bei größeren Stadtentwicklungsgebieten muss darauf geachtet werden, dass auf Liegenschaftsebene eine gute Widmungsdurchmischung besteht (keine „Soziale Wohnungsbau“-Monokulturen).

4.1.2 Verbesserung der Voraussetzungen für wirtschaftliches Bauen in der Stadtteilplanung

Die Wirtschaftlichkeit einer Wohnbebauung hängt in hohem Maß von der Angemessenheit und Freizügigkeit der städtebaulichen Vorgaben ab. Dabei soll nicht einem möglichst einfachen, großvolumigen sozialen Wohnungsbau das Wort gesprochen werden, sondern einer Stadtplanungspraxis, die es den Bauträgern und ihren PlanerInnen stärker als heute freilässt, im Rahmen unterschiedlicher Ausnutzungs-, Dichte- und Höhenvorgaben das technische und wirtschaftliche Optimum der jeweiligen architektonisch-baulichen Lösung selbst zu bestimmen.

Aktuell ist es häufig der Fall, dass stark einschränkende städtebauliche Vorgaben aus vorangegangenen Widmungsverfahren (v.a. stark Vorprojekt-bezogene Baukörpervorgaben, Trakttiefen, innere Baufluchtlinien), die Realisierungsprojekte in Bauträgerwettbewerbsverfahren so stark determinieren, dass eine architektonisch, ökologisch und wirtschaftlich optimale Lösung schwierig bis unmöglich ist. Wenn einfacher sozialer Wohnungsbau nicht auf großvolumigen Massenwohnbau reduziert wird, muss eine stärkere Verknüpfung von städtebaulicher Entwicklung und Wohnungsbau geschaffen werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für eine wirtschaftliche Entlastung des Wohnungsbaus auf der Ebene der Stadtplanung sind:

1. **Kopplung städtebaulicher Wettbewerbe mit Bauträgerwettbewerben**, etwa in Form zweistufiger gemischter Wettbewerbe. Aufgabenstellung der ersten Stufe wäre ein städtebaulicher Entwurf auf Basis weniger städtebaulicher Vorgaben, etwa einer „minimalistischen“ Struktureinheit ohne Einschränkung der Bruttogeschoßfläche (BGF), besser noch auf Grundlage der qualitativen Beschreibung stadtplanerischer Entwicklungsziele umfassend Nutzungen, Einbindung ins Umfeld, Verkehrserschließung u.ä.m.² Zugleich könnten in die erste Stufe bereits thematische Schwerpunktsetzungen und soziale Zielsetzungen einfließen. Teil der ersten Stufe sollte auch bereits eine wirtschaftliche Betrachtung sein.

In der zweiten Stufe sollten nur mehr zwei bis maximal drei Beiträge zur Bearbeitung eingeladen werden, um den Bearbeitungsaufwand der TeilnehmerInnen einzugrenzen. Die Jurys der beiden Wettbewerbsstufen sollten unterschiedlich besetzt sein, in der ersten Stufe mit städtebaulichem Schwerpunkt, in der zweiten Stufe die herkömmliche Bauträgerwettbewerbsjury. Die zweite Stufe sollte mit einem Bearbeitungsentgelt hinterlegt werden, um wenigstens einen Teil des Bearbeitungsaufwands eines derart umfangreichen Wettbewerbs-Settings abzudecken.

Gemischte Verfahren sollten in der Regel bei größeren Stadtentwicklungsvorhaben mit mindestens 50.000 m² BGF und unter dem Titel „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Sozialer Wohnungsbau“ laufen. Die Widmung könnte zügig nach dem Siegerprojekt der zweiten Stufe erfolgen. Die Festsetzung sollte unbedingt in Form einer Struktureinheit erfolgen.

2. **Mehr „gestaltungsoffene“ Widmungen für den Sozialen Wohnungsbau.** Zu den gestaltungsoffenen Widmungen mit städtebaulichen Freiheiten zählen vor allem Struktureinheiten, generell Widmungen, in denen nur die bauliche Ausnutzbarkeit, nicht aber die Baukörperkonfiguration festgelegt ist. Damit wird den PlanerInnen die Möglichkeit gegeben, die Erschließungsflächen, Wohnnutzflächen, Gemeinschafts- und Nebenräume in einem der jeweiligen architektonischen Lösung angepassten, wirtschaftlich optimierten Baukörper unterzubringen. Die Festlegung der Bruttogeschoßfläche verhindert auch vergleichsweise kostspielige Flächenmaximierungen durch Erker, Gauben und Staffelgeschosse.

Wird neben der Bruttogeschoßfläche auch die mietzinstragende Nutzfläche festgelegt (z.B. im Rahmen der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“), könnte der Grundstückspreis festgeschrieben werden und zugleich Flächenspielräume für Gemeinschaftseinrichtungen, besondere Erschließungslösungen u.ä.m. im Rahmen der realisierbaren BGF geschaffen werden. Ökonomisches Kriterium wäre einzig die Realisierung des Bauvorhabens im Rahmen der förderbaren Kosten (bzw. im Rahmen der maximalen Annuitäten für Wohnbauten, die auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ errichtet werden).

3. Bei größeren Neubaugebieten sollte die Festlegung des Ortes für die Kinder- und Jugendspielplätze in der Flächenwidmung erfolgen, vorzugsweise durch Ausweisung als **§ 53 Fläche mit einer Zusatzbestimmung „Kinder- und Jugendspielplatz“** und Anrainerverpflichtung für ausgewiesene, umliegende Liegenschaften des Neubaugebiets. Häufig können die in Wr. BO § 119 (6) geforderten 500m² Spielplätze auch bei Neubaugebieten nicht ohne Verzicht auf die Bebauung gewidmeten Baulands bzw. nur mit erhöhtem Aufwand an anderer Stelle errichtet werden.

² Diese Vorgangsweise entspräche etwa der Ausarbeitung eines „Vorhaben- und Entwicklungsplans“.

4.1.3 Diversifizierung der Stellplatzregelung

Die Kosten für einen Kfz-Garagenabstellplatz machen je nach Grundstücks-konfiguration ca. 6-8% der Herstellungskosten eines Wohngebäudes aus, umgelegt auf einen Stellplatz rund € 15.000,-- bis 20.000,--. Auf kleinen oder dicht bebauten Liegenschaften können vor allem die Kosten im Tiefbau infolge der 1:1 Stellplatz-verpflichtung sprunghaft ansteigen (höhere Tragwerkskosten im Untergeschoss, zweites Garagengeschoss, mechanische Abstellanlagen).

In der Regel bleibt ein zum Teil erheblicher Teil der geschaffenen Garagenabstell-plätze mehrere Jahre nach Fertigstellung unvermietet – bei großen Wohnhaus-anlagen an der städtischen Peripherie können dies dauerhaft bis zu 40% der Stellplätze sein. Leerstände und fallweise langfristige Überkapazitäten stellen für die Wohnungsunternehmen eine Kostenbelastung dar und führen letztlich zu einer Verteuerung des Wohnbaus. Aus verkehrs- und wohnbaupolitischer Sicht erfolgt damit eine unerwünschte Transferfinanzierung des motorisierten Individualverkehrs aus Wohnbauförderungsmitteln.

Zugleich stagniert der Fahrzeugbestand je 1.000 EinwohnerInnen in Wien seit 2007, was nicht zuletzt auf die hohen Kosten der individuellen Fahrzeughaltung, die gute ÖPNV-Versorgung und die Parkraumknappheit in den vor der Massenmotori-sierung bebauten Stadtgebieten, aber auch auf die Parkraumbewirtschaftung zurückzuführen ist. Ein nach stadträumlicher Lage und Standortpotenzialen differenzierter Stellplatzbau im geförderten Wohnungsbau scheint angesichts des stagnierenden Kfz-Besitzes und des Wandels des Mobilitätsverhaltens (z.B. wachsender Anteil des Fahrradverkehrs am Modal Split) gerechtfertigt.

Vorgeschlagen wird eine **standortabhängige Diversifizierung der Stellplatz-verpflichtung** (vorgesehen gemäß BO für Wien § 5 (4)b)) mit folgenden Ausprägungen:

- Generelle Verminderung der Stellplatzverpflichtung an Standorten mit hochrangiger ÖPNV-Anbindung (Stadtzentrums-querende U-Bahn-Linie in weniger als 300m Entfernung) bzw. in Stadtgebieten mit sehr engmaschiger ÖPNV-Versorgung; durch Festsetzung im Bebauungsplan.
- Generelle Verminderung der Stellplatzverpflichtung in Stadtgebieten mit definierten Struktureigenschaften (z.B. Nahversorgungsqualität, Verfügbarkeit sozialer Infrastrukturen); durch Festsetzung im Bebauungsplan.
- Differenzierte Verminderung der Stellplatzverpflichtung auf Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ (vgl.o. Maßnahme 4.1.1); durch Festsetzung im Bebauungsplan.
- Ausschöpfung des Stellplatzregulativs gemäß Novelle 2010 zum Garagengesetz; in Eigenverantwortung der Projektanten.

4.2 Wohnungspolitische Maßnahmen

4.2.1 Verstärkte Rückführung des Eigenkapitals Gemeinnützigter Wohnungsunternehmen in den Sozialen Wohnungsbau

Während 1971 nur 6% der 683.000 Wiener Wohnungen in Geschoßwohnbauten Mietwohnungen gemeinnützigter Bauvereinigungen (GBV) waren, war dieser Anteil 2001 (Datum der letzten der Häuser- und Wohnungszählung) bereits auf etwa 14% angestiegen. Nach dem Aussetzen des kommunalen Wohnungsbaus nach 1998 ist der Beitrag der Gemeinnützigten zum Wohnungsneubau in Wien nochmals kräftig gestiegen, 2008 betrug der Mietwohnungsbestand gemeinnützigter Bauvereinigungen in Wien bereits 178.400 Wohnungen oder fast 19% des gesamten Wiener Wohnungsbestandes. Zusammen mit den mehr als 220.000 Wohnungen im Eigentum der Stadt Wien liegt der Anteil sozial gebundener Wohnungen aktuell bei etwa 42% des Wiener Wohnungsbestandes.

Das Gros der Mietwohnungen im Eigentum gemeinnützigter Wohnbauvereinigungen wurde nach 1960 errichtet, wobei die Neubauquote vor allem Mitte bis Ende der 1995er jährlich bis zu 6.000 Wohnungen erreichte.

