

# **Das Wiener Modell – der soziale Wohnungsbau in Wien**

## **Dr. Michael Ludwig, Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung**

Zahlreiche interessierte Gäste und politische Delegationen aus ganz Europa, aber insbesondere auch aus Deutschland, haben in den vergangenen Jahren Wien besucht um den sozialen Wohnbau Wiens kennen zu lernen. Und fast ebenso oft wurden Vertreterinnen und Vertreter des Wiener Wohnbaus eingeladen um das „Wiener Modell“ im Ausland zu präsentieren. Die Fragen die im Zuge solcher Exkursionen oder Veranstaltungen aufgeworfen werden, sind ähnlich und drehen sich meist um die übergeordnete Frage: „Wie macht das Wien?“

Hierauf eine Antwort zu geben, ist das Ziel des vorliegenden Textes. Allerdings muss ich vorweg schicken, dass es nicht die eine „große Antwort“ gibt. Es sind zahlreiche aufeinander abgestimmte Lösungen, die im Zusammenwirken das „Wiener Modell“ des geförderten Wohnbaus ausmachen. Der geförderte Wohnbau in Wien ist zudem keine statische Größe, sondern wird kontinuierlich weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Ich werde daher auch exemplarisch auf Adaptierungen und Neuerungen im Wiener Modell eingehen, die in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden. Damit die Wiener Erfahrungen für Expertinnen und Experten verständlich und nachvollziehbar sind, möchte ich das Wiener Modell des geförderten Wohnbaus anhand von fünf Dimensionen mitsamt der jeweiligen dazugehörigen Instrumente darstellen.

1. Aktive Wohnungspolitik
2. Vorausschauende Bodenpolitik
3. Förderung nachhaltig finanzieren
4. Verlässliche Partner fördern
5. Innovationsfördernde Prozesse

Bereits die Benennung dieser fünf Dimensionen lässt erkennen, dass „Wohnbauförderung“ nicht als singuläres Finanzierungsinstrument verstanden werden kann. Vielmehr geht darum, dass mittel- bis langfristig Strukturen geschaffen werden, die Kommunen und Länder befähigen, eine aktive Wohnungspolitik zu betreiben. Ein Wohnbauförderprogramm ist ein umfassendes Programm das integrierte Stadt- bzw. Quartiersentwicklung vorantreibt, das eine effiziente und nachhaltige Mittelverwendung sicher stellt, das verlässliche Partner unterstützt und stärkt und das soziale und technische Innovation im Wohnbau fördert. Zusätzlich zur Ganzheitlichkeit ist aber auch die Kontinuität ein wesentliches Element eines jeden Wohnbauförderprogramms. Ein kurzer historischer Abriss wird deshalb der eigentlichen Beschreibung des „Wiener Modells“ vorangestellt.

### **Kontinuität**

Der soziale Wohnungsbau hat in Wien eine große Tradition, die sowohl im europäischen als auch österreichischen Vergleich eine Sonderstellung einnimmt. Der Bestand von 220.000 sogenannten Gemeindewohnungen, das ist ein Viertel des gesamten Wiener Wohnungsbestandes, weist eine beinahe hundertjährige Geschichte auf. Diese Mietwohnungen, die nach wie vor im Eigentum der Stadt Wien sind, haben ihren Ursprung in der Periode des „Roten Wien“. Im Zuge des ersten Wohnbauprogramms wurden von der damaligen Sozialistischen Stadtregierung zwischen 1923 und 1934 rd. 65.000 Wohnungen in 348 Wohnhausanlagen errichtet. Viele dieser sogenannten Gemeindebauten aus der Zwischenkriegszeit stehen heute unter Denkmalschutz und insbesondere die sogenannten „Superblöcke“ prägen bis heute den städtischen Raum ganzer Quartiere.

