

System- und prozessbedingte Verbesserungsvorschläge für den sozialen Wohnbau in Wien

Submitted in satisfaction of the requirements for the degree of
Doctor of Science
of the University of Technology, Faculty of Architecture and Planning

Dissertation

System- und prozessbedingte Verbesserungsvorschläge für den sozialen Wohnbau in Wien

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines
Doktors der technischen Wissenschaften
Eingereicht an der Technischen Universität Wien, Fakultät für Architektur und
Raumplanung
von

Arch. Dipl. Ing. Hans-Jürgen Steiner
0225485
Zirbenweg 4/2; 1220 Wien

Betreuer: Univ. Prof. Dipl. Ing. Christoph M. Achammer
Interdisziplinäres Bauprozessmanagement
Technische Universität Wien
Karlsplatz 13/234-2, 1040 Wien

Gutachter: Univ. Prof. DI Dr. Arnold Tautschnig
Institut für Konstruktion und Materialwissenschaften
AB für Baubetrieb, Bauwirtschaft und Baumanagement,
Universität Innsbruck
Technikerstraße 13, 6020 Innsbruck

Gutachter: Univ. Prof. Dr. phil. Simon Güntner
Institut für Raumplanung
Forschungsbereich Soziologie
Technische Universität Wien
Karlsplatz 13/234-2, 1040 Wien Wien,

September 2021

Kurzfassung

Ein wenig mehr als 120 Jahre nach Beginn des sozialen Wohnbaus in Wien steht dieser großen Herausforderungen gegenüber. Die Grundstückspreise in Wien explodieren und damit auch die Miet- und Kaufpreise für Wohneinheiten. Baupreise steigen jährlich stetig an und verteuern damit ebenfalls die Wohnkosten der Mieter. Der jährliche Zuzug nach Wien liegt bei 10.000 Menschen und so kommt es, dass ein Fehlstand von 14.000 Wohneinheiten seitens Immobilienexperten kommuniziert wird. Auch die Zahl der armutsgefährdeten Menschen in Wien steigt jährlich an. Viele Menschen können sich schlicht weg Wohnen nicht mehr leisten.

Die oben genannte neue Situation führten zur Forschungsfrage dieser Arbeit: Können durch Umstrukturierung des Projektablaufes und/oder des Förderungssystems bzw. der Förderungsart, öffentliche Wohnbau – Förderungsgelder minimiert werden und gleichzeitig Mieten reduziert bzw. sozial gerechter werden?

Nach der Grundlagenanalyse und der Erhebung aktueller Projektdaten einiger Wohnbauprojekte des sozialen Wohnbaus, wird durch Experteninterviews sowie durch empirische Forschung eine Problemstellung erarbeitet. Die Gliederung erfolgt nach den Obergruppen Grundstück, Planung und Bauablauf sowie System, für welche einzelne Optimierungsvorschläge erarbeitet werden. Die verwendeten Daten hierfür wurden bei führenden Unternehmen rund um den gemeinnützigen Wohnbau abgefragt bzw. durch empirische Forschung ermittelt.

In der Obergruppe Grundstück sollte gewährleistet werden, dass die Grundstücke für gemeinnützige Bauträger erschwinglich bleiben. Zudem sollte es zu einer Grundstücksmobilisierung kommen, da Grundstückseigentümer derzeit eher ihre Grundstücke halten wollen. Ein weiteres Themenfeld sind Widmungsgewinne. Neu erschlossene Grundstücke in neuen Stadtentwicklungsgebieten verursachen Infrastrukturausgaben der öffentlichen Hand und erhöht damit die Grundstückspreise ohne ein Zutun der Grundstücksbesitzer. Untersucht wurde auch die Grundstückspolitik der Stadt Wien, welche bereits des Öfteren durch den Rechnungshof dafür kritisiert wurde Grundstücke zu günstig verkauft zu haben.

Die Obergruppe Planung und Bauablauf befasst sich mit dem Bau- und Planungsprozess von sozialen Wohnbauten. Hinterfragt wurde die Herangehensweise der Stadt Wien, welche zur Vergabe von Grundstücken mittels Bauträgerwettbewerbe den potenziellen Käufer auswählt. Die Qualitäten einer geförderten Wohneinheit bestimmt die Baukosten und damit die Mietpreise. Untersucht wurde daher ein neues System von unterschiedlichen Ausstattungskategorien von sozialen Wohnbauten, um dadurch auf sozial schwächere Regionen reagieren zu können. Aber auch das Raumprogramm spielt eine wichtige Rolle. Hier sollte der Ansatz sein, einen Mehrwert für die Bewohner des Wohnhauses zu schaffen, was derzeit nicht immer der Fall ist. Die Optimierung des Bauablaufs kann unter anderem auch durch die industrielle Vorfertigung von Raummodulen oder Bauelementen passieren. Dadurch könnten Bauzeiten eingespart werden, während sich die Qualitäten durch die Vorfertigungen erhöhen würden.

In der Obergruppe System wird das aktuelle Miet- und Fördersystem betrachtet. Ein Thema ist die Möglichkeit zur Abschaffung der maximal förderbaren Gesamtbaukosten. Durch die derzeitige Zinslage wird vermutet, dass höhere Baukosten bei gleichbleibenden Mietkonditionen möglich wären. Auch die unterschiedliche Betrachtung von gemeinnützigen Bauträgern und gewerblichen Bauträgern nach Tilgung der Fördergelder ist eines der untersuchten Themen. Während der gemeinnützige Bauträger an das WGG gebunden ist und dadurch nur sehr geringe Mieten zur Eigenmittelstärkung einheben darf, fallen gewerbliche Bauträger in die Teilanwendung des MRG und können wesentlich höhere Mieten ansetzen. Untersucht wurde daher eine Gleichstellung gewerblicher und gemeinnütziger Bauträger. Auch das aktuelle Mietsystem von gemeinnützigen Bauträgern wurde genauer betrachtet. Ein Modell von gehaltsabhängigen Mieten könnte einkommensschwachen Familien helfen. Der Aufbau sowie die Auswirkungen eines

gehaltsabhängigen Modells wurden untersucht. Die Diskussion, ob Objektförderung oder Subjektförderung für den sozialen Wohnbau dienlicher ist, entfacht immer wieder. Daher wurde auch dieses Themenfeld genauer betrachtet. Es wurde versucht die Objektförderung entfallen zu lassen um damit eine sozialgerechte Aufteilung der Fördergelder, zu erreichen.

Ziel dieser Arbeit ist es die oben beschriebenen Bereiche des sozialen Wohnbaus zu betrachten, zu analysieren und nachzuweisen, ob sich durch diese Prozess- oder Systemänderungen Vorteile für den Mieter, den gemeinnützigen Bauträger oder für die Stadt Wien ergeben können. Die Ergebnisse werden mit Vor- und Nachteilen abgewogen, sodass Handlungsempfehlungen abgegeben werden können. Als Lösungsansatz wurde ein Katalog an Optimierungsvorschlägen ausgearbeitet, welcher einzelne Themen zur Weiterbearbeitung empfiehlt.

Abstract

Almost 120 years after the beginning of social housing initiatives in Vienna, the Austrian capital and major central European hub is facing major challenges. With property values, real estate and rental prices skyrocketing, construction costs are increasing annually while affordability decreases. The annual influx of new residents in Vienna stands at about 10,000 people, resulting in a shortage of about 14,000 residencies according to real estate experts. All the while, poverty rates are increasing in Vienna, resulting of course in a parallel rise of unaffordability.

The situation described above gives birth to the research question of this thesis being: Is it possible, through the reconstruction of project management and/or the city's subsidy programs, specifically in the case of social housing, to minimize allowances, while simultaneously reducing rent costs to result in a socially just habitation situation?

After a basic analysis and inspection of current project data derived from various social housing construction plans and sites, along with expert interviews and empirical research, the problem statement will be processed and developed. The categories of the outline are, project sites and properties, planning and construction processes as well as systems based on individual optimization proposals to be developed. The data used was collected from leading companies in the housing sector and obtained through empirical research.

In the site and property category, the goal is to ensure that land remains affordable for nonprofit developers. Additionally, there should be a mobilization of land, as landowners are more likely not to want to sell their properties. Another area of concern is zone planning. Newly developed sites in urban areas cause infrastructure expenditures by the public sector and thus increase the property price without any action on the part of the landowner. The land policy of Vienna has been heavily investigated in the past as the Audit Court has repeatedly criticized the city for selling properties at prices below value.

The planning and construction category deals with the processes of social housing. The City of Vienna's approach selects potential buyers based on developer competitiveness. The quality of the subsidized housing units determines the construction costs and thus the rental prices. In order to react to socially less stable regions, new categorical systems are being researched. Urban planning also plays a very important role as the goal should be to create value for housing tenants, but this unfortunately has not always been the case. The construction process can also be optimized, among other things, through the industrial prefabrication of room modules and building elements. This reduces construction time while prefabrication improves quality.

The system category refers to the current rental and subsidy system. One major topic is the possibility of eliminating maximum eligible construction costs. Due to the current interest rate system, it is assumed that higher construction costs and median rental prices would be possible. Also the considerations of nonprofit and commercial developers after subsidies have been distributed will be examined. While nonprofit developers are bound to the WGG and therefore limited to low rental prices for reimbursement of their own funds, commercial developers are subject to the partial application of the MRG, resulting in the ability to charge higher prices for rent. Both nonprofit and commercial developers have been equally intensively researched.

A salary-dependent rental model could help lower income families as design and impact of such models were examined. Whether object-subsidies or subject-subsidies are more beneficial is a long standing debate. An analysis was conducted by eliminating object-subsidies in order to achieve a more socially equitable distribution of subsidies.

The aim of this work is to examine the areas of social housing described above and to analyse and determine whether these changes in systems and processes can result in advantages for the tenant, the nonprofit developer and/or the city of Vienna. The results will be determined as advantageous or disadvantageous so that recommendations and improvements can be made. A catalogue of optimization options will be summarized from individual topics with the potential to be used for later works and research.

Danksagung

Diese Arbeit hätte ohne die Hilfe vieler Wegbegleiter nicht entstehen können. Hiermit möchte ich mich für die konstruktiven Gespräche, die immer wieder fordernden Anregungen sowie die unzähligen Auswertungen herzlich bedanken.

Allen voran möchte ich mich bei Herrn Univ. Prof. Dipl. Ing. Christoph M. Achammer bedanken, welcher mich nie aufgab, auch wenn er mal länger nichts von mir und meiner Arbeit gehört hatte. Seine Expertise und seine Anmerkungen begleiteten mich durch meine Arbeit und halfen mir in verfahrenen Situationen zum Weiterkommen. In den Diskussionen zur Dissertation gab es nicht immer Einigkeit, aber auch dies hilft einen Blick auf die Arbeit zu haben und ist gerade für neue Theorien und wissenschaftlichen Thesen unerlässlich. Lieber Herr Achammer: VIELEN DANK FÜR IHRE MÜHEN

Auch möchte ich mich bei allen Interviewpartnern noch einmal bedanken. Die Gespräche wurden stets auf Augenhöhe und mit der notwendigen Expertise geführt. Bedanken möchte ich mich, dass sich durchgehend alle Gesprächspartner genügend Zeit genommen haben, um ihre Sicht der Dinge darzulegen. Die Diskussionen mit Vertretern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft waren sehr wertvoll, um einen guten Einblick in die vorherrschende Situation zu bekommen. Ohne den Blick der Experten, aus den verschiedensten Branchen des sozialen Wohnbaus, hätte diese Arbeit nicht weiterentwickelt und sinnvoll bearbeitet werden können. VIELEN DANK FÜR IHRE ZEIT

Ein weiterer großer Dank gebührt meinen Arbeitskollegen bei Investor United Benefits, viele meiner Themen wurden teils in großen Runden mit Teilnehmern aus den verschiedensten Abteilungen diskutiert. Nicht selten nervte ich mit der einen oder anderen These in der Mittagspause. Ich danke jedem einzelnen von euch, dass ihr eure Erfahrungen und eure Expertise mit mir geteilt habt und mir stets mit Rat und Tat zu Seite gestanden seid. IHR SEID EINFACH DIE BESTEN - DANKE

Erst durch meine Tätigkeit bei einem gemeinnützigen Bauträger entstand der Gedanke, diese Arbeit zu verfassen. Daher gebührt auch den ehemaligen Kollegen aus der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte sowie der GPA Planungsgesellschaft mein Dank. Auch wenn ich seit 2018 nicht mehr in der GPA Planungsgesellschaft tätig bin, hier hatte man immer ein Ohr für mich und half, wo es möglich war. DANKE FÜR EUER ENGAGEMENT

Viele weitere Helfer bei dieser Arbeit waren langjährige berufliche Wegbegleiter aus der Bauwirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft. Durch ihre Daten und Expertise konnte immer wieder der vorherrschende Markt gut abgebildet werden. Gerade der Immobilienmarkt ist ein sehr sprunghafter Markt, wo es notwendig ist alle Parameter des Projektumfeldes zu kennen. Dies stellt ein sehr hohes Gut in der Immobilienwirtschaft dar und daher muss ich mich sehr dafür bedanken, dass sich einige der Wegbegleiter sehr weit aus dem Fenster gelehnt haben und mir Daten aus Grundstücksverkäufen, Vermietungen und Renditen überlassen haben, welche wie versprochen sehr vertraulich behandelt wurden. VIELEN DANK FÜR EUER VERTRAUEN, EUEREN MUT UND EURE EXPERTISE

Ein wichtiger Bestandteil bei der Finalisierung der Arbeit besteht aus dem Korrekturlesen, da es nicht selten vorkommt, dass man einen Satz 5-mal beginnt zu schreiben, man mitten im Verfassen eines Satzes unterbrochen wird oder man einfach mitten in der Nacht völlig erschöpft ein Kapitel fertig schreiben will. Gerade deshalb möchte ich mich herzlich bei Mag. Rita Schöll bedanken, welche mich bereits durch meine gesamte schulische Laufbahn begleitet hat und auch

jetzt meine teilweise unvollständigen, unleserlichen und völlig falsch geschriebenen Texte gelesen und korrigiert hat. Ich bedanke mich für ihr Durchhaltevermögen und ihren Humor, welchen sie fürs Korrekturlesen benötigte und dafür, dass sie immer das Beste aus mir rausholen wollte.
DANKE FÜR DEINEN EINSATZ

Am Ende, aber sicher nicht weniger wichtig, möchte ich mich bei meiner Familie bedanken. Allen voran bei meiner Frau Sandra. Sie musste es ertragen, dass ich nächtelang am Computer saß und durchs Haus geisterte, wenn ich mal nachdenken musste. Bei meinen Kindern Lea und Laura, dass sie es akzeptierten, wenn ich am Wochenende mal die eine oder andere Stunde meine Ruhe zum Schreiben brauchte.

Aber auch bei meinen Eltern, welche durch ihre Erziehung und ihre Förderung den Grundstein für meinen Werdegang gelegt haben. Sie haben mich durch eine anfänglich sehr durchwachsene Schulzeit geführt und mich dazu angespornt mich mehr anzustrengen und mehr zu wollen. Sie trugen mich durch die Zeit der HTL Wiener Neustadt und finanzierten mein Studium. Ohne euch wäre all dies nicht möglich gewesen.

DANKE FÜR EINFACH ALLES

Inhaltsverzeichnis

KURZFASSUNG	2
ABSTRACT	4
DANKSAGUNG	6
INHALTSVERZEICHNIS	8
1. VORWORT	14
1.1. Motivation.....	14
1.2. Methodik	15
2. GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	17
2.1. Von 1900 bis heute	17
2.2. Derzeitige Situation	22
2.2.1. Statistiken.....	23
2.2.1.1. Soziale Schichten.....	23
2.2.1.2. Wohnkosten	24
2.2.1.2.1. Mietkosten	24
2.2.1.2.2. Energiekosten	24
2.2.1.2.3. Lebenskosten	25
2.2.2. Stadtentwicklungsplan STEP 2025	25
2.2.2.1. Wien baut auf	25
2.2.2.1.1. die gebaute Stadt	26
2.2.2.1.2. Flächen für das Stadtwachstum	26
2.2.2.1.3. Zentren und Zwischenräume	28
2.2.2.1.4. Zusammenfassung.....	29
3. SOZIALER WOHNBAU INTERNATIONAL	30
3.1 Sozialer Wohnbau in der Europäischen Union	30
3.1.1 Sozialer Wohnungsbau in den Niederlanden	30
3.1.1.1 Problemstellungen in den Niederlanden.....	31
3.1.2 Sozialer Wohnbau in Deutschland	31
3.1.2.1. Wohnbauförderung Berlin	32
3.1.2.2 Problemstellung Berlin	33
3.1.3 Sozialer Wohnbau in Frankreich am Beispiel Paris.....	34
3.1.3.1 Problemstellung in Frankreich	36
3.2. Sozialer Wohnbau International	36
3.2.1 Sozialer Wohnbau in der Schweiz.....	36
3.2.2 Wohnbauförderung im Kanton Zürich	36
3.2.2 Sozialer Wohnbau außerhalb Europas.....	38
3.2.2.1 Sozialer Wohnbau in den USA.....	38
3.2.2.2 Sozialer Wohnbau in China	38
3.2.3. Sozialer Wohnbau in der ehemaligen UDSSR bzw. Russland	39
3.2.3.1 Problemstellung in Russland	43
4. PROJEKTABLAUF AKTUELL	44
4.1. Grundstücksbeschaffung	44
4.1.1. Eigeninitiativer Grundstücksankauf	44
4.1.2. Grundstücksankauf über „Wohnfonds Wien“	45
4.1.3 Maßnahmen der Stadt Wien	45
4.1.3.1. Förderbarer Wohnbau	45
4.1.3.2 Befristete Baulandwidmung.....	46
4.2. Flächenwidmung – Schaffung von Baurecht	46
4.2.1. Kooperatives Planungsverfahren	46

4.2.1.1. Begleitgruppe	46
4.2.1.2. Planer und Fachplaner	47
4.2.1.3. Verfahrensorganisation	47
4.2.1.4. Ablauf eines kooperativen Planungsverfahren	47
4.2.1.4.1. Ateliervverfahren	48
4.2.1.4.2. Klausurverfahren	49
4.2.2 Umwidmung der Liegenschaft	49
4.3. Entwurfsphase	51
4.3.1. Bauträgerwettbewerb	51
4.3.1.1. Vier Säulen – Model	52
4.3.1.1.1. Ökonomie	52
4.3.1.1.2. Soziale Nachhaltigkeit	52
4.3.1.1.3. Architektur	52
4.3.1.1.4. Ökologie	52
4.3.2. Grundstücksbeirat	53
4.3.3. SMART Wohnbauprogramm	53
4.3.4 Auflagen aus der Wiener Wohnbauförderung	54
4.3.4.1. Auflagen aus dem Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz 1989	54
4.3.4.2. Auflagen aus der Neubauverordnung 2007	55
4.4. Projektkalkulation	57
4.4.1 Kalkulation Grundstückskosten	57
4.4.2. Kalkulation Gesamtbaukosten	57
4.4.3. Förderungshöhe	59
4.4.4. Baukostenbeitrag Mieter	60
4.4.5. Eigenmitteleinsatz	60
4.4.6. Mietzinsbildung	60
4.4.6.1. Mietzinsbildung im WGG	60
4.4.6.2. Mietzinsbildung laut WWFSG 1989	62
4.4.6.3. Mustermietenkalkulation	63
4.5. Behördliches Einreichverfahren	65
4.5.1. Einreichunterlagen	65
4.5.2. Einreichverfahren	66
4.5.3. Baubescheid	68
4.6. Bauphase	68
4.6.1 Ausschreibung	68
4.6.2. Verhandlungsgespräche	70
4.6.3. Bauablauf	70
4.6.4. Endabrechnung	70
4.7. Nutzer	77
4.7.1 Voraussetzungen für geförderte Mietwohnungen	77
4.7.2. Supergeförderte Mietwohnungen	78
4.7.3. Vergabe von geförderten Wohnungen	78
4.7.4. Eigenmitteleinsatzdarlehen	79
4.7.5. Wohnbeihilfe	81
4.7.6. Eigentumsbildung	84
5. PROBLEMSTELLUNG	87
5.1. Interviews	87
5.1.1. Sozialbau AG – Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner	88
5.1.1. Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG – Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner	91
5.1.3. Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	94
5.1.4. GBV- Verband gemeinnütziger Bauträger – Prof. Mag. Karl Wurm, MBA	97