Bei älteren Beständen der Gemeinnützigten sind die Kapitalmarktdarlehen gänzlich, die Förderungsdarlehen gänzlich oder größtenteils getilgt, bei der Mietzinsbildung kommt die sogenannte „Auslaufannuität“, bei Wiedervermietung das kostendeckende oder angemessene Wiedervermietungsentgelt zur Anwendung. Die Mieten nach erfolgter Refinanzierung stellen in unterschiedlicher Größenordnung Ertragsquellen für die Gemeinnützigten dar:

1. Eigenkapitalbildung aus **Auslaufannuitäten**

Die Annuität wird nach Tilgung des Kapitalmarktdarlehens (20-30 Jahre nach Bezug, je nach Laufzeit des Darlehens, die Darlehenslaufzeiten sind in den letzten Jahren aufgrund der Kostensteigerungen im Wohnungsneubau tendenziell gestiegen) in der Regel in gleicher Höhe weiter eingehoben und zur rascheren Tilgung des Wohnbauförderungsdarlehens des Landes herangezogen. Damit kann der Tilgungszeitraum um bis zu 15 Jahre verkürzt werden, im Normalfall kann damit eine vollständige Kapitaltilgung nach 33 Jahren erreicht werden. Nach erfolgter Kapitaltilgung/ Refinanzierung kann gemäß WGG ein Entgelt in Höhe des um 30% verminderten Burgenländischen Richtwertes verlangt werden, die sogenannte „Auslaufannuität“. Aktuell (2010) sind das einschließlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) € 3,13 je m² mietzinstragende Fläche und Monat. Der Netto-Mietertrag für die gemeinnützige Wohnbauvereinigung, der als Objekt-ungebundenes Eigenkapital rückgestellt werden kann, beträgt € 1,49 je m², wenn der EVB in vollem Umfang in Höhe von € 1,54 je m² eingehoben wird.

2. Eigenkapitalbildung aus über die Kostendeckung hinausgehendem **Wiedervermietungsentgelt** während der Darlehensrückzahlung (§ 13 Abs.6 und § 14 Abs.7(a) WGG)

Wenn das Kapital für das Bauvorhaben noch nicht ganz getilgt ist, die Wohnung aber neu vermietet wird, kann die gemeinnützige Bauvereinigung vom neuen Mieter ein Entgelt in Höhe des um 30% verringerten Burgenländischen Richtwertmietzinses (zugleich Höhe der Auslaufannuität w.o.) verlangen, selbst wenn die Summe aus Annuitäten, allfälligen Zinsen für Eigenmittel und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag geringer sein sollte als dieser Betrag.

Die Differenz kann als Eigenkapital der GBV vereinnahmt werden.

3. Eigenkapitalbildung aus über die Kostendeckung hinausgehendem **angemessenem Wiedervermietungsentgelt** nach vorzeitiger Darlehensrückzahlung (§ 13 Abs.4 WGG)

Hat die GBV das Förderungsdarlehen oder einen Teil desselben auf Grundlage des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987 (RBG) vorzeitig an den Förderungsgeber zurückgezahlt und dabei Eigenmittel eingesetzt, kann sie von einem Neumieter nicht nur ein kostendeckendes, sondern ein angemessenes laufendes Entgelt und auch einen angemessenen Finanzierungsbeitrag verlangen.

Dieses Wiedervermietungsentgelt ist nicht geregelt und könnte im Prinzip sehr hoch sein. Die meisten Wiener Gemeinnützigen Bauvereinigungen haben sich in einer freiwilligen Selbstbeschränkung festgelegt, dass sie in diesen Fällen vom neuen Mieter einen Finanzierungsbeitrag von (2007) maximal € 199,-- je m² und für das Nettoentgelt einen Betrag von (2007) höchstens € 3,81 € je m² verlangen.³

4. Eigenkapitalbildung aus **Fixpreiskalkulation**

Anstelle Bemessung des Entgelts nach den tatsächlichen Herstellungskosten kann die GBV die Herstellungskosten von Mietwohnungen mit Kaufoption im Vorhinein pauschal fix bekanntgeben. Dann darf auf die geschätzten Herstellungskosten ein Aufschlag von 3% verrechnet werden, unabhängig von den tatsächlichen Herstellungskosten wird das Entgelt dann auf Basis dieser pauschalierten Herstellungskosten bemessen. Wenn die Herstellungskosten geringer sind als die Schätzkosten zuzüglich 3% Aufschlag, kann die GBV die Differenz zwischen pauschalierem Entgelt und tatsächlicher Refinanzierungserfordernis dem Eigenkapital zuführen.

5. Einmalige Kapitalerträge aus dem **Verkauf von Mietwohnungen mit Kaufoption**

Vor allem die Auslaufannuitäten und die Wiedervermietungsentgelte stellen bei zunehmendem Bestandsalter immer bedeutendere Eigenkapitalquellen für die gemeinnützigen Genossenschaften und Wohnungsunternehmen dar. Diese Nettoerträge müssen zwar langfristig wieder für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt werden, mittelfristig werden sie aber von den Unternehmen häufig nicht mobilisiert und als Eigenkapitalreserven akkumuliert. Nachdem aktuell auch die Liegenschaftsverfügbarkeit unter Förderbedingungen eingeschränkt ist, finden derzeit auch kaum Grundstücksbevorzugungen mit Eigenkapitaleinsatz statt.

Zum Ausmaß der jährlichen Eigenkapitalbildung eine einfache Plausibilitätsüberlegung:

Die 1971 vorhandenen Bestände der Gemeinnützigen im Ausmaß von etwa 40.000 Wohnungen sind unter normalen Rückzahlungsbedingungen großteils bereits ausfinanziert. Nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 sind weitere Bestände ausfinanziert worden, deren Größenordnung selbst bei einer durchschnittlichen gewöhnlichen Refinanzierungsdauer von 33 Jahren plausibel mit 20.000 Wohneinheiten angenommen werden kann.

Selbst wenn erhöhte Wiedervermietungsentgelte und sonstige dem Eigenkapital zufließende Erträge gänzlich außer Acht gelassen werden, der höchste EVB bei der

³ Zahlenangaben aus: Arbeiterkammer Wien (Hg.): Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, 2007, S. 69

Auslaufannuität angesetzt wird und die durchschnittliche Wohnungsgröße alter Bestandswohnungen mit nur 50 m² angesetzt wird (die durchschnittliche beanspruchte Wohnnutzfläche je BewohnerIn lag demgegenüber 2001 bereits bei 38 m²), kann die Eigenkapitalbildungsquote aller Wiener gemeinnützigen Bauvereinigungen zusammen mit **jährlich zumindest 50 Mio. Euro** angenommen werden, Tendenz steigend. Bei Einberechnung der oben angeführten, sonstigen Eigenkapitalquellen könnte die jährliche Eigenkapitalbildungsquote noch deutlich über dieser Zahl liegen.

Zumindest ein Teil dieses Eigenkapitals könnte zur Finanzierung günstiger Wohnungen mit geringem Eigenmittelbedarf verwendet werden. Dazu wieder ein Rechenbeispiel: würde der gesamte oben errechnete, jährlich entstehende Eigenkapitalzuwachs in den Bau von Superförderungswohnungen investiert werden, könnten bei einer durchschnittlichen Kapitalerfordernis von € 440,-- je m² Wohnnutzfläche insgesamt 113.000 m² Superförderungswohnnutzfläche bzw. fast 1.500 Superförderungswohnungen gebaut werden.

Klarerweise kann von den Gemeinnützigen nicht ohne Gegenleistung eine Mobilisierung ihres Eigenkapitals für den sozialen Wohnbau verlangt werden, klarerweise wird auch eine Eigenkapitalreserve für Grundstücksbeschaffung und größere Instandhaltungs- und Verbesserungsvorhaben zu erhalten sein (wobei allerdings davon ausgegangen werden kann, dass bei Gemeinnützigen mit größeren, älteren Beständen in den letzten Jahrzehnten bereits erhebliche Reserven gebildet wurden). **Anreize zur Mobilisierung des Eigenkapitals** gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen könnten sein:

- Bevorzugung von Bauvereinigungen, die Eigenmittel einsetzen, bei der Anheimstellung von Liegenschaften, die im Eigentum der Stadt Wien oder ihrer Unternehmen stehen (zugleich günstiger Kaufpreis oder günstiges Baurecht)
- Bindung der Bebauung von Liegenschaften mit der Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ (vgl.o.) an den Eigenkapitaleinsatz (gemeinnütziger und gewerblicher) Bauträger, in Wettbewerbsverfahren oder auf dem (heiklen) Weg der Vertragsraumordnung
- Bessere förderungsrechtliche Stellung von Bauvorhaben, bei denen Eigenkapital in erheblichem Umfang eingesetzt wird, z.B. Einsatz verlorener Zuschüsse für Wohnbauvorhaben mit besonderen sozialen Zielsetzungen oder Zielgruppen

4.2.2 Sozialbindung von Neuvermietungen wohnbaugeförderter Bestandswohnungen

Die Einstiegsschwelle bei mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Wohnungen nimmt mit der Zeit infolge der Verwohung des Eigenmittelanteils⁴ deutlich ab und ist bei der Wiedervermietung älterer Wohnungsbestände teilweise sehr niedrig, bis hinunter zum gänzlichen Entfall von Eigenmittelanteilen und einem verminderten Richtwertmietzins („Auslaufannuität“ 2010: € 3,13 je m² mietzinstragender Fläche). Ältere Bestände stellen somit ein hohes Potenzial für dauerhaft sozial gebundenen Wohnraum dar. Diese Bestände werden aber heute in der Regel nicht nach sozialen Kriterien weitervermietet. Angesichts der in Wien besonders umfangreichen wohnbaugeförderter Mietwohnungsbestände wird dringend empfohlen, die soziale

⁴ Die jährliche Abwertung des Finanzierungsbeitrags beträgt seit 2000 1%, zuvor 2% jährlich zuzüglich Aufwertung nach dem VPI.

Treffsicherheit für die Weitergabe von günstigem Wohnraum anders als bisher gezielt sicherzustellen:

- Im Bereich *Wiener Wohnen*: **Bindung des Rechts zur Weitergabe von Gemeindewohnungen an die Einhaltung der Einkommensgrenzen.**
- Im Bereich sonstiger mit Wohnbauförderungsmitteln errichteter Wohnungen: **Strenge Einhaltung der 1/3 Regelung der Anbotswohnungen im Wiedervermietungsfall.** Kein „Auswählen“ der dem Wohnservice zur Wiedervermietung angebotenen Wohnungen, sondern Weitergabe nach dem Zeitpunkt des Freiwerdens der Bestandswohnungen (Ausnahme: spezielle Themenwohnprojekte).
- **Wiedervermietung** von Wohnungen vorrangig **nach Einkommenskriterien**, stärkere Bevorzugung niederer bis mittlerer Einkommen. Nichtgewährung von (freiwillig eingeräumten) Vorschlagsrechten für die Vermieter; im Gegenzug faire und stärker objektivierete Bemessung von Investitionsablösen.

4.3 Soziale Wohnungssicherung im Gemeindewohnbau

4.3.1 Neuer Wiener Gemeindewohnbau

Mit 1998 hat die Stadt Wien den Neubau kommunaler Wohnungen auf einem sehr hohen Niveau (ca. 225.000 Wohneinheiten) eingestellt. Seither erfolgt die Vergabe sozial gebundener Wohnungen über die sogenannten „Anbotswohnungen“, das sind 1/3 aller mit Förderungsmitteln neu errichteten Wohnungen, die über das „Wohnservice Wien“, eine Wohnungsvermittlungseinrichtung des Wiener Wohnbauressorts, an InteressentInnen vermittelt werden. Eine aktive Steuerung des Wohnungsangebotes durch kommunalen Wohnungsneubau erfolgt seit 1998 nicht mehr. Lediglich der Wohnungsbestand von „Wiener Wohnen“ wird zur Wohnungsmarktbeeinflussung und Unterbringung besonders einkommensschwacher oder am Wohnungsmarkt diskriminierter Bevölkerungsteile eingesetzt, was allerdings das Risiko einer zunehmenden Segregation im Gemeindewohnungsbestand in sich birgt. Seit 2007 hat der Grundstückserwerb über Baurechtsmodelle stark an Bedeutung im geförderten Wohnungsneubau gewonnen. Dies liegt darin begründet, dass auf diesem Weg auch eigenkapitalschwächere gemeinnützige Wohnungsunternehmen eigenmittelgünstige Neubauwohnungen mit Superförderung (§ 6 Abs. 1 Neubau VO) anbieten können. Nachdem die Stadt Wien seit etwa zwei Jahren (wie auch in dieser Expertise empfohlen wird) die Errichtung von Wohnungen mit Superförderung forciert, ist dieses Marktsegment bedeutend stärker geworden, vor allem in Bauträgerwettbewerben hat sich die Superförderung zu einem gewichtigen Projekt-Asset entwickelt.

Die Stadt Wien und die in ihrem Besitz befindlichen Unternehmen verfügen nach wie vor über beträchtlichen Grundbesitz, der über die ganze Stadt verstreut ist. Wohnfonds Wien und Wirtschaftsagentur besitzen größere Flächen, die sich allerdings überwiegend an den Rändern der Stadtrandbezirke befinden. Dies trifft auch auf größere „Brownfields“ der kommunalen Unternehmen zu, zu nennen ist hier beispielhaft etwa das Gaswerk Leopoldau. Bei Grundstücksakquisitionen in Gebieten und auf Liegenschaften, wo (noch) kein Bauland gewidmet ist, darunter auch in relativ zentralen Lagen wie etwa dem Donaufeld, oder in Konversionsgebieten (z.B. ehemalige großflächige Betriebsbaugebiete) hat vor allem der Wohnfonds Wien eine starke Position gegenüber den Abgebern der Liegenschaften,

was vor allem in der Widmungsthematik begründet ist. Bei offensiver Grundstücksbevorratung wie zu Beginn der 1990er Jahre könnte der Wohnfonds Wien erhebliche Flächenreserven bevorraten. Die derzeitige Grundstücksknappheit und die hohen Angebotspreise machen einen neuerlichen regulierenden Eingriff in den Markt wünschenswert.

In der Verbindung aus bodenpolitischen Instrumenten der Stadt, der Tatsache, dass die Stadt eine große Liegenschaftseigentümerin ist, und der bewährten Wohnbauqualität der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft schlagen wir einen **Neuen Wiener Gemeindewohnbau auf Baurechtsliegenschaften der Stadt Wien** vor. Kernelemente des „Neuen Wiener Gemeindewohnbaus“ sind:

- Vergabe von Baurechten mit relativ kurzer Laufzeit auf städtischen Liegenschaften an gemeinnützige Wohnbauvereinigungen.
- Erforderlichenfalls Erwerb von Liegenschaften durch die Stadt Wien an strategisch wichtigen Standorten oder großen Stadterweiterungsgebieten, zu geringeren als marktüblichen Liegenschaftskaufpreisen und Weitergabe im Baurecht w.o. Der Anteil des städtischen Liegenschaftserwerbs in Entwicklungsgebieten sollte dabei ca. 20% nicht überschreiten.
- Auf der Baurechtsliegenschaft dürfen ausschließlich Mietwohnungen ohne Kaufoption errichtet werden.
- Als Laufzeit des Baurechts werden 35 Jahre vorgeschlagen, im Gegenzug für die kurze Laufzeit wird der Baurechtszins niedrig gehalten. Ein an den Verbraucherpreisindex angepasster Baurechtszins in Höhe von aktuell € 0,65 je m² Nutzfläche und Monat entspräche einem kapitalisierten Liegenschaftswert von € 200,-- je m² Nutzfläche mit einer Verzinsung von 1,6% auf 35 Jahre. Das entspräche in etwa einer Wertsicherung des Liegenschaftswertes.
- Nach Erlöschen des Baurechts durch Zeitablauf nach 35 Jahren geht das Bestandsobjekt in das Eigentum der Stadt Wien über und wird in den Gemeindewohnungsbestand eingegliedert.
- Dem Baurechtsnehmer gebührt nach Erlöschen des Baurechts und Übergabe an die Stadt Wien eine Entschädigung in Höhe von 25% des Zeitwerts (Verkehrswerts) zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts. Damit wird eine Erlöskomponente und damit ein zusätzlicher Anreiz für die gemeinnützigen Baurechtsnehmer geschaffen.
- Nach 35 Jahren müssen alle zur Errichtung aufgenommenen Darlehen getilgt sein. Allfällige noch aushaftende Darlehensbeträge sind von der Entschädigung in Abzug zu bringen.
- Es ist vertraglich sicherzustellen, dass die auf der Liegenschaft errichteten Gebäude auf die Dauer des Baurechts in einem einwandfreien Zustand erhalten und instandgesetzt werden. Eingehobene und nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge der Mieter müssen nach Ablauf des Baurechts und Übergabe der Bestandsobjekte an den Liegenschaftseigentümer übergeben werden.
- Die Liegenschaft darf mit Ausnahme der für die Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Sicherstellungen auf die Dauer des Baurechts nicht belastet werden. Das Baurecht darf nur mit Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin und unter vollinhaltlicher Weitergabe aller vertraglichen Verpflichtungen weiterveräußert werden.

Zusammengefaßt sprechen folgende Argumente für einen „Neuen Wiener Gemeindewohnbau“ auf städtischen Liegenschaften:

- ☺ Die Stadt erzielt aus dem im Baurecht vergebenen Liegenschaftskapital dauerhafte, wertgesicherte Einnahmen mit hoher sozialer Bindung.
- ☺ Die Stadt Wien kann über ihr zugehörige Unternehmen und Fonds (Wohnfonds Wien, Wirtschaftsagentur) weiterhin offensiv Bodenbevorratung betreiben. Sie hat darüber hinaus, anders als private Liegenschaftskäufer, die Möglichkeit, einen unmittelbaren Konnex zwischen Liegenschaftserwerb und Widmung herzustellen, der nachweislich mit gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Motiven gerechtfertigt werden kann (z.B. in Verbindung mit der vorgeschlagenen Widmung „Sozialer Wohnungsbau“).
- ☺ Es werden sofort Sozialwohnungen mit niedriger Einstiegsschwelle geschaffen, die günstiger als „normale“ Superförderungswohnungen sind, da sie nur mit einem niedrigen Baurechtszins beaufschlagt sind.
- ☺ Der kommunale Wohnungsbestand kann langfristig weiter ausgebaut werden, damit wird auch die Basis für die soziale Sicherung des Wiener Wohnungswesens weiter gefestigt; der kommunale Wohnbau bleibt auch an derzeitigen und zukünftigen Hot Spots des Wohnbaugeschehens präsent, die in Zukunft zum Kerngebiet der Stadt gehören werden.
- ☺ Die Steuerung spezifischer Qualitäten und Themen für einen „Neuen Wiener Gemeindewohnbau“ muss nicht wie früher durch eigene Bautätigkeit erfolgen, sondern mittels der bewährten Qualitätssicherungsverfahren (Grundstücksbeirat, Bauträgerwettbewerbe).
- ☺ Die Neubautätigkeit selbst wird von spezialisierten Wohnungsunternehmen durchgeführt, damit wird eine Schwachstelle vermieden, die zur Auflösung der städtischen Wohnbauabteilung geführt hat (mangelnde technische Leistungsfähigkeit und Flexibilität).
- ☺ Auf Baurechtsdauer werden die betriebsnotwendigen Erträge der (gemeinnützigen) Bauvereinigungen, aus denen diese einen Großteil ihres laufenden Betriebs finanzieren (Baunebenkosten, Verwaltung), nicht geschmälert. Aus der Entschädigungszahlung nach Erlöschen des Baurechts können die gemeinnützigen Baurechtsnehmer zusätzliches freies Eigenkapital bilden.

4.3.2 Einkommensabhängige Mieten im Gemeindewohnungsbestand

Gemeindewohnungen stellen nach wie vor das größte Potenzial sozial gebundener Wohnungen in Wien dar. Wenngleich infolge der in den letzten zehn Jahren verstärkten Belegung von Gemeindewohnungen mit einkommensschwachen MieterInnen – was in vielen Anlagen auch zu einer problematischen sozialen Segregation geführt hat – der relative Anteil einkommensstarker MieterInnen im Gemeindewohnungsbestand wohl insgesamt statistisch abgenommen haben dürfte, sollte dennoch eine **Anpassung der Mieten nach Einkommenshöhe** in Erwägung gezogen werden. Empfohlen wird eine periodische Überprüfung der Einkommensgrenzen in Gemeindewohnungen. Bei Überschreiten der Schwellwerte (ermittelt etwa nach den für die Wohnbauförderung geltenden Einkommensgrenzwerten) sollte – vor allem beim Eintritt von Angehörigen in den Mietvertrag – eine Anpassung der Miete an das ortsübliche Mietniveau, ähnlich der angemessenen Miete nach § 13 Abs.4 WGG, erfolgen können.

4.4 Verringerung der Eigenmittelschwelle für Neubauwohnungen

4.4.1 Erhöhung des Anteils an Superförderungswohnungen im Neubau

Seit Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 1994, mit der erstmals eine Kaufoption auf Mietwohnungen möglich wurde, haben nur insgesamt 21% der MieterInnen von ihrem Kaufrecht Gebrauch gemacht. Unter Bedachtnahme darauf, dass die Mietwohnung mit Kaufoption mittlerweile die geförderte Eigentumswohnung größtenteils verdrängt hat, ist davon auszugehen, dass die reine Mietwohnung heute mehr denn je nachgefragt wird. Dies liegt zum Teil auch daran, dass die Wohnungsmobilität berufsbedingt erheblich gestiegen ist, was die Bereitschaft, sich mit einem Eigentumsobjekt örtlich zu binden, deutlich hat sinken lassen.