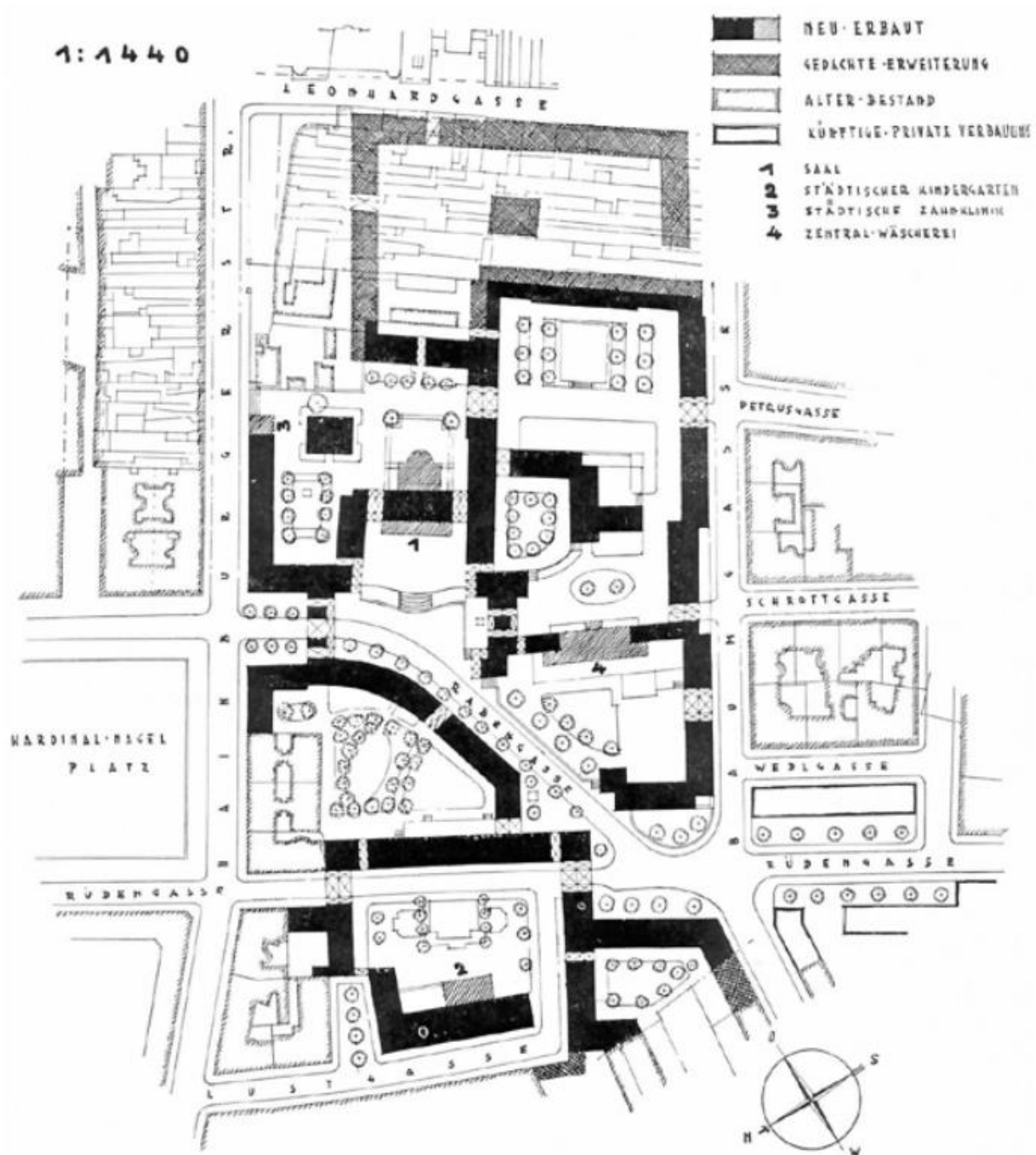


Abb. 1: Der Rabenhof mit 1.112 Wohnungen wurde in den Jahren 1925-28 errichtet und bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen, wie ein Theater, Kinderbetreuungseinrichtungen, ein Bibliothek und zahlreiche Freiflächen. Quelle: Stadt Wien: Die Wohnhausanlage der Gemeinde Wien auf dem Gelände der ehemaligen Krimskykaserne, Wien 1928 online: <http://www.dasrotewien.at/bilder/Rabenhof.pdf>.

Auch nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Wohnbauprogramm wieder aufgenommen. Nach anfänglich kleineren Wiederaufbauprojekten wurden in den 1960er und 1970er Jahren auch zahlreiche größere Wohnhausanlagen nach den Prinzipien des „Sozialen Städtebaus“ errichtet. Die Peer-Albin-Hansson Siedlung im Süden Wiens ist ein Beispiel dafür. Gleichzeitig wurden, wie auch schon in den 1920er Jahren, immer auch kleinteilige Projekte in der dicht bebauten Stadt umgesetzt. Das Resultat davon ist, dass die 220.000 leistbaren Gemeindewohnungen über die gesamte Stadt verteilt sind.

Übersichtsplan  
über die  
Wohnhausanlagen der Stadt Wien

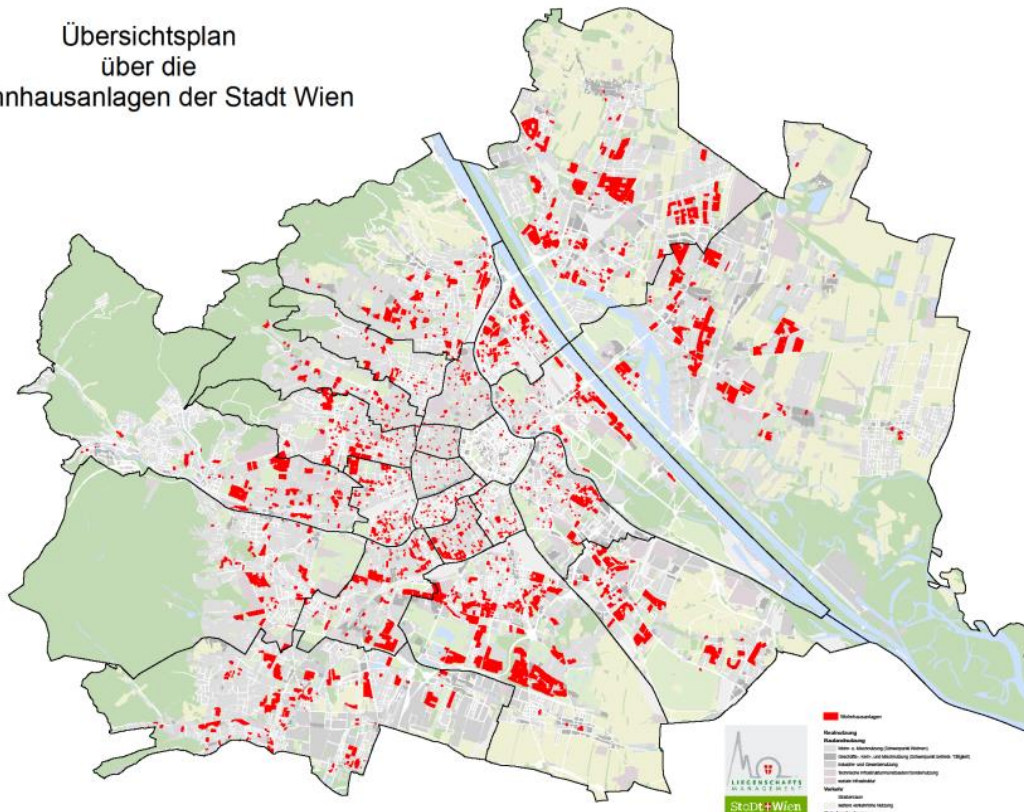


Abb. 2: Räumliche Verteilung der Wohnhausanlagen der Stadt Wien über die Gesamtstadt.

Insgesamt gibt es in Wien 890.000 Wohnungen. 60 Prozent der Wiener Bevölkerung lebt in einer geförderten oder Gemeindewohnung. Denn zusätzlich zu den kommunalen Wohnungen zählt Wien weitere rund 200.000 dauerhaft sozial gebundene Wohneinheiten von Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen zum Bestand. Diese wurden, und werden nach wie vor, mit Mitteln aus der Wohnbauförderung errichtet und unterliegen bis zur „Ausfinanzierung“ nach meist 35 Jahren den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes, das eine Kostenmiete vorschreibt, also abgesehen von einer geringen Eigenkapitalverzinsung keine Rendite zulässt. Anschließend fallen diese Wohnungen aber nicht aus der sozialen Bindung, sondern unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das erneut leistbare Mieten vorsieht. Sie sind damit dauerhaft sozial gebunden. Im Detail wird das System der Gemeinnützigkeit aber im Abschnitt „Verlässliche Partner fördern“ besprochen.

## 1. Aktive Wohnungspolitik

Eine aktive Wohnungspolitik zu betreiben ist in erster Linie ein politisches Bekenntnis und jede Stadt muss für sich selbst das eigene Verständnis einer aktiven Wohnungspolitik definieren. In Wien jedenfalls ist dieses Selbstverständnis, Verantwortung für die soziale Absicherung der Menschen zu übernehmen, allgemein sehr stark ausgeprägt. Wohnen spielt dabei eine entscheidende Rolle, denn Menschen und Familien mit geringem Einkommen sind ganz besonders auf leistbare Wohnungen und stabile Wohnverhältnisse angewiesen. Wirklich leistbare Wohnungen sind aber mit den Renditeerwartungen privater Immobilieninvestoren nur bedingt realisierbar. Daher zielt das Wiener Wohnbauprogramm darauf ab, den Anteil an öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungen kontinuierlich auszubauen. Dieses non-profit-orientierte Segment des Wohnungsmarkts garantiert, dass einkommensschwache Haushalte nicht über ihre Mieten die Renditen von Anlegerinnen und Anlegern finanzieren.

Diesem Ansatz entsprechend favorisiert Wien auch die Objektförderung, also die Förderung der Errichtung von Wohngebäuden, die im Unterschied zu einer alleinigen Subjektförderung den Bestand dauerhaft sozial gebundener Wohnungen erhöht. In den vergangenen Jahren wurden jährlich mit rund. 300 Mio. Euro rund 7.000 geförderte neue Wohneinheiten errichtet, etwa die Hälfte davon von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Darüber hinaus werden auch im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“ in Bestandsquartieren private Mietwohnungen mit einer temporären Sozialbindungen belegt, wenn für die Sanierung Wohnbauförderungsmittel verwendet werden. Die Mieten in solchen gefördert sanierten Wohnhäusern bleiben in der Regel 15 Jahre lang gedeckelt und dienen ausschließlich der Refinanzierung der Sanierungskosten. Mit diesem Ansatz es in den vergangenen 40 Jahren gelungen, gründerzeitlich geprägte Quartiere aufzuwerten und gleichzeitig leistbare Wohnungen in Gebieten mit wenigen dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Außerdem bietet die Stadt Wien mit verschiedenen Serviceeinrichtungen, wie der Gebietsbetreuung (Quartiersmanagement), der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten sowie der Mieterhilfe auch Unterstützung für Mieterinnen und Mieter privater Wohnungen.

### **Eine aktive Wohnungspolitik ist inklusiv**

Ein weiterer wesentlicher Punkt der Wiener Wohnungspolitik ist, dass die Wohnungsfrage nicht ausschließlich in Bezug auf die einkommensschwächsten Gruppen einer Gesellschaft thematisiert wird. Angemessene und leistbare Wohnverhältnisse sind ein Anliegen breiter Bevölkerungsschichten und der soziale Wohnbau in Wien richtet sich deshalb auch gezielt an die Mittelschicht. Aus diesem Grund sind die Einkommensgrenzen in Wien so gesetzt, dass in etwa 75 Prozent der Wiener Haushalte potentiell Zugang zum geförderten Wohnbau haben. Zwar wird dieser Aspekt seitens anderer politischer Kräfte immer wieder in Frage gestellt, doch ist auch klar, dass der soziale Wohnbau – will er nicht nur Behausung sein, sondern auch soziale Inklusion fördern – eben die Stadtgesellschaft in ihrer ganzen Breite abbilden muss.

Der Zielkonflikt zwischen sozialer Treffsicherheit und sozialer Mischung existiert und soll gar nicht verleugnet werden, doch die einfache und populistische Antwort darauf, den sozialen Wohnbau ausschließlich für sehr einkommensschwache Haushalte zu öffnen, funktioniert mehr schlecht als recht: Denn dadurch würden die soziale Durchmischung und damit auch das friedliche Zusammenleben in der Stadt gefährdet, was wiederum negative Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner hätte. In Wien ist es mit der Politik der sozialen Inklusion gelungen, Viertel mit sozialem Brennstoff zu vermeiden.

Wien hat sein Wohnbauprogramm aber an die veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen, die seit der Wirtschaftskrise im Jahr 2008 herrschen, angepasst. Mit dem SMART-Wohnbauprogramm in Kombination mit der Förderschiene „Superförderung“ werden bei geförderten Neubauvorhaben mindestens ein Drittel aller Wohnungen als besonders leistbare SMART-Wohnungen errichtet. Diese Wohnungen sind z.T. für Haushalte mit begründetem Wohnbedarf reserviert. Für besonders einkommensschwache Haushalte können die Rückzahlungsraten für das Superförderungsdarlehen von 0,70 €/m<sup>2</sup> ausgesetzt bzw. auf 0,35 €/m<sup>2</sup> reduziert werden. Anstatt also am oberen Ende die Einkommensgrenzen pauschal zu reduzieren, fördert Wien einen Teil der Wohnungen besser, macht diese leistbarer und reserviert sie für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.

	Unterschiedliche Einkommensgrenzen für die Vergabe geförderter Wohnungen [Jahres-Netto-Einkommen in Euro]				
Förderschiene	geförderte SMART-Wohnungen mit Superförderung			geförderte Mietwohnung	geförderte Eigentumswhg.
1-Pers. HH	19.150	25.850	44.700	44.700	51.090
2-Pers. HH	28.540	38.520	66.610	66.610	76.130
3-Pers. HH	32.290	43.560	75.360	75.360	86.130
4-Pers. HH	36.050	48.660	84.130	84.130	96.140
... für jede weiterer Pers.	2.100	2.830	4.910	4.910	5.620
monatlich Rückzahlung des Superförderungs-darlehens	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	keine Superförderung	keine Superförderung

Abb. 4: Abgestufte Einkommensgrenzen nach Haushaltsgröße und Art der Förderung. Wobei das durchschnittliche Jahres-Netto-Einkommen in Wien bei Angestellten bei rd. 29.800 Euro und bei Arbeiterinnen und Arbeitern bei rd. 21.800 Euro liegt. (Quelle: Quelle: Stadt Wien, MA 23: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2016, Individualeinkommen S. 154, Wien 2016; Umrechnung in Jahres-Netto-Einkommen mit Online Brutto-Netto-Rechner der AK, online: <https://bruttonetto.arbeiterkammer.at/>)

	geförderte SMART-Wohnungen		geförderte Miet- und Eigentumswohnung	
Aufteilung der Wohnungen	mind. 1/3 der Whg.		max. 2/3 der Whg.	
Vergabe durch ...	... Stadt Wien 1/2	... Bauträger 1/2	... Stadt Wien 1/3	... Bauträger 2/3
Vergabekriterien	begründeter Wohnbedarf erforderlich	kein begründeter Wohnbedarf erforderlich		
	Zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Wien an der aktuellen Adresse	nicht erforderlich	Zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Wien an der aktuellen Adresse	nicht erforderlich
	Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)		Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)	
	Unterschreitung der Einkommensgrenzen nach dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz (siehe Tabelle)			

Abb. 5: Voraussetzungen für die Errichtung und Vergabe von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen. Für einen Teil der neu errichteten Wohnungen müssen der Stadt Wien vom Bauträger Belegungsrechte eingeräumt werden. Die Vergabe erfolgt zentral über eine städtische Einrichtung die „Wohnberatung Wien“. Je nach Zielgruppe gibt es unterschiedlich strenge Vergabekriterien. Ein begründeter Wohnbedarf besteht dann, wenn die bestehende Wohnung überbelegt ist bzw. das beim Einzug eines Partners der Fall wäre, wenn bis zu 30-jährige Kinder mit ihren Eltern zusammen wohnen und ausziehen möchten und wenn der Bedarf nach einer barrierefreien Wohnung nachgewiesen werden kann.

## 2. Vorausschauende Bodenpolitik

Ein Bekenntnis zu einer aktiven Wohnungspolitik setzt auch dasjenige zu einer aktiven und vorausschauenden Bodenpolitik voraus. Denn Stadtentwicklung braucht Flächen und leistbarer Wohnbau benötigt vor allem leistbare Grundstücke. Da jedoch in einer wachsenden Stadt wie Wien die Nachfrage und damit auch die Preise für Grund und Boden hoch sind, sind Instrumente nötig, die

in der Lage sind, ausreichend Flächen zu leistbaren Konditionen für den geförderten Wohnbau zu akquirieren.

Die Stadt Wien hat zu diesem Zweck bereits 1984 einen gemeinnützigen Fonds, den „wohnfonds\_wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung“ gegründet. Dieser ist für die Bereitstellung des für den sozialen Wohnbau in Wien erforderlichen Bodens durch dessen preisangemessenen Erwerb und Baureifmachung sowie durch dessen entgeltliche Überlassung an geeignete Dritte zuständig. Darüber hinaus betreibt der wohnfonds durch Bauträgerwettbewerbe und den Grundstücksbeirat auch Projektentwicklung und Qualitätssicherung. Derzeit besitzt der wohnfonds\_wien mehr als 200 Hektar an Flächenreserven. Kontinuierlich werden Grundstücke in allen Lagen, so beispielsweise landwirtschaftliche genutzte Flächen und ehemalige Betriebsareale, aufgekauft und aktiv entwickelt.

Wesentlich für die strategische Ausrichtung des wohnfonds ist es, dass aufgrund der beachtlichen Flächenreserven ein langfristiges und vorausschauendes Liegenschaftsmanagement möglich ist. Grundstücke werden auch dort erworben, wo erst in fünf bis zehn Jahren mit Stadtentwicklung zu rechnen ist. Dieser „lange Atem“ verschafft dem wohnfonds\_wien einen Vorteil im Vergleich zu privaten Investoren. Diese sind zwar in der Lage höhere Preise zu bezahlen, allerdings nur dann, wenn ein Grundstück in absehbarer Zeit verwertet werden kann. Vor allem bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in potenziellen Stadterweiterungsgebieten ist das meist nicht der Fall. Denn meist wird seitens der Stadt Wien erst mit der städtebaulichen Entwicklung begonnen, wenn ausreichend Flächen vom wohnfonds\_wien oder von gemeinnützigen Bauträgern erworben wurden.

### **Bodenpolitik und Flächenwidmung aufeinander abstimmen**

Eigentümer, die größere und nicht mehr genutzte Betriebsgebiete verwerten möchten, benötigen dafür einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der die Wohnnutzung erst erlaubt. Im Zuge eines solchen Widmungsverfahrens muss von der Stadt Wien entsprechend §1 der Wiener Bauordnung Vorsorge für ausreichend Flächen für die Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen sowie Freizeit und Erholung getroffen werden. Darüber hinaus werden auf diese Weise auch Grundstücke für den geförderten Wohnbau akquiriert, die dann meist in Kooperation mit dem wohnfonds\_wien entwickelt werden. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist damit auch ein Instrument, dessen sich die Stadt Wien bedient, um leistbare Flächen für den geförderten Wohnbau zu akquirieren.

### **3. Förderung nachhaltig finanzieren**

Die Stadt Wien wendet jährlich rd. 650 Mio. Euro für die Wohnbauförderung auf, was in etwa 5 % des Gesamtbudgets ausmacht. Der größte Teil davon, rund 330 Mio. Euro wird für die Neubauförderung, rund 250 Mio. Euro für die Sanierungsförderung und rund 70 Mio. Euro für die Subjektförderung ausgegeben.

Um diese Mittel effektiv und nachhaltig einzusetzen wird vor allem bei der Neubauförderung ein Großteil der Mittel als Darlehen ausbezahlt. Das führt dazu, dass mittel- bis langfristig Rückflüsse generiert werden. Diese betragen inzwischen etwa 300 Mio. Euro jährlich und insgesamt sichern rund 3,5 Mrd. Euro an aushaftenden Darlehen auch die zukünftige Finanzierung des Wohnbaus. Zusätzlich zu den Rückflüssen erhält die Stadt Wien als Bundesland auch Bundesmittel in der Höhe von jährlich etwa 150 Mio. Euro aus den Einnahmen aus dem Wohnbauförderbeitrag. Dieser Beitrag ist je zur Hälfte vom Dienstgeber und vom Dienstnehmer zu tragen und er beträgt 1 Prozent des

sozialversicherungspflichtigen Einkommens. Auch wenn im Jahr 2008 die Zweckbindung aufgehoben wurde, wird diese in Wien nach wie vor für die Förderung des Wohnbaus herangezogen.

Rückflüsse und Bundesmittel zusammen stellen somit eine nachhaltige Basisfinanzierung des geförderten Wohnbaus sicher und bestätigen die Strategie der Stadt Wien bei der Förderung verstärkt auf langfristige Darlehen zu setzen. Nicht rückzahlbare Zuschüsse werden hauptsächlich in der Sanierung und im Neubau für besondere Qualitäten gewährt.

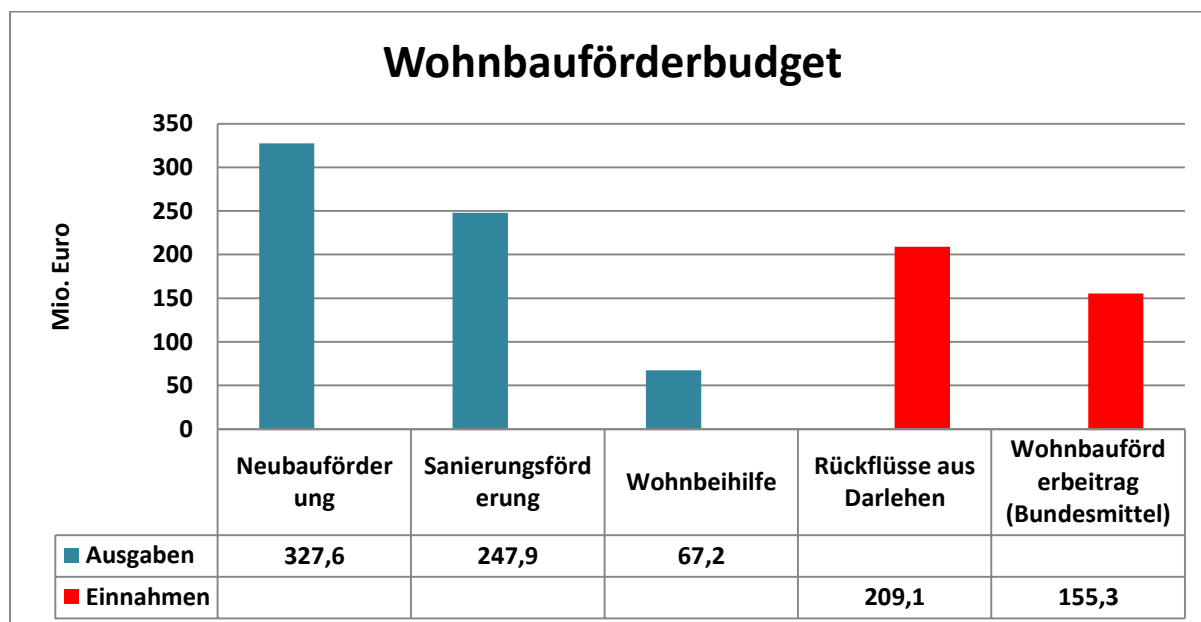


Abb. 6: Beispiel 2014: Eine Gegenüberstellung der Ausgaben und der Einnahmen der Wohnbauförderung zeigt, dass ein nicht unwesentlicher Teil der Finanzierung aus Rückflüssen und Bundesmitteln bestritten werden kann.

### Leistbare Mieten

Eine nachhaltig finanzierte Förderung muss jedoch auch dazu in der Lage sein, leistbare Mieten zu gewährleisten. Hier verfolgt Wien das Prinzip der Kostenmiete. Zusammen mit gedeckelten Gesamtbaukosten (rund 1.800 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche), gedeckelten überwälzbaren Grundstückskosten (max. 300 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) und langen Refinanzierungszeiträumen (35 Jahre bei Mietwohnungen) ist sichergestellt, dass die Mieten gleichermaßen leistbar und ökonomisch nachhaltig sind.

Um die zur Verfügung stehenden Fördermittel effizient einzusetzen, beträgt der Förderaufwand in der Hauptförderung zwischen 510 und 700 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche, abhängig von der Größe des Neubauvorhabens. Damit wird ein ganzes Drittel der Gesamtbaukosten gedeckt, die anderen zwei Drittel müssen durch Eigenmittel des Bauträgers, durch Bankdarlehen sowie durch Finanzierungsbeiträge der zukünftigen Mieterinnen und Mieter – maximal 12,5 Prozent der Gesamtbaukosten – aufgebracht werden. Da auch privates Kapital eingesetzt wird, kann der durchschnittliche Förderaufwand pro Wohnung mit rund 50.000 Euro an Förderdarlehen beziffert werden.

Um allerdings die gegenwärtige maximale Netto-Kaltmiete von 4,78 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche nicht zu überschreiten, ist das Förderdarlehen bis zur vollständigen Tilgung des Bankdarlehens tilgungsfrei. Das heißt die 4,78 €/m<sup>2</sup> dienen anfänglich ausschließlich der Rückzahlung des Bankdarlehens bzw. der eingesetzten Eigenmittel des Bauträgers. Zusätzlich kann noch ein Erhaltungs- und

Verbesserungsbeitrag eingehoben werden und zusammen mit Hausbetriebskosten von ca. 1,8 €/m<sup>2</sup> und einer 10-prozentigen Umsatzsteuer ergeben sich daraus in der Regel Brutto-Kaltnieten von rund 8,00 €/m<sup>2</sup>. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Mieterinnen und Mieter einen Finanzierungs- und Grundkostenbeitrag in der Höhe von rd. 500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche leisten.

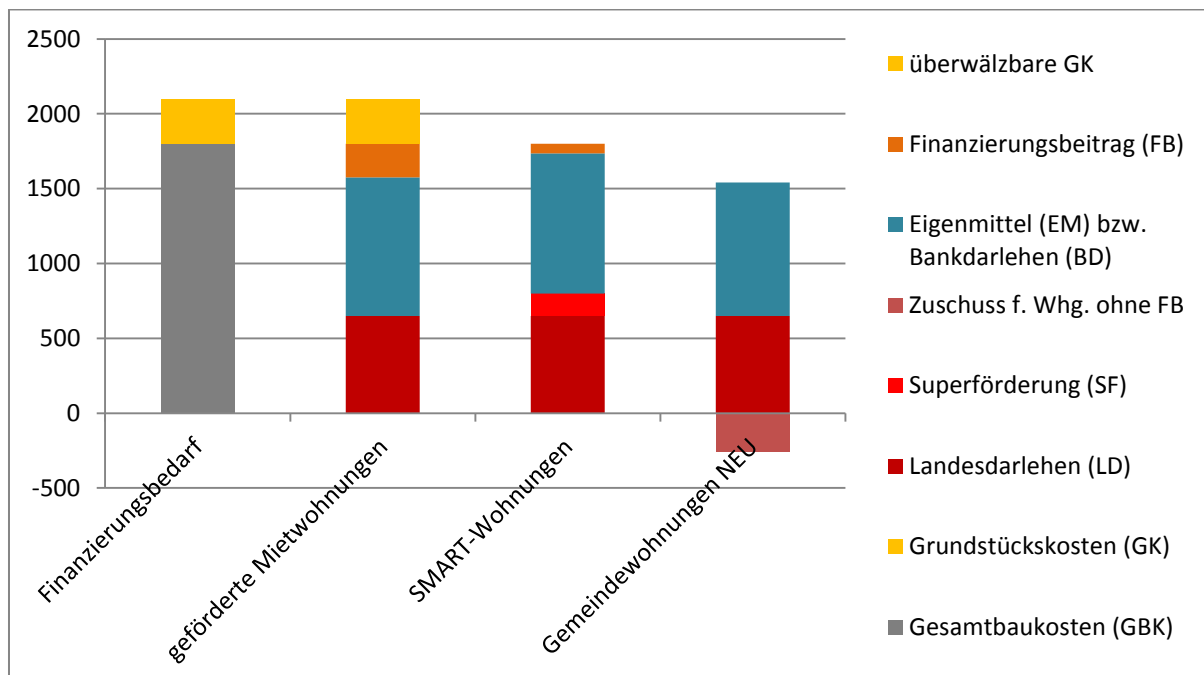


Abb. 7: Der Finanzierungsbedarf von rd. 1.800 €/m<sup>2</sup> GBK und rd. 300 €/m<sup>2</sup> GK wird je nach Förderschiene unterschiedlich auf das Land Wien als Fördergeber (Förderdarlehen, Superförderung, Zuschüsse), den Bauträger (Einsatz von Eigenmittel bzw. Bankdarlehen) und die zukünftigen Mieterinnen und Mieter (Finanzierungsbeiträge und überwälzbare Grundkosten) aufgeteilt.

Um diese vor allem für einkommensschwächere Haushalte hohe Zugangshürde zu beseitigen, sind in den vergangenen Jahren neue Förderschiene entwickelt worden. Bei den SMART-Wohnungen, bei denen zusätzlich zur Hauptförderung die Superförderung gewährt wird, ist der Finanzierungsbeitrag mit 68,59 €/m<sup>2</sup> (indexierter Wert auf Basis von 50,0 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2000) gedeckelt und die Grundstückskosten werden mittels Baurechtszinsen in der Höhe von rd. 0,80 €/m<sup>2</sup> laufend überwält.

Nachdem Wien bereits über einen sehr großen Gemeindewohnungsbestand verfügt, wurde der Neubau für einige Jahre ausgesetzt. 2015 entschied sich die Stadt Wien – aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach besonders kostengünstigem Wohnraum dazu, wieder Gemeindewohnungen zu errichten. Mit dem gänzlichen Entfall des Eigenmittelbeitrags und einer Bruttomiete von max. 7,50 €/m<sup>2</sup> bieten diese äußerst günstige Konditionen.

Bei der im Frühjahr 2016 eingeführten Förderschiene für finanzierungsbeitragsfreie Wohnungen wird vom Land Wien ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in der Höhe von 260 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gewährt. Mit dieser Förderung werden die neuen Gemeindewohnungen errichtet. Die Grundstückskosten entfallen, da dafür stadteigene Grundstücke verwendet werden. Geplant ist, bis 2020 rund 4.000 solcher Gemeindewohnungen in die Umsetzung zu bringen.

Die strengen Auflagen, die an die Wohnbauförderung geknüpft sind – insbesondere die indirekte Beschränkung der Rendite über die mit 4,78 €/m<sup>2</sup> gedeckelte Miete und die langen Refinanzierungszeiträume – gewährleisten, dass tatsächlich leistbare Wohnungen entstehen.



Gleichzeitig braucht es aber auch verlässliche Partner, die bereit sind, unter diesen Rahmenbedingungen Wohnungen zu errichten und die vor allem auch über die Kapazität verfügen, um Wohnungen in großer Zahl herzustellen. Wien kann hier auf die langjährige und bewährte Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) zählen.

#### **4. Verlässliche Partner fördern**

In Wien besteht mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) eine historisch gewachsene Eigentümergruppe, die besonderen sozialpolitischen Zielen verpflichtet ist und speziellen Regularien der Vermietung und Miethöhe, Gewinnerzielung und (Re-)Investition in den Wohnungsbestand unterliegt. Die GBV gehen auf die Genossenschaftsgründungen vor dem Ersten Weltkrieg, auf Gründungen nach dem „Bundes- Wohn- und Siedlungsfond“ 1921 sowie vor allem auf die Gründungswelle in der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg zurück. Aktuell gibt es in Österreich 186 gemeinnützige Bauvereinigungen, davon 98 Genossenschaften, 78 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften. Von diesen haben 57 ihren Unternehmenssitz in Wien bzw. sind in Wien aktiv. Für alle GBV gilt weiterhin das seit 1910 fortentwickelte Gemeinnützigkeitsrecht bzw. das derzeitige Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Wesentliche Regelungen für die Miethöhe und Investitionsstrategien der GBV sind:

- **Gewinnbeschränkung:** eine begrenzte Eigenkapitalverzinsung bzw. eine Gewinn(ausschüttungs)beschränkung auf derzeit maximal 3,5 %
- **Baupflicht:** überschüssiges Eigenkapital muss in den sozialen Wohnbau reinvestiert werden
- **Generationenvertrag:** die Miete in ausfinanzierten Objekten (nach Ablauf der Förderbindung) beträgt gegenwärtig 1,75 €/m<sup>2</sup> und dient dem Aufbau von Eigenkapital das wiederum in den Wohnbau reinvestiert werden muss

Die Attraktivität des Geschäftsmodells der Gemeinnützigen Bauvereinigungen liegt in Steuervorteilen, dem besonderen Zugang zu Wohnungsbaufördermitteln, der Möglichkeit der Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an den Eigenmitteln sowie langfristig sehr stabilen, wenn auch begrenzten Erträgen. Der geförderte Wohnbau Wiens ist ohne die Gemeinnützigen Bauvereinigungen als Partner nicht denkbar, denn im Unterschied zu privaten Investoren sind sie per Gesetz zu einer beschränkten Rendite und zur Reinvestition der Überschüsse in den Sozialen Wohnbau verpflichtet.

#### **Gemeinwohlorientierte Strukturen fördern**

Die GBV errichten im Unterschied zu privaten Investoren Wohnungen, weil es ihr Unternehmenszweck ist, und nicht, weil Wohnhäuser gegenwärtig eine attraktive Kapitalanlage darstellen. Diesem Aspekt muss deshalb besondere Aufmerksamkeit zuteil werden, da das Bevölkerungswachstum in vielen Städten auch mittelfristig hoch bleiben wird. Das bedeutet, dass auch weiterhin eine hohe Anzahl an Wohnung errichtet werden muss. Sich dabei ausschließlich auf private Investoren zu verlassen ist mitunter risikoreich, denn gegenwärtig kurbeln vor allem die niedrigen Kapitalmarktzinsen den Wohnungsbau an. Sollten aber die Kapitalmarktzinsen wieder steigen, so wird auch weniger privates Kapital in den Wohnbau fließen und wachsende Städte müssten dann – mit größeren Anreizen als bisher – versuchen, die private Wohnbauproduktion aufrecht zu erhalten.

Nachhaltiger ist es, mit gezielten Förderprogrammen nicht nur Wohnungen sondern auch Akteure zu fördern, die zukünftig als Player mit geringer Renditeerwartung am Wohnungsmarkt auftreten und die sowohl das Know-how als die Kapazitäten haben, um Wohnungen in großer Zahl zu errichten. Das könnten kommunale Wohnbaugesellschaften ebenso sein wie Betriebe, die wieder in den Werkwohnungsbau einsteigen. Auch neue Genossenschaften könnten solche Akteure sein, wenn sie sich in ihren Statuten dazu verpflichten, einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten.

## **5. Innovationsfördernde Prozesse**

Die Vergabe von Wohnbaufördermitteln für den geförderten großvolumigen Wohnungsneubau erfolgt in Wien über ein qualitätssicherndes Gremium, den sogenannten „Grundstücksbeirat“. Dieser setzt sich aus Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsplanung, Bauökologie, Stadtplanung, soziale Nachhaltigkeit und Ökonomie zusammen und tritt in zwei unterschiedlichen Konstellationen zusammen.

Erstens beurteilt der Grundstücksbeirat in monatlichen Sitzungen Projekte mit weniger als 300 Wohnungen, die von Bauträgern auf eigenen Grundstücken errichtet werden. Detailliert ausgearbeitete Projekte werden einer umfassenden Beurteilung unterzogen, die das Ziel hat, Projekte zur Förderung zu empfehlen, die eine gute Balance zwischen Leistbarkeit, architektonischen, ökologischen und sozialen Qualitäten aufweisen. Und zweitens tritt der Grundstücksbeirat als Bauträgerwettbewerbssjury auf, wobei hier auch zusätzliche Jurymitglieder die dem Grundstücksbeirat nicht angehören, hinzugezogen werden können.

Beim Bauträgerwettbewerb handelt es sich um eine Konzeptvergabe, die vom wohnfonds\_wien für eigene Grundstücke ausgelobt wird bzw. die bei Projekten mit mehr als 300 Wohnungen, die unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln umgesetzt werden sollen, verpflichtend ist. Wesentlich dabei ist, dass der Kaufpreis des Grundstückes vorab fixiert wird (rd. 250 €/m<sup>2</sup>BGF = rd. 300 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) und folglich ein Wettbewerb durchgeführt wird, bei dem es darum geht, möglichst hohe Qualität bei gleichzeitig leistbaren Mieten zu ermöglichen. Dadurch werden gezielt innovative Wohnbauprojekte angestoßen. Zusätzlich programmatisch gesteuert wird diese Innovation auch dadurch, dass einzelne Bauträgerwettbewerbe zu bestimmten Themen, wie zum Beispiel „Generationenwohnen“, „Junges Wohnen“ oder „Interkulturelles Wohnen“ ausgelobt werden.

Die jeweiligen Aufgabenstellungen werden von Projektteams aus Bauträgern und Architekturbüros umfassend bearbeitet und in Form eines architektonischen Entwurfs mit einer umfassenden Kalkulation abgegeben. Die Beurteilung erfolgt durch die interdisziplinäre besetzte Bauträgerwettbewerbssjury anhand des 4-Säulen-Modells, das die Säulen soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökonomie und Ökologie abbildet.

Die Kriterien werden kontinuierlich – aufgrund der praktischen Erfahrungen sowie eines sich wandelnden Verständnisses – weiterentwickelt. Standen ursprünglich v.a. ökonomische Gesichtspunkte der Kostenbegrenzung bei den Wettbewerben im Vordergrund, so gewann zwischenzeitlich Architektur/Städtebau an Gewicht, während nunmehr aufgrund des jüngsten Hauptkriteriums der sozialen Nachhaltigkeit eine stärkere Nutzerperspektive entwickelt wurde.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bei der Förderung von Innovation ist die Veröffentlichung der Ergebnisse der Bauträgerwettbewerbsbeiträge in jährlichen „Bauträgerwettbewerbsbüchern“ und

diversen Ausstellungsformaten, bei denen die verschiedenen Beiträge in der Fachöffentlichkeit diskutiert werden.

Soziale Nachhaltigkeit	Architektur	Ökonomie	Ökologie
Alltagstauglichkeit	Stadtstruktur	Grundstückskosten	Klima und Ressourcenschonendes Bauen
Kostenreduktion durch Planung u. Finanzierung	Gebäudestruktur	Gesamtbaukosten	Gesundes und Umweltbewusstes Wohnen
Wohnen in Gemeinschaft	Wohnungsstruktur	NutzerInnenkosten und Vertragsbindung	Stadträumlich wirksame Qualitäten im Grün- und Freiraum
Wohnen für wechselnde Bedürfnisse	Gestaltung	Kostenrelevanz der Bauausstattung	Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum
<b>Gesamtbewertung</b>			

*Abb.8: Das 4-Säulen-Modell dient dem Grundstücksbeirat als qualitätssicherndes Gremium als Beurteilungsschema für Wohnbauprojekte die sich um Wohnbaufördermittel bewerben.*

#### **Wiener Wohnbauoffensive 2016-2018**

Seit 1995 wurden vom wohnfonds\_wien 55 Bauträgerwettbewerbe mit rund 25.000 Wohneinheiten durchgeführt. Im Grundstücksbeirat wurden im selben Zeitraum 825 Projekte mit rund 75.000 Wohneinheiten beurteilt. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums mit durchschnittlich etwa 27.000 Personen jährlich in den vergangenen fünf Jahren wurde Anfang 2016 die „Wiener Wohnbauoffensive 2016-2018“ gestartet. Im Zuge dieser sind im Zeitraum 2016 bis 2018 insgesamt 13 Bauträgerwettbewerbe für insgesamt 11.000 Wohnungen vorgesehen. Das entspricht in etwa einer Verdopplung der sonst üblichen 2 bis 3 Verfahren jährlich.

#### **IBA\_Wien Neues Soziales Wohnen**

Trotz der zahlreichen Strukturen, die der soziale Wohnbau in Wien in seiner fast 100-jährigen Geschichte ausgebildet hat, sind auch die Herausforderungen groß. Bis zum Jahr 2025 soll Raum für bis zu 120.000 neue Wohnungen bereitgestellt werden, denn es geht schließlich auch darum, die Leistbarkeit des Lebens in der wachsenden Stadt im Auge zu behalten. Immer mehr Menschen in prekären Arbeitsverhältnissen und Lebenssituationen konkurrieren um das sich verknappende Gut des leistbaren Wohnraums. Fehlt das entsprechende wohnungspolitische Steuerungsinstrumentarium, drohen die Städte in krisenhafte Situationen zu geraten. Die Gefahr ist groß, dass dies zu einer Zuspitzung sozialer Ungleichheiten führen wird.

Wien verfügt – wie die vergangenen Seiten zeigen – zwar über ein besonderes wohnungspolitisches Instrumentarium im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, doch ist auch in Wien zu beobachten, wie der soziale Wohnbau angesichts stark steigender Grundstückspreise, eines durchschnittlich stagnierenden bzw. sinkenden Realeinkommens und eines stagnierenden Wirtschaftswachstums zunehmend unter Druck gerät. Mit dem Instrument der Internationalen Bauausstellung – IBA\_Wien - hat sich die Stadt dazu entschlossen, neue zukunftsweisende Akzente zu setzen. Ziel der IBA\_Wien ist es, gemeinsam mit heimischen und internationalen Expertinnen und Experten sowie unter Mitsprache der Wiener Bevölkerung beispielgebende Antworten auf Fragen des „Neuen Sozialen Wohnens“ zu erarbeiten. Dies sowohl im Bereich des Neubaus als auch der Sanierung. Mehrere

Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgebiete stehen im Fokus der IBA\_Wien, in denen innovative Lösungen vorangetrieben werden. Mit der Internationalen Bauausstellung – die Präsentationsjahre sind 2020 und 2022 – beabsichtigt Wien, sich europaweit als Kompetenzzentrum für sozialen Wohnbau zu etablieren.

Beitrag erschienen in:

BDB, Bund deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (Hg.): *Jahrbuch 2017 mit Sachverständigenverzeichnis*. Berlin 2017, S. 22-35.

[www.baumeister-online.de](http://www.baumeister-online.de)

<http://www.baumeister-online.de/service/publikationen/>