Fonds Soziales Wien

Wir sind da, um für Sie da zu sein.

Kommunaler Wohnbau in Wien (von 1923 bis dato) und die Auswirkungen auf leistbaren Wohnraum für einkommensschwache Personengruppen

Ing. Mag. Armin J. Hanschitz MSc
E: armin.hanschitz@fsw.at
T: +43 0505379 DW 50201

1. FSW: Instrument der Stadt Wien

- setzt die Wiener Sozialpolitik um
- vermittelt soziale Sicherheit
- erfüllt den sozialen Hilfe- und Betreuungsauftrag
- Ressort Soziales, Gesundheit und Sport

- NICHT RESSORT (!) Wohnen, Wohnbau und Frauen

Der FSW ...

plant und steuert

finanziert und fördert

berät

erbringt Dienstleistungen

sichert Qualität

120.800

KundInnen im Fonds Soziales Wien 2018

59.810
KundInnen mit Pflege- und Betreuungsbedarf

26.370
Flüchtlinge in der Grundversorgung

13.900
KundInnen mit Behinderung

11.730
KundInnen ohne Wohnung oder Obdach

9.930
KundInnen mit Schuldenproblematik

3.590
KundInnen ausschließlich mit Mobilitätsbedarf

(Stand: 2018)

2. Gesetzlicher Rahmen der Wohnbaupolitik

- **Wohnen als Grundrecht**, daher sind staatliche Eingriffe erforderlich, um dessen Erfüllung nicht völlig der Marktwirtschaft zu überlassen.

- Aufbau eines breiten **marktfernen Segments an Mietwohnungen** wird sichergestellt, dass auch für einkommensschwache HH ausreichend leistbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die **österr. Wohnungspolitik** richtet sich „in seiner gesellschafts-politischen Funktion an praktisch alle sozialen Gruppen der Bevölkerung“.

- Zur **Sicherstellung von leistbarem Wohnraum** werden insbes. **3 Gesetze** herangezogen:
  - **Mietrechtsgesetz (MRG)**
  - **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**
  - **Wohnbauförderungsgesetze (WFG)** – auf Landesebene

Quelle: FGW, Forschungsgesellschaft Wohnen, Bauen und Planen (2019): Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich, Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung. Wien, S. 32 ff.

2.1. Mietrechtsgesetz (MRG)

- Das österr. MRG ist starkes **wohnungspolitisches Instrument**, welches vor allem zum Schutz der MieterInnen dient. Dabei werden Regelungen zum **Kündigungsschutz** und zur **Befristung von MV** getroffen. Bei Befristung von MV muss bspw. der Mietzins um 25% gesenkt werden.

- Gesetz ist allerdings komplex, da drei **Anwendungsbereiche** definiert sind, in Abhängigkeit vom errichtungszeitpunkt des Gebäudes, Alter des Mietvertrags bzw. der Förderungsart beim Bau. Bei geförderten gemeinnützigen Mietwohnungen sind zusätzliche Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zu berücksichtigen

  - **Vollanwendungsbereich**
  - **Teilanwendungsbereich**
  - **Vollausnahmen**

2.2. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

- **WGG** aus 1979 bildet das **Rahmenwerk für alle gemeinnützigen Bauvereinigungen**, egal ob für Genossenschaften oder Kapitalgesellschaften. Hierin sind die **Grundsätze der Gemeinnützigkeit** definiert, aber auch die **Handhabung der Mieten und Kaufoption** usw.

- Die Grundsätze der Gemeinnützigkeit lt. WGG:
  - **Kostendeckung**
  - **Gewinnbeschränkung**
  - **Eigenkapital**
  - **Personelle Einschränkungen**
  - **Vermögensbindung**

2.3. Wohnbauförderungsgesetz (WFG)

- Wohnbauförderung ist das **zentrale Element des sozialen Wohnbaus** in Österreich. D.h. es wird nicht nur der Wohnungsneubau gefördert, sondern zudem die Bestandssicherung durch Sanierung gewährleitstet.