5.1.5. ehem. Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol sowie ehem. Präsident der europäischen Sektion kommunaler Wohnungsunternehmen - Prof. Dr. Klaus Lugger	100
5.1.7. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser: Gruppe Neubau und Gebäudetechnik – Ing. Martin Groyss	104
5.1.8. Porr Bau Ges.m.b.H. – Dir. Dipl. Ing. Alfred Vandrovec	106
5.2. Aufbau der Problemstellung	108
5.2.1. Grundstück	111
5.2.2. Planung und Bauablauf	111
5.2.3. System	112
6. LÖSUNGSANSÄTZE / MODELLVERSUCHE	114
6.1 Modellgrundstücke	114
6.1.1. Leopoldstadt – Nord-Westbahnhof – 1020 Wien	114
6.1.1.1. Ermittlung der maximalen Bebauung	115
6.1.1.2 Nutzflächenaufstellung	117
6.1.1.3 Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten	117
6.1.1.4 Berechnung der Förderhöhe	119
6.1.1.5 Superförderung	120
6.1.1.6 Projektkalkulationen	120
6.1.1.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger	123
6.1.1.6.2 Mietenkalkulation gemeinnütziger Bauträger	127
6.1.1.6.3 Kalkulation freifinanzierter Bauträger	128
6.1.1.6.4 Mietenkalkulation freifinanzierter Bauträger	129
6.1.2. Favoriten – Oberlaa – 1100 Wien	129
6.1.2.1 Ermittlung der maximalen Bebauung	130
6.1.2.2 Nutzflächenaufstellung	133
6.1.2.3 Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten	133
6.1.2.4 Berechnung der Förderhöhe	134
6.1.2.5 Superförderung	134
6.1.2.6. Projektkalkulationen	134
6.1.2.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger	135
6.1.2.6.2 Mietenkalkulation gemeinnütziger Bauträger	136
6.1.2.6.3 Kalkulation freifinanzierter Bauträger	137
6.1.2.6.4 Mietenkalkulation freifinanzierter Bauträger	138
6.1.3. Donaustadt – Seestadt – 1220 Wien	138
6.1.3.1 Ermittlung der maximalen Bebauung	139
6.1.3.2 Nutzflächenaufstellung	142
6.1.3.3 Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten	142
6.1.3.4 Berechnung der Förderhöhe	143
6.1.3.5 Superförderung	143
6.1.3.6. Projektkalkulationen	144
6.1.3.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger	145
6.1.3.6.2 Mietenkalkulation gemeinnütziger Bauträger	146
6.1.3.6.3 Kalkulation freifinanzierter Bauträger	147
6.1.3.6.4 Mietenkalkulation freifinanzierter Bauträger	148
6.1.4 Rückschlüsse aus den Modellgrundstücken	148
6.2 Grundstück	148
6.2.1. Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau	149
6.2.1.1. Derzeitige Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“	149
6.2.1.2. Änderung der Widmung „Förderbarer Wohnbau“	150
6.2.1.3. Auswirkungen auf den derzeitigen Wohnungsmarkt	150

6.2.1.4. Modellversuch 50% der Grundstücksflächen	152
6.2.1.5. Modellversuch 33,33% der Grundstücksflächen	158
6.2.1.6. Empfehlung zur Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau	163
6.2.2. Assanierung, Arrondierung, Mehrwertabgabe	164
6.2.2.1. Änderung des Bundesgesetzes für die Assanierung von Wohngebieten	165
6.2.2.1.1. Arrondierung von Grundstücken in Stadterweiterungsgebieten	166
6.2.2.1.2. Vorkaufsrecht an umgewidmeten Grünlandflächen	167
6.2.2.2. Abschöpfung von Widmungsgewinnen in der Stadt Wien	168
6.2.2.2.1. Modellversuch Abschöpfung der Widmungsgewinne	172
6.2.3. Baurecht	178
6.2.3.1. Baurecht Grundlagen	179
6.2.3.2. Baurecht Auswirkungen	180
6.2.3.3. Handlungsempfehlung aus dem Kapitel Grundstück	192
6.3 Planung & Bauprozess	193
6.3.1. Ideenwettbewerb vs. Bauträgerwettbewerb	193
6.3.1.1. Ideenwettbewerb und dessen Auswirkungen	197
6.3.1.1.1. Wettbewerbskosten Leopoldstadt	201
6.3.1.1.2. Wettbewerbskosten Favoriten	203
6.3.1.1.3. Wettbewerbskosten Donaustadt	205
6.3.1.2. Vision Ideenwettbewerb	207
6.3.1.2.1 Änderung des Plandokuments	207
6.3.1.2.2 Ideenwettbewerb	208
6.3.1.2.2.1 Kostenermittlung Leopoldstadt	208
6.3.1.2.2.2 Kostenermittlung Favoriten	209
6.3.1.2.2.3 Kostenermittlung Donaustadt	209
6.3.1.2.3. Handlungsempfehlung	209
6.3.2. Qualitäten im geförderten Wohnbau	210
6.3.2.1. Thermische und energetische Mindestanforderungen	210
6.3.2.2. Bauökologische Mindestanforderungen	212
6.3.2.3. Definition von Qualitäten	213
6.3.2.4. Ausstattungskataloge	213
6.3.2.4.1. Kalkulationen der Ausstattungskategorie Niedrig	217
6.3.2.4.2. Kalkulationen der Ausstattungskategorie Mittel	223
6.3.2.4.3. Kalkulationen der Ausstattungskategorie Hoch	229
6.3.2.5. Handlungsempfehlung	238
6.3.3. flexible Raumprogramme	238
6.3.3.1. Derzeitige rechtliche Situation	239
6.3.3.1.1. PKW-Stellplätze	239
6.3.3.1.2. Spielplätze	239
6.3.3.1.3. Fahrrad- / Kinderwagenabstellräume	240
6.3.3.1.4. Gemeinschaftseinrichtungen	241
6.3.3.2. Gemeinschaftseinrichtungspool	241
6.3.3.2.1. Reduktion der Stellplätze im Projekt Leopoldstadt	243
6.3.3.2.2. Reduktion der Stellplätze im Projekt Favoriten	243
6.3.3.2.3. Reduktion der Stellplätze im Projekt Donaustadt	244
6.3.3.3. Empfehlung zur weiteren Bearbeitung	244
6.3.4. Kostenreduktion durch Industrielle Vorfertigung	245
6.3.4.1. Typen der Vorfertigung	246
6.3.4.1.1. Modulbauweise	246

6.3.4.1.2. Baukastensystem.....	250
6.3.4.2. Umlegung auf die Modelgrundstücke.....	252
6.3.4.2.1. Leopoldstadt.....	254
6.3.4.2.2. Favoriten.....	257
6.3.4.2.3. Donaustadt.....	259
6.3.4.3. Resümee.....	261
6.4 System.....	261
6.4.1. Abschaffung der maximal Förderbaren Gesamtbaukosten.....	262
6.4.1.1. Wegfall der Grenze: maximal förderbare Gesamtbaukosten.....	262
6.4.1.2. Empfehlung zum Wegfall der maximalen Gesamtbaukosten.....	277
6.4.2. Gleichstellung gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger.....	277
6.4.2.1. Beschränkung der Mieten nach Ausfinanzierung der Förderung für gewerbliche Bauträger.....	278
6.4.2.2. Freier Mietzins nach Ausfinanzierung der Förderung für gemeinnützige Bauträger.....	287
6.4.2.2. Conclusio.....	295
6.4.3. Gehaltsabhängige Mieten.....	296
6.4.3.1. Staffelung der Mieten in geförderten Wohnbauten.....	296
6.4.3.1.1. gestaffelte Mieten im Projekt Leopoldstadt.....	302
6.4.3.1.2. gestaffelte Mieten im Projekt Favoriten.....	305
6.4.3.1.3. gestaffelte Mieten im Projekt Donaustadt.....	307
6.4.3.2. Empfehlung zur Weiterbearbeitung.....	308
6.4.4. Subjektförderung vs Objektförderung.....	309
6.4.4.1. Verschiebung der Förderung von Objekt- auf Subjektförderung.....	309
6.4.4.1.1. Mietenkalkulation ohne Objektförderung - Leopoldstadt.....	310
6.4.4.1.2. Mietenkalkulation ohne Objektförderung - Favoriten.....	312
6.4.4.1.3. Mietenkalkulation ohne Objektförderung - Donaustadt.....	314
6.4.4.2. kostenrelevante Nachteile aus dem Wegfall der Objektförderung.....	315
6.4.4.2.1. Höhere Kosten aufgrund fehlender Objektförderung.....	315
6.4.4.3. Systemrelevante Nachteile aus dem Wegfall der Objektförderung.....	322
6.4.4.4. Subjektförderung bei Baurechtsgrundstücken.....	323
6.4.4.5. Handlungsempfehlung.....	330
7. ÄNDERUNGSKONZEPT.....	332
7.1. Änderungskonzept Grundstück.....	332
7.2. Änderungskonzept Planung und Bauprozess.....	336
7.3. Änderungskonzept System.....	339
8. ENTWICKLUNG DES GEFÖRDERTEN WOHNBAUS SEIT BEGINN DER ARBEIT.....	344
8.1. Novellierungen.....	344
8.1.1. Wiener Bauordnung.....	344
8.1.2. Wiener Garagengesetz 2008.....	349
8.1.3. Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1989.....	350
8.1.4. Neubauverordnung 2007.....	352
8.1.5. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.....	356
8.2. Derzeitige Situation am Immobilienmarkt.....	359
9. SCHLUSSWORT.....	362
10 DEFINITIONEN.....	363
10.1 Gemeinnütziger Bauträger.....	363
10.2 Gesamtbaukosten.....	364
10.3. Leistbares Wohnen.....	365
11. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	366
12. LITERATURVERZEICHNIS.....	368

12.1. Literatur 368
12.2. Gesetze 373
13 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 375

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this doctoral thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



1. Vorwort

Der soziale Wohnbau in Wien hat große Tradition. Knapp über 120 Jahre nach Aufkommen der geförderten Wohnbauten steht der soziale Wohnbau im europäischen Vergleich sehr gut da. Städte wie Berlin und Paris blicken sehr neidvoll nach Wien, da hier der soziale Wohnbau sehr gut funktioniert. Die soziale Durchmischung in den Wohnbauten ist gegeben, die Mietpreise befinden sich im Bezug auf das durchschnittliche Einkommen auf einem sehr moderaten Niveau und durch den sozialen Wohnbau werden auch die Preise der gewerblich errichteten Wohneinheiten in Zaum gehalten.

Und dennoch muss man einen Blick auf das System des sozialen Wohnbaus in Wien werfen, da sich auch hier einige Probleme auftun.

Gendergerechte Sprache ist ein wichtiger Bestandteil zur Gleichstellung von Frauen und Männern. Trotz dieses Bewusstseins wurde für diese wissenschaftliche Arbeit, zur besseren Lesbarkeit, das im Deutschen übliche generische Maskulinum, also die männliche Form, die für alle Geschlechter steht, verwendet. Es soll jedoch ausdrücklich zum Ausdruck gebracht werden, dass damit keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes beabsichtigt wurde.

1.1. Motivation

Derzeit stehen die gemeinnützigen Bauträger einer steigenden Bevölkerungszahl, aber auch einer steigenden Armut in der Bevölkerung gegenüber. Bei gleichbleibendem Bevölkerungszuwachs werden im Jahr 2028 über 2 Millionen Menschen in der österreichischen Metropole leben. Durch diesen starken Zuzug entsteht ein Fehlstand an Wohneinheiten, was wiederum die Wohnungspreise in die Höhe treibt. Die Preissteigerungen im Bereich Mieten inkl. Betriebskosten, in den Jahren 2007 bis 2017, betrug um rund 35 %. Wohnen ist daher für die ärmste Bevölkerungsschicht nicht mehr leistbar. Viele alleinerziehende Mütter können sich aufgrund von steigenden Mietern, keine Kleidung, keine Spielsachen oder gar die Versorgung der Kinder nicht mehr leisten. Die Stadt Wien ist daher heute und jetzt gefordert für morgen vorzusorgen, um nicht in Situationen wie in Paris zu kommen, wo Menschen gegen die vorherrschende Wohnungssituation protestieren und ganze Stadtviertel damit verwüsten.

Seitens der Stadt Wien wurde der kommunale Wohnbau im Jahr 2002 eingestellt. Die Versorgung an sozialen Wohnraum wird dadurch derzeit nur durch gemeinnützige Bauträger gewährleistet. Die Wohnbauleistung betrug im Jahr 2019 rund 3.700 Wohneinheiten. Dem gegenüber stand ein Fehlstand von rund 14.000 Wohneinheiten. Die Frage, die sich stellt, ist wie die Wohnbauleistung der gemeinnützigen Bauträger erhöht werden kann, wobei die Mietkonditionen gehalten werden müssen oder sogar verbessert werden sollten.

In dieser Arbeit wird der soziale Wohnbau in Wien analysiert und auf Problemstellungen untersucht. Die zentrale wissenschaftliche Frage, um welche sich all die Themen drehen ist:

Können durch Umstrukturierung des Projektablaufes und/oder des Förderungssystems bzw. der Förderungsart, öffentliche Wohnbau – Förderungsgelder minimiert werden und gleichzeitig Mieten reduziert bzw. sozial gerechter werden?

Aus meiner Sicht sollte seitens der Stadt Wien gewährleistet werden, dass sich jeder Einwohner der Stadt eine entsprechende Wohngelegenheit leisten kann und diese auch zur Verfügung stehen. Wohnen sollte ein Grundrecht wie ein Recht auf Nahrung oder Kleidung sein. Eine Wohneinheit bietet Schutz, Intimität und Privatsphäre. Gerade auf Familien mit geringem Einkommen sollte geachtet werden. Leider ist es nicht immer der Fall, dass ausreichend

Wohnraum zur Verfügung steht und Familien in Kleinstwohnungen zusammengepfercht leben müssen. Leistbarer Wohnbau wird zunehmend rar bei stetig steigenden Mietpreisen im gewerblichen Bereich. Hier sollte nicht mehr nach Ausreden gesucht werden, man sollte als schnell als möglich handeln.

1.2. Methodik

Der soziale Wohnbau in Wien wird international sehr gelobt und als Vorbild angesehen. Dennoch gibt es Menschen, die sich Wohnen schlicht weg nicht leisten können. Aus meiner Sicht sollte Wohnen als Grundrecht verankert werden. Jeder Mensch verdient es ein Dach über den Kopf zu haben. Wohnen suggeriert Sicherheit, Geborgenheit und Heimatgefühl. Gerade Kinder leiden oft unter den nicht ausreichenden Wohnmöglichkeiten. Daher war die Frage nach einem Thema schnell gefunden. Wie kann man diesen Menschen helfen?

Nach einigen Gesprächen mit den Vertretern von gemeinnützigen Bauträgern, Vertretern der Förderstellen und der Bauwirtschaft, war schnell klar, dass bei jeder Gruppe von Beteiligten Optionen der Verbesserung gibt. Damit wurde die wissenschaftliche Frage weiter verfeinert und mit einer Literatursuche und Materialsammlung begonnen. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Quellen das Thema objektiv betrachten. Aber auch Zeitungsartikel und Internetseiten wurden auf Probleme im Bereich sozialer Wohnbau durchsucht. Diese jedoch von der Wertung eher im Hintergrund betrachtet. Wissenschaftliche Arbeiten rund um das Thema sozialer Wohnbau sowie veröffentlichte Bücher bilden somit den Grundstock der Fragestellung.

Nach der Ausarbeitung der wissenschaftlichen Frage wurde mit der Literatursuche begonnen und eine Gliederung und sowie eine Strukturierung ausgearbeitet.

Es handelt sich bei dieser Dissertation um eine empirische Arbeit. Die angegebenen Daten und Annahmen sind eine direkte Sammlung aus dem vorherrschendem Immobilienmarkt. Die getätigten Aussagen orientieren sich an den Erfahrungen, von führenden Beteiligten der Immobilienwirtschaft.

Zudem wurde die Arbeit mit qualitativen Methoden erstellt. Hierzu zählen Experteninterviews, qualitative Inhaltsanalysen und Beobachtungen.

Der Aufbau der Dissertation folgt dem Prinzip einer wissenschaftlichen Arbeit. Nach dem Vorwort und der Methodik wurde der Kontext aufgrund einer Literaturrecherche erhoben. Die Problemstellung wurde über Interviews mit maßgeblich am sozialen Wohnbau beteiligten Parteien diskutiert. Das Sampling bei den Interviews ist ein sehr geringes, jedoch stellt die Auswahl der Gesprächspartner die Führungsriege des sozialen Wohnbaus in Wien dar. Dadurch ist anzunehmen, dass die subjektiven Meinungen der hochrangigen Personen, den Immobilienmarkt widerspiegeln. Die Interviews wurden als narratives Interview geführt, wobei es hier herauszufinden gab, wo die jeweilige Partei Probleme sieht und ob diese Optimierungsvorschläge hierfür sehen. Ziel war es den Immobilienmarkt in allen seinen Facetten zu verstehen, Probleme zu erkennen und daraus Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Nach den Interviews wurde eine Problemstellung aufgestellt. Die Themen in Kategorien bzw. Handlungsfelder eingeteilt und die neuen Thesen entwickelt. Für die Nachweisführung war es notwendig Erfolge und Ziele zu definieren.

- Die Thesen wurden dann als Erfolg gewertet, wenn es Vorteile für mindestens einen der Beteiligten gibt, es aber im Gegenzug keine oder nur unwesentliche Nachteile für einen andere Partei gibt.
- Ziel war es die Mieten bzw. Finanzierungsbeiträge der Mieteinheiten zu verringern und die Wohnqualität zu verbessern.
- Außerdem wurden Thesen untersucht, welche Vorteile für gemeinnützigen Bauträger aber auch für die Stadt Wien bringen sollten.

Durch die gesteckten Ziele kann die Nachweisführung über die Mietenkalkulation eines gemeinnützigen Wohnbaus geführt werden. Hier werden sowohl Mietpreise als auch

Finanzierungsbeiträge berechnet. Manche Thesen lassen sich nicht auf die Mietkonditionen herunter brechen. Für diese Thesen wurden die Nachweise über Beobachtungen und Inhaltsanalysen geführt. Die Beobachtung des Wiener Immobilienmarktes mit dem zugehörigen sozialen Wohnbau war genauso essenziell, wie die Auswertung von Statistiken, Daten und Gesetzen. Die Erhebung der Daten aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfolgte stets bei führenden Unternehmen, welche im Bereich des sozialen Wohnbaus tätig sind.

Die Zufriedenheit der Bewohner wurde im Lichte des 4 Säulen Modells des Wohnfonds Wien betrachtet und bewertet. Hierzu zählen Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie.

Für jede These wird eine Handlungsempfehlung abgegeben, wobei am Ende der Arbeit ein Katalog aller Optimierungen erarbeitet wurde. Dieser beinhaltet sämtliche Handlungsempfehlungen und hebt die Vor- und Nachteile der einzelnen Thesen hervor.

2. Geschichtliche Entwicklung

2.1. Von 1900 bis heute

Durch die Industrialisierung stieg die Einwohnerzahl Wiens von 1840 bis 1918 von 440.000 Menschen auf rund zwei Millionen Menschen an. Der Wandel der Industrie vom Kleingewerbe hin zu Großindustriellen Betrieben änderte auch die Unterbringung der im Betrieb beschäftigten Arbeiter. Wohnten die Arbeitnehmer der Kleinbetriebe noch in den Häusern ihrer Meister, so mussten die Großindustriellen Beschäftigten sich Wohnungen am freien Wohnungsmarkt suchen. Das regte den spekulativen Bau von Mietwohnhäusern an. Jedoch resultierten daraus, aus zeitgenössischer Sicht, nur geringe Erträge für den hohen Kapitaleinsatz. Des Weiteren schreckte die Tatsache ab, dass Arbeiter sehr unsichere Mieter waren, da diese bei Unfällen, Krankheit oder Kündigung zahlungsunfähig wurden. Die Arbeiter – Wohnhäuser waren zu dies oft sehr minderwertig ausgeführt und durch die Überbelegung der einzelnen Wohnungen und häufigen Mieterwechsel überdurchschnittlich abgenützt. Auf Grund dessen zogen es Investoren eher vor, neue Wohnhäuser mit Mittel- bis Großwohnungen, für ein gehobenes Publikum zu errichten. Dies wiederum führte zu einem Überschuss an Großwohnungen und löste nicht das Wohnungsproblem der Arbeiterschaft. Musste das Bürgertum zirka 10% ihres Einkommens für Wohnen aufbringen, so benötigte ein Arbeiter zwischen 20 und 40% seines knappen Einkommens. Aufgrund fehlender gesetzlicher Bestimmungen waren zu dem die Mietverhältnisse zwischen Vermieter und Mieter sehr instabil, was für die Arbeiterschaft oft die Obdachlosigkeit bedeutete. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Erste Gesellschaften zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern wurden gegründet. So entstand 1869 die allgemeine österreichische Baugesellschaft (die heutige Porr) und 1883 der „Verein für Arbeiterhäuser“ dessen Nachfolger „Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen“ 1898. Letzterer wurde erstmals, seitens der Stadt Wien, mit dem Wiener Stadterweiterungsfond subventioniert. (vgl. Eigner, et al., 1999)

1902 formierte sich ein Komitee für die Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft. Dieses gründete 1907 die „Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich“, dem ersten Vorläufer der ähnlich einer Interessensvertretung agierte. Die Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich führte Untersuchungen zur Wohnungsnot in Wien durch und versuchte gesetzliche Bestimmungen anzustoßen. So gelang es 1910 einen Teil der Gebäudesteuer für den „Wohnungsfürsorgefond“ zweckzuwidmen, um gemeinnützigen Bauträgern Kapital zur Verfügung stellen zu können. Die erste Interessensvertretung der gemeinnützigen Bauträger wurde 1916 mit dem „Reichsverband gemeinnütziger Bauvereinigungen“ gegründet. (Vorläufer des heutigen „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ (GBV)) (vgl. Eigner, et al., 1999)

Erste gesetzliche Bestimmungen für Mieterschutz wurden 1917/18 durch die Mieterschutzverordnung erlassen, welche erstmals „[...] die Wohnungsmieter vor willkürlicher Kündigung und Zinserhöhung [...]“ (Eigner, et al., 1999) schützte. Bereits 1922 wurde die Verordnung gesetzlich mit dem Mietengesetz verankert.