Der (2010) auf € 60,80 je m² Nutzfläche beschränkte Eigenmittelanteil für Wohnungen, die mit Superförderung errichtet werden, ist der derzeit niedrigste Schwellenbetrag beim Bezug einer Neubauwohnung. Diese Förderkategorie fordert verstärkten Eigenkapitaleinsatz der Bauträger und erhöhten Einsatz von Fördermitteln, setzt aber – bei sinkendem Bestand günstiger Mietwohnungen – genau an einer sozial prekären Stelle der Wohnungsversorgung an und **sichert die soziale Durchmischung im Wohnungsneubau**. Neben der vorgeschlagenen Verknüpfung mit einer neuen Widmung „Sozialer Wohnungsbau“ (vgl.o.) kann der Anteil neuer Mietwohnungen ohne Kaufoption über folgende Maßnahmen sofort gesteigert werden:

- Festlegung einer expliziten Quote für Superförderungswohnungen im jährlichen Wohnbauförderungsregime (was wohnungspolitisch implizit ohnehin bereits erfolgt, aber angesichts angespannter Wohnbauförderungsbudgets nicht ausreichend abgesichert scheint)
- Festsetzung einer höheren Quote von Superförderungswohnungen bei Bauträgerwettbewerben

4.4.2 Erleichterung der Eigenmittelaufbringung

Neben der Superförderung gibt es weitere Möglichkeiten zur Eigenmittel- und Mietkostensenkung:

- Das jüngste Beispiel des Bauträgerwettbewerbs zum Thema „Junges Wohnen“ am Nordbahnhof zeigte, dass die Faktoren
 - längere Finanzierungszeiträume,
 - höhere städtebauliche Dichte und Ausnutzbarkeit der Liegenschaft, und
 - günstigere Baukosten
 ausreichende Voraussetzungen sind, um auch im bestehenden Förderregime die **erforderlichen Eigenmittel bei gleicher Miete zu halbieren**.
- **Zinsbegünstigte Eigenmittellersatzdarlehen** des Landes sollten nicht nur für die Eigenmittelzuschüsse zu den Baukosten, sondern **auch für die Aufbringung der Grundkosten** gewährt werden
- **Eigenmittelstundungsmodelle**, die darauf Rücksicht nehmen, dass vor allem die Zahlungsfähigkeit junger Bevölkerungsgruppen im Zuge längerer Berufstätigkeit und mit Gründung eines gemeinsamen Haushalts steigt. Für dieses Segment des Wohnungsmarktes kann **Eigenkapital der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen** besonders sinnstiftend eingesetzt werden.

4.5 Maßnahmen zur Vergünstigung der Wohnbaufinanzierung

4.5.1 Gründung einer „Wohnbaubank der (Gemeinnützigen) Wohnungswirtschaft“

Unter den aktuellen technisch-wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsneubaus, vor allem angesichts der hohen Qualitätsstandards, ist eine **Kostenreduktion vor allem auf Seiten der Finanzierung** zu erreichen.

Der Zugang zu zinsgünstigen Wohnbaufinanzierungsdarlehen ist nicht für alle gemeinnützigen Wohnbauträger gegeben und hängt von der Bonitätseinstufung der Unternehmen ab, die vom Kapitalmarkt an Größe und jährlichem Neubauvolumen der Unternehmen gemessen wird.

Ziel sollte es sein, durch solidarisches Vorgehen der Gemeinnützigen, Einbringen hoher Bonitäten in Darlehens-Garantiegemeinschaften und optionales Eintreten der Gebietskörperschaften als Bürgen eine günstige, langfristig zinsenstabile Wohnbaufinanzierung für alle gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen zu erreichen.

Nach internationalen Erfahrungen wäre ein **genossenschaftliches Modell einer Wohnbaubank** mit solidarischer Einlagensicherung und Darlehensabsicherung, in Zusammenarbeit mit einer zweckbestimmten Kommerzbank (z.B. Bausparkassen-sektor) oder anderen Finanzinstituten, die schon bisher in der Wohnbaufinanzierung tätig waren, ein gutes Instrument zur Schaffung günstiger Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsneubau. Die Wohnbaubank könnte auch für im geförderten Wohnungsbau tätige gewerbliche Wohnbauträger mit ausreichender Besicherung offen sein. Ein weiterer Einsatzbereich einer Wohnbaubank wäre die Gewährung zinsgünstiger Darlehen für Wohnbauprojekte mit besonderen sozialen Schwerpunkten.

Der kleine österreichische Markt erfordert dazu die Beteiligung eines größeren Teils der gemeinnützigen Bauvereinigungen, was angesichts der ausgeprägten Eigen- und Wettbewerbsinteressen marktstarker Gemeinnütziger aller Voraussicht nach nur durch starke politische Willensäußerung erreicht werden kann.

Optional könnten die Erträge einer genossenschaftlichen Wohnbaubank auch zur stärkeren Wertsicherung der von den MieterInnen eingebrachten Eigenmittel herangezogen werden, was vor allem für dauerhaft einkommensschwache Haushalte ein wichtiger Beitrag zur Existenzsicherung wäre.

4.6 Kosteneinsparungen bei Projektierung und Planung

4.6.1 Stärkere Berücksichtigung bauwirtschaftlicher Parameter in der Projektentwicklung

Bislang werden bauwirtschaftliche Faktoren in Bebauungsplanung und Projektentwicklung zu wenig berücksichtigt. Benchmarking ist derzeit meist in der Ausführungsphase nur auf Seiten der Bauunternehmen üblich. Die Gesamtkosten sind aber während der Planung zu 30% beeinflussbar, gegenüber nur noch 10% während der Errichtung und 1% im Betrieb.⁵

Als Grundlage für die Evaluierung der bauwirtschaftlichen Merkmale von Wohnbau-

⁵ Achammer in Kolbitsch, Wien 2008, S.15

projekten kann (bedingt) die Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter für geförderte Wohnbauprojekte der TU Wien herangezogen werden (Kolbitsch, Wien 2008). Die darin entwickelten Richtwerte erweisen sich allerdings bei genauerer Prüfung als zu wenig differenziert.⁶ Wenngleich das in der TU-Studie vorgeschlagene Bewertungsschema grundsätzlich zu begrüßen ist, müsste ein für die Projektierung brauchbares Benchmarking-Werkzeug auch die Abschätzung der Kostensensitivität von Abweichungen im Vergleich zu standardisierten Ausführungen ermöglichen. Die derzeitige Fassung erlaubt keine Abschätzung von Mehrkostensensitivitäten gegenüber Standardgebäuden, die innerhalb der geltenden Kostengrenzen der Wiener Wohnbauförderung errichtet werden.

Voraussetzungen für ein in der Praxis brauchbares **bauwirtschaftliches Bewertungsinstrument** sind:

- Gut abgegrenzte und transparente Kostenindikatoren
- Referenzbereiche müssen unbedingt den rechtlichen Rahmenbedingungen folgen
- Bewertung von Widmung und Objektgestaltung muss getrennt erfolgen

Für den Fall, dass ein derartiges Bewertungsinstrument entwickelt werden kann, könnte es als Instrument zum Plausibilitätsnachweis von Baukosten im Grundstücksbeirat eingeführt werden.

4.6.2 Kostenersparungen bei Konstruktion und Technischer Gebäudeausrüstung

Durch die **frühzeitige Einbeziehung ingenieurplanerischen Wissens** in die Projektierung und Planung von Wohnbauten können Einsparpotenziale im Bereich von größenordnungsmäßig bis zu 5% der reinen Baukosten erzielt werden. Dies betrifft beispielsweise die Optimierung von Tragwerkskosten ebenso wie Vermeidung von Kosten für den Brandschutz und die Schaffung optimaler Voraussetzungen für die Technische Gebäudeausrüstung (z.B. Leitungstrassen, Schächte).

Grundsätzlich könnte eine „**neue Einfachheit**“ der **Konstruktion und der technischen Gebäudeausrüstung** einen erheblichen Beitrag zum kostengünstigen Bauen liefern. Es gibt auch bereits eine Reihe von Indikatoren zur Beurteilung der Kostenrelevanz von Konstruktion und TGA. Beispielhaft sei der von Kolbitsch und Kropik vorgeschlagene Indikator LUA, der die Länge der Unterzüge und Auskragungen zur kostenmäßigen Bewertung der Konstruktion heranzieht, genannt.

⁶ So werden beispielsweise die aus unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen resultierenden Gebäudetypologien nicht ausreichend abgebildet. Dies wird deutlich, gibt man in die Bewertungslisten 3 verschiedene Baukörper mit gleicher BGF ein: Zeilen, Block und verdichtete Blockbebauung. Die Zeilenbebauung hat ein Viertel mehr Fassadenfläche als der Block und ist in der Analyse des „Zielerreichungsgrades“ im „Teilergebnis Entwurfsfaktor“ bereits mit 6% Kostenabweichung vom Soll bewertet. Der unterschiedliche Flächenverbrauch der Bebauungsformen ist durch den Grundkostenanteil äußerst kostenrelevant, bleibt aber unberücksichtigt. Die Bewertung von Widmungen und Objektplanung muss deshalb sinnvoller Weise getrennt werden. Städtebau und Projektentwicklung haben Zielvorgaben, deren Kosten mit der Objektplanung nicht korrigiert werden können.

Einige Referenzwerte sind in relevanten Regelfällen nicht bauordnungskonform. Insbesondere ist der Referenzwert von max. 15% der förderbaren Nutzfläche als Belichtungsfläche bei ökonomischen Baukörpern und Erschließungsformen (Laubengang) nicht ausreichend. Diese Referenzbereiche wurden allerdings aus der bereits 2006 von der VIBÖ vorgelegten Studie weitgehend übernommen. Nach Aussage der Autoren der TU-Studie sind die Referenzbereiche insbesondere hinsichtlich einer einheitlichen Flächenermittlung für die 51 Referenzprojekte zu prüfen.

Fraglich ist, ob die genannten Bewertungswerkzeuge zur Projektbewertung im Zuge der Qualitätssicherungsförderungsverfahren (Grundstücksbeirat, Bauträgerwettbewerbe) eingesetzt werden können und sollen. Geboten ist unseres Erachtens vielmehr ein Einsatz in der planerischen Praxis.

4.6.3 Verschärfte Nachweispflicht für Mehrkosten gemäß § 1 Abs.3 Neubau VO

Seit 01.01.2010 gilt eine verschärfte Nachweispflicht für Mehrkosten gemäß § 1 Abs.3 Neubauverordnung 2007 zum WWFSG 1989, der eine detaillierte Beschreibung der anerkannten Mehrkosten zugrunde liegt (vgl. Anhang). Die bisherige Erfahrung zeigt, dass diese Nachweispflicht mit einzelnen Ausnahmen zwar keine unmittelbaren Kostensenkungen zur Folge hatte, allerdings die Auseinandersetzung und das Wissen der Bauträger und Projektanten um die bauwirtschaftlichen Parameter von Projekten und die Kosten einzelner Gewerke und Ausführungspositionen erheblich gesteigert hat.

Aufbauend auf den Erfahrungen mit dem Mehrkostennachweis sollte in der nächsten Novelle zur Neubauverordnung eine Anhebung des Sockelförderungsbetrages, zugleich aber eine detailliertere Spezifizierung der anerkannten und gesondert (mit nicht rückzahlbaren Zuschüssen) förderbaren Mehrkosten erfolgen.

4.7 Kosteneinsparungen im Bauprozess

4.7.1 Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren

Als Beispiel für eine Möglichkeit der Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren sei das „Tiroler Modell“ der Vorziehung der Anrainerbeteiligung aus dem Baubewilligungsverfahren in die Widmungsphase genannt, mit dem die Verschleppung von Bauvorhaben in der Einreichphase hintangehalten werden kann.

Mit einer **frühzeitigen Anrainerbeteiligung in der Stadtplanung** müsste eine verbesserte Parteienstellung und aktive Information im Zuge der Flächenwidmung einhergehen. Demokratiepoltisch ist die aktive Beteiligung der Anrainer im Zuge der Stadtteilplanung und Flächenwidmung deutlich besser platziert als im Baubewilligungsverfahren. Eine Einschränkung der Parteienstellung im Bauverfahren auf subjektiv-rechtliche Einwendungen ist unter der Voraussetzung einer stärkeren Beteiligung in den Vorverfahren im öffentlich-rechtlichen Interesse.

4.7.2 Zulässigkeit der Bildung von „Bauteams“ nach internationalem Vorbild

Ziel ist die frühzeitige wirtschaftliche Gesamtoptimierung, Qualitätssteigerung und Sicherung der Ausführungsqualitäten von Wohnbauvorhaben. Grundgedanke ist es, bereits am Beginn der Projektentwicklung „Bauteams“ zu bilden, in denen neben dem Bauherren und den FachplanerInnen auch bauausführende Unternehmen vertreten sind. Langjährige Erfahrungen mit derartigen „Bauteams“ wurden bereits in Bayern und den Niederlanden gemacht, in beiden Fällen war das Ziel die Kostenreduktion im sozialen Wohnbau.

In einer Testphase könnte das Antreten von „Bauteams“ in speziellen Wettbewerben ermöglicht werden, z.B. mit dem Thema „kostengünstiger Wohnbau“. Als

Randbedingungen für einen **Wettbewerb „kostengünstiger Wohnbau“** können genannt werden:

- große Wettbewerbsgebiete mit hoher Wohnungsanzahl je Bauplatz
- gestaltungsoffene Flächenwidmung (z.B. Strukturgebietswidmung, vgl.o.)

In einem derartigen Wettbewerbs-Setting unter Beteiligung ausführender Unternehmen in „Bauteams“ müssten umfangreichere Projektunterlagen abgegeben werden als bei herkömmlichen Bauträgerwettbewerben, unter anderem ein Fixpreis und eine umfangreiche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Angesichts des höheren Aufwands sollten diese Verfahren als zweistufige Wettbewerbe durchgeführt werden. In der ersten Phase kann durch das Bauteam eine kostenoptimierte Projektkonzeption erarbeitet werden. Im zweiten Wettbewerbsdurchgang wird das Detailprojekt geplant. Durch den Wettbewerb ist auch ein vergaberechtlich zulässiges Verfahren möglich.

4.8 Fazit

Die zwei wesentlichen Grundbefunde der Expertise sind:

1. Kostengünstiges Finanzieren bringt mehr als billiges Bauen
2. „einfach sozialer wohnbau“ ist Mietwohnungsbau mit möglichst geringem Eigenmitteleinsatz

Maßnahmen zur Stärkung der sozialen Ausrichtung des geförderten Wohnbaus sind:

- Schaffung einer neuen, förderungsrechtlich begünstigten Widmungskategorie „Sozialer Wohnungsbau“ mit rechtlichen Zusatzbestimmungen
- Mobilisierung des Eigenkapitals der Gemeinnützigen Bauvereinigungen für den Mietwohnungsbau
- „Neuer Wiener Gemeindewohnbau“ auf Baurechtsliegenschaften der Stadt Wien
- Ausweitung der Superförderung
- Wiedervermietung des Wohnungsbestands soll verstärkt nach sozialen Kriterien ausgerichtet werden
- Verbesserung der Finanzierungsbedingungen im sozialen Wohnbau: Gründung einer Wohnbaubank, Erleichterung der Eigenmittelaufbringung
- Verbesserung der Voraussetzungen für wirtschaftliches Bauen in der Stadtplanung, bauwirtschaftliche Optimierung von Wohnbauten
- Bauträgerwettbewerb „kostengünstiger Wohnbau“

Wir schlagen vor, aufbauend auf den genannten Elementen und Maßnahmen ein **Wohnbauprogramm ‚einfach sozialer wohnbau‘** zu formulieren und umzusetzen.

5 Anhänge

5.1 Auszug aus einem Befund des gbv zur Entwicklung des Wohnungsmarkts 1971–2001

Auszug aus Eva Bauer, 2007: Die Bedeutung des gemeinnützigen Sektors im städtischen Wohnbau in Österreich. Präsentation im Rahmen der vwbf-Studienexkursion 2007 [Hervorhebung durch die Autoren dieser Expertise]

Entwicklungen [des Wohnungsmarktes in Österreich] 1971 –2001: mehr kommunale und GBV-Wohnungen, mehr Markt

- Privater Mietwohnungsbestand ist absolut (–50.000) und relativ zurückgegangen (von 40 auf 28 %)
- Eigentumswohnungen haben zugenommen (+300.000 Wohnungen; Eigentümeranteil von 8 auf 18% gestiegen)
- Kommunale und GBV-Mietwohnungen („Sozialwohnungen“) haben absolut und relativ zugenommen: 270.000 Whg; Anteil von 34 auf 42 % gestiegen (incl. ex-GBV)
- Anteil der Sozialmietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand von 46 auf 59% gestiegen
- Innerhalb der Sozialmietwohnungen haben GBV-Wohnungen die Mehrheit erreicht
- Mehr Markt / veränderte Funktion der Altmietwohnungen: Zunahme der Sozial-Wohnungen hat Freigabe der Mieten im privaten Segment begünstigt/ermöglicht
- Insgesamt sind Menge und Anteil der („relativ“) frei vermietbaren Wohnungen von 50.000 auf 400.000 gestiegen (von 3 auf 23 %) und Bestand/Anteil der kommunalen, gemeinnützigen und mietrechtlich gebundenen Mietwohnungen von 70 auf 42 % zurückgegangen – das bedeutet einen „Verlust“ sozial gebundener Mietwohnungen von 236.000 Wohnungen
- Während in den 1960er und 1970er Jahren geförderte Neubauwohnungen relativ teuer waren (die Relation zwischen Friedenskronenzins und der Annuität in einer Neubauwohnung lag bei 1 : 15) war Mietenanstieg bei den gemeinnützigen/geförderten Wohnungen geringer als im privaten Segment, wo die Wiedervermietung zu Marktmieten einen starken Kostenschub bewirkt
- ***Damit hat sich auch die Funktion des gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes verändert: Er dient heute in stärkerem Maße zur Versorgung einkommensschwächerer Gruppen als früher***
- Eine wesentliche Funktion des kommunalen und gemeinnützigen Wohnbaus besteht auch in der Stabilisierung der Mietenentwicklung insgesamt: Während die privaten Mieten im beobachteten Zeitraum um mehr als das 10-fache gestiegen sind, liegt der entsprechende Faktor im gemeinnützigen Bereich unter 8 – trotz des hohen Neubauanteils.

5.2 Interviewleitfaden – einfach sozialer wohnbau

Erläuterungen in [] und kursiv

1 Hintergrundinformationen

Angaben zur Person: Beruf, Berufserfahrung (beruflicher Hintergrund), Position im Unternehmen/ in der Institution

Angaben zum Unternehmen/ zur Institution: Branche, Produktportfolio, Größe
[Position in der Wertschöpfungskette: in der untenstehenden Grafik verorten]

Widmung/ Liegenschaft	Finanzierung	Projekt- entwicklung	Planung	Errichtung	Verwertung	Gebäude- betrieb

2 Zielgruppenexploration

An wen sollte sich sozialer Wohnbau Ihrer Meinung nach wenden?

[Fragenkanon - muss nicht genau im einzelnen abgefragt oder beantwortet werden]

Wird diese Zielgruppe mit dem derzeitigen Angebot erreicht und ausreichend versorgt?

Wie hat sich die Situation für auf kostengünstige Wohnungen angewiesene Menschen verändert?

Wie hat sich die leistbare Wohnungen nachfragende Gruppe verändert?

Wie lässt sich der Wohnbedarf für diese Menschen definieren?

Wo verfehlen gegenwärtige Standards ihre Zielgruppe?

3 Handlungsfelder

Was sind die wichtigsten Gründe für die aktuelle Teuerung im Bauen?

[Fragenkanon - muss nicht genau im einzelnen abgefragt oder beantwortet werden]

Speziell im Bereich des Wohnbaus

[Erläuterung im Detail: Evidenzen. „Woran sehen Sie das?“, „Woran messen Sie das?“]

Was sind aktuelle Handlungsfelder in der Branche und für Ihr Unternehmen?

Wo gibt es Ihrer Meinung nach in Ihrem Bereich am meisten Potenzial?

Welchen Stellenwert haben Ihrer Meinung nach die folgenden Handlungsfelder? (auf einer Skala von 0-10, Null heißt keine Bedeutung, 10 heißt hochwichtig):

[Stellenwert der 12 Handlungsfelder: Reihung vornehmen]

- Flächenwidmung und Bebauungsformen
- Grundstückskosten
- Finanzierungskosten
- Kostengünstige Planung
- Baustandards
- Baukosten
- Bauzeitverkürzung
- Energiekosten
- Betriebskosten

- Wohnbauförderung
- Wohnbeihilfe
- Recht (Baurecht, Mietrecht, BTVG,...)

4 Maßnahmen

Bitte begründen Sie noch einmal Ihre Bewertung der Handlungsfelder?

Was sind die wichtigsten Maßnahmen innerhalb dieser Handlungsfelder?

Welche Maßnahmen haben für Sie Priorität?

Was sind die konkreten Schritte zur Umsetzung dieser Maßnahmen?

[Erläuterung im Detail: Evidenzen]

Gibt es andere Maßnahmen in anderen Handlungsfeldern, die Sie für ähnlich wichtig halten?

[Fragenkanon – Handlungsfelder sollten nach gewichteter Kompetenz des Interviewpartners im Einzelnen abgefragt und beantwortet werden]

Was würden Sie sich von der Wohnbaupolitik wünschen?

5 Hypothesen prüfen

Eine erste Erhebung hat die Bildung folgenden Hypothesen ergeben:

...

Bitte nehmen Sie Stellung.

6 Ausblick

Wen halten Sie für den Themenkreis leistbares Wohnen und kostengünstiges Bauen für einen wichtigen Ansprechpartner?

Wenn wir Herrn/Frau XY kontaktieren, dürfen wir Sie dann als Kontaktpartner namentlich nennen?

In welchen Projekten zum Thema leistbares Wohnen und kostengünstiges Bauen arbeiten Sie oder würden gerne arbeiten? Welche Maßnahmen kommen zur Anwendung?

Die Ergebnisse unserer Interviews werden wir am 16.12. auf den Wohnbauforschungstagen präsentieren. Am Mittwoch den 19.11.2008 veranstalten wir mit unseren Interviewpartnern noch einen Workshop zum Thema und laden Sie herzlich zur Teilnahme ein. Sind Sie interessiert?

5.3 Methodischer Ablauf

5.3.1 Interview-Setting

Die Projektgruppe erarbeitete den obigen Entwurf für den Interviewleitfaden. Dieser wurde nach einem Testinterview und der Anpassung der Auswertungsstruktur nochmals überarbeitet.

Ausgehend von der Zielsetzung einer nachhaltigen Kostensenkung im Wohnbau waren folgende Fragen leitend für das Design des Interviewleitfadens:

- Was sind die treibenden Kräfte von Kosten- und Preissteigerungen im Wohnbau?
- Wohin geht der Wandel?
- Welche Handlungsfelder zur Kostensenkung sind aussichtsreich?
- An welchen Stellen können Interventionen im System durchgeführt werden, was können die öffentlichen Hände dazu beitragen?

Die Interviewfragen gruppieren sich um folgende Themenbereiche (der genaue Wortlaut des Interviewleitfadens ist im Anhang wiedergegeben):

Hintergrund

Angaben zu Person und Unternehmen, Positionierung in der Wertschöpfungskette

Position zur Zielgruppe

Identifikation und Definition der Zielgruppe geförderten Wohnbaus

Handlungsfelder

Handlungsfelder mit großem Potenzial für wirksame Maßnahmen im eigenen und im gesamten Bereich der Wertschöpfungskette

Maßnahmen

Detaillierung der Maßnahmen mit Zuordnung von Verantwortlichkeit und Prognose des Kosten-Nutzen-Verhältnisses

Hypothesen

Hypothese der wichtigsten Maßnahmen für „leistbares Wohnen und kostengünstiges Bauen“ mit Zuordnung der eigenen Rolle bei ihrer Durchsetzung

5.3.2 Disposition der InterviewpartnerInnen

Grundsätzlich herrschte bei den InterviewpartnerInnen große Bereitschaft, sich mit dem Thema „leistbares Wohnen“ und „kostengünstiges Bauen“ auseinander zu setzen. Die InterviewpartnerInnen gingen offen in das Gespräch; die meisten Interviews wurden für interne Zwecke aufgezeichnet.

Die Mehrheit der Befragten empfand das Interview als willkommene Möglichkeit zur Reflexion über die Möglichkeiten der Branche und ihres Unternehmens und zeigte sich auch persönlich sehr interessiert am Thema. Dies schlug sich auch in der Dauer der Interviews nieder, viele der Interviews gingen über die eingeplante Zeit weit hinaus.

5.3.3 Verarbeitung des Interviewmaterials

Die Interview-Kernaussagen wurden regelmäßig im Projektteam diskutiert, auf Grundlage der ersten Interviews wurde das Befragungsdesign für die folgenden Interviews verfeinert und – wo Lücken erkennbar wurden – ergänzt. Die später

Interviewten wurden bereits mit Aussagen ihrer VorgängerInnen konfrontiert – es wurde ein sich weiterentwickelndes Explorationsdesign gewählt.

Das lösungsorientierte Vorgehen in der vorliegenden Expertise machte es nicht notwendig, eine detaillierte statistische Auswertung der Interviewaussagen vorzunehmen, da keine statistische Repräsentativität gefordert war. Die Interviews wurden zwar alle aufgezeichnet, eine schriftliche Zusammenstellung der Gesamtheit aller anonymisierten Aussagen wurde aber nicht vorgenommen.

Die Interviewaussagen (Befunde, Hypothesen, Maßnahmenvorschläge) wurden zunächst thematisch geordnet. Im folgenden ist ein Beispiel für die Zuordnung von Interviewaussagen wiedergegeben:

Kernaussagen	Themenzuordnung
„Derzeit haben die Gemeinnützigen das Renditenmonopol.“	Planung
„Passivhäuser haben eine ganz einfache Architektur, da geht der ganze Firlefanz nicht“	Grundrisse
„Die Finanzierungskosten betragen inzwischen 65%, früher lagen sie bei 40%.“	Finanzierung
„Das Plastikfenster wird den sozialen Wohnbau nicht retten.“	Baustandards
„Bei der Bauzeit ist nichts mehr zu holen, aber bis man zu Bauen anfangen kann, da bleibt viel Geld liegen“	Bauzeitverkürzung
„Das derzeitige Wettbewerbssystem ist pervers: Alle laufen im Kreis, niemand kommt vorwärts.“	Bauträgerwettbewerb
„Bewohnersicht kommt in der Entstehung der Wohnungen zu kurz. Praktische Benutzung stellt oft andere Ansprüche. Technisierung der Wohnung trifft nicht die Grundbedürfnisse, Technisierung ist eher der Mittelschicht zuzuordnen, nicht für Menschen, die existentielle Sorgen haben.“	Planung
„Bauträger müssen budgetieren und kalkulieren lernen. Keine Delegation von Kalkulationsleistungen an Baufirmen.“	Planung
„Langfristig auch Eigenmittel der MieterInnen in den Wohnungskreislauf bringen. Vor 9 Jahren Eigenkapital von 2,8 %, heute 21 %“	Finanzierung
„Der Grundstücksbeirat fördert eher, dass Architektur spektakulärer wird, nicht aber besser. Schlichtheit hat da keine Chancen; ökonomische Kriterien spielen eine deutlich geringere Rolle. Bilder gewinnen die Wettbewerbe; Vergleichbarkeit der Pläne ist deshalb wichtig.“	Bauträgerwettbewerb

5.3.4 Erster Auswertungsschritt: Bündelung der Interview-Aussagen, Hypothesenbildung

Die Antworten aller InterviewpartnerInnen wurden in Matrixform dargestellt und thematisch nach Art und Häufigkeit von Kernaussagen geordnet bzw. geclustert. Querbezüge zwischen einzelnen Antworten und den Antworten anderer InterviewpartnerInnen wurden hergestellt und transparent aufgelöst. Aus den geordneten und gewichteten Kernaussagen, den Ergebnissen der Literaturrecherchen und eigener Expertise wurde vom Projektteam eine erste Maßnahmenmatrix mit 40 Maßnahmenvorschlägen entwickelt. Damit war ein erstes Bild der wichtigsten Maßnahmen zur Erhöhung der Leistbarkeit des Wiener Wohnbaus gewonnen.

5.3.5 Zweiter Auswertungsschritt: Syntheseworkshop

Zur weiteren Verdichtung der Maßnahmen und Priorisierung von Handlungsoptionen veranstaltete raum & kommunikation am 19.11.2008 einen Syntheseworkshop. TeilnehmerInnen waren 13 Personen aus dem Kreis der InterviewpartnerInnen und einige weitere ExpertInnen, die gezielt eingeladen wurden, um zentrale Fragestellungen und Maßnahmenbereiche weiter zu vertiefen und zu schärfen. Ergebnis dieses Workshops war ein Konvolut von insgesamt 15 hochpriorisierten Maßnahmen in 6 Handlungsfeldern, die in Kap. 3.2 detailliert dargestellt werden.

5.3.6 Erste Präsentation der vorläufigen Ergebnisse

Bei dem im Rahmen der Wohnbaufestwochen abgehaltenen Wohnbauforschungstag am 16.12.2008 konnten die VerfasserInnen die erarbeiteten Ergebnisse vor einem Fachpublikum von ca. 200 Personen präsentieren. Die Anregungen aus der Podiumsdiskussion bei dieser Veranstaltung sind in die Empfehlungen eingeflossen. Die Folien der Präsentation sind in Pkt. 5.3 wiedergegeben.

5.4 Folien der Präsentation bei den Wiener Wohnbauforschungstagen am 16.12.2008 im Wiener Künstlerhaus

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
fon: (01) 7866559 - fax: (01) 7866559 33 - mail: office@raum-komm.at

www.raum-komm.at

einfach sozialer wohnbau

ein Beratungsprojekt zum THEMA:

leistbares wohnen

kostengünstiges bauen

www.raum-komm.at

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

www.raum-komm.at

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

www.raum-komm.at

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

www.raum-komm.at

Aufgabenstellung: Kostenfaktoren und Maßnahmen identifizieren

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

www.raum-komm.at

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

www.raum-komm.at

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*

www.raum-komm.at

einfach sozialer wohnbau

Handlungsfelder & Maßnahmen

Matrix von ca. 50 Maßnahmen,
diskursiv verdichtet zu 15 Top-Maßnahmen

www.raum-komm.at

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

www.raum-komm.at

Ordnungspolitische Maßnahmen

Widmungskategorie Sozialer Wohnungsbau

Zusatzbestimmungen zur Widmungskategorie:

- ausschließlich reine Mietwohnungsbauten ohne Kaufoption
- Bauzwang auf der Liegenschaft
- 35 Jahren ab Erlangung einer Benützungsbewilligung Parifizierungsverbot

www.raum-komm.at

Förderungsrechtliche Zusatzbestimmungen zur Widmungskategorie (bei gefördertem Neubau):

Generelle Erhöhung des Förderungsdarlehens des Landes um eine
Kategoriestufe über der jeweils gültigen Nutzflächenklasse

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

www.raum-komm.at

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

Grundlage einer möglichen Erweiterung des Gemeindewohnungsbestands ist die Vergabe von Baurechten auf städtischen Liegenschaften.

Bedingung: Errichtung von reinen Mietwohnungen ohne Kaufoption (max. 50% der Grundkostenbeiträge).

Verringerung der Eigenmittelschwelle für Neubauwohnungen

Mehr Superförderungswohnungen im Neubau
 Festlegung einer Quote im jährlichen Wohnbauförderungsregime

Alternative Modelle der Eigenmittelfinanzierung

Verringerung der Eigenmittelschwelle am Beispiel aktueller Wettbewerbsprojekte

	Eigenmittel (€/m ²)		Miete (inkl. Betriebsk.) (€/m ²)	Gesamtbaukosten (€/m ²)
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

Eigenmittelanteil für eine durchschnittliche 80 m² Wohnung

	Wohnnutzfläche WNF in m ²	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

www.raum-komm.at

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

www.raum-komm.at

Kosteneinsparungen im Bauprozess

bauwirtschaftlicher Parameter in der Projektierung und Projektbewertung

mit Kostenreduktionspotenzialen unterlegte Richtwerte = Beurteilungskriterien im Grundstücksbeirat

(z.B. auf Basis der Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter für geförderte Wohnbauprojekte der TU Wien)

Wirtschaftlichkeit im Wiener Wohnbau
Referenzwert-Tabelle mit Erläuterungen (Quelle: VIBÖ, GS Bau, 2006)

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

*1) wirtschaftlicher Bereich für Planungsbeurteilung
1) Heime: Anzahl der Heimplätze (Betten)

Parameter:	Einheit	Erläuterungen
Wohnnutzfläche	m ²	förderbare Fläche lt. Gesetz bzw. VO
Nettogeschosfläche lt. ÖN B1600	m ²	Nettofläche aller Geschosse inkl. Keller- Garagengeschosse
Bruttogeschosfläche lt. ÖN B1800	m ²	Bruttofläche aller Geschosse inkl. Keller- Garagengeschosse
Umbauter Raum - BruttoRauminhalt lt. ÖN B1800	m ³	Bruttofläche x Geschosshöhe aller Geschosse inkl. Keller- Garagengeschosshöhe
Wohnungszahl	WE	Anzahl der Wohneinheiten sowie Lokalfächen geteilt durch 90 m ²
Stiegenhäuser	Anlagen	Anzahl der Stiegenhäuser
Nettoflächen Garage	m ²	Nettofläche aller Bereiche Garage inkl. Rampe
Umbauter Raum - Garage	m ³	Nettofläche x Geschosshöhe aller Bereiche Garage inkl. Rampe
Stellplätze im Gebäude	Stk	Alle Parkplätze, Doppelparker mit 2 Stellplätzen zu bewerten
Fassadenfläche	m ²	Summe aller Fassadenflächen inkl. Fenster, Türen, etc. sowie alle Untersichten gegen Aussenluft
Fenster, Fenstertüren	m ²	Belichtungsflächen der Wohnungen, Lokalen (förderbare Flächen)
Sonst. Außenabschlüsse	m ²	Belichtungsflächen von Stiegenhaus, Gänge, sonst. Nebenflächen

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 Wohnbauförderung

5.5 Erläuterungen zum Datenblatt - Mehrkostennachweis



Erläuterungen zum Datenblatt

Angemessene Gesamtbaukosten / Erschwernisse

Zusammensetzung der angemessenen Gesamtbaukosten

- 1) Basisbaukosten gemäß § 1 Abs. 1 Neubau VO 2007:
€ 1.180,- je m² Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989
- 2) Nicht nachzuweisende Mehrkosten:
€ 150,- je m² Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989
Die nicht nachzuweisenden Mehrkosten decken die erhöhten Anforderungen gemäß § 2 Neubau Verordnung 2007, OIB Richtlinien und Techniknovelle 2007 der Wiener Bauordnung ab (u.a. betreffend Energiekennzahlen für Wohngebäude nach dem 01.01.2009, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit).
- 3) Mehrkosten für Baustellen bis 10.000 m² förderbare Fläche gemäß § 1 Abs. 2 Neubau VO 2007: Zuschlag in Höhe von maximal € 300,- je m² Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989
- 4) Mehrkosten gemäß § 1 Abs. 3 Neubau VO 2007 (Teilbereiche A) bis C) folgend): Zuschläge in Höhe von insgesamt maximal € 400,- je m² Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989, wobei sich die zu beanspruchenden Mehrkosten wie folgt aufgliedern:
 - A) Mehrkosten infolge besonderer technischer Erschwernisse auf der zu bebauenden Liegenschaft: insgesamt bis zu € 250,- je m² Nutzfläche, wobei in Ausnahmefällen bei Liegenschaften mit außergewöhnlichen technischen Erschwernissen eine Überschreitung dieser Grenze möglich ist
 - B) Mehrkosten infolge besonderer Maßnahmen in den Bereichen Ökologie und Grüngestaltung: insgesamt bis zu € 200,- je m² Nutzfläche
 - C) Mehrkosten infolge besonderer Maßnahmen in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Wohnqualität: insgesamt bis zu € 150,- je m² Nutzfläche

Die geltend gemachten Mehrkosten werden bis zur jeweiligen Obergrenze der Mehrkostenbereiche A) bis C) nur anerkannt, wenn sie quantitativ nachgewiesen und mit Einzelkosten oder Einheitspreisen unterlegt sind.

- A) Mehrkosten infolge besonderer technischer Erschwernisse können geltend gemacht werden für:**
- a) Erschwerter Baugrubenaushub**
 - Mehrkosten für die Entsorgung des Aushubs (hoher Anteil an Baurestmassen, Anteile Reststoffdeponie, Massenabfaldeponie, gefährliche Abfälle)
 - Mehrkosten für Abbruch unter und ober Gelände
 - b) Erschwerte Baugrubensicherung**
 - Baugrubensicherung ohne anstehendes Grundwasser (z.B. Bohrträgerverbau, Spritzbetonsicherung, Vernagelung, Bohrpfahlwand, Spundwand, Düsenstrahlverfahren (DSV))
 - Baugrubensicherung im Grundwasser (z.B. Schlitzwand, überschnittene Bohrpfahlwand)
 - Sicherung von Nachbarbauwerken (Unterfangung, Ankerung, DSV, etc.)
 - Sicherung von Einbauten und Oberflächengestaltungen
 - Wasserhaltung
 - Umliegung von Leitungen
 - Erhaltung von Sonderbauwerken
 - c) Erschwerte Fundierungen/statische Erfordernisse**
 - Abdichtungsmaßnahmen gegen Grundwasser (Weiße Wanne, Schwarze Wanne)
 - Tiefgründung (Pfehlgründung, Brunnengründung)
 - Bodenauswechslung, Bodenverbesserung (Rütteldruckverdichtung, Rüttelstopfverdichtung)
 - Technische Maßnahmen zur gebrauchsfertigen Lastabtragung
 - Tiefgaragengeschosse ab dem 2. Untergeschoß
 - d) Spezielle Technische Infrastrukturen**
 - Kaminhochführungen bei Baulücken
 - Minierungen von Anschlüssen bei Baulücken
 - Ausgestaltung von § 53 Flächen gemäß Wiener Bauordnung
 - Errichtung von Kollektorgängen
 - Schaffung von Räumlichkeiten für Gebietstrafostationen, Gebietsumformerstationen (Fernwärme Wien) und sonstige Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung eines den Bauplatz überschreitenden Gebietes
 - Errichtung von Ver- und Entsorgungstrassen außerhalb der Gebäude, die über herkömmliche Hausanschlüsse hinausgehen (Nahwärmeleitungen, Strom- und Gaszuleitungen, Sammelkanäle etc.)
 - Mehrkosten für erhöhte Aufwendungen infolge Erfüllung der Stellplatzverpflichtung
 - e) Immissionsschutzmaßnahmen an besonders hoch belasteten Standorten**
 - Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Körper- und Luftschall (Erschütterungsschutz, Schallschutzwände)
 - Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern mit hohen Feldstärken
 - f) Besondere Anforderungen der Bauweise**
 - Spezifische baulich-technische Mehrkosten für Projekte in Widmungsgebieten EKLW, GS (v.a infolge starker Gebäudegliederung und hohen Hüllflächenanteils)
 - Hochhäuser
 - Auskragungen, Aufständereien, widmungsbedingte Luftgeschoße
 - Aufstockung von Bestandsobjekten
 - Umbau/Revitalisierung bestehender Gebäude und Gebäudeteile, die in ein Neubauvorhaben integriert werden

g) Erschwerte Bauabwicklung (im Nachhinein) wie z.B.:

- Besondere Maßnahmen und bauliche Vorkehrungen zur Wahrung der subjektiven Rechte von Nachbarn
- Aufwendungen zur Befriedigung oder Abwehr von Anraineransprüchen.

Derartige Mehrkosten können nachträglich gegen detaillierten Nachweis geltend gemacht werden.

h) Sonstige Mehrkosten

Voraussetzung für die Anerkennung sonstiger Mehrkosten ist der Nachweis der technischen Notwendigkeit, Angemessenheit und Gebrauchstauglichkeit der Maßnahmen sowie eine genaue Aufstellung der Mehraufwendungen und Mehrkosten.



B) Mehrkosten infolge besonderer Maßnahmen in den Bereichen Ökologie und Grünstaltung können geltend gemacht werden für

a) Passivhaus-Bauweise

- Errichtung gemäß ÖNORM B 8110 Teil 1 Pkt. 9.3
- Die Bedingungen gemäß ÖNORM B 8110 Teil 6 sind einzuhalten
- Als Richtwert ist eine Norm-Heizlast von 10 W/m² anzustreben, etwaige Abweichungen sind technisch und planerisch zu begründen

Vorzulegen sind Nachweise des Endenergiebedarfs (EEB), des Heiztechnikenergiebedarfs (HTEB), des Warmwasserwärmebedarfs (WWWB), sowie eine Berechnung des Primärenergiebedarfs (PEB)

Mehrkosten werden nur für die in Passivhaus-Qualität errichteten Bauteile gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989 anerkannt.

Insgesamt können für die Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in Passivhaus-Bauweise inkl. raumluftechnischer Anlagen mit Wärmerückgewinnung Mehrkosten in Höhe von bis zu € 80,-/m² § 2 Z 9 WWFSG 1989 geltend gemacht werden.

b) Besonders energieeffiziente Gebäude

Als besonders energieeffiziente Gebäude gelten Gebäude, bei denen der Heizwärmebedarf folgende Werte nicht überschreitet:

Referenzlinie für HWB _{BGF,zul}	1,25	2	3	4	5
0,75 x 15 x (1+2,5/l _c) kWh/m ² a ohne Wohnraumlüftung	34	25,5	21	18	17
0,75 x 11 x (1+2,5/l _c) kWh/m ² a mit Wohnraumlüftung	25	19	15	13,5	13

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel: 0,75 x 15 x (1+2,5/l_c) für Gebäude ohne Wohnraumlüftung bzw. 0,75 x 11 x (1+2,5/l_c) für Gebäude mit Wohnraumlüftung heranzuziehen. Für l_c-Werte < 1,25 ist l_c = 1,25 bzw. für l_c-Werte > 5,00 ist l_c = 5,00 in die Formel einzusetzen. Die zulässigen Grenzwerte sind auf ganze Zahlenwerte zu runden.

Es ist sowohl die Ausführung mit als auch ohne raumluftechnische Anlage (Wohnraumlüftungsanlage) mit Wärmerückgewinnung zulässig.

Vorzulegen sind Nachweise des Endenergiebedarfs (EEB), des Heiztechnikenergiebedarfs (HTEB) und des Warmwasserwärmebedarfs (WWWB)

Wenn mehrere, nicht gekuppelte Gebäude in einer Wohnhausanlage errichtet werden, werden Mehrkosten für die besonders energieeffizienten Gebäude anerkannt.

Insgesamt können für die Errichtung von besonders energieeffizienten Gebäuden Mehrkosten in Höhe von bis zu € 30,-/m² gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989 geltend gemacht werden.

c) Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung

Förderbar ist der Einbau von raumluftechnischen Anlagen mit Wärmerückgewinnung mit folgenden Mindestanforderungen:

- Rückwärmehzahl η ≥ 0,75
- Luftdichtheit der Nuteinheiten n₅₀ ≤ 0,6 (gemessener Volumenstrom bei einer Druckdifferenz zwischen innen und außen von 50 Pa, bezogen auf das beheizte Luftvolumen)

Insgesamt können für den Einbau von raumluftechnischen Anlagen mit Wärmerückgewinnung Mehrkosten in Höhe € 30,-/m² gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989 geltend gemacht werden. Mehrkosten können nur für jene Gebäudeteile geltend gemacht werden, die eine raumluftechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung aufweisen.

d) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, besonders umwelt- und klimaschonende Energieerzeugungsanlagen

- Solarthermische Anlagen mit einem projektbezogen optimierten Warmwasserdeckungsgrad
- Photovoltaikanlagen
- Biomasseanlagen, unter der Voraussetzung, dass die für das Einsatzgebiet geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden
- Anlagen zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie (Erdreichwärmetauscher, Energiepfähle, Fundamentabsorber)
- Wärmepumpen, die eine Jahresarbeitszahl von mindestens 4,0 erreichen. Wärmepumpen sind, soweit dies technisch und wirtschaftlich gerechtfertigt ist, mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren.
- Anlagen zur tiefengeothermischen Energiegewinnung
- Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, sofern in diesen Anlagen ein primärenergetischer Jahresnutzungsgrad von $\eta \geq 0,75$ erreicht wird (gemäß KWK-Richtlinie 2004/8/EG vom 11.02.2004)

Nicht zulässig sind **Doppelförderungen** (Pkt. c, Pkt. d und alternative Förderungsmöglichkeiten wie aktuell u.a. die Wiener Landesförderungen für Solarthermie, Photovoltaik, Biomasseheizungen, Wärmepumpen- und Wärmepumpen-Solaranlagen).

e) Spezielle Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz

- Maßnahmen zur energetischen und hydraulischen Optimierung von Wärmeverteilnetzen (z.B. Zweileitersysteme, Wohnungsstationen)
 - Flächenheizungen sofern Heizsysteme mit spezifisch niedriger Arbeitstemperatur zur Ausführung kommen
 - Einsatz besonders energieeffizienter Ventilatorantriebe (z.B. EC-Antriebe)
 - Einsatz besonders energieeffizienter Pumpen (Energieeffizienzklasse A)
 - Automatisierungs-, Mess- und Regelungssysteme für die technische Gebäudeausrüstung (insbesondere Heizung, Lüftung; Lastabwurfschaltungen)
 - Einbau einer Aufzugsanlage mit Gesamtenergieeffizienzklasse A (Fahrt und Stillstand)
- Stromsparende Leuchtmittel und Leuchten (Energiesparlampen, elektronische Vorschaltgeräte) sind Stand der Technik, es können dafür keine Mehrkosten geltend gemacht werden.

f) Bauökologisch hochwertige Ausführung

- Besonders ressourcen- und umweltschonende Bauweisen und Bauelemente (z.B. Einsatz von ökologisch zertifizierten Baustoffen und Baumaterialien, Einsatz von Bauelementen und Baustoffen mit besonders geringer Grauer Energie bzw. Emissionen in Produktion und Einbau, Holzbau in leim- und emissionsarmer Ausführung)
- Besonders langlebige und wartungsarme Materialien und Bauelemente (z.B. Edelstahlbleche, Fertigschächte, hochwertige Fassadensysteme und Fassadenwerkstoffe, z.B. hinterlüftete Plattenfassaden)
- Einhaltung und Kontrolle besonderer ökologischer Baustoff-, Bauteil- und Gebäudequalitäten
- Umweltschonende Bauabwicklung; es werden nur Maßnahmen anerkannt, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinausgehen.

g) Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen

- Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswässern (Sickermulden etc.)
- Brauchwasser- und Brunnenanlagen, Zisternen

Einfache Wasserspareinrichtungen (Durchflussmengenbegrenzer, Wasserspar-WCs) sind Stand der Technik, es können dafür keine Mehrkosten geltend gemacht werden.

h) Spezielle Einrichtungen zur Betriebsüberwachung der Gebäude und technischen Anlagen

- Einrichtung von Infrastrukturen für Energiemonitoring/ Energiebuchhaltung (Messeinrichtungen, Datenlogger, EDV Hard- und Software, Bussysteme mit zentraler Datenerfassung und -auswertung)

Einfache Fernausleseeinrichtungen (Wärmehähler, Einzelzähler für Kalt- und Warmwasser) sind Stand der Technik, es können dafür keine Mehrkosten geltend gemacht werden.

i) Besonders umfangreiche oder qualitativ hochwertige Grüngestaltung

- Gestaltung außergewöhnlich großer Freiflächen / Grünflächen (z.B. Gartensiedlungsgebiete, Liegenschaften mit einem Freiflächenanteil > 60% der Liegenschaftsfläche)
- Liegenschaften, die besonders schützenswerte Landschaftsteile umfassen (z.B. Teile von Schutzgebieten, Ausgestaltung von Uferzonen an Gewässern)
- Nachgewiesene Kosten für Bauwerksbegrünungen (Intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen)
- Nachgewiesene Mehrkosten für ökologisch besonders hochwertige Ausgestaltung der Grünräume (z.B. hochwertige Baumpflanzungen)
- Mehrkosten für Ersatzpflanzungen außergewöhnlichen Umfangs
- Besondere Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumbestandes und vorhandener Grünanlagen bzw. zur Sicherung vorgezogener Grüngestaltungsmaßnahmen (z.B.: frühzeitige Baumpflanzungen)

j) Sonstige Mehrkosten

Voraussetzung für die Anerkennung sonstiger Mehrkosten ist der Nachweis der ökologischen und umwelttechnischen Wirksamkeit, Angemessenheit und Gebrauchstauglichkeit der Maßnahmen sowie eine genaue Aufstellung der Mehraufwendungen und Mehrkosten.

C) Mehrkosten infolge besonderer Maßnahmen in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Wohnqualität können geltend gemacht werden für

a) Besondere Maßnahmen zur Erhöhung der sozialen Nachhaltigkeit

- Besonders umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsfreiräume
- Besondere Ausgestaltung der allgemeinen Teile des Hauses (z.B. besonders großzügige Erschließungsbereiche, den Bedürfnissen der Bewohnergruppen entsprechende hochwertige Beleuchtung im Innen- und Außenbereich)
- Errichtung von Sonderflächen (z.B. Hausbetreuerwohnungen, Heimarbeitsplätze, soziale Betreuung), unter der Voraussetzung, dass ein langfristiges, betriebswirtschaftlich untermauertes Konzept für den Betrieb dieser Flächen vorgelegt wird
- Besondere, über das vorgeschriebene Ausmaß hinausgehende Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen (ältere Personen, Jugendliche und Kinder – Spiel- und Sportflächen –, Behinderte)
- Organisatorische Aufwendungen und Mehrkosten für die Mitbestimmung der BewohnerInnen, insbesondere Einrichtung und Abwicklung von Baugruppenmodellen
- Hochwertig ausgestattete, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, Gemeinschaftsterrassen
- Besonders umfangreiche und/oder Ausstattung von Kinderspielplätzen
- Besondere baulich-technische Aufwendungen zur Erhöhung der Flexibilität der Nutzflächenkonfiguration, darunter konstruktive Mehraufwendungen (komplexe Tragstrukturen, erhöhte Deckenspannweiten), Vorsorge für die Teilung von Wohneinheiten (z.B. Ausrüstung für mehr als eine Naßzelle)
- Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien (z. B.: Kleinwohnungen, ältere Menschen, Behinderte etc.)

b) Besondere Maßnahmen zur Steigerung von Komfort, Behaglichkeit und Wohngesundheit

- Nachweislich erheblich über den bauordnungsgemäßen Standard hinausgehende Belichtung der Wohn- und Geschäftsnutzflächen
- Mehrkosten für Maßnahmen zur Erhöhung des Schallschutzes nach ONORM B 8115, sofern ein Nachweis mittels repräsentativer Messungen geführt wird
- Maßnahmen zur Verbesserung der Raumakustik
- Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern (Netzfreeschaltungen)

c) Schaffung von Infrastrukturen für umweltfreundliche Mobilität

- Einrichtung von über das herkömmliche Ausmaß hinausgehenden, gut erreichbaren und gut ausgestatteten Fahrradabstellanlagen; Errichtung von gedeckten Fahrradabstellplätzen im Freien (Zusatzkosten zur Förderung durch das Land Wien); Einrichtung von hausinternen Fahrradwerkstätten
- Schaffung von Infrastrukturen für Car Sharing (dedizierte Stellplätze, Zugangsmöglichkeiten für externe Car Sharing NutzerInnen), sonstige Aufwendungen und Mehrkosten für die Realisierung von Car Sharing Angeboten
- Schaffung von Infrastrukturen für Elektromobilität (dedizierte Stellplätze mit Lademöglichkeit für E-Fahrräder, E-Scooter und Elektroautos, sonstige Ladestationen, Trafоеinrichtungen für Ladestationen)
- Schaffung von Infrastrukturen für Zustell-Logistik (z.B. elektronisch versperrbare Serviceboxen)

d) Kunst am Bau

e) Sonstige Mehrkosten

Voraussetzung für die Anerkennung sonstiger Mehrkosten ist der Nachweis der Angemessenheit und Gebrauchstauglichkeit der Maßnahmen sowie eine genaue Aufstellung der Mehraufwendungen und Mehrkosten.

5.6 Liste der Schlagwörter und Abkürzungen

5.6.1 Schlagwörter

Sozialer Wohnbau, Geförderter Wohnbau, Objektförderung, Subjektförderung, Wohngemeinnützigkeit, Gemeinnütziger Wohnbau, Wohnbau in der Risikogesellschaft

5.6.2 Abkürzungen

AK:	Arbeiterkammer
BGBI:	Bundesgesetzblatt
BGF:	Bruttogeschoßfläche
gbv:	Gemeinnützige Bauträgervereinigung
MA:	Magistratsabteilung
MRG:	Mietrechtsgesetz
MVÖ:	Mietervereinigung Österreichs
ONR:	ÖNORM-Richtlinie
PPP:	Public-Private-Partnership
r&k:	raum & kommunikation
STEP:	Stadtentwicklungsplan
TGA:	Technische Gebäudeausrüstung
TU:	Technische Universität
VIBÖ:	Vereinigung der Industriellen Bauunternehmungen Österreichs
VPI:	Verbraucherpreisindex
WBF:	Wohnbauförderung
WBSF:	Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds
WGG:	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG:	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

5.7 Literaturverzeichnis

Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis: Armutspolitische Dimensionen von Gemeindewohnraum, gemeinnützigem Wohnbau und Wohnbauförderung. In: Dimmel et al: Armut in Österreich. (Innsbruck 2008)

Amann, Wolfgang et.al. (IIBW): Kaufoptionswohnungen der Gemeinnützigen. (Wien 2009)

Arbeiterkammer Wien (Hg.): Eigentümerstruktur im privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. (Wien 2007)

Arbeiterkammer Wien (Hg.): Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen (Wien 2007)

Bauer, Eva: Die Bedeutung des gemeinnützigen Sektors im städtischen Wohnbau in Österreich. Präsentation im Rahmen der vwbf-Studienexkursion 2007 (Wien 2007)

Blaas, Wolfgang: Die Entwicklung der Bodenpreise in Wien. In: Blaas, Wolfgang; Davy, Benjamin; Kramar, Hans: Stadtpunkte. Beiträge zur Wiener Bodenpolitik. (Wien 1997)

Czasny Karl; Schöffmann Bernhard; Stocker Eva: Öffnung der Wohnbauförderung für ~~den~~ ~~Wohnbau~~ ~~in~~ ~~Österreich~~. A.d. AK Salzburg (Wien 2007)

Deutsch Edwin, *Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung*, (Wien, 1999)

Hugues, Theodor; Möller, Rüdiger et al: Modellvorhaben Kostengünstiger Wohnungsbau in Bayern. (Stuttgart 1999)

Lechner, Julia; Wala, Thomas: Wohnbauförderung und Wohnraumversorgung in Wien. In: Hoscher et al (Hg.): Jahrbuch Wohnbauförderung 2006. (Wien 2006)

Köppl, Franz: Grundstücke für den Wohnungsbau – Gesellschaftspolitische Aspekte. Referat für 17. Wohnwirtschaftliche Tagung am 17. Nov. 2006. Unveröffentlichtes Manuskript.

Kolbitsch, Andreas ; Stalf-Lenhardt, Marie Luise; Kropik, Andreas; Prestros, Livia; *STUDIE über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien* (Wien, 2008)

Potyka, Hugo: Kostengünstiger Wohnungsbau. Studie im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung. (Wien 2008)

Schmiedinger, Josef; In: Lugger/Holoubek (Hrsg), *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit* (Wien, 2008)

Schoibl, Heinz: Report on Homelessness in Austria. Statistical Update 2005. (Salzburg 2005)

Statistik Austria (Hg.): Bevölkerungsvorausschätzung 2006-2050 für Wien. (Wien 2008)