- Durch den **Eingriff des Staates in den privaten Wohnungsmarkt kann leistbarer Wohnraum geschaffen werden**. Kurz gesagt, leistbarer Wohnraum wird nicht nur für sozial schwache, sondern auch für die einkommensschwächere Mittelschicht errichtet wird -> **soziale Durchmischung.**

- In Österreich gibt es eine **Kombination von Objekt- und Subjektförderung**, daher haben viele Menschen Zugang zu leistbarem Wohnraum. Das österr. Modell des sozialen Wohnbaus zielt primär auf eine **soziale Durchmischung in den Siedlungen** ab. Sekundär geht es um die **Unterstützung jener Personen und HH, die keinen Wohnraum verfügen oder Gefahr laufen diesen zu verlieren**.

3. Kommunaler sozialer Wohnungsbau in Wien

- Die Geschichte des **sozialen Wohnbaus** in Österreich hat seinen Ursprung in der Zeit der Industrialisierung, als viele arbeitssuchende Menschen vom Land in die Stadt zogen. Die Zuwanderung aus en Kronländern der Monarchie kam hinzu => **enorme Wohnungsnot.** Zirka 300.000 WienerInnen (rd. 17% der Bevölkerung Wiens) hatten **im Jahr 1900 keine Wohnung.**

- Strategie zur Linderung der Wohnungsnot und Entstehung des sozialen Wohnbaus:
  - **Werkswohnungsbau**
  - **Genossenschaftliche Selbstversorgung** (gemeinnützige Bauvereinigungen)
  - **Kommunaler Wohnbau** (z.B. Gemeindebau Wien)

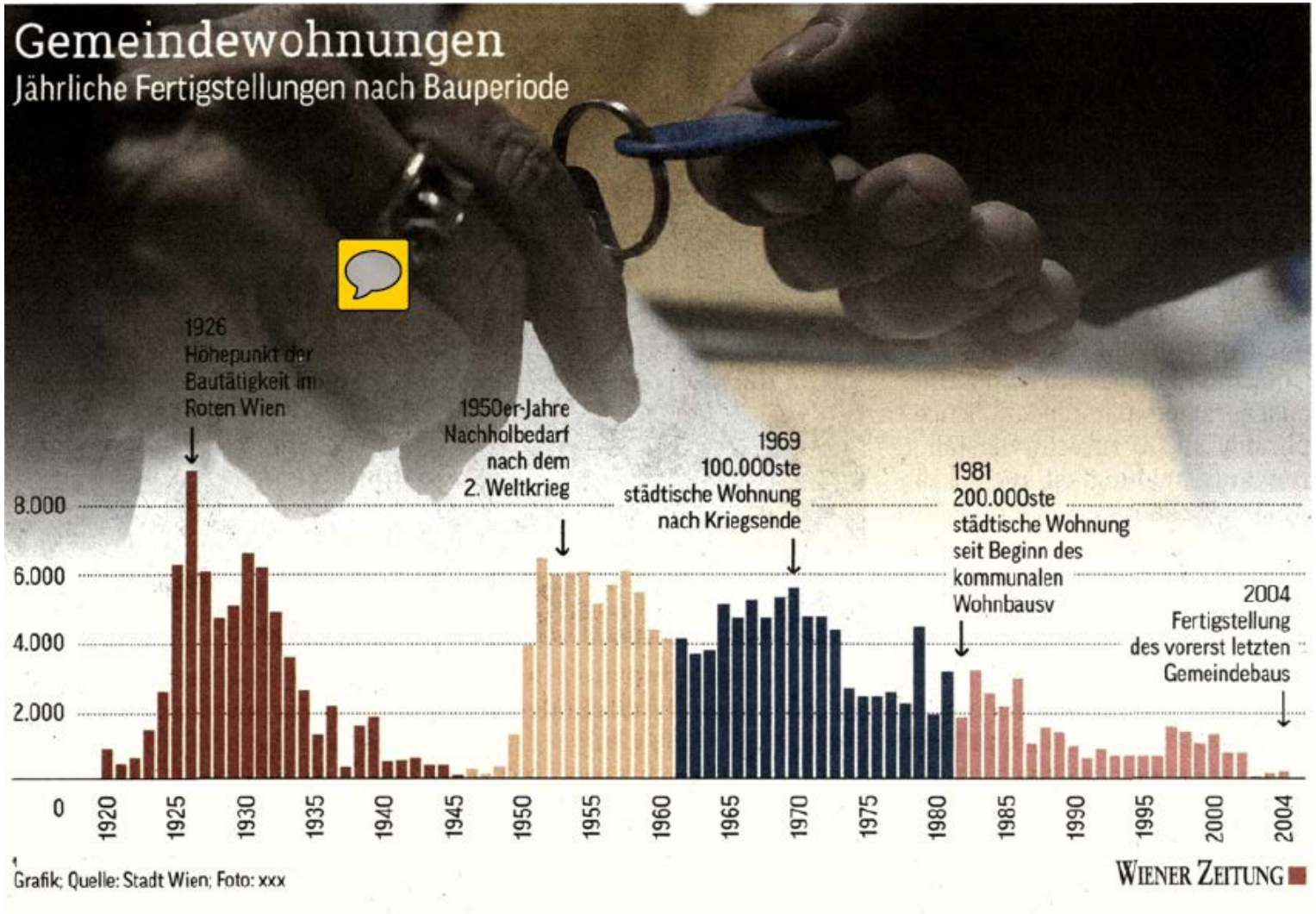
- Bei allen drei Formen war/ist die **staatliche Wohnbauförderung** (in den 1920ern) wichtig
  - 1910 wurde bereits der Wohnungsfürsorgefonds eingerichtet, wodurch dem gemeinnützigen Wohnungsbau zinsgünstiges Kapital zur Verfügung stand
  - Beginn der Gemeinnützigkeit, d.h. Gewinnbeschränkung

3.1. Kommunaler Wohnbau in Wien

- **1919 Beginn des kommunalen Wohnbaus** in Ö vor allem in Wien im „Roten Wien“
- **Anfang 1922 wird Wien eigenes BL** und erlangt damit Steuerhoheit (Wohnbausteuer), 1923 Start des Wiener Gemeindebaus gem. Gemeinderatsbeschlusses.
- **1926 (frühzeitige) Vollendung des ersten Wohnbauprogramms**. In der Zeit 1923 bis 1934 sind mehr als 65.000 kommunale Wohnungen in 348 Wohnhausanlagen gebaut worden.
- **1954** wurde die 100.000ste Gemeindewohnung verzeichnet.
- **In den 1960er** war die Bauleistung am höchsten, rd. 4.500 Whg pro Jahr wurden übergeben.
- **In den 1970ern** sank die Bauleistung, da die Sanierung der G.bauten aus der Zwischenkriegszeit begann.
- **1981 – 1984** In dieser Zeit sind das MRG sowie das WFG in Kraft getreten.
- Insgesamt gibt es in **Wien 220.000 Gemeindewohnungen**, die rd. eine halbe Million WienerInnen beherbergen und über die ganze Stadt verteilt sind.
- **2015 „Gemeindewohnung Neu**“ – bis 2020 sollen 4.000 neue Wohneinheiten entstehen, die zu 100% im Eigentum der Stadt Wien sind. Der Anteil der jährlich errichteten geförderten Wohnungen sinkt stetig und beträgt im Jahr 2018 -> 6.600 Whg. (von insg. 15.500 Whg.). Ein Drittel/die Hälfte der geförderten Whg. müssen Smart-Wohnungen sein.

GEMEINDE WIEN

GEMEINDE WIEN


Gemeindewohnungen
Jährliche Fertigstellungen nach Bauperiode
1926
Höhepunkt der
Bautätigkeit im
Roten Wien
1950er-Jahre
Nachholbedarf
nach dem
2. Weltkrieg
1969
100.000ste
städtische Wohnung
nach Kriegsende
1981
200.000ste
städtische Wohnung
seit Beginn des
kommunalen
Wohnbausv
2004
Fertigstellung
des vorerst letzten
Gemeindebaus
8.000
6.000
4.000
2.000
0
1920
1925
1930
1935
1940
1945
1950
1955
1960
1965
1970
1975
1980
1985
1990
1995
2000
2004
Grafik; Quelle: Stadt Wien; Foto: xxx
WIENER ZEITUNG

3.2. Genossenschaftliche Selbstversorgung (GBV)

- **Aufgabe** der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) ist d. **Bauen, Sanieren und Verwalten von Wohnungen.**

- GBV streben nicht nach **Gewinn-Maximierung**, sondern streben danach einer breiten Bevölkerungsschicht **leistbaren Wohnraum zu ermöglichen.**

- Fünf Grundsätze der Gemeinnützigkeit gelten für GBV und unterliegen dem WGG.

- Dafür erhalten sie Förderungen und **steuerliche Vergünstigungen** von staatlicher Seite.

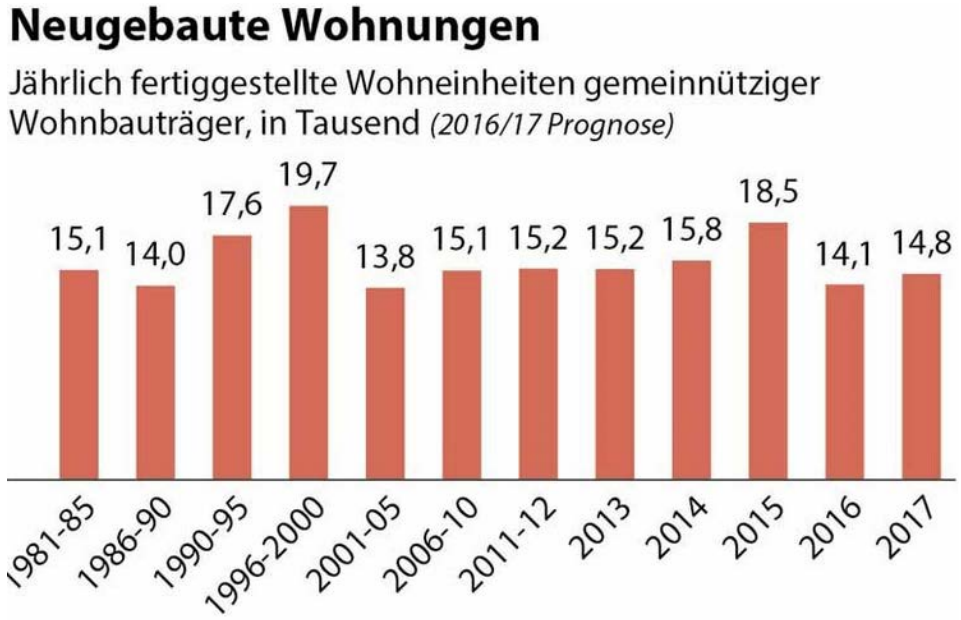
- GBV kann die **Rechtsform** einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder als Aktiengesellschaft (AG) organisiert sein.

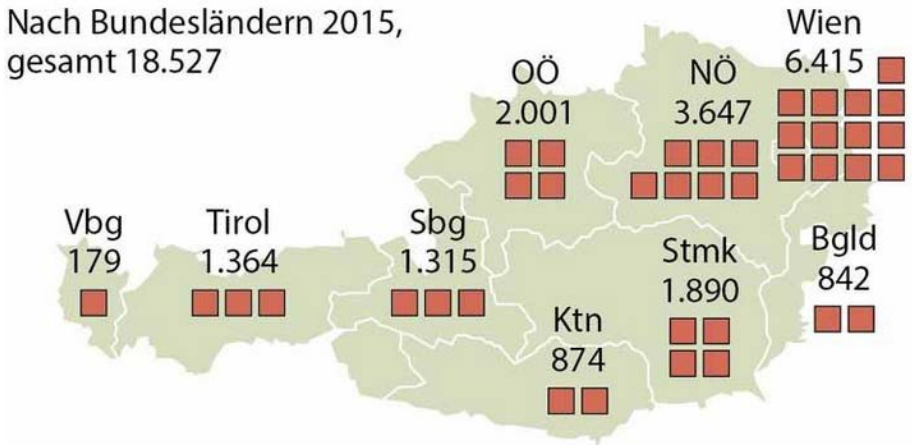
Die deutsche Genossenschaftsidee ist Weltkulturerbe
klicken Sie hier!

3.3. Der gemeinnützige Wohnbau (1)

Motive für den gemeinnützigen Wohnbau in Österreich

- In Österreich vertritt die **Wohnungspolitik** die Auffassung, dass der Preis des „guten Wohnens“ **nicht ausschließlich** aufgrund von Angebot und Nachfrage **am freien Markt** gebildet werden sollte.
- Vielmehr sollte das **Grundbedürfnis nach Wohnen** auch einkommensschwachen ÖsterreicherInnen zur Verfügung stehen.
- Deshalb wurden **preisregulierende Instrumente** - wie bspw. die Wohnbauförderung – eigeführt. Die Wohnbauförderung übt als politisches Lenkungsinstrument einen wesentlichen Einfluss auf die österreichische Wohnbauproduktion. Ihr Volumen beträgt rd. 1% des Bruttoinlandproduktes





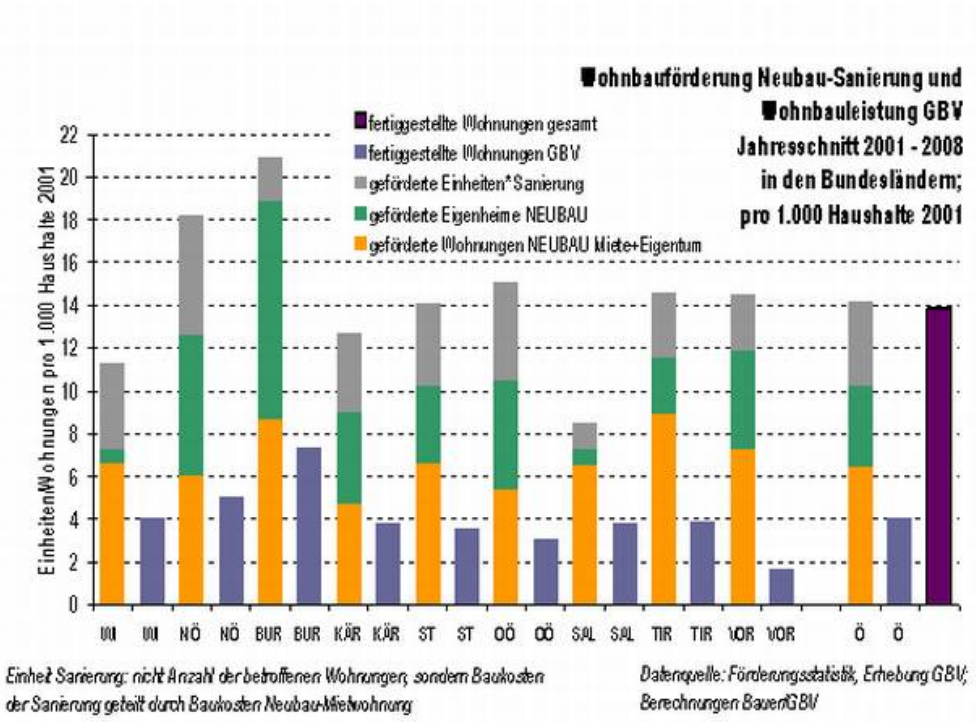
Der gemeinnützige Wohnbau (2)

Zukünftige Herausforderungen für die gemeinnützigen Bauträger

- Baukosten, Bodenpreise, Normen, ökolog. Herausford.
- Prinzip der Vermögensbindung aufzulösen, damit könnte das Stammkapital für Spekulationen möglich werden und die Gefahr von Privatisierungen ist gegeben (Türkis-Blau)

Voraussetzungen für die Implementierung des österr. Modells

- Langfristige Verpflichtung u. Bereitschaft der Politik sich dem System d. geförderten Wohnbaus zu unterwerfen
- Dazu braucht es Institutionen, die miteinander kooperieren In Wien: wohnfonds_wien, Förderstellen, GBV u. Politik
- Kontinuierlich bereitgestellte Fördergelder, empfohlen kann 1-2% des BIP werden – angelehnt an österr. Verhältnisse



4. Wien im Vergleich

	EW	Fläche in km²	BIP/Kopf	Arbeitslose	Ausländeranteil	Migrationshintergrund
Berlin:	3,65 Mio.	900	38.000	7,8%	19,2%	32,5%
Wien:	1,90 Mio.	415	48.600	7,3%	29,6%	40,2%
München:	1,54 Mio.	311	75.200	3,5%	27,6%	43,1%
Hamburg:	1,84 Mio.	755	65.000	6,3%	16,2%	34,0%
Paris:	2,19 Mio.	105	57.200	8,7%	14,6%	35,0%

4.1. Status - Wohnbau in Österreich (1)

- **Österreich**: **8,8 Mio Einwohner** -2018- leben in 3,9 Mio (hauptwohn-sitzgemeldeten) Wohnungen.
- Im **Jahr 2070** werden es rd. **9.8 Mio Einwohner** sein, d.h. plus 12%

- Pro Jahr werden ca. **57.000 Whg.** neu errichtet (alle Daten Stand 2017/18)
- **Durchschnittliche Fläche** einer Whg. liegt bei rd. **100 m².** 1984 lebten in Privathaushalt durchschnittl. -> 2,70 Personen, 2080 schon 2,09
- 43% der Whg. sind ge- bzw. vermietet. Diese Wohnungen **kosten durchschn. 500 €/Monat**

- **21%** der Whg. gehören **öffentl.-rechtl. Körperschaften** (GBV, Gemeinden)
- **73%** gehören **Privatpersonen**
- **5%** gehören **Unternehmen**

4.2. Status - Wohnbau in Wien

- In **Wien** lebten (2018) **1.89 Mio. Menschen**, von denen 311´ älter als 65 Jahre und 365` jünger als 20 Jahre waren.
- Das **Durchschnittsalter** der Bevölkerung in **Wien** lag mit Stichtag 1.1.2018 bei **40,3 Jahren**.
- Laut akt. Bevölk.prog. wird Wien im Jahr **2026** die **2-Mio-Grenze** erreichen.
- Der Anteil der **über 65-Jährigen**, bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Wien, wird bis 2070 von **16,5 % auf 23,4 % steigen**.
- Der Anteil der **unter 20-Jährigen**, bezogen auf die Gesamtbevölkerung, wird bis 2070 nur langsam von derzeit **19,3 % auf 20,0 % steigen**.
- 2017 gab es in Wien **917.156 Privathaushalte** mit einer durchschnittl. Haushaltsgröße von nur **2,03 Personen**.
- Von 2017 bis 2080 wird es zu einem Anstieg der **Einpersonen-Haushalte** von 34,21 % kommen.

4.3. Wohnbau in Wien

Hauptmietverhältnisse in Wien 2016 (Quelle AK Wien)

- Gemeinde: 213.035
- GBV: 178.548
- Privat: 299.330
- Gesamt: 690.913

Hauptwohnsitze in Wien 2016 (Quelle AK Wien)

- Haus und Wohnungseigentum: 19 %
- Soziale Hauptmiete: 43 %
- Private Hauptmiete: 33 %
- Sonstige: 5%

Neuvermietungsmieten (2015/16) brutto in €/m² (Quelle AK Wien)

- GBV: 7,73 €
- Gemeinde: 7,64 €
- Privat 11,07 €

5. Förderungen in Wien

- **Stadt Wien** gewährt bei Errichtung von Mietwohnungen oder Geschäftslokalen in Mehrparteienwohnungen (Objektförderung) **Landesdarlehen als Fixbetrag**, der zwischen 510 und 700 Euro pro qm-Nutzfläche liegt. Diese Darlehen sind mit 1% pro Jahr verzinst und haben eine maximale Laufzeit von 35 Jahren.

- **Wohnungsneubauten** werden i.d.R. **gemischt finanziert**. Während die Kapitaldarlehen bedient werden, muss im Landesdarlehen nur die Zinsen bezahlt werden. Nach Rückzahlung dieser Darlehen beginnt erst die Tilgung der Landesdarlehen, wobei der Betrag so hoch sein muss, damit dies spätestens nach 35 Jahren zurückgezahlt werden kann.

- **Sanierung bestehender Altbauten** gibt es unterschiedliche Bestimmungen
  - Sockelsanierung
  - Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahme

6. Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Wohnung

6.1. Gemeindebau am Bsp. Wien

- „Wiener Wohn-Ticket“ (früher Vormerkschein)

- Grundvoraussetzungen:
  - Mindestens 17 Jahre alt
  - Verheiratet oder in eingetragener Partnerschaft Lebende
  - Mind. 2 Jahre an der aktuellen Einreich-Adresse in Wien hauptgemeldet
  - ÖsterreicherInnen, Personen mit EU-, Schweizer Stb oder Reisepass eines EWR-Landes außerhalb der EU, Anerkannte Flüchtlinge oder Drittstaatenangehörige mit einem Aufenthaltstitel
  - Folgende Netto-Einkommensgrenzen für alle im Hh lebenden Personen (Stand 2019):
    - 1 Person: € 46.450
    - 2 P.: € 69.220
    - 3 P.: € 78.330
    - 4 P.: € 87.430, jede weitere P.: plus € 5.100

- Wohnbedarfsgrund

Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Wohnung

6.2. Geförderte Mietwohnung in Wien

- <u>Altersgrenzen</u>
  - Vollendung des 18. Lebensjahre; Anmeldung bereits ab dem vollendeten 17 LJ

- <u>Einkommensgrenzen (gültig 2019)</u>
  - Maßgeblich ist ausschließlich das Jahreseinkommen und nicht das Monatseinkommen, das zwischen € 46.450 - 87.430,- liegen darf.

- <u>Dringender Wohnbedarf</u>

Voraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Wohnung

6.3. Geförderte Eigentumswohnungen in Wien

- **Voraussetzungen** für die Gewährung einer Förderung können in den 9 Bundesländern leicht unterschiedlich sein.

- Allerdings müssen die AntragstellerInnen **österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte** sein, deren **Haushalts-Nettoeinkommen** folgende **Grenzen nicht übersteigen**.

6.4. Kriterien Smart-Wohnung (

- **Finanzierungsbeitrag** (Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag): max. € 60,-/m² WNF

- **Monatliche Kosten** (inkl. Betriebskosten und MwSt.): max. € 7,50/m² WNF.

- Bislang ein Drittel, seit kurzem die **Hälfte des geförderten Wohnbaus** in Smart-Kategorie im geförderten Wohnbau.

- Jeweils **50% aller SMART-Wohnungen** werden über die Wohnberatung Wien vergeben. Speziell für Jungfamilien, Paare, AlleinerzieherInnen und Singles bietet die Stadt Wien mit den neuen SMART-Wohnungen leistbaren Wohnraum. Die Mieten sind preislich mit Gemeinde-wohnungen vergleichbar.

- Zusätzlich zu den Grundvoraussetzungen, die von der WohnungswerberIn und allen Mitziehenden zu erfüllen sind, ist daher auch ein **begründeter Wohnbedarf** nachzuweisen.

7. Dennoch Probleme… (1)

- **TREIBER**

  - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

  - BETONGOLD

  - URBANISIERUNG

Dennoch Probleme… (2)

- **Haushaltsgrößen** steigen pro Kopf
- **Leerstand,** verfügbare Wohnungen,
- **Grundstücke**: Preise – Baugenehmigungen
- **Baukosten**: Materialkosten – Bauvorschriften – Verfahren
- **Mietwohnungen** (Grundstückskosten, Baukosten, Finanzierungskosten)
- **Steigerung der Bruttomieten**: Bestandsmieten – Neumieten
- **Weitergabe** – Einkommensüberprüfungen – Bedarfsprüfung
- **Wohnbauförderung** - Zweckbindung
- **Infrastruktur**
- Anrainer (Anlieger)

8. LÖSUNGSVERSUCH => WIENER MODELL

.

- **Mieterschutz** – unbefristete Verträge
- **regulierte Mieten** – dzt. 7% zu freien Konditionen
- hoher **kommunaler Bestand** an Mietwohnungen
- **Grundstücksbevorratung** und Wettbewerbe mit 4-Säulen-Modell
- Flächenwidmung „**Geförderter Wohnbau**“ f. Grundstücke > 5.000 m²
- Bau von **Smart-Wohnungen** und **Gemeindewohnungen-neu**
- **Stadterweiterung** und **Verdichtung**
- **Wohnbauförderung** und **Wohnbeihilfe** (+ Mietbeihilfe -> Wohngeld)
- **Durchmischung**
- **Kostenfreie Dienstleistungen** (Wohnservice Wien – Wohnberatung Wien, MieterHilfe, wohnpartner, FSW)
- **IBA Wien** „Neues soziales Wohnen“
- Initiative -> **Housing for all**

9. FORDERUNGEN

- **Universalmietrecht** m. Zu-/Abschlägen; Deckelung 25%; ab 25 J. n. Errichtung.
- **Investitionsoffensive** (Wohnbau-Investitionsbank)
- Spekulation mit **Bauland** eindämmen + Baugrundbevorratung ausbauen
- **Maklergebühren** für Vermieter
- **Städtebauliche Verträge** ausbauen für soziales Wohnen
- **Kontingente** für FSW-KundInnen via FSW-Wohnplattform (Neubau/Wv.)
- Errichtungskosten - **Lebenszykluskosten**
- tempor. u. modulare Bauweise (serielles Bauen, Vorfertigung)/ Sofortbau-P.

- Gerechtigkeit relativ (s.1939 Beseitigung des Kündigungsschutzes f. jüd. MieterInnen)
- Mietenbegrenzungen wichtig
- keine Enteignungen w/ Eigentumsrecht
- **Wohnen braucht politische Willensbildung + Kontinuität**

10. Literatur

- FGW, Forschungsgesellschaft Wohnen, Bauen und Planen (2019): Soziale Wohnungswirtschaft in Österreich. Gemeindebau, Gemeinnützigkeit und Wohnraumförderung. Wien
- Österreichische Zeitschriften wie, Wiener Zeitung, Presse, Standard, Kurier, Kronenzeitung usw.
- www.wien.gv.at
- www.wien.arbeiterkammer.at

FONDS SOZIALES WIEN

Für die Stadt Wien

Wir sind da, um für Sie da zu sein.

01/24 5 24 | www.fsw.at | f