Einen grundlegenden Wandel erfuhr der soziale Wohnbau nach dem 1. Weltkrieg und den Wahlen 1919 mit der Übernahme der Wiener Stadtverwaltung durch die sozialdemokratische Arbeiterpartei. Die Zeit war durch Siedlungsbewegungen geprägt, welche unbebaute Grundstücke in Anspruch nahmen und darauf Kleingärten und Notunterkünfte errichteten. 1921 erhielten diese Bewegungen einen offiziellen Rahmen durch die Gründung von Siedlungsgenossenschaften. Zu diesen zählten der „Österreichische Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen“ (ÖVSK) sowie die „Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt“ (GESIBA) welche als Baustofflieferant fungierte. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Der „Wohnungsfürsorgefond“ wurde 1921 durch das „Bundes-, Wohn- und Siedlungsfondsgesetz“ ersetzt. Auf Gemeindeebene wurde der kommunale Siedlungsfond eingerichtet. Dadurch wurde, ab 1922, die Wiener Siedlungsbewegungen finanziell unterstützt. Finanzstadtrat Hugo Breitner setzte Anfang 1923 eine Steuerreform in Wien um, in welcher erstmals eine Wohnbausteuer vorgesehen war. Diese diente, in den darauffolgenden Jahren, als wichtigste Finanzierungsgrundlage des sozialen Wohnbaus. Mehr als ein Drittel der Wohnbaukosten konnten aus der Wohnbausteuer gedeckt werden. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Auch wurde das erste Wiener Wohnbauprogramm im Wiener Gemeinderat beschlossen welches die Errichtung von 25.000 Wohnungen innerhalb von 5 Jahren vorsah. Diese wurden bereits 1926 erreicht und so folgte noch im selben Jahr ein Zwischenprogramm und im Jahr darauf das zweite Wohnbauprogramm für weitere 30.000 Wohnungen. Waren die Wohnungen im ersten Wohnbauprogramm mit 38 m² und 2 Zimmer noch sehr klein, so wurden diese im zweiten bereits auf 2 Zimmer + Kabinett mit ca. 57 m² pro Wohnung erhöht. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Für die Schaffung neuer Wohnungen wurden meist innerstädtische Baulücken den dezentralen Baugründen, mit der Begründung von hohen Aufschließungskosten bzw. generell fehlenden Bauflächen, vorgezogen. Teils wurden riesige Flächen mit mehr als 1.000 Wohnungen in sogenannten „Superblocks“ errichtet. In diesen wurden bereits vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen wie Kindergärten, Waschküchen, Bibliotheken oder Geschäftslokale vorgesehen. In den Innenhöfen wurden Gärten, Grünflächen und Kinderspielplätze angeordnet. (vgl. Eigner, et al., 1999) *„Die Vergabe der Gemeindewohnungen erfolgte über ein Punktesystem, das Familiengröße, Einkommen und die bisherigen Wohnverhältnisse berücksichtigte“* (Eigner, et al., 1999)

Durch den starken kommunalen Wohnbau traten die Siedlungsbewegungen in den Hintergrund und kam beinahe gänzlich zum Erliegen. Die Christlich-Soziale Seite machte sich für die gewerblichen Bauträger stark und forderte die Einbeziehung dieser in die Förderungen. So wurde 1929 eine begrenzte Förderung für eigenständige Bauträger beschlossen, was die Wohnbautätigkeit außerhalb der Gemeinde Wien wieder leicht ankurbelte, jedoch auf Grund fehlender finanzieller Basis untergeordnet blieb. Der „Reichsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen“ wurde 1928 vom „Zentralverband gemeinnütziger Baugenossenschaften“ abgelöst, welcher bereits ab 1929 als Revisionsverband fungierte, allerdings gab es hierfür keine bindende Mitgliedschaft. (vgl. Eigner, et al., 1999)

1932 initiierte die GESIBA das Projekt „Stadtrandsiedlung Leopoldau“ bei welchem die zukünftigen Mieter ihre Arbeitsleistung einzubringen hatten. *„Diese mussten sich während der Errichtung einem strengen Arbeitsreglement unterwerfen, und auch nach der Fertigstellung blieben sie einer weitgehenden Kontrolle durch die errichtende Siedlungsgesellschaft unterworfen.“* (Eigner, et al., 1999)

Durch die Ausschaltung des Parlaments 1933 wurde Wien vom eigenständigen Bundesland zu einer „bundesunmittelbaren“ Stadt. Die geltende Stadtverfassung verlor dadurch ihre Wirksamkeit. Nach dem Anschluss Österreichs an Deutschland 1938 wurde umgehende ein Wohnbauprogramm vorgestellt, welches 60.000 Wohnungen vorsah. Die Nationalsozialisten wollten dadurch die Leistung der Sozialdemokraten übertrumpfen. Ab 1942 kam jedoch der Wohnbau, aufgrund des 2. Weltkriegs, ganz zum Erliegen und so wurden in der Zeit des Nationalsozialismus lediglich 3.000 Wohnungen errichtet. Die Wohnungssituation in Wien verschlechterte sich durch die kriegsbedingte Zuwanderung, worauf Ende 1943 eine Zuzugssperre für Wien ausgesprochen wurde. Durch die Vertreibung und Vernichtung der jüdischen Bevölkerung in Wien wurden 70.000 - 80.000 Wohnungen frei, welche der sogenannten „Arisierung“ (Neuverteilung) unterlagen. (vgl. Eigner, et al., 1999)

In der Nachkriegszeit war es von Nöten, möglichst rasch eine große Zahl von Wohnungen neu zu errichten bzw. den Bestand wiederherzustellen. Neue gesetzliche Änderungen der Wohnbauförderung wurden geschaffen. Es wurde der Wohnbauförderungsbeitrag (zweckgebundene Steuer) beschlossen, welche den Bundes-Wohn- und Siedlungsfond stärkte.

Zudem wurde der Wohnhaus-Wiederaufbaufond ins Leben gerufen, welcher eine möglichst schnelle Wiederherstellung der beschädigten bzw. zerstörten Wohngebäude garantieren sollte.

Zu Kriegsende war rund 20 % des Wohnungsbestandes beschädigt bzw. völlig zerstört. Die meisten Schäden gab es in den Industriebezirken Floridsdorf, Brigittenau, Favoriten, Simmering und Ottakring. Die Zahl der Obdachlosen lag bei ca. 35.000 Menschen.“ (vgl. Eigner, et al., 1999)

„Die folgenden Jahre waren vom Wiederaufbau und Lückenverbau geprägt. Erst 1947 wurde seitens der Stadt Wien wieder eine neugebaute Wohnhausanlage den Mietern übergeben. Die Wohnungsnot in Wien verringerte sich nur langsam, sodass 1951 immer noch 60.000 Wohnungen fehlten. Daher beschloss die Gemeinde Wien das „soziale Schnellbauprogramm“ die sogenannten Duplex-Wohnungen. Dieses sah vor Kleinwohnungen zu errichten, welche durch Zusammenlegung vergrößert werden konnten. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Auf die Architektur der Mietblöcke mit glatten Fassaden wurde weniger Wert gelegt. Auch litt oft, aufgrund der möglichst schnellen Bauführung, die Qualität der Gebäude. Ab 1950 musste in jeder Wohnung eine Nasszelle integriert sein, wobei das WC vom Bad getrennt sein musste. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Ab 1945 spielten gemeinnützige Bauträger im sozialen Wohnbau eine bedeutendere Rolle. Wurden bis 1953 ca. 80% der Wohnungen durch die Stadt Wien errichtet, so sank dieser Anteil in den folgenden Jahren auf rund 60%. Gemeinnützige Bauträger wie ÖSW, GEWOG oder die WBV-GPA wurden in diesem Zeitraum gegründet und trugen zur Linderung der Wohnungsnot bei. Mit 1958 war der Wiederaufbau größtenteils abgeschlossen und die fehlenden Wohnungen größtenteils kompensiert. Wobei die Außenbezirke Favoriten, Floridsdorf, Meidling und Döbling die größten Zuwächse an Wohneinheiten in der Nachkriegszeit verzeichnen konnten. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Aufgrund der immer lauter werdenden Kritik am Siedlungsfond sowie dem Wohnhaus-Wiederaufbaufond wurde das Wohnbauförderungsgesetz 1954 beschlossen welches mit 01.01.1955 in Kraft trat. Dieses wirkte neben dem beiden Förderungsfonds nebeneinander. Dieses Bundesgesetz wurde bereits von den Ländern vollzogen. Das Wohnbauförderungsgesetz förderte Wohnhäuser mit Klein- (bis 90 m²) und Mittelwohnungen (bis 110 m²) wobei die Förderleistung bis zu 90 % der Gesamtbaukosten betrug. Die restlichen 10 % der Gesamtbaukosten mussten aus Eigenmitteln finanziert werden. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Die Überlegungen gingen nun in Richtung sozialen Städtebau und mit 1961 wurde ein „städtebauliches Grundkonzept von Wien“ präsentiert. Dieses sah die Auflockerung von zu dicht bebauten Gebieten vor, aber auch die Verdichtung von zu locker bebauten Gebieten. Aufgrund der hohen Grundstückspreisen innerstädtisch und der großen Freiflächen am Stadtrand konzentrierte sich die Bautätigkeit in den 1960er Jahren eher auf die Außenbezirke. Rund 105.000 Wohnungen wurden in dieser Zeit errichtet, welche die bisher höchste Bauleistung darstellte. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Mitte der 60iger Jahre regte sich der Widerstand gegen das Konzept der Schlafstadt. Eine Durchmischung der Funktionen von Wohnbauten sollte in das Stadterweiterungskonzept aufgenommen werden. Als Negativbeispiel für gescheiterte Stadterweiterung gilt die Großfeldsiedlung im Norden von Wien. Es fehlte an Arbeitsangebot, Kindergärten und Schulen sowie Möglichkeiten für Freizeitbeschäftigung. Vandalismus, Drogenhotspots sowie Alkoholismus waren die Folge. (vgl. Eigner, et al., 1999)

So wurde Ende der 1960iger Jahre ein Umdenken eingeleitet. Anstelle der Quantität an Wohnungen trat die Qualität der Bausubstanz, der Wohnungsausstattung und das städtebauliche Gefüge in den Vordergrund. Bereits 1972 brachte die Stadt Wien die „Leitlinien für die Stadtentwicklung sowie die „Wiener Stadtentwicklungs-Enquete“ heraus, welche 1976 den Startschuss für den Stadtentwicklungsplan für Wien gab. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Im Förderwesen wurde 1968 ein neues bundesweites Wohnbauförderungsgesetz verabschiedet, welches die Wohnbaufördermittel vereinheitlichte und somit die drei bisher bestehenden Gesetze ablöste. Noch im selben Jahr wurde auch in Wien das Förderwesen überarbeitet und der Wiener

Wohnbaufond eingerichtet. Dieser sah erstmals einen Eigenmitteleinsatz der Mieter bei Gemeindewohnungen vor. Mit diesen Änderungen wurde auch die Finanzierung des kommunalen Wohnbaus umgestellt. Waren bis Ende der 1960iger Jahre die Bautätigkeiten durch Budgetmitteln der Stadt Wien finanziert worden, so wurden ab 1973 die möglichen Bundesfördermittel verwendet. Weiters wurde eine Beteiligung des Kapitalmarkts zur Finanzierung von sozialem Wohnbau zur Regel und Eigenmittel als Voraussetzung Standard. In der Wohnbauförderungsnovelle 1972 wurde ein Annuitätenzuschuss zur Absenkung von hohen Kapitalmarktzinsen verankert, wenn der Darlehensanteil im Finanzierungsmix reduziert wurde. Dies entwickelte sich bis in die 90iger Jahre weiter. Waren 1979 noch 83 % der Fördergelder in Darlehensform, so verringert sich dieser Anteil bis 1991 auf knapp 59 %. (vgl. Eigner, et al., 1999) Ebenfalls 1973 überstieg die Zahl der errichteten Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern erstmals die des kommunalen Wohnbaus. Die Baugenossenschaften, gemeinnützigen Baugesellschaften, und Vereine zur Errichtung von Eigentumswohnungen richteten sich eher an die mittlere bis obere Bevölkerungsschicht, während die Stadt Wien eher die untere und sozial schwächere Bevölkerung bediente. In den Jahren 1973 bis 1982 entstanden im Rahmen der Wohnbauförderung 1968 rund 67.000 Wohnungen. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Planerisch gewannen die Kriterien Grünraumgestaltung, Schutz vor Umweltbelastungen (Verkehrslärm), ausreichende Nahversorgung sowie soziale Einrichtungen mehr an Bedeutung. Eine weitere Überlegung war bereits auf einen möglichst breiten Wohnungsmix zu achten, welcher eine soziale Durchmischung ermöglichen sollte. Ein Vorzeigeprojekt dieser Konzepte ist der „Wohnpark Alt-Erlaa“, welcher durch die GESIBA von 1973 bis 1985 errichtet wurde. Spielplätze, Sportplätze, Dachschwimmbäder und Saunaanlagen sowie großzügige Freiflächen flossen in den Entwurf ein, was zu einer sehr hohen Wohnzufriedenheit der Bewohner führte, welche bis heute besteht. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Zwischen 1970 und 1980 geriet der soziale Wohnbau ein wenig ins Stocken. Der Grund dafür war die fehlende Infrastruktur wie Straßen, Kanal, Energie- und Wasserversorgung, aber auch das Fehlen von Krankenhäusern, Schulen und Kindergärten. Zudem verringerte sich die Einwohnerzahl Wiens, wodurch kein akuter Wohnungsbedarf bestand.“ (vgl. Eigner, et al., 1999) „Durch die Vernachlässigung des Wiener Altbestandes, verschoben sich die Sozialverhältnisse der Stadtbewohner. Kaufkräftige Familien zogen die neuen Wohnhausanlagen am Stadtrand vor. Seitens der privaten Eigentümer war aufgrund der Miet- und Baupolitik ebenfalls kein Ansporn zur Sanierung gegeben. So ergab sich gerade in den ehemaligen Industriegebieten wie Favoriten und Ottakring ein bizarres Bild von Ruinen, Neubauten und Industriegebäuden. Anfänglich verstand man unter Stadterneuerung den Abbruch der Altgebäude und Planung eines neuen Eigentumswohnungshauses. Nur selten wurden Häuser saniert, Wohnungen zusammengelegt oder Dachgeschosse ausgebaut. Daher wurde 1970 das Wohnungsverbesserungsgesetz beschlossen, welches erstmals auch Förderungen für Sanierungen vorsah. Mit der Novelle 1972 konnten Mieter selbst einen Antrag auf Förderung ihrer Wohnungssanierung beantragen. 1974 wurde auch das Stadterneuerungsgesetz, welches den Abbruchspekulantent entgegenwirkte, beschlossen. Auch trat das Bodenbeschaffungsgesetz in Kraft, welches die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Gemeinden bis heute regelt. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Bei Sanierungen sprach man von sozialer Aufwertung, jedoch bedeutete dies, dass zahlungsschwache Altmieten sich die nunmehr höheren Mieten nicht mehr leisten konnten und ausziehen mussten. Um dem entgegenzusteuern, wurde in Wien das Konzept der „sanften Sanierung“ erstellt. Dies sah eine Verbesserung der Wohnverhältnisse, wie Begrünung der Innenhöfe, Wohnungszusammenlegungen bzw. die Anhebung der Wohnungsausstattung, vor. Eines der bekanntesten Beispiele hierfür ist das Projekt „Planquadrat“, welches vom ORF durch die Sanierung begleitet wurde. Durch das erneuerte Mietsrechtsgesetz von 1981/82 wurde auch das Einheben des Erhaltungsbeitrages erlaubt, was die Situation rund um die Sanierungen auch entspannte. Anfang der 80iger Jahre wurden einige Förderungsgesetze beschlossen. So trat das

„Bundesgesetz für Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung“ mit 01.03.1982 in Kraft. Auch wurde das „Startwohnungsgesetz“ (ebenfalls ein Bundesgesetz) mit 01.07.1982 beschlossen, welches jungen Menschen eine befristete Wohnmöglichkeit auf 5 Jahre ermöglichte. In Wien wurde bereits 1981 die „Wiener Wohnbauförderung 1981“ sowie 1985 das „Wohnhaussanierungsgesetz 1985“ in der Wiener Landesregierung verabschiedet. Auf Bundesebene traten das „Wohnbauförderungsgesetz 1984“ und das „Wohnhaussanierungsgesetz 1984“ in Kraft. (vgl. Eigner, et al., 1999)

In diesen Jahren gewannen die städtebaulichen Wettbewerbe immer mehr an Bedeutung. Mehrere Architekten entwarfen ganze Stadtteile neu. Unter den gemeinnützigen Bauträgern entflammte der Siedlungsgedanke neu, was vor allem Kostengründe hatte. So entstanden Projekte des verdichteten Flachbaus, wobei auf „Vollwertwohnen“ sehr viel Wert gelegt wurde. Der Stadtentwicklungsplan 1984 (STEP 84) wurde erstmals nach 1960 ein Leitbild für die Wiener Stadtentwicklung aufgelegt. Im selben Jahr wurde der „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF)“ gegründet. Seither werden die Wiener Wohnbaufördermittel über den WBSF (dem heutigen Wohnfonds Wien) vergeben. Außerdem übernimmt der WBSF die zentrale Stelle der Bodenbeschaffung für gemeinnützige Bauträger. Er übernimmt eine „Anheimstellung“ der Baugründe, sodass gemeinnützige Bauträger nicht als Konkurrenten am freien Markt auftreten müssen und dadurch den Preis in die Höhe treiben. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Um 1990 stieg die Wohnungsnachfrage in Wien wieder an. Durch die, bis dahin fortgeschrittene, Bodenknappheit wurde der WBSF gezwungen neue Strategien zu entwickeln. So wurden ab sofort Grundankäufe in den Stadtentwicklungsgebieten seitens des WBSF getätigt und zum Bauland entwickelt. Ende 1997 besaß dieser bereits rund zwei Millionen Quadratmeter an Grundflächen. (vgl. Eigner, et al., 1999)

In den späten 80iger Jahren überstieg das Fördervolumen bereits die von politischer Ebene angestrebten Maße. Daher verlängerten sich die Bearbeitungszeiten sowie die Fristen für die Förderungsempfehlung. Am 01.01.1988 wurde das Wohnbauförderungsgesetz 1954 novelliert und damit in die Zuständigkeit, und zwar in Gesetzgebung und Vollziehung, den Ländern übertragen. Wien reagierte darauf und beschloss das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 in welchem differenziertere Förderungsangebote zur Verfügung standen. Auch wurde der Grundstücksbeirat als Beurteilungsgremium für geförderte Bauprojekte eingesetzt. Dieser beurteilt seither die planerischen, ökologischen und ökonomischen Qualitäten des Projektes. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Durch die „Vermarktwirtschaftlichung“ des Wohnungsmarktes, bei gleichbleibenden umfangreichen Förderungen seitens des Bundes, entstand der Größte und Beste Wiener Wohnungsbestand, der je war und bis heute ist. Jedoch stiegen aufgrund dessen, die Wohnungspreise um 1990 rasant. Das Billigsegment schied aus, wodurch die Obdachlosigkeit stieg und die Verslumungstendenz in einigen Regionen Wiens (z.B. Ottakring und Rudolfsheim-Fünfhaus in Gürtelnähe) anstieg. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Durch den Fall des Eisernen Vorhangs 1989 sowie dem Krieg in Exjugoslawien stieg die Zuwanderung in Wien wieder an. Die Stadt reagierte mit dem Bau von rund 10.000 Neubauwohnungen in den Folgejahren. Neue Stadtentwicklungsprojekte wie der Wienerberg oder die Donau City wurden beschlossen. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Anfang der 90iger Jahre wurde in Wien die Wohnbauförderung auf nichtrückzahlbare Baukostenzuschüsse umgestellt, wobei der Fördermitteleinsatz auf rund 30 – 40 % der Gesamtbaukosten zurückgesetzt wurde. (vgl. Eigner, et al., 1999)

1994 wurde in Wien der Stadtentwicklungsplan von 1984 überarbeitet. Der STEP 1994 reagiert auf die Situation eines „Neuen Europas“, nämlich auf den bevorstehenden Beitritt zur EU und dem damit erhofften Wachstum der Stadt Wien. So wurde als Ziel ausgegeben, dass 10.000 neue Sozialwohnungen gebaut werden sollen. Diese Zahl sollte durch Sanierungen in den „Althausvierteln“ noch aufgestockt werden. In den Jahren 1994 und 1995 wurden die geforderten

10.000 Neubauwohnungen errichtet. Erst ab 1996 wurde die Bauleistung etwas zurückgenommen und die Anzahl der neu errichteten Wohnungen begann zu sinken. (vgl. Eigner, et al., 1999)

Die ersten Bauträgerwettbewerbe für gemeinnützige Bauträger wurden 1995 vollzogen. Diese sollen die Kosten senken und die Qualitäten der Wohnbauten heben. Hierbei werden Grundstücke zur Bebauung an denjenigen gemeinnützigen Bauträgern vergeben, welche aus ökonomischer, ökologischer und planerischer Sicht die beste Lösung zur Bebauung des Grundstückes einreichen. (vgl. Wiener Wohnen, 2015)

Der soziale Wohnungsbau verschob sich immer mehr zu den gemeinnützigen Bauträgern. So wurde mit 2004 in Wien der vorerst letzte Gemeindebau, bei dem die Stadt Wien als Bauträger auftrat, im 23. Wiener Gemeindebezirk errichtet. Seitens der Stadt Wien wurde dies damit begründet, mehr Wettbewerb und damit auch mehr Innovation gewährleisten zu können.

Im Jahr 2001 werden die Gemeindebauten auch für ausländische Mitbürger als sogenannte „Notfallwohnungen“ geöffnet. Außerdem wird seitens der Sozialdemokratischen Partei ein Konzept für 5.000 Wohnungen im geförderten Neubau vorgelegt, welches Integration als Schwerpunkt hat. (vgl. Wiener Wohnen, 2015)

Mit der Verpflichtung Österreichs zur Erzielung hoher „Maastricht-Überschüsse“ konnte die Förderungsform durch nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse nicht gehalten werden. Die Stadt Wien kehrte zu den Förderdarlehen zurück, welche in der Neubauverordnung 2001 verankert wurden. Diese wurde 2007 durch die heute noch gültige

2007 abgelöst. (vgl. Wiener Wohnen, 2015)

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage durch gemeinnützige Bauträger gerecht zu werden, wurde 2011 erstmals die Wohnbauinitiative 2011 geschaffen. Hierbei handelt es sich um eine Form des freifinanzierten Wohnbaus, welcher durch günstige Darlehen der Stadt Wien finanziert wird. Durch die vorteilhafte Finanzierung entstehen ähnliche Konditionen wie im geförderten Wohnbau. Die Anforderungen für die Wohnbauinitiative sind mit denen des geförderten Wohnbaus vergleichbar. Die Prüfung der Projekte erfolgt über einen Fachbeirat, wobei Eigenmittel- und Mietzinseinsätze sowie auch die Qualität der Projekte beurteilt wird. (vgl. Wiener Wohnen, 2015)

2.2. Derzeitige Situation

Österreichweit gibt es derzeit 185 Bauvereinigungen, davon allein 60 in Wien und 31 in Niederösterreich, was rund die Hälfte darstellt. Gesamt wurden in Österreich 2018 durch die gemeinnützigen Bauträger rund 15.700 Wohnungen errichtet. Wovon rund 3.800 Wohnungen auf Wien und rund 3.900 Wohnungen auf Niederösterreich entfallen. (vgl. GBV, 2021)

Im Wahlkampf 2015 wurde seitens der sozialdemokratischen Partei damit geworben, wieder Gemeindebauten errichten zu wollen. Die WIGIBA wurde hierfür gegründet, in welcher zu 51 % die Gesiba und zu 49 % die Stadt Wien Anteile besitzt. Zudem steht die Gesiba mit 99 % im Eigentum der Stadt Wien. Im November 2019 wurden die 120 Wohnungen des ersten „Gemeindebau Neu“ an die Bewohner übergeben. Seither wurden weitere rund 300 Wohneinheiten fertiggestellt und weitere Projekte sind in Bau bzw. in Vorbereitung.

2.2.1. Statistiken

2.2.1.1. Soziale Schichten

Im Jahr 2019 geht man in Gesamtösterreich von rund 1,5 Millionen armutsgefährdeten Menschen aus. Dies entspricht in etwa 17,0 % der Gesamtbevölkerung. Legt man den Prozentsatz auf Wien um, so entspricht dies in etwa 300.000 Menschen, die in Wien armutsgefährdet sind. (vgl. Statistik Austria, 2021)

2019 hat Wien mit rund 1,9 Millionen Menschen ähnlich viele Einwohner wie zur Jahrhundertwende um 1900. In den letzten 10 Jahren kam es zu einem Bevölkerungszuwachs von nicht ganz 20 %. (vgl. Statistik Austria, 2021) Seitens der Immobilienexperten von CBRE wird ein Wohnungsfehlbestand von rund 14.000 Wohnungen geschätzt. (vgl. Die Presse, 2017) „Allein im Jahr 2019 gab es einen Zuzug von rund 14.500 Menschen nach Wien. Sollte die Entwicklung der hohen Zuwanderungsdynamik weithin bestehen, wird Wiens Einwohnerzahl spätestens 2027 die 2 Millionen Grenze überschreiten.“ (Oona Kroisleitner, 2020)

Die Stadt Wien erstellte 2012 einen „sozialräumlichen Cluster“ für Wien. Die Cluster wurden in 7 Bereiche unterteilt. Diese teilen sich von Cluster 1 (dunkelblau) + 2 (hellblau): wenig Arbeitslosigkeit, geringe Kinderzahl bei Cluster 1 und Kinderreichtum bei Cluster 2, geringe Fluktuation und geringer Migrationsbezug, tendenziell ältere Personen; bis zu Cluster 6 (gelb) + 7 (orange): sehr große Betroffenheit von Arbeitslosigkeit bei österreichischen Staatsangehörigen, viele Migranten, relativ hohe Betroffenheit durch Einkommensarmut. (vgl. Stadt Wien, 2012)

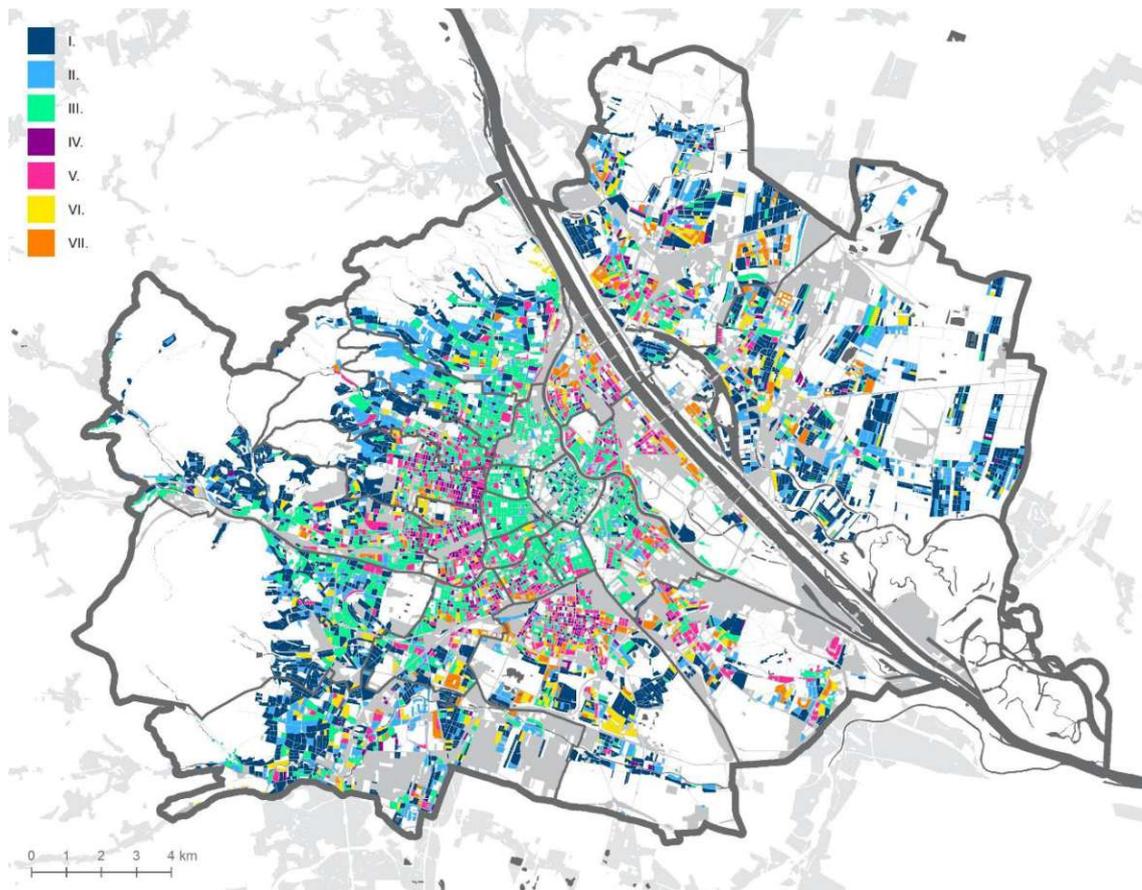


Abb. 1: sozialräumlicher Cluster Wien (www.wien.gv.at - Wien! Voraus / Stadtentwicklung)

Der Darstellung kann man die „Problemzonen“ Wiens entnehmen. So befinden sich die sozial Schwächsten in Favoriten, Brigittenau, Floridsdorf und vereinzelt in Leopoldstadt. Die einzelnen Gebiete sind meist ältere Großwohnanlagen, welche häufig Gemeindebauten sind.

Auch deutlich zu erkennen ist die Gürtelregion mit Cluster 4 (lila) + 5 (rosa): stark von Zuwanderung geprägt, hohe Arbeitslosigkeit unter Drittstaatenangehörigen. Hier befinden sich viele unrenovierte Gründerzeithäuser, welche geringe Mieten aufweisen. Die sozial stärkste Schicht befindet sich am Stadtrand. (vgl. Stadt Wien, 2012)

2.2.1.2. Wohnkosten

2.2.1.2.1. Mietkosten

Betrachtet man die durchschnittlichen Mietkosten inkl. Betriebskosten für Hauptwohnsitz - Wohnungen so stiegen die Mietpreise in Österreich in den letzten 10 Jahren um rund 40 %. In Wien bezahlte man im Jahr 2009 durchschnittlich 6,06 €/m² inkl. Betriebskosten. 2019 lagen die Preise bereits bei 8,42 € / m². (vgl. Statistik Austria, 2021)

Vergleicht man die vermieteten Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger mit denen der privaten Wohnungswirtschaft, so ergibt sich ein Kostenunterschied von rund 20 %. Gemeinnützige Wohnungsmieten (Bestandswohnungen) liegen durchschnittlich bei 6,60 € / m² inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Preissteigerung der Mieten lag im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2019 bei rund 40 % was eine deutliche Erhöhung über der Inflation bedeutet. (vgl. Statistik Austria, 2021) Bei den geförderten Neubauten liegt die durchschnittliche Miete bei rund 7,00 € / m² inkl. Betriebskosten, wobei man mit einem Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenzuschuss), welcher zwischen € 200,- und € 600,- pro Quadratmeter liegt, rechnen muss. Dieser verringert sich auf Grund der Verwohung jährlich um 1 % bis 2 %.

Seit 2012 gibt es in Wien das „Smart Wohnbauprogramm“ um kompakte Wohneinheiten kostengünstig anbieten zu können. Bei „SMART Wohnungen“ darf der Finanzierungsbeitrag 60,- € / m² nicht überschreiten und die Bruttomiete nicht höher als 7,50 € / m² sein. Diese Wohnungen müssen ein Drittel der neugeplanten Wohnungen ausmachen. (vgl. Stadt Wien, 2021) Näheres zu den SMART Wohnungen siehe Kapitel 4.3.3. SMART Wohnbauprogramm.

2.2.1.2.2. Energiekosten

Grundsätzlich werden Energiekosten zwischen Strom und Wärmeerzeugung unterteilt.

Der Strompreis veränderte sich in den letzten Jahren um bis zu 20 %. In den Jahren 2011 und 2012 erreichte der Strompreis den Höchststand von rund 19 Cent / kWh. Vergleicht man die heutigen Preise mit denen von 2008 so ergibt sich eine Verbilligung von rund 8 %. Derzeit liegt der durchschnittliche Preis für die kWh in Wien bei 14,60 Cent. Der Strompreis ist derzeit wieder leicht im Steigen, da der Strompreis im Jahr 2018 auf einen Tiefststand von 13,76 Cent / kWh lag. (vgl. Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft, 2021)

Die Wärmeerzeugung in Österreich erfolgt zum großen Teil mit Holz, Heizöl, Erdgas oder Strom. In Wien werden 45,5 % der Wärmeerzeugung mit Gas bewerkstelligt, gefolgt von Fernwärme mit 45,23 % und Strom mit 5,39 %. (vgl. Statistik Austria, 2021) Die kWh-Preise differieren zwischen 14,60 Cent für die Kilowattstunde Strom (vgl. Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft, 2021) - billige Anschaffung und Erhaltung des Heizungssystems, rund 8 Cent pro Kilowattstunde für Fernwärme und rund 7 Cent für die Kilowattstunde Gas (vgl. Wien Energie GmbH, 2021) - hoher Kapitaleinsatz bei der Anschaffung

und Erhaltung des Heizungssystems. Daraus ergeben sich durchschnittlichen Energiekosten von etwa 2,20 € / m² pro Monat.

2.2.1.2.3. Lebenskosten

Die allgemeine Preissteigerung (Anm.: Durchschnitt über sämtliche Warengruppen) in den letzten 10 Jahren betrug lt. VPI rund 18,1 %. (vgl. Statistik Austria, 2021) Der Warenkorb wurde 2015 überarbeitet und so können die aktuellen Zahlen der einzelnen Warengruppen lediglich von den letzten 5 Jahren genannt werden. Spitzenreiter waren Hotels und Restaurants mit 16,5% %, gefolgt von Alkoholischen Getränken und Tabak (12,5 %) sowie einer Gruppe aus Erziehung / Unterricht, Bekleidung und Schuhe mit rund 11%. Wohnen, Wasser und Energie liegt hier mit 10,8% im Mittelfeld. (vgl. Statistik Austria, 2021)

2.2.2. Stadtentwicklungsplan STEP 2025

Im Stadtentwicklungsplan 2025 werden die Planungsziele im Bereich Stadterweiterung, die Maßnahmen für Wirtschaft und Umwelt sowie die Mobilität in der Stadt sowie die überregionale Mobilität behandelt.

Der STEP 2025 unterteilt sich in 3 Kapitel mit insgesamt acht Rubriken:

- Wien baut auf
 - die gebaute Stadt
 - Flächen für das Stadtwachstum
 - Zentren und Zwischenräume
- Wien wächst über sich hinaus
 - Wirtschaft – Wissenschaft – Forschung
 - Die Metropolregion
- Wien ist vernetzt
 - Mobilitätsvielfalt
 - Freiräume: grün & urban
 - Soziale Infrastruktur

In den folgenden Absätzen wird das Kapitel „Wien baut auf“ kurz zusammengefasst und auf die für diese Arbeit wichtigen Punkte eingegangen. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

2.2.2.1. Wien baut auf

Dieses Kapitel enthält die für diese Dissertation, wichtigsten Rubriken des STEP 2025. Die nachfolgenden Rubriken definieren die Sanierung von Altbauten, die Stadtausdehnung in den Randbezirken und dem Lückenverbau bzw. Stadterneuerung in der City. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

2.2.2.1.1. die gebaute Stadt

Im Kapitel „die gebaute Stadt“ wird auf die Sanierung der Altbauten Bezug genommen. Es werden 2 Schwerpunkte aufgegriffen aufgrund dessen Leitbilder ausgearbeitet werden sollen.

Der Aktionsplan 50/60/70 beschäftigt sich mit den Stadteilen der 1950iger – 1970iger Jahre. Diese sollen mit der sogenannten „sanften Stadterneuerung“ saniert werden, wobei Bewohnerinteressen berücksichtigt werden sollen und funktionelle sowie energetische Verbesserungen vorgenommen werden sollen. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Der Aktionsplan Gründerzeit schafft einen handlungsanleitenden Rahmen für die Weiterentwicklung ausgewählter Gründerzeitvierteln. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

2.2.2.1.2. Flächen für das Stadtwachstum

Da es aus den vorhergehenden Stadtentwicklungsplänen noch etliche Flächen / Gebiete als erstrebenswerte Stadtentwicklungspotentiale gibt, wurden diese in den STEP 2025 übernommen und überarbeitet. Hierbei handelte es sich um innerstädtische Brachflächen und Bahnhofsareale sowie Flächen in den Außenbezirken bzw. am Stadtrand. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

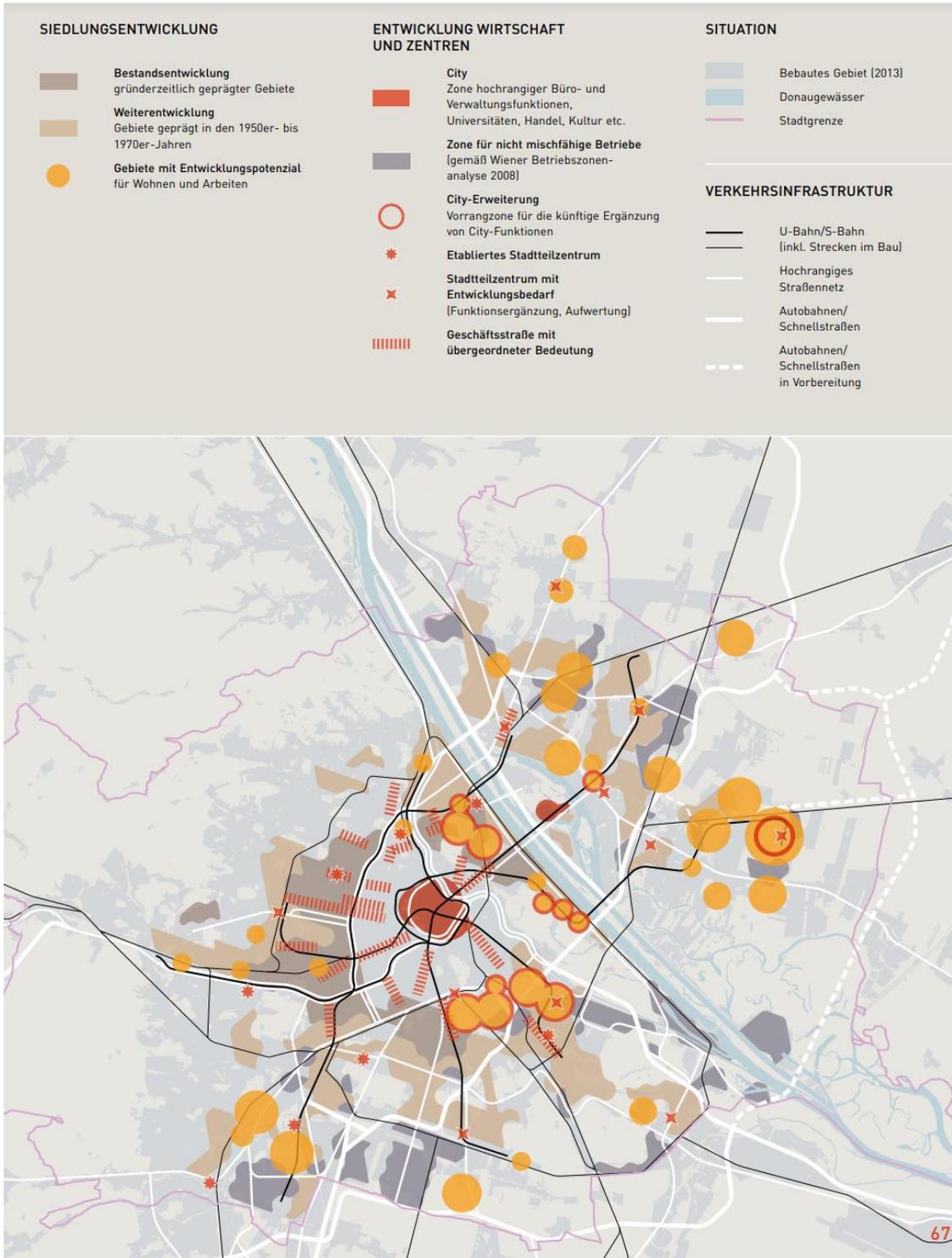


Abb. 2: Leitbild Siedlungsentwicklung (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>)

Die dargestellten Flächen bieten Platz für rund 135.000 Wohneinheiten und mehreren Millionen Quadratmeter Büro- und Geschäftsflächen. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Schwerpunkte an den Stadträndern ergeben sich in der Donaustadt, Floridsdorf und Liesing sowie im städtischen Raum im Areal um den Hauptbahnhof, dem Gelände des ehemaligen Nordwestbahnhofs in der Brigittenau sowie das Areal um das Praterstadion. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Die Bodenmobilisierung spielt hierbei eine wichtige Rolle. Es wurden Instrumente für die Bodenmobilisierung geschaffen und weiterentwickelt. Zu diesen zählen befristete Baulandwidmungen, städtebauliche Verträge und die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ 4.1.3.1. Förderbarer Wohnbau. Außerdem wurde die Möglichkeit geschaffen Erschließungsstrukturen in Entwicklungsgebieten bereits vor der Widmung festzulegen. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Die neuen Stadterweiterungsgebiete sind entlang hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel angeordnet worden. Bei einer Anordnung in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine Nettogeschoßflächenzahl (NGFZ) von 1,5 als Richtwert zu sehen. Im direkten Bereich von öffentlichen Verkehrsmitteln von 2,5 NGFZ. Hierbei ist auch darauf zu achten, dass eine sinnvolle, qualitative Durchmischung zwischen Wohnen und anderen Nutzungen passiert. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Um eine effiziente und qualitative Umsetzung zu gewährleisten, wird für große Stadtentwicklungsgebiete ein Entwicklungsmanagement errichtet. Als Beispiele seien hier die Wien 3420 Aspern Development AG für die Seestadt Aspern oder U2 Stadtentwicklung GmbH für die Erweiterung der U2 genannt. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Raum- und Energieplanung sollen auf Stadtteilebene zusammengeführt werden, um standortbezogene Infrastruktur- und Energiesystemlösungen erarbeiten zu können. Ziel sollte sein CO₂ Emissionen zu vermeiden und Energieeffizienz zu steigern. Darüber hinaus sollte die Wirtschaftlichkeit und die Versorgungssicherheit sichergestellt werden. [...] *„[D]ie Nutzung von erneuerbaren Energien, die intelligente und optimierte Nutzung von leitungsgebundenen Energieträgern (Fernwärme) sowie die Umsetzung von Energiespeichermöglichkeiten zur Optimierung der Nutzung lokaler Potentiale ist ebenfalls zu prüfen.“* (Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

2.2.2.1.3. Zentren und Zwischenräume

Zentren sind für Städte wichtige Plätze, welche Funktionen wie Versorgung und Begegnungszone übernehmen aber auch als Kulturstandort und Wirtschaftsstandort fungiert. In den letzten Jahren entstanden in Wien, ausgenommen dem Stadtzentrum, einige weitere Zentren. Begonnen von der Donau-City, welche sich seit den 80iger Jahren und dem Bau der UNO-City zum Treffpunkt für Wirtschaft und Diplomatie entwickelte, bis zum neu entwickelten Zentrum der Seestadt Aspern. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Bei der städtebaulichen Betrachtung der Stadterweiterungsgebiete ist daher wichtig infrastrukturell gut erschlossene Strukturen zu stärken und damit den Flächen- und Ressourcenverbrauch so gering wie möglich zu halten und damit auch verbundene Erschließungskosten zu verringern. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Seitens der Stadt Wien [...] *„wird gemeinsam mit den Bezirken und den Partnerinnen und Partnern der Wirtschaft ein Zentrenkonzept entwickelt, das räumliche Nutzungsmuster bzw. Handlungsebenen städtischer Entwicklung präzisiert.“* (Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Als weitere Maßnahme, werden Nachverdichtungskonzepte für Regionen mit schlechter Infrastruktur erarbeitet, um auch hier die notwendigen Versorgungseinrichtungen anbieten zu können. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

Aber auch für die Transit- und Verkehrsachsen (zB.: Triesterstraße, Prager Straße, ...) werden städtebauliche Perspektiven geschaffen, um neue Nutzungen und Funktionen in diese Bereiche zu bringen. Hierfür soll das Konzept „Mehr als Straße“ erstellt werden. (vgl. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014)

2.2.2.1.4. Zusammenfassung

Der STEP 2025 sieht im Bereich der Sanierung die Aufwertung der Problemzonen in Gürtel-Nähe, wie in Punkt 2.2.1.1. Soziale Schichten beschrieben, als wichtig an. Im Bereich Neubau gliedert sich der Stadtentwicklungsplan in zwei Rubriken, zum einen zur Stadterweiterung in den Randbezirken Floridsdorf, Donaustadt, Favoriten und Liesing, zum anderen die Aktivierung innerstädtischer Brachflächen und ehemaligen Betriebsgeländen wie Hauptbahnhof Areal oder Nordbahnhof Areal.

In den Stadtentwicklungsgebieten ist bei Neuplanungen lt. STEP 2025 auf Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz zu achten. Planungskonzepte sollen auf bestehende Zentren und auf die bestehende Infrastruktur eingehen, um Ressourcen optimal ausnutzen bzw. bestehende Strukturen stärken zu können. Hierfür wurden verschiedene Instrumente seitens der Stadt Wien geschaffen. Zum Beispiel die Gründung von Entwicklungsmanagements, welche die Umsetzung der Vorgaben des Stadtentwicklungsplans mitentwickeln und überwachen.

3. Sozialer Wohnbau International

3.1 Sozialer Wohnbau in der Europäischen Union

Grundsätzlich fällt der soziale Wohnbau in den nationalstaatlichen Kompetenzbereich. Jedoch wurde 2005 erstmals seitens des niederländischen Verbandes der Immobilieneigentümer bei der EU-Kommission eine Beschwerde eingereicht, dass die Einkommensgrenze des niederländischen Wohnbauförderungssystems bei € 38.000,- pro Jahr liegt und dieses reduziert werden solle. Die EU Kommission stimmte 2009 der Beschwerde zu, worauf die niederländische Regierung der Aufforderung der EU nachkam und die Einkommensgrenze auf € 33.000,- pro Jahr herabsetzte. Somit wird sichtbar, dass zwar die Kompetenz klar bei den Staaten liegt, die Europäische Union jedoch sehr wohl auf den sozialen Wohnbau in der europäischen Union Einfluss haben kann. (vgl. Europäische Kommission, 2018)

Das Europäische Parlament hat im Juni 2013 einen Initiativbericht über den Sozialen Wohnungsbau in der Europäischen Union, seitens des „Ausschuss für Beschäftigung und sozialen Angelegenheiten“, vorgelegt bekommen, um einen Überblick über den sozialen Wohnungsbau in den Mitgliedsstaaten zu bekommen. (vgl. IUT representation to the EU, 2013)

Aus einem Bericht des Vereines für Wohnbauförderung (vwbf) geht hervor, dass der soziale Wohnbau in Österreich einen Anteil von 24 % am Gesamtwohnungsbestand einnimmt. Österreich liegt damit an der zweiten Stelle hinter den Niederlanden, wo der Anteil bei 32 % liegt. Auf die gesamte europäische Union betrachtet steuert Österreich 4 % der in der EU befindlichen Sozialwohnungen bei. (vgl. IUT representation to the EU, 2013)

Auch beim Anteil des Wohnungsaufwandes an den Konsumangaben liegt Österreich mit 21,3 % auf dem 7. Platz und somit unter dem EU - Schnitt von 23,8 %. Malta mit 12 % liegt hier an der Spitze im EU Ranking. (vgl. Verein für Wohnbauförderung, 2013)

In den nachfolgenden Kapiteln wird der soziale Wohnbau in den Länder Niederlande, Deutschland und Frankreich betrachtet. (vgl. IUT representation to the EU, 2013)

3.1.1 Sozialer Wohnungsbau in den Niederlanden

Der soziale Wohnungsbau in den Niederlanden beginnt schon sehr früh. Bereits im 13. Jahrhundert stellen Mitglieder des Adels, wohlhabenden Kaufleuten und andere wohlhabenden Personen, den Armen, Kranken und Witwen Wohnraum zur Verfügung. Dies resultierte aus dem Glauben heraus, dass man durch Wohltätigkeit einen besseren Platz im Jenseits einnehmen kann. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

1852 wurde vom Verband der Arbeiterklasse die erste Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Weitere Städte und Baufirmen folgten dem Vorbild, um genügend Arbeiterwohnungen anbieten zu können. Dies reichte jedoch nicht aus, um die Wohnungsnot zu lindern. Einen Aufwind bekam der niederländische soziale Wohnungsbau nach dem „Health Act“ 1902, welcher Anforderungen an Wohnungen definierte. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

Heute wird in den Niederlanden der soziale Wohnungsbau von „gemeinnützigen“ (non-profit) Wohnbaugesellschaften bewerkstelligt. Der gesamte Mietwohnungsbestand in den Niederlanden liegt bei rund 3 Millionen Wohnungen. Davon sind etwa 75% im Besitz von „gemeinnützigen“ Wohnbaugesellschaften. Diese verpflichten sich die Wohnungen bei Bezug unter dem marktüblichen Mietpreisen zu vermieten. Der aktuelle Höchstmietzins, welcher seitens der niederländischen Regierung festgelegt wird, beträgt € 710,68 pro Monat. Die Höchstmieten von Wohnungen hängen von der Qualität des Wohnraums ab und kann über ein Punktesystem ermittelt werden. Wohnungsvermietungen von Wohnbauträgern unterliegen folgender Regelung: 80 % der Vermietungen muss auf Personen mit einem Einkommen von maximal € 35.739,- (Stand 2016) pro Jahr entfallen. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

10 % der Wohnungen dürfen an Personen vermietet werden, welche mehr als € 35.739,- jedoch weniger als € 39.874,- pro Jahr (Stand 2016) verdienen. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

Die restlichen 10 % können an Personen vermietet werden, welche über den oben genannten Höchstekommensgrenzen liegen. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

Zusätzlich kann ein Wohngeld beantragt werden, wenn die Ausgaben für Wohnen den Großteil des Haushaltseinkommens entsprechen. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

Finanziert werden die sozialen Wohnungshäuser durch soziale Kreditunternehmen, welche durch den Staat gegründet und geregelt werden. (vgl. Government of the Netherlands, 2018)

3.1.1.1 Problemstellungen in den Niederlanden

Auf sozialer Ebene stellt sich folgendes Problem: Aufgrund des hohen Anteils des an sozialen Wohnungsbauten und den doch niedrigen Höchstekommensgrenzen von rund € 36.000,-, bei einem Durchschnittsverdienst von rund € 44.000,- jährlich, ist die Gefahr der „Slum-Bildung“ in den subventionierten Bauten / Vierteln sehr hoch bzw. teilweise bereits vorhanden. (vgl. The World Bank, 2017)

Wirtschaftlich stöhnt die private Wohnungswirtschaft unter den erdrückenden Marktanteilen des sozialen Wohnungsbaus, was eine Beschwerde bei der Europäischen Kommission zur Folge hatte. Wie bereits erwähnt wurde seitens der EU Kommission die Einkommensgrenze 2009 auf € 33.000,- pro Jahr herabgesetzt. Mittlerweile wurde die Einkommensgrenze zwar wieder auf die oben genannten Werte angehoben, aber der Abstand zwischen Durchschnittsverdienst und Höchstekommensgrenze bleibt dennoch zu hoch.

3.1.2 Sozialer Wohnbau in Deutschland

Die anhaltende Wohnungsnot und die schlechten Wohnbedingungen in den Arbeitervierteln endeten in Krawallen und Mietstreiks. Daher entstanden, in den 1920iger Jahren, vereinzelt erste Siedlungen für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen. Erst nach dem Sturz der Monarchie im Zuge der Novemberrevolution 1918/19 und der Installation einer demokratischen Regierung (Weimarer Republik) beschäftigte sich die Führungsriege mit dem Thema „sozialer Wohnbau“. Neue Projekte wie die Hufeisensiedlung oder die Wohnstadt Karl Legien in Berlin entstehen. Diese stellen auch einen Teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Siedlungen der Berliner Moderne“ dar. (vgl. Wikipedia , 2017)

Durch den sogenannten „Führererlass“ wurde auch während des Nationalsozialismus sozialer Wohnungsbau betrieben. Dieser wurde erst durch die Bombenangriffe der deutschen Städte gestoppt. Die zerbombten Wohnhäuser und die Zuwanderung der zuvor Vertriebenen ließ in der Nachkriegszeit die Wohnungsnot schnell eskalieren. Die Verantwortlichen handelten schnell und erließen 1950 das 1.Wohnungsbaugesetz, sowie 1956 das 2.Wohnungsbaugesetz. In der DDR wurde staatlicher Massenwohnungsbau betrieben, welcher in den sogenannten Plattenbauten endete. In der Bundesrepublik Deutschland hingegen wurden städtische Gesellschaften gegründet, welche allein den sozialen Wohnbau stemmten. Diese Vorgehensweise wurde erst in den 1980er Jahren dahingehend geändert, dass auch private Investoren und Bauträger auf die Länderprogramme zugreifen konnten und somit in den sozialen Wohnungsbau eingreifen konnten. (vgl. Wikipedia , 2017)

2002 wurde das Wohnungsbaugesetz durch das Wohnraumförderungsgesetz abgelöst. Dies fördert private sowie kommunale Bauträger, um preiswerte Mietwohnungen anbieten zu können. 2006 wurde die Kompetenz für Förderungen seitens des Bunds an die Länder übergeben. Um die Förderschienen ins Laufen zu bringen, werden seit 2007 bis einschließlich 2019, seitens des Bundes Kompensationszahlungen, aus dem Bundesbudget an die Länder ausbezahlt. Seither wurden in 11 von 16 Bundesländern eigene Wohnbauförderungsgesetze erlassen. In den

restlichen Bundesländern gilt, solange diese keine eigenen Gesetze verabschieden, nach wie vor das Wohnraumförderungsgesetz. (vgl. Wikipedia , 2017)

3.1.2.1. Wohnbauförderung Berlin

Aufgrund der Tatsache, dass das Land Berlin die finanziellen Mittel für den sozialen Wohnungsbau nicht aus dem Haushaltsbudget bereitstellen konnte, kam der soziale Wohnbau ab 2006 zum Erliegen. Erst 2015 beschloss der Senat den Mietenvolksentscheid Berlin welcher wieder Mittel für den sozialen Wohnungsbau beinhaltete. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2017)

Die Wohnbauförderung für die Jahre 2016 und 2017 ist in den „Wohnbauförderungsbestimmungen 2015g (WFB 2015)“ festgelegt. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2017)

Die verfügbaren Fördermittel sind für rund 5.500 Wohnungen ausgelegt. Gefördert werden Objekte ab 50 Wohneinheiten wobei maximal ein Drittel der Wohnungen eines Wohnhauses gefördert werden. Bei kleineren Häusern ist ein höherer Förderanteil möglich. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2017)

Für die Maximalmiete und die Wohnberechtigung in geförderten Wohnungen gibt es zwei Varianten:

- Für Personen welche ein Jahreseinkommen von max. 140 % der Einkommensgrenze lt. Wohnraumförderungsgesetz § 9 Abs.2 haben, gilt eine anfängliche monatliche Miete von € 6,00 bis € 7,50 je Quadratmeter, wobei der Durchschnitt aller Wohnungen nicht mehr als € 6,50 pro Quadratmeter betragen darf.
- Für Personen mit einem maximalen Jahreseinkommen von max. 160 % der Bundeseinkommensgrenze, gilt eine anfängliche monatliche Miete von max. € 8,00 pro Quadratmeter. Diese werden durch einkommensabhängige Zuschüsse (EOZ) auf bis zu € 6,00 pro Quadratmeter monatlich verringert. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2017)

Folgende Vorgaben schreibt das „Gesetz über die soziale Wohnraumförderung“ vor:

Die Einkommensgrenze beträgt:

- für einen Einpersonenhaushalt 12.000 Euro
- für einen Zweipersonenhaushalt 18.000 Euro
- für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.100 Euro (§ 9 Absatz 2 WoFG – D)

Die Mietsteigerung darf nicht mehr als 0,20 € / m² alle zwei Jahre angehoben werden.

Die Wohnungsgrößen werden für:

- 1 Zimmer Wohnungen auf 40 m²
- 1 ½ und 2 Zimmer Wohnungen auf 54 m²
- 3 Zimmer Wohnungen auf 70 m²
- 4 Zimmer Wohnungen auf 82 m²
- bei größeren Wohnungen je weiteren Zimmer eine Erhöhung der max. Wohnungsgröße um 11 m² (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019)

festgelegt. Barrierefreie Wohnungen dürfen die maximalen Wohnungsgrößen um 4,00 m² überschreiten. Balkone und Loggien werden zusätzlich mit der Hälfte der Fläche gefördert, wobei die maximal förderbare Fläche auf 2,50 m² beschränkt ist. Im Wohnungsmix sind mindestens ein Drittel aller geförderten Wohnungen als 1 und 2 Zimmerwohnungen zu planen. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019)

Die Finanzierung eines geförderten Wohnbaus setzt sich zusammen aus:

- mind. 20 % Eigenkapital
- öffentliches Baudarlehen
- ggf. weitere Fremd- und Fördermittel

Wobei es auch hier 2 Fördervarianten gibt:

- Baudarlehen mit 25 % Tilgungszuschuss (ohne EOZ) und einer Mindesttilgung von mindestens 1,0 % pro Jahr. Wobei das Baudarlehen max. € 64.000,- pro im Objekt geförderter Wohnung, jedoch max. 1.200,- € / m² pro geförderter Wohnfläche beträgt.
- Baudarlehen mit EOZ (ohne Tilgungszuschuss) und einer Mindesttilgung von mindesten 1,5% pro Jahr. Wobei hier ein Baudarlehen von max. € 50.000,- pro im Objekt geförderter Wohnung, jedoch max. 1.000,- € / m² geförderter Wohnfläche, gewährt wird.

Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre zinslos. Nach Ablauf des 20-jährigen Förderzeitraums ist der valutierende Restbetrag zurückzuzahlen. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019)

3.1.2.2 Problemstellung Berlin

Durch den Stopp des sozialen Wohnungsbaus, entstand ein Fehlstand an leistbaren Wohnraum. Berlin reagierte darauf und beschloss das WFB 2015.

Die Wohnungen aus der sogenannten „ersten Förderungswegs“ im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes (Förderung bis 1997) erleben gerade starke Preissteigerungen aufgrund der Tatsache, dass die Förderungen rückbezahlt wurden und dadurch die Mietpreisbindungen wegfällt. Dies kommt aufgrund der allgemeinen niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt zu Stande. Eigentümer lösen die Wohnbauförderung vorzeitig ab, um die Mieteinnahmen zu steigern. Das Land versucht mit Zinssenkungen für Bauträger, die vorzeitigen Ablösen zu verhindern, jedoch mit mäßigem Erfolg. Im Gegenteil, viele Bauträger können auf Grund des sehr niedrigen Zinssatzes frei finanziert bauen, wodurch die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung stagniert und die Prognosen eher vorsichtig rückgängig sind.

Im Jahr 2015 wurde vom Bundestag sowie dem Bundesrat das Gesetz zur Mietpreisbremse beschlossen. Trotz großen Aufschreis in der Immobilienbranche trat das Gesetz mit Juli 2015 in Kraft. Das Gesetz besagt, dass Mietpreise bei Neuvermietungen in gefragten Gegenden nur noch maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen dürfen. Wobei ein Bestandsschutz für bestehende Mietshäuser gilt. Auch wurden vorerst Wohneinheiten, welche das erste Mal bezogen werden, ausgenommen. Das Gesetz griff somit auch nicht und so wurde im Jänner 2020 das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ beschlossen. Dieses sah eine Mietpreisobergrenze für Mietwohnungen, auch rückwirkend auf alle Mietverträge mit Stichtag 18.06.2019, vor. Die Mietpreisobergrenzen sind in 12 Kategorien unterteilt, wobei die niedrigste Obergrenze bei 3,92 € / m² Wohnnutzfläche liegt und die höchste bei 9,80 € / m². Dieses Gesetz löste eine Welle der Empörung in der Immobilienwirtschaft aus, welche in einer Klage vor dem Bundesverfassungsgericht mündete. Dieses urteilte, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin nicht mit dem Grundgesetz nicht vereinbar ist und hob, am 25.03.2021, das Gesetz wieder auf.

Wie am Beispiel Berlin ersichtlich ist eine Änderung von eingefahrenen Strukturen nur sehr schwer möglich. Von jenen, welche weniger Geld durch diese Gesetzte verdienen, wird massiver Druck ausgeübt und jede Möglichkeit der Klage ausgenutzt.

3.1.3 Sozialer Wohnbau in Frankreich am Beispiel Paris

Der Soziale Wohnbau in Frankreich begann sehr früh. Bereits 1775 wurde das „Royal Saltworks at Arc-et-Senans“ für die Werkarbeiter errichtet. Im 19. Jahrhundert wurden durch die Inspiration des Philosophen Charles Fourier, welcher ein frühsozialistischer Denker war, Firmenstädte errichtet. (vgl. Wikipedia, 2017)

Nach dem 2. Weltkrieg stieg die Bevölkerungszahl in den Städten (durch Landflucht sowie Zuwanderung) stark an, was zu einer Wohnungsnot in den zerstörten Zentren führte. Dies hatte wiederum zur Folge, dass die Wohnungsmieten explodierten. 1949 reagierte die französische Regierung darauf mit einem Mietkontrollgesetz, sowie mit streng geregelten Vorschriften für Bauten. Dies bremste die Wohnbauinvestoren und zwang diese zur Kooperation mit dem Staat. Die Regierung startete einen Bauplan für die Schaffung neuer Städte („villes nouvelles“) und neuer Vorstädte mit sogenannten HLM („habitation a Loyer Moderne“ – billige Mietwohnungen / sozial Wohnungen). Der Staat hatte genügend Geld und die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Plan umzusetzen und so entstanden in den 1950er bis 1970er ein Großteil der noch heute bestehenden Sozialwohnungen. Das Programm HLM besteht bis heute und wird auch heute noch umgesetzt. (vgl. Wikipedia, 2017)

Um eine HLM Wohnung zu bekommen ist es notwendig in Frankreich ansässig zu sein und sein Einkommen nach Steuern, abhängig von dem im Haushalt lebenden Personen, unterhalb eines bestimmten Niveaus beträgt, wobei diese Grenzen von Region zu Region unterschiedlich sind. Zudem werden die Anwärter je nach Priorität gereiht und so kann es sehr lange dauern, bis man eine HLM Wohnung bekommt. (vgl. Stadt Paris, 2018)

Als Beispiel wird Paris betrachtet:

Hier wird der mögliche Anspruch auf eine HLM Wohnung in verschiedene Häusergruppen in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens und der Personenzahl im Haushalt ermittelt. (vgl. Stadt Paris, 2018)

Die Häuserkategorien sind:

- A) Wohnung die über das „PLAI“ (Mietsintegrationsdarlehen) finanziert wurden
- B) Wohnung die über ein Mietsdarlehen für sozialen Gebrauch (PLUS) finanziert wurden
- C) Wohnung die mittels Mietsdarlehen (PLS) finanziert wurde
- D) Wohnung welche mittels Mietszwischenardarlehen (FALTE) finanziert wurde (vgl. Stadt Paris, 2018)

Je höher das Einkommen des / der Bewohner ist, umso besser wird der Wohnungstyp und umso höher wird der Standard der Sozialwohnung. (vgl. Stadt Paris, 2018)



Abb. 3: Häuserkategorien (<https://www.paris.fr/pages/demander-un-logement-social-37/>)

Personen im Haushalt	Wohnungstyp A	Wohnungstyp B	Wohnungstyp C	Wohnungstyp D
1 Person	12.733 € p.J. 1.186 € p.M.	23.146 € 2.156 €	30.090 € 2.802 €	41.663 € 3.880 €
2 arbeitende Personen exkl. Junges Pärchen	20.756 € 1.933 €	34.593 € 3.222 €	44.971 € 4.188 €	62.267 € 5.799 €
3 Personen oder 2 Person aber nur 1 arbeitende Person oder Junges Pärchen	27.207 € 2.534 €	45.347 € 4.223 €	58.951 € 5.490 €	74.849 € 6.971 €
4 Personen oder 3 Person aber nur 1 arbeitende Person	29.781 € 2.774 €	54.141 € 5.042 €	70.383 € 6.555 €	89.656 € 8.350 €
5 Personen oder 4 Person aber nur 1 arbeitende Person	35.427 € 3.299 €	64.417 € 5.999 €	83.742 € 7.799 €	106.135 € 9.884 €
6 Personen oder 5 Person aber nur 1 arbeitende Person	39 868 € 3.713 €	72.486 € 6.751 €	94.232 € 8.776 €	119.435 € 11.123 €
Zusätzliche Person	+4.442 € + 414 €	+ 8.077 € + 752 €	+ 10.500 € + 978 €	+ 13.307 € + 1.239 €

Tabelle 1: Gehaltstafel HLM Paris Stand 01. Jänner 2017 (<https://www.paris.fr/pages/demande-un-logement-social-37/>)

Definition zur Tabelle: Junges Pärchen= Die Summe der Lebensjahre des Pärchens ist nicht höher als 55 Jahre

Um eine Sozialwohnung zu beantragen sind 2 Voraussetzungen notwendig:

- Man muss französischer Staatsbürger sein bzw. einen gültigen Aufenthaltstitel in Frankreich besitzen
- Das Jahreseinkommen darf die vorgegebenen Werte in Tabelle 1 nicht überschreiten. (vgl. Stadt Paris, 2018)

Die Anträge können online oder im Amt beantragt werden. Anzuhängen ist die Steuerberechnung der letzten 2 Jahre, ein aktueller Lohnzettel und den Nachweis des Hauptwohnsitzes. Ausgewählt wird danach über ein 25 Punkte System. Abhängig von Notstand, Einkommen bzw. Anzahl der Personen, welche nicht erwerbstätig sind. Die Personen bzw. Familien, welche nach diesen Kriterien förderwürdig sind und die Wohnung am meisten benötigen, werden seitens der Pariser Stadtverwaltung ausgewählt und dem Eigentümer des Wohnhauses zugeteilt. Für jede Wohneinheit bekommt der Eigentümer 3 Anwärter, aus welchen er auswählen kann. (vgl. Stadt Paris, 2018)

Die Wartezeit für Sozialwohnungen in Paris ist sehr lange, da rund 71% aller Pariser in die Einkommensgrenzen fallen und Wohnen in Paris prinzipiell sehr teuer ist. (vgl. Wikipedia, 2017) Die Förderung für Sozialwohnungen in Paris kommt sowohl aus direkten Investments aber auch als indirektes Investment der Regierung, welche Erleichterungen für den Bau von Sozialwohnungen beschlossen hat. (vgl. Wikipedia, 2017)

So kommen die direkten Investments vom französischen Staat, von regionalen Behörden und Städten, welche in den sozialen Wohnbau investieren, von privaten Firmen, welche mehr als 20

Beschäftigte (Bei Landwirtschaftlichen Betrieben ab 50 Beschäftigte) aufweisen sind dazu verpflichtet 0,45% der Jahresgehälter an „Wohnbausteuer“ abzuführen sowie von Privatpersonen, welche in den sozialen Wohnbau investieren möchten. (vgl. Wikipedia, 2017)
Indirekte Investments setzen sich aus der Senkung der Mehrwertsteuer von 20% auf 5,5% für die Baukosten der neuen Sozialwohnungen sowie aus der Aussetzung der Grundsteuer auf die ersten 25 Jahre zusammen. (vgl. Wikipedia, 2017)

3.1.3.1 Problemstellung in Frankreich

Wie, in Punkt 3.1.3 Sozialer Wohnbau in Frankreich am Beispiel Paris, beschrieben wurden eigene Städte bzw. ganze Stadtviertel mit öffentlichen Geldern und Subventionen aus dem Boden gestampft. Die Mieten wurden begrenzt und die Auswahl der Bewohner streng nach Bedürftigkeit ausgewählt. So entstanden Armenviertel bzw. Armenstädte, welcher Brennpunkt von Kriminalität und Verwahrlosung wurden. Auch heute hört man noch von Straßenschlachten mit der Polizei und bürgerkriegsähnlichen Zuständen in den Vororten von Paris.

Die soziale Durchmischung funktioniert aufgrund der häuserspezifischen Auswahlkriterien für Bedürftige nicht. Dies fördert die Verarmung des Viertel und stellt somit ein Problem für die Bewohner dar. Zudem kommt es aufgrund der kulanten Einkommensgrenzen und der damit verbunden hohen Nachfrage zu extrem langen Wartezeiten.

3.2. Sozialer Wohnbau International

3.2.1 Sozialer Wohnbau in der Schweiz

Die ersten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz entstanden um 1860 aufgrund der schlechten Wohnbedingungen in den Städten. Hierbei handelte es sich jedoch um einzelne Unternehmer mit sehr geringer Bauleistung. Wenige Gebäude wurden bereits zu dieser Zeit durch die öffentliche Hand gefördert. Erst ab 1910, mit der Gründung der Eisenbahnergenossenschaft, kam der gemeinnützige Wohnungsbau in Gang. Auf Bundesebene wurde eine Wohnbauaktion mit Krediten für „à fonds perdu“ (Übersetzung: versunkene) Beträge beschlossen (1919). Der erste Weltkrieg bremste den Aufschwung, welche aufgrund der massiven Wohnungsnot nach dem Krieg schnell wieder an Aufwind gewann. Viele Städte, Kantone aber auch der Bund betrieben aktive Wohnbauförderung. In dieser Zeit erlebten die Wohnbaugenossenschaften ihre erste Hochzeit. Ein weiterer Boom wurde während und nach dem zweiten Weltkrieg verzeichnet, welcher bis in die 1960iger Jahre anhielt. Die Wohnbaugenossenschaften vervierfachten sich in dieser Zeitperiode. Zwischen 1942 bis 1948 wurden wieder Kredite seitens des Bundes gewährt. 1958 folgte ein weiteres Maßnahmenpaket zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Nach den 1960iger Jahren flachte der Zugewinn an Wohnungen ab. Heute ist die Zahl von Wohnbaugenossenschaften gebauten Wohnungen mit Ausnahme der Stadt Zürich sinkend. Der Marktanteil an sozialen Wohnungen liegt bei rund 5 %, wobei es regional große Unterschiede gibt. Während in Basel oder Zürich der Anteil bei rund 10 % liegt gibt es im Kanton Tessin mit 0,2 % kaum sozialen Wohnungsbau. (vgl. Schmid, 2017)

3.2.2 Wohnbauförderung im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich spricht man bei der Wohnbauförderung für Mietwohnungsbau vom Subventionsverfahren. Voraussetzung für ein Darlehen seitens des Kantons ist ein gleichwertiges Gemeindedarlehen. Die Höhe des Gemeindedarlehens wird oft an die staatliche Unterstützung angelehnt. Um Förderung wird, mittels Subventionsgesuch, angesucht und mittels Zusicherung

genehmigt. Der Baubeginn darf nicht vor der Zusicherung liegen, sonst wird ein negativer Bescheid ausgegeben. (vgl. Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018)
Bewertet wird das Projekt über die Gesamtbaukosten, welche über ein Punktesystem ermittelt werden.

Zimmeranzahl ohne Küche/Bad/WC	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6
Punkte pro WE	5,5	6,0	6,5	7,5	8	9	9,5	10,5	11,5	12,5

Tabelle 2: Punktesystem Kanton Zürich (<https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbauforderung.html#-792208150>)

Wobei die pauschalierten Erstellungskosten maximal CHF 42.400,- / € 38.964,29 betragen dürfen und die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten (Grundstückskosten + Erstellungskosten) CHF 52.400,- / € 48.153,98 je Punkt (Stand 2019) nicht überschreiten dürfen. (vgl. Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018)

Die maximalen Subventionsleistungen betragen im Neubau maximal 20 % der pauschalierten Gesamtinvestitionskosten. Die Laufzeit beträgt 20 Jahre wobei hierauf keine Zinsen verrechnet werden. Die Amortisation beträgt im 7. bis 14. Jahr jährlich 5 %, im 15. bis 20. um 10 %.

Für Energiesparmaßnahmen wird ein sogenannter „Energie-Zuschlag“ gewährt. Für folgende Optionen können die pauschalierten Beträge um die genannten Prozentsätze erhöht werden. (vgl. Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018)

	Anforderung 1	Anforderung 2a	Anforderung 2b
Neubau	Wärmedämmung der Gebäudehülle unterschreitet Anforderungen Wärmedämmvorschriften BD um mind.10 %	Deckung des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser durch nicht erneuerbare Energien gemäß §10a Energiegesetz um mind. 20 % unterschritten oder Minergie-Standard	Minenergie –A / -P Minenergie –A / -P Eco
Bemerkung		Anforderung 1 zwingend erfüllt	
Energie-Zuschlag	Max. 1 %	Anforderung 1 + max. 2 % Insgesamt max. 3 %	Anforderung 1+2 + max. 2 % Insgesamt max. 5 %

Tabelle 3: Anforderungen für Subventionszuschläge (<https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbauforderung.html#-792208150>)

Erklärung zur Tabelle:

Minergie: Energiestandard für Niedrigenergiehäuser in der Schweiz. Bei Wohn-Neubauten beträgt die Minergie-Kennzahl 55 kWh / m² und Jahr (gewichtete Endenergie).

Die Einkommensgrenzen für Mieter von subventionierten Wohnungen werden über das definitive steuerbare Einkommen ermittelt. Nachfolgende Werte beziehen sich auf Stand Februar 2019. Eine einzelne Person bei Bezug max. CHF 49.200,- / € 45.213,27 bzw. 4 Jahre nach Bezug max. CHF 55.100,- / € 50.635,19, als steuerbares Einkommen, erhalten darf. Bei 2 oder mehr Personen liegt der Grenzwert bei Bezug bei CHF 58.000,- / € 53.300,20 bzw. 4 Jahre nach Bezug bei CHF 65.900,- / € 60.560,06. (vgl. Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018)

Dazu kommt 1/20 des Vermögens, welches über CHF 100.000,- / € 91.896,90 übersteigt, wobei das höchstzulässige steuerbare Vermögen mit CHF 200.000,- / € 183.793,80 begrenzt ist. Der Wohnungswerber muss seinen zivilrechtlichen Wohnsitz mind. 2 Jahre vor dem Ansuchen um

eine Wohnung im Kanton Zürich haben. Von Ausländern wird zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung verlangt. (vgl. Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018)

Die Zimmeranzahl der zu beziehenden Wohnungen beträgt die Personenzahl plus 1 Zimmer. Wohnungen mit drei oder mehr Zimmer dürfen nur an Familien vermietet werden. Bei Zweckentfremdung des Wohnungsgegenstandes, entfällt die Staatliche Verbilligungswirkung und das Darlehen ist entsprechend zu verzinsen und beim nächstmöglichen Termin zu kündigen. (vgl. Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018)

3.2.2 Sozialer Wohnbau außerhalb Europas

Auch außerhalb Europas gibt es in einigen Staaten sozialen Wohnbau. Weltmächte wie die Vereinigten Staaten von Amerika oder auch China haben bis heute eine Form von sozialem Wohnbau. Den Erfolg, den dieser innerhalb Europas hat, wird jedoch nicht erreicht, weshalb die folgenden Länder nur kurz umrissen werden.

3.2.2.1 Sozialer Wohnbau in den USA

In den USA gibt es seit den 1850er Jahren und dem „Tenement House Acts“ eine staatliche Regulierung von Wohnraum. Dies resultierte aus den katastrophalen Wohnbedingungen in den Großstädten wie New York oder Chicago. Um 1933, unter Franklin Roosevelt, entstand die „public works administration“ (PWA), welche Häuser für Menschen mit geringen Einkommen, bauen bzw. bestehende Wohnhäuser renovieren sollte. Daraus entwickelte sich bis in die 1970er Jahre ein Wohnbauprogramm, welches die Vermieter subventionierte und dadurch die Mieter entlastete. Durch die Erneuerungsprogramme verschlimmerte sich jedoch die Slumbildung in den nicht erneuerten Gegenden. Bis heute wurden immer wieder neue Wohnbauprogramme und Subventionierungsversuche gestartet, jedoch waren die Programme von rigorosen Budgetkürzungen gekennzeichnet und konnten so keinerlei Linderung bei der Wohnungssituation bringen. (vgl. J.Rosie, 2010)

Heute leben Menschen mit einem durchschnittlichen jährlichen Einkommen von USD 13.730,- in den öffentlichen Wohneinheiten. Wobei 68 % der darin lebenden Menschen zwischen USD 5.000,- und 10.000,- jährlich verdienen. (vgl. J.Rosie, 2010)

Die öffentliche Wahrnehmung von sozialem Wohnbau ist demnach eine sehr schlechte. Lt. einer Studie von J. Rosie Tighe 2010 wird der öffentliche Wohnungsbestand als schlecht gewartet angesehen, welcher die umgebenden Wohnhauspreise verringert. Auch wird ein Anstieg von Kriminalität erwartet. (vgl. J.Rosie, 2010)

3.2.2.2 Sozialer Wohnbau in China

In China ist der soziale Wohnungsbau sehr „jung“. Mit der Machtübernahme der Kommunistischen Partei Chinas wurde seitens der Regierung ein Wohlfahrtssystem entwickelt. Der Staat förderte den Wohnungsbau mittels eines Fonds, welcher durch die Regierung, Unternehmen und Betriebe verwaltet wurde. Durch die Verstädterung zwischen 1956 und 1977 wurden die Wohnungen knapp und der Staat griff auf privates Wohneigentum zurück, verstaatlichte die Wohnungen und stellte diese den Arbeitern als Wohnung zur Verfügung. In diesen Jahren lagen die Wohnungsbauinvestitionen unter 8 %, während zur selben Zeit zum Beispiel in den USA, Japan, Frankreich oder in der Sowjetunion diese bei 15 % bis 20 % lag. Die Regierung nahm eine Form von Einkommenssteuer ein und subventionierte damit die Wohnungen. Die Wohnkosten der Mieter betragen Mitte der 1950er Jahre 6 % bis 7 % des verfügbaren Einkommens. Bereits 1955 sank dieser auf 3,55 %, 1988 auf 0,88 %. Im Zeitraum von 1988 bis 1992 kam ein Stadtbewohner mit 0,76 % seines Jahresgehaltes aus. Daraus folgte,

dass die Mieteinnahmen Investitionskosten, Instandhaltungskosten, die Wertminderung sowie die Verwaltung der Häuser nicht decken konnte. Schlechte Qualität bei Neubauten und heruntergekommene Bestandshäuser waren die Folge. (vgl. Steinberg, 2011)

1978 wurde das Reformprogramm „vier Modernisierungen“ der kommunistischen Partei umgesetzt. Dies sah die Privatisierung des Wohnungsmarktes vor, welche das Staatsbudget entlasten sollte. Die Investitionskosten der Regierung sanken von 90 % im Jahr 1979 auf 10 % im Jahr 1988. Nicht der Bau der Wohnungen, sondern die Mieter bzw. Eigentümer wurden subventioniert. 1990-1995 sah der Fünfjahresplan vor die Mieten soweit anzuheben um Instandhaltung, Verwaltungskosten und Abschreibungskosten abzudecken. Die Wohnkosten sollten demnach nicht mehr als 15 % des Jahreseinkommens betragen und so wurden Wohnungen nach Personenanzahl zugewiesen. Wohnungskäufe wurden ebenfalls mit einem dreifachen Jahresgehalt geregelt. Was sich sehr wenige Menschen leisten konnten. (vgl. Steinberg, 2011)

Heute zeigt die Tendenz in Richtung überhöhte Wohnpreise, welche durch Spekulationen, hohe Bodenkosten, hohe Steuer- und Abgabenlasten weiterhin steigen. Die sozial ärmere Schicht kann sich die Wohnungen nicht mehr leisten und so kommt es, dass es einen Leerstand von rund 40 % gibt. Die Regierung reagierte mit einer Wohnraumförderung. Gefördert werden Mieten sowie Erwerb von Eigenheimen, welche je nach Einkommen unterschiedlich ausfallen. Deren Erfolg bleibt abzuwarten. (vgl. Steinberg, 2011)

3.2.3. Sozialer Wohnbau in der ehemaligen UDSSR bzw. Russland

Vor der großen Oktoberrevolution war die Wohnsituation für Arbeiter und Bauern äußerst bedrückend. So mussten sie in feuchten, kalten Lehmhütten und Kasernen mit Stockbetten gemeinsam mit 2 bis 3 Personen pro Bett hausen. Als Beispiel gab es 1912 in Moskau 24.500 sogenannte „cubbyhole flats“, welche am besten mit Kleinstwohnungen übersetzt werden. Dem entgegen standen unglaubliche 325.000 Einwohner. Nur 40% der Textilarbeiter hatten getrennte Räume, der Rest lebte in völlig überfüllten Baracken. Eine arbeitende Familie hatte im Durchschnitt rund drei Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung. (vgl. Maxim, 2007)

Der Klassenunterschied, war wie in jedem Land, auch hier sehr markant. Denn so gab es in derselben Stadt auch Herrenhäuser und bürgerliche Villen in denen einzelne Familien untergebracht waren. In diesen „Palästen“ betrug der Platz je Bewohner bei mehr als 100 m².

Die kommunalen Einrichtungen wie Wasserversorgung, Abwassersystem und Strom waren so gut wie nicht vorhanden. In den wenigen Städten, in welchen eine Infrastruktur vorhanden war, waren lediglich 3-5% der Wohnungen an diese angeschlossen. (vgl. Maxim, 2007)

Sofort nach der Oktoberrevolution im Jahr 1917 wurden mit dem zweiten Dekret der Sowjetregierung sämtliches Privateigentum am Land abgeschafft. In den Städten erlosch das Recht auf Privateigentum an Gebäuden ab einen gewissen Wert. Dieser Wert wurde von den örtlichen Machtorganen festgesetzt. Somit waren Ende 1917 sämtliche großen Wohnhäuser verstaatlicht worden. Ziel war eine Umverteilung des Bestands von Adel und Bourgeoisie (wohlhabendes Bürgertum) hin zur arbeitenden Gesellschaft. Die Arbeiter wurden somit aus den Slums geholt und in diesen Häusern untergebracht. Aus Ansicht der kommunistischen Partei war es notwendig die Wohnbedingungen der Arbeiterschicht zu verbessern, alte unbewohnbare Häuser abzureißen und neue Arbeiterwohnhäuser zu bauen. (vgl. Maxim, 2007)

1919 wurde ein Mindestraumbedarf, seitens des Gesundheitsministeriums, von 8,25 m² je Person, sowie 30 m³ Luftraum für jeden Erwachsenen, sowie 20 m³ Luftraum für Kinder unter 14 Jahre festgesetzt. Für die Berechnung des Mindestbedarfes an Luftraum wurde lediglich der reine Wohn- und Schlafräum herangezogen. Küche, Gänge sowie Badezimmer wurden hierfür nicht einbezogen. (vgl. Maxim, 2007)

Dennoch gab es in den Jahren nach der Oktoberrevolution eine akute Wohnungsnot, da es durch den Bürgerkrieg viele Schäden an den Wohnhäusern gab. So war in Moskau fast ein Fünftel der

gesamten Wohnfläche zerstört oder nicht mehr bewohnbar. Die Sowjetregierung reagierte und begann Wohnhäuser zu errichten. Allein 1920 wurden 254 neue Wohngebäude errichtet und 2.347 zerstörte und baufällige Wohnhäuser saniert. Die folgenden Jahre waren durch massiven Wohnbau geprägt. So wurden von 1923 bis 1931 rund 41 Millionen Quadratmeter an Wohnfläche in der gesamten UDSSR errichtet. Dadurch entstanden von 1926 bis 1939 213 neue Städte und 1.323 neue Stadtgemeinden. (vgl. Maxim, 2007)

Durch die Umschichtung der Arbeiterfamilien und durch die starke Wohnbautätigkeit, veränderte sich auch die durchschnittliche Wohnnutzfläche je Person. Vergleicht man die zur Verfügung stehenden Wohnnutzfläche von 1917 zu 1938 so war die Wohnnutzfläche pro Person in Moskau 1938 um 94% höher als noch 1917. Die Mieten wurden niedrig gehalten und es gab ein gehaltsabhängiges Mietensystem, indem für denselben Wohnraum Gutverdiener mehr zahlten als Wenigverdiener. Als Richtwert sei ein Gehalt eines völlig ungelerten Arbeiters von 125 Rubel pro Monat genannt. Die Mieten bewegten sich in Arbeiterquartieren bei rund 2-3 Rubel pro Monat. Somit betrug die reinen Wohnkosten um die 2% des Einkommens. (vgl. Maxim, 2007)

So gut die Planungen auch waren, durch die Geschwindigkeit, in welchen die Gebäude errichtet werden mussten, litt die Ausführungsqualität sehr. Viele unausgebildete Bauarbeiter errichteten ganze Städte und dementsprechend schnell stellten sich wieder Schäden an den Gebäuden ein. Der zweite Weltkrieg forderte von der Sowjetunion viele Opfer. So starben rund 27 Millionen Menschen aus der UDSSR und zehntausende Städte und Dörfer wurden durch Nazideutschland zerstört. Auf einen Schlag standen plötzlich rund 25 Millionen Menschen auf der Straße. Bereits 1943 wurde vom Rat der Volkskommissare und des Zentralkomitees der kommunistischen Partei die Entscheidung „dringende Maßnahme zur Wiederherstellung der Wirtschaft in den von der deutschen Besatzung befreiten Gebieten“ veröffentlicht. In diesem wurde festgesetzt, dass alte zerstörte Häuser neuaufgebaut und saniert werden sollten, sowie neue Wohnhäuser durch regionale Baumaterialien errichtet werden sollen. Und so begann die Bautätigkeit in den folgenden Jahren wieder. Bereits 1944 wurden in ländlichen Gebieten 839.000 Wohnhäuser wieder bewohnbar gemacht bzw. neu errichtet. Auch in den Städten wurden rund 12,5 Millionen Quadratmeter Wohnfläche wieder den Menschen zugeführt. So wurde, während in nahezu allen europäischen Ländern der Wohnbau aufgrund des Kriegs zum Erliegen kam, in der UDSSR neuer Wohnraum erschaffen. Dieses Wachstum setzte sich auch in den Nachkriegsjahren fort. So sah der Fünfjahresplan von 1952 den Bau von weiteren 105 Millionen Quadratmeter Wohnfläche vor. Am Ende dieses Fünfjahresplans war diese Zahl um 30% übertroffen worden. (vgl. Maxim, 2007)

Nach dem Tod von Stalin 1953 entbrannte ein Machtkampf um die Führungsspitze, welchen Nikita Chruschtschow für sich entschied. Er industrialisierte den Wohnbau und so entstanden in vielen Regionen der UDSSR derselbe Typus Wohngebäude. Ein Zeilenbau mit 5 Geschossen und schlichter Fassade. Rund 75% der damals errichteten Wohnbauten wurden industriell vorgefertigt und als Serientyp errichtet. Damit ist der Wohnhaustyp „Chruščëvka“ der weltweit verbreitetste Wohnbautyp. (vgl. Maxim, 2007)

Nach der Zerschlagung der UDSSR 1991 kann man den Wohnungsmarkt in Russland drei Epochen einteilen. Die Jahre von der Neugründung Russlands bis 1997 steckte der Wohnungsmarkt in der Krise. Die Bauindustrie sowie die öffentlichen Haushalte fuhren massive Verluste ein. Der Übergang zur Marktwirtschaft wurde durch eine wirtschaftliche Rezession begleitet. Nach Schätzungen ging das BIP um rund 40% zurück was sich in einer Hyperinflation von 500% in den Jahren 1992-1993 auswirkte. Während der UDSSR war die einzige Finanzquelle des Wohnbaus der Staat selbst. Diese Subventionen fielen bereits 1991 weg. Die Baufinanzierung über die Banken vollzog sich nur schleppend und so gab es lediglich von der wohlhabenden Bevölkerungsschicht, welche über genügend Eigenmittel verfügen, Nachfrage nach Wohnraum. Somit entstanden große Wohnungen und Wohnhäuser, welche hochwertig und dadurch sehr teuer waren. Der soziale Wohnbau kam nahezu komplett zum Erliegen. Die

Privatisierung des Wohnungsbestandes 1991 war dazu noch der Startschuss für den privaten Wohnungsmarkt. So waren 1996 bereits 36% aller zu Privatisierung vorgesehenen Wohneinheiten privatisiert. Durch die Hyperinflation stiegen die Tarife der kommunalen Wohnungswirtschaft über das sozial verträgliche. Bedürftige Personen wie Rentner, Schwerbehinderte, Veteranen der Rechtsschutzorgane sowie Strahlungsgeschädigte bekamen seitens der russischen Föderation finanzielle Hilfe. Da jedoch hierfür keinerlei Budget seitens der Regierung vorgesehen war, verschärfte dies die Inflation zusätzlich. Da bis zu diesem Zeitpunkt, seitens der öffentlichen Hand, die Wohnkosten durch Zuschüsse, gegenüber den Wohnbauunternehmen, versucht wurden niedrig zu halten, das Geld jedoch fehlte, wurden bereits 1994 lediglich 10-15% der Kosten für Wohnen bezahlt. Dies wiederum bescherte den Wohnbaukommunen starke Verluste. (vgl. Maxim, 2007)

Durch die prekäre Situation in der Wohnungswirtschaft wurde 1997 ein stufenweiser Übergang zu einem Mietsystem übergegangen, bei welchen die Bewohner 100% der Kosten zu übernehmen hatten und gleichzeitig Beihilfen hierfür bekamen. Dieser phasenweise Übergang sollte 6 Jahre, bis 2003 andauern. (vgl. Maxim, 2007)

„Das Beihilfenschema sah eine Begrenzung der von der Bevölkerung für Wohnungen und kommunale Dienstleistungen zu zahlenden Summen einen Fixbetrag vor. 50 Rubel im Monat (eine eher Symbolische Summe) für Familien mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen unterhalb des staatlich festgesetzten Existenzminimums und eine Teilsumme (höchstens 22%) des gesamten Familieneinkommens für Familien mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen über dem Existenzminimum. Zur Berechnung der Höhe der Beihilfen wurden die Kosten für kommunale Wohnungsdienstleistungen auf der Basis der sozialen Norm für die Wohnfläche und des föderalen Standards der Grenzkosten für kommunale Wohnungsdienstleistungen zugrunde gelegt.“ (Maxim, 2007)

Per Antrag konnte die Differenz zwischen den staatlich festgesetzten Obergrenzen und den geforderten Wohnkosten, Beihilfen beantragt werden. (vgl. Maxim, 2007)

Zunächst wurden diese Beihilfen direkt an die Wohnbauträger überwiesen, seit 2003 ging man in einzelnen Regionen dazu über, diese an die Wohnungsnutzer auszubezahlen. 2005 erhielten rund 13% aller Familien derartige Beihilfen. Der Staat selbst trat ab dieser Periode nicht mehr als direkter Investor auf. Stattdessen finanzierten öffentliche Behörden den Wohnungsbau für deren Bediensteten unter Einbezug von kommunalen Bauherren und Zuliefern. Klare Wohnbauprogramme gab es jedoch nicht. Die Wohnungseigentümerge nossenschaften übernahmen die Vorherrschaft über den Wohnungsbau. Die Umstellung auf eine Marktwirtschaft brachte damit einen Rückgang der Wohnungswirtschaft sowie der Bauindustrie, sondern auch eine drastische Verteuerung der Wohnungen was vor allem Bevölkerungsschichten mit geringen und mittleren Einkommen betrifft. (vgl. Maxim, 2007)

Nichtsdestotrotz steigen die Zahlen an fertig gestellten Wohneinheiten seit Anfang der 2000er Jahre wieder an. Dies ist vor allem auf die Steigerung des Pro-Kopf- Einkommens, um rund 53% zurückzuführen. Da der Markt jedoch von der staatlichen Politik nicht bzw. schwach reglementiert wurde, stiegen die Preise im primären Wohnungsmarkt bei schwachen Pro-Kopf-Einkommen auf westeuropäisches Niveau an. Somit ist die Kaufkraft beim Erwerb von Wohnungen in der Bevölkerung im Zeitraum 2004-2006 um 15-30% trotzdem gesunken. Leistbarer Wohnbau war daher schwieriger zu bekommen. Die Regierung der Russischen Föderation musste reagieren und verabschiedete Ende 2004 bis Anfang 2005 grundlegende Gesetze, welche den Wohnungsmarkt regulieren sollten. (vgl. Maxim, 2007)

- *„Der Städtebaukodex, in dem insbesondere ein für das gesamte Land einheitliches Verfahren für den Erhalt von Baugenehmigungen festgelegt wurde;*
- *Den neuen Wohnungskodex, der als Ersatz für den veralteten Wohnungskodex der RSFSR von 1983 verabschiedet wurde und dessen zentrale Bestimmung darin bestand, dass die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern verpflichtet sind, die Art der Verwaltung*

des Wohnungsbestandes zu wählen, womit die Voraussetzungen für marktwirtschaftliche Verhältnisse in diesem Bereich geschaffen wurden;

- Das Gesetz über die anteilige Beteiligung am Bau von Mehrfamilienhäusern, dass die Anforderungen Baugesellschaften, die ihre Mittel im Wohnungsbau auf diese Weise heranziehen, erheblich verschärfen;
- Ein Gesetzespaket zur Entwicklung der Kreditierung durch Hypotheken (Gesetz über Kreditverläufe, Änderung im Zivilgesetzbuch, Gesetze über Hypotheken, über staatliche Registrierung der Rechte an Immobilienbesitz und über Hypothekenwertpapiere);
- Gesetze über die Grundlagen der tariflichen Regulierung von Organisationen des kommunalen Komplexes und über Konzessionsvereinbarungen, die einheitliche Anforderungen an die Festsetzung der Tarife für kommunale Dienstleistungen festlegen und die Möglichkeit vorsehen, kommunale Infrastruktur privaten Gesellschaften in Konzession zu überlassen.“ (Maxim, 2007)

Die Ende 2004 beschlossenen, oben angeführten, Gesetze dienten vor allem dazu einen Wohnungsmarkt für kostengünstigen Wohnbau zu erschaffen. Bereits Anfang 2005 wurde seitens Präsident Wladimir Putin ein Maßnahmenpaket mit dem Titel „Erschwinglicher und komfortabler Wohnraum für die Bürger Russlands“ präsentiert. Dieses betraf vor allem die staatliche finanzielle Förderung des Wohnbaus sowie das System der Kreditierung durch Hypotheken. Dieses Paket wurde mit 900 Mrd. Rubel dotiert und wurden für die Erfüllung folgender Aufgaben ausgewiesen:

- „Wohnraumversorgung für junge Familien: Subventionierung des Wohnungserwerbs oder Subventionierung der Ersteinlage bei Erhalt eines Hypothekenkredits
- Erfüllung der staatlichen Garantien zur Wohnungsversorgung von durch die Föderationsgesetzgebung definierten Bevölkerungskategorien“: Subventionen für den Wohnungserwerb von Militärangehörigen, Heimatvertriebenen, Strahlungsgeschädigten und Aussiedlern aus der Region des Hohen Nordens. Dieses Paket wurde über den Mechanismus der staatlichen Wohnungszertifikate vergeben.
- Erschließung von Baugrundstücken: Kredite und Garantien für Investitionsprojekte, die von kommunalen Organen zur Erschließung von Grundstücken zur Bebauung mit Wohnhäusern realisiert werden.
- Modernisierung von Objekten der kommunalen Infrastruktur: Mitfinanzierung von Investitionen regionaler und kommunaler Organe sowie privater Investoren.
- Entwicklung des Systems der Refinanzierung von Hypothekenkrediten.“ (Maxim, 2007)

Die Realisierung dieser Programme warf viele Schwierigkeiten auf. Systembedingte Probleme, wie die langwierigen, administrativen Abwicklungsdauern seitens der Föderation, aber auch in den einzelnen Regionen, war eines der Probleme. Zudem wurde dieses Maßnahmenpaket nicht überall positiv gesehen. Die gewachsene Marktstruktur hat sich in viele Köpfe eingeebnen und der Wille diese zu ändern ist auch heute noch verschwindend gering. (vgl. Maxim, 2007)

In den folgenden Jahren lief der Wohnungsmarkt nur langsam an. Auch die Bauwirtschaft stagniert und die geplanten realisierten Projekte blieben hinter den Erwartungen zurück. Es werden derzeit jährlich rund 50 Millionen Quadratmeter an Wohnfläche, in der Russischen Föderation neu geschaffen, was den Bedarf derzeit nicht deckt. In den Ballungsräumen wie Moskau oder St. Petersburg entstehen große Neubauviertel mit vielen Hochhäusern. Diese sind jedoch meist nur Schlafviertel, wo Menschen zwar wohnen und schlafen, es jedoch an jeglicher Infrastruktur fehlt. Auch entwickelt sich der öffentliche Verkehr bzw. das Straßennetz langsamer als die Stadtviertel selbst. Sollte diese Infrastruktur nicht oder nur sehr langsam nachgezogen werden, ist zu befürchten, dass diese Wohnviertel die Problemviertel von Morgen sind. (vgl. Maxim, 2007)

3.2.3.1 Problemstellung in Russland

Der Soziale Wohnbau in der ehemaligen UDSSR entstand aus einer akuten Wohnungsnot und unmenschlichen Wohnbedingungen der Arbeiterschicht. Der Staat reagierte und ließ über Jahrzehnte auf Hochdruck Wohnhäuser errichten wobei hier das Motto „Quantität vor Qualität“ zählte und dadurch die Häuser oft nach einigen Jahren wieder baufällig wurden. Die Mieten wurden künstlich durch die Regierung niedrig gehalten. Durch die Standardisierung der Wohnblöcke konnte die Wohnbauleistung mehr und mehr gesteigert werden und dadurch die Wohnungsnot gelindert werden. Die Wohnkosten der Mieter betrug einen Bruchteil ihres Einkommens und dadurch stieg auch das Realeinkommen und damit der „Wohlstand“ der Bevölkerung.

Nach Zerschlagung der UDSSR und Einführung der Marktwirtschaft verschlimmerte sich die Situation der Wohnungsnot drastisch. Die Wohnkosten stiegen und die Bauwirtschaft kam zum Erliegen. Nur langsam erholt sich die Situation, wobei die Wohnpreise weiter steigen. Die von der Regierung erlassenen Maßnahmenpakete werden nicht angenommen bzw. werden ignoriert. Gerade in ländlichen Gegenden herrscht hier immer noch das Unverständnis zur Marktwirtschaft. Zu eingefahren sind die alten Verhaltensmuster. Erst in den letzten Jahren wird wieder mehr in den Wohnbau investiert. Neue Stadtviertel in den Ballungszentren entstehen. Leider fehlt es hier an einer strategischen Stadtplanung und so entstehen Wohnhausviertel, welche keinerlei Infrastruktur aufweisen. Es fehlt an Schulen, Kindergärten aber auch an ausgebauten Zufahrtsstraßen oder öffentlichen Verkehr. Es ist daher zu befürchten, dass diese Wohnhaussiedlungen zu Problemviertel und Slums verkommen.

4. Projektlauf aktuell

In den folgenden Kapiteln wird die Projektrealisierung einer beliebigen Wohnhausanlage in Wien aus heutiger Sicht betrachtet. Es werden die rechtlichen Grundlagen der gemeinnützigen Bauträger, Förderungsvorgaben sowie baurechtliche Gesetze erläutert und am Beispiel Wohnhausanlage beschrieben.

4.1. Grundstücksbeschaffung

Gemeinnützige Bauträger unterliegen generell keiner Bestimmung, welche den Grundstücksankauf regelt. Weder was den Preis der Liegenschaft betrifft noch wer der Grundstücksverkäufer ist.

Unterschieden werden 2 unterschiedliche Arten der Grundstücksbeschaffung für den sozialen Wohnbau:

- Eigeninitiativer Grundstücksankauf
- Grundstücksankauf über „Wohnfonds Wien“

4.1.1. Eigeninitiativer Grundstücksankauf

Die eigenverantwortliche Grundstücksbeschaffung für gemeinnützige Bauträger in Wien stellt sich äußerst schwierig dar, da die Grundstückspreise in Wien in den letzten 10 Jahren um ca. 23% angestiegen sind. Aktuell werden Baugrundstücke in den Stadterweiterungsgebieten zwischen € 260,- und € 320,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gehandelt.

Um zu maximalen Gesamtgrundstückskosten zu kommen ist ein Blick in Kalkulation und die dadurch errechneten Finanzierungsbeiträge zu werfen.

Finanzierungsbeiträge sind im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz § 69 Absatz 1 wie folgt geregelt:

„Im Falle der Vermietung eines nach dem 1. Hauptstück (...) geförderten Mietgegenstandes ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen Baukostenbeitrag bis zum Ausmaß der auf den Mietgegenstand gemäß §8 entfallenen Eigenmittel sowie die anteiligen Grundkosten zu begehren (Finanzierungsbeitrag)“ (§ 69 Absatz 1 Satz 1 WWFSG)

Wobei § 8 wie folgt lautet:

„Der Förderungswerber hat bei der Förderung im Sinne des 1.Hauptstückes auch Eigenmittel aufzubringen. Nähere Bestimmungen hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.“ (§ 8 WWFSG)

Somit verweist das WWFSG auf die Neubauverordnung 2007 in der aktuellen Fassung in welcher in § 3 Absatz 2 folgendes steht:

Die gemäß §69 Abs.1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmittel dürfen im Falle einer zulässigen Baukostenerhöhung von mehr als 120 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 1 Abs.2 (Anm.: Kleinbaustellenzuschlag: unter 5.000 m² Wohnnutzfläche beträgt dieser über € 120,-) oder von mehr als 500 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 1 Abs. 3 (Anm.: nachzuweisende Erschwernisse) maximal 20 vH im Übrigen maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten betragen.“ (§ 3 Absatz 2 NBV 2007)

Zusammenfassend dürfen Finanzierungsbeiträge eingehoben werden. Der Baukostenbeitrag beträgt im Falle der Überschreitung von € 120,- pro m² Wohnnutzfläche des Kleinkostenbeitrages oder der Erschwernisse um mehr als € 500,- pro m² Wohnnutzfläche, bis zu 20 % der Gesamtbaukosten, in allen anderen Fällen dürfen maximal 12,5 % eingehoben werden. Auf den Grundstücksbeitrag wird nicht näher eingegangen.

Im Zuge der Förderungsgenehmigung wird seitens des Grundstücksbeirates bzw. der Wettbewerbsjury ein maximaler Finanzierungsbeitrag von maximal € 500,- pro Quadratmeter

Wohnnutzfläche ausgegeben, welcher sich aus Baukostenbeitrag und Grundstückskostenbeitrag zusammensetzt.

Bei einer Annahme einer Wohnhausanlage mit 5.000 m² Wohnnutzfläche und nachweisbaren Erschwernissen von € 450,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche ergeben sich maximale Gesamtbaukosten von € 1.900,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (genaue Aufstellung siehe Kapitel 4.4. Projektkalkulation) und somit einer Gesamtbaukostensumme von € 9.500.000,-.

12,5% der Gesamtbaukosten ergeben somit € 1.187.500. Diese wiederum durch die Wohnnutzfläche von 5.000m² dividiert ergibt einen Baukostenbeitrag von € 237,5 je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Somit würden für die Grundstücksbeschaffung € 262,5 je Quadratmeter Wohnnutzfläche übrigbleiben. Bei Grundstücksnebenkosten (Kaufnebenkosten, Baureifmachung, Finanzierungskosten, Baumfällungen und der gleichen) von zirka 15 % bleiben für den Kaufpreis des Grundstücks rund € 220,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche übrig.

Zudem kommt, dass seitens der Förderstelle ein maximaler Grundstückspreis von € 235,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche ausgegeben wurde. Obwohl dieser Wert in keinem Gesetz oder Verordnung verankert ist, wird beim Übersteigen dieses Schwellenwerts das Bauvorhaben als nicht förderwürdig, seitens der Förderstelle, angesehen.

Bereits entwickelte und gewidmete Baugrundstücke fallen daher aus Kostengründen bereits weg und es bleiben nur noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zu Baugründen entwickelt werden können.

Da es jedoch keinerlei gesetzliche Regelung oder ähnliches für den Verkauf von Grundstücken an gemeinnützige Bauträger gibt, obliegt es dem Verkäufer den Preis für sein Grundstück festzulegen, welcher nicht selten weit über den € 235,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche liegt. Eine weitere Möglichkeit ist es Optionen auf Grundstücke zu kaufen, welche keinerlei Infrastruktur aufweisen, aber in einigen Jahren sehr wohl als Baugrund entwickelt werden können. Hierbei liegt das Risiko darin, dass sich die Region nicht so schnell entwickelt wie erhofft oder die Stadt Wien diese Felder absichtlich als Grüngürtel nicht bebauen lässt.

4.1.2. Grundstücksankauf über „Wohnfonds Wien“

Wie bereits in Kapitel 2. Geschichtliche Entwicklung erwähnt kauft die Stadt Wien über „Wohnfonds Wien“ seit 1990 Grundstücke an, um diese an gemeinnützige Bauträger zu verkaufen.

Diese werden im Zuge von Bauträgerwettbewerben an die Sieger, mit der Verpflichtung die eingereichten Projekte mit Inanspruchnahme von Wohnbauförderung umzusetzen, verkauft. Näheres zum Bauträgerwettbewerb siehe Kapitel 4.3.1. Bauträgerwettbewerb.

4.1.3 Maßnahmen der Stadt Wien

In Wien wurden bereits mit der Bauordnungsnovellierung 2014 zwei Maßnahmen zur Grundstückskosteneindämmung umgesetzt. Mit der Widmung „förderbarer Wohnbau“ und befristete Baulandwidmungen will die Stadt Wien die steigenden Grundstückskosten eindämmen.

4.1.3.1. Förderbarer Wohnbau

§6 Abs. 6a Wiener Bauordnung:

„In Gebieten für förderbaren Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohngebäude dürfen jedoch nur errichtet werden, wenn sie dem Grund der Größe der darin befindlichen Wohnungen und des energietechnischen Standards nach den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und

Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, der Neubauverordnung 2007 und der Sanierungsverordnung 2008 förderbar sind.“ (§ 6 Absatz 6a WBO – Fassung 08.10.2017)
Somit dürfen auf Grundstücken mit der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ Wohngebäude errichtet werden, welche den Vorschriften betreffend Wohnungsgröße und energietechnischen Standard des WWFSG 1989, der Neubauverordnung 2007 bzw. der Sanierungsverordnung 2008 entsprechen. Eine Verpflichtung sich der gesamten Rechtsvorschrift zu unterwerfen, gibt es nicht.

4.1.3.2 Befristete Baulandwidmung

§4 Abs. 4 Wiener Bauordnung:

„Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§1 Abs.2) dient.“ (§ 4 Abs. 4 WBO – Fassung 08.10.2017)

Durch die befristete Baulandwidmung soll verhindert werden, dass Grundeigentümer das gewidmete Bauland zurückhalten, nicht bebauen und dadurch die Grundstücksknappheit weiter steigt. Wird die Baubewilligung nicht innerhalb einer Frist erwirkt oder erlischt aufgrund von Nichtkonsum, so verfällt auch die Widmung.

4.2. Flächenwidmung – Schaffung von Baurecht

Wie im Kapitel 4.1. Grundstücksbeschaffung bereits erläutert sind Grundstücke, welche eigeninitiativ erworben werden meist landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften. Um diese in Bauland umwidmen zu lassen bedarf es einiges an politisches Geschick und viel Geduld, da ein Umwidmungsverfahren allein durchschnittlich 2 Jahre dauert. Bei sehr großen Liegenschaften bietet es sich an, den Wohnfonds Wien als Partner heranzuziehen, da dadurch das Bemühen einer Umwidmung auch bei der Stadt Wien selbst liegt. Es gibt 2 Möglichkeiten wie die Stadt Wien eine Umwidmung startet.

4.2.1. Kooperatives Planungsverfahren

„Kooperative Planungsverfahren dienen der Ermittlung und Strukturierung von städtebaulichen Grundlagen. Im Rahmen eines dialogischen Prozesses werden die Gegebenheiten des räumlichen Umfeldes und die unterschiedlichen Interessenslagen der beteiligten Akteure, Stakeholder und Interessenten sichtbar gemacht und bei der gemeinsamen Entwicklung von städtebaulichen Lösungsansätzen abgeglichen.“ (Arch+Ing , 2019)

Bei größeren Bauvorhaben initiiert die Stadt Wien ein sogenanntes kooperatives Planungsverfahren. Hierbei sollen die Anrainer in den Planungsprozess eingebunden sein, und ihre Anliegen bereits vor der geplanten Umwidmung einbringen können.

Die Teilnehmer, eines kooperativen Planungsverfahrens, werden in 3 Gruppen unterteilt. Die Begleitgruppe, die Planer und Fachplaner sowie die Verfahrensorganisation.

4.2.1.1. Begleitgruppe

Die Begleitgruppe unterteilt sich nochmals in 3 Untergruppen. In eine Lenkgruppe, in welcher die Stadt Wien, der Grundeigentümer sowie die MA 21 vertreten sind. Für die Beratergruppe werden Architekten, Raumplaner, Verkehrsplaner, Landschaftsarchitekten sowie andere Fachplaner und Magistratsgruppen einberufen, welche die Stadt Wien in der Planung beraten. Ebenfalls in der Begleitgruppe enthalten sind die Anrainer- und Bürgervertreter, welchen hier auch ein Mitspracherecht gegeben wird.

Die Aufgaben der Begleitgruppe erstrecken sich von der Vorbereitung über die Teilnehmerauswahl bis hin zur Lenkung des Projekts. Sie geben Empfehlungen ab, diskutieren diese innerhalb der Gruppe und geben die Entscheidungen und Resultate an die Planer und Fachplaner weiter.

4.2.1.2. Planer und Fachplaner

Für den Planungsprozess werden seitens der Begleitgruppe die Architekten, Raumplaner, Landschaftsarchitekten, Verkehrsplaner und sämtliche Planer, welche benötigt werden, beauftragt und erarbeiten unter Führung der Begleitgruppe die Projektziele.

4.2.1.3. Verfahrensorganisation

Die Verfahrensorganisation wird von ein bis zwei Personen geführt, welche die Moderation, die Protokollführung und die Dokumentation während des Verfahrens übernehmen.

4.2.1.4. Ablauf eines kooperativen Planungsverfahrens

Es werden 2 Verfahrensarten unterschieden: das Ateliervverfahren und das Klausurverfahren. Beide Verfahren beinhalten dieselben Punkte, der zeitliche Rahmen macht den Unterschied.

4.2.1.4.1. Ateliervverfahren

Das Ateliervverfahren zeichnet sich dadurch aus, dass das Projektziel in mehreren Workshops gemeinsam erarbeitet wird. Zwischen den Workshops werden durch die Planer und Fachplaner die Resultate des letzten Workshops umgesetzt und in darauffolgenden Zusammentreffen werden die Lösungsansätze präsentiert. Mehrere Sitzungen lassen einen breiteren Blickwinkel auf das Projekt zu. Der Nachteil des Ateliervverfahren ist die Verfahrensdauer mit rund 4-9 Monaten.

	Prozess	(Fach-) PlanerInnen	Begleitgruppe	VO	typische Dauer
gegebenenfalls	Vorbereitungsphase	Vorbereitung			ca. 2-4 Monate
		Konstituierung der Begleitgruppe, Zieldefinition			Halbtag
		TN-Auswahl: 1. Stufe			Halbtag bis 1 Tag
		TN-Auswahl: 2. Stufe			Halbtag bis 1 Tag
gegebenenfalls ohne diesen WS oder, falls nötig, mit weiteren WS	Planungsphase	Workshop 1			Halbtag
		Atelierphase 1			2-3 Wochen
		Workshop 2			1 Tag
		Atelierphase 2			2-3 Wochen
		Workshop 3			1 Tag
		Atelierphase 3			2-3 Wochen
		Abschluss-Workshop			1 Tag
Nachbearbeitungsphase	Nachbearbeitungsphase	Nachbearbeitung			3-6 Wochen
		Nachbesprechung			Halbtag bis 1 Tag
		Finalisierung			1-2 Wochen
				Summe:	<u>4-9 Monate</u>

Abb. 4: schematische Darstellung Ateliervverfahren (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008422.pdf>)

4.2.1.4.2. Klausurverfahren

Bei dem Klausurverfahren beschränkt sich die Planungsphase auf einen über mehrere Tage dauernden Workshop wo alle Beteiligten am Projekt arbeiten. Der Vorteil dieses Verfahrens ist die kurze Verfahrenszeit. Als Nachteil kann bezeichnet werden, dass sich der Planungsprozess auf wenige Tage beschränkt und dadurch oft als übereilt betrachtet wird und nicht selten nachgearbeitet werden muss.

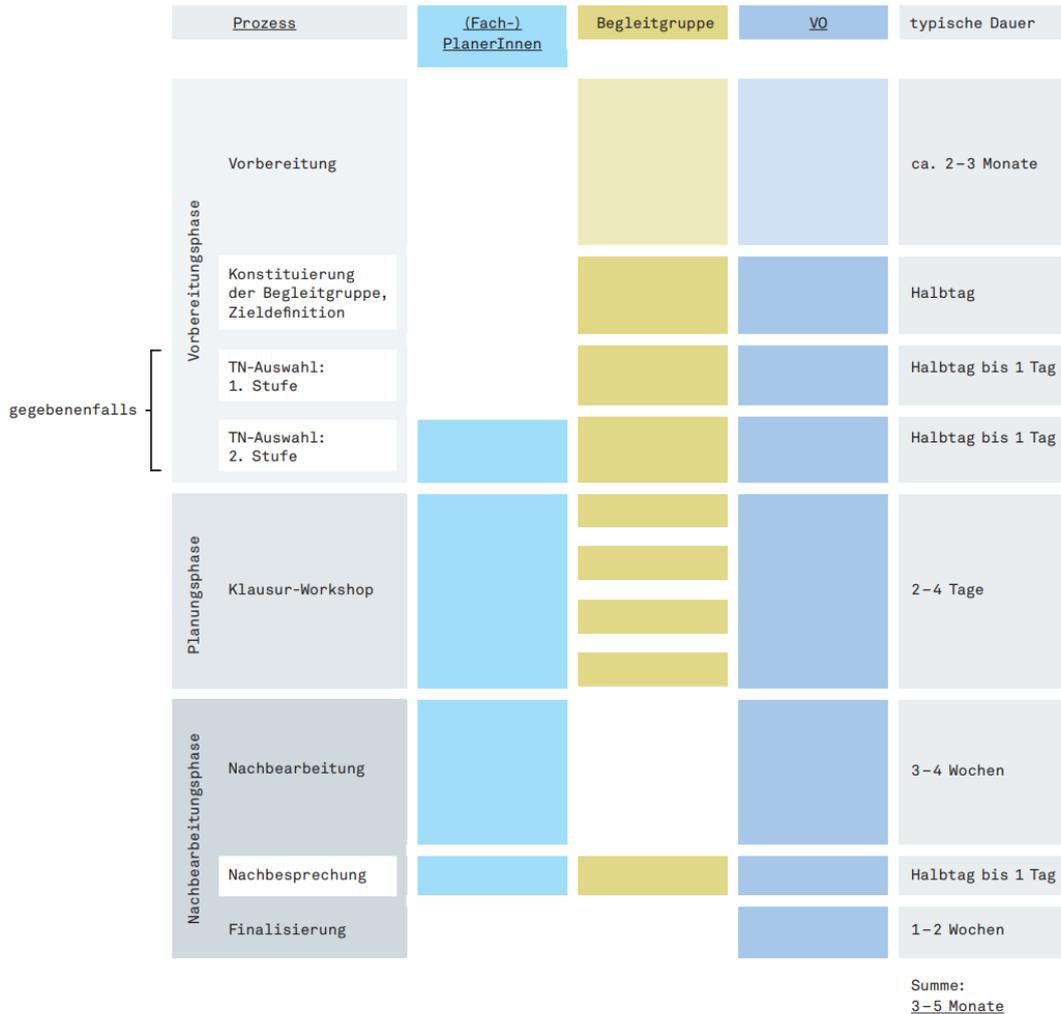


Abb. 5: schematische Darstellung Klausurverfahren (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008422.pdf>)

4.2.2 Umwidmung der Liegenschaft

Als gemeinnütziger Bauträger bzw. natürliche oder juristische Person können keine Umwidmungsanträge bei der Stadt Wien gestellt werden. Dies ist festgesetzt in der Wiener Bauordnung §1:

„Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten die Ausfolgung der Beschlüsse und

der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen.“ (§ 1 Absatz 1 WBO – Fassung 08.10.2017) Eine Umwidmung kann nur die Stadt Wien selbst initiieren. Je nach Bedarf passiert dies über ein kooperatives Planungsverfahren (siehe Kapitel 4.2.1. Kooperatives Planungsverfahren) oder durch ein herkömmliches Verwaltungsverfahren. Die Ziele der Abänderungen des Flächenwidmungsplans werden in § 1 Absatz 2 definiert die da wären:

„Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

- 1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen*
- 2. Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung*
- 3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge*
- 4. Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden*
- 5. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche*
- 6. Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;*
- 7. Erhaltung des Wienerwaldes*
- 8. Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft*
- 9. Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in [B]ezug auf Wasser, Energie und Abfall*
- 10. Vorsorge für Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen*
- 11. Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr*
- 12. Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung*
- 13. Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen*
- 14. Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind*
- 15. Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.“ (§ 1 Absatz 2 WBO – Fassung 08.10.2017)*

Der Magistrat erarbeitet einen Entwurf für Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Entwurf den Gebietskörperschaften bzw. den Nachbargemeinden sowie den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Durchsicht übermittelt. Diese können innerhalb einer angemessenen Frist Stellung dazu nehmen.

Der Flächenwidmungsplan, der Bebauungsplan sowie die Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie eines, falls notwendig, Umweltgutachtens ist sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und der örtlich zuständigen Bezirksvertretung, zur

Stellungnahme durch den Bauausschuss, zu übersenden. Dabei ist Zeit und Ort der öffentlichen Auflage im Amtsblatt der Stadt Wien zu veröffentlichen sowie „[...] durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen.“ (§ 2 Absatz 6 Satz 1 WBO – Fassung 08.10.2017) Die von der Änderung betroffene Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. In der Zeit der Auflage können seitens der Bevölkerung schriftliche Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Diese sind seitens des Magistrates bei der Antragstellung an den Gemeinderat zu berichten.

Nach der Aushangfrist wird der Bezirksvertretung der Entwurf zur Beschlussfassung vorgelegt. Wird dieser mit einer Zweidrittel – Mehrheit befürwortet so wird der neue Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dem Gemeinderat vorgelegt und im Zuge der nächsten Gemeinderatssitzung festgesetzt.

4.3. Entwurfsphase

Je nach Grundstücksbeschaffung und Liegenschaftsgröße sind geförderte Wohnbauten entweder dem Grundstücksbeirat oder einer Wettbewerbsjury vorzulegen und werden durch Diesen beurteilt.

4.3.1. Bauträgerwettbewerb

Seitens des Wohnfonds Wien gibt es zwei Gründe einen Bauträgerwettbewerb auszuloben. Wie bereits im Kapitel 4.1. Grundstücksbeschaffung beschrieben, werden seitens des Wohnfonds Wien Grundstücke angekauft, welche über Bauträgerwettbewerbe an die Gewinnerprojekte vergeben werden. Außerdem ist dann ein Wettbewerb zu initiert, wenn ein Bauträger eine Liegenschaft besitzt, auf welcher mehr als 300 Wohnungen errichtet werden können. In diesem Fall wird eine Bauträgerkooperation angestrebt, welche von mind. zwei nicht wirtschaftlich verbundenen Bauträgern besteht. Der Liegenschaftsankauf sollte bereits mit dem Wohnfonds Wien abgestimmt werden, um Konkurrenzverhandlungen zu vermeiden. Der Liegenschaftseigentümer startet als Fixstarter in den Bauträgerwettbewerb, bei welchem er nicht ausgeschlossen werden kann.

„Je nach Art und Umfang der Aufgabenstellung werden Bauträgerwettbewerbe als ein- oder mehrstufiges Verfahren ausgelobt.“ (Wohnfonds Wien, 2019) Es handelt sich dabei um einen öffentlich ausgeschriebenen, nicht anonymen Wettbewerb.

Der Ablauf eines Verfahrens stellt sich wie folgt dar:

Seitens des „Wohnfonds Wien“ werden die Ausschreibungsunterlagen auf der Webseite www.wohnfonnds.wien.at zum Download bereitgestellt. Nach einer angemessenen Sichtszeit können die Bauträger Fragen innerhalb der angegebenen Frist einbringen, welche seitens des Wohnfonds Wien beantwortet werden. Nach dem Einreichen der Unterlagen, werden diese in einer Vorprüfung überprüft und gegebenenfalls zur Beurteilung der Wettbewerbsjury vorgelegt. Diese Fachjury besteht aus Experten der Fachbereiche Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Bautechnik / Bauphysik, Wohnrecht, soziale Nachhaltigkeit und Wohnbauforschung sowie aus Vertretern von Bezirk. Im Bedarfsfall werden Dienststellen der Stadt Wien, dem Wohnfonds Wien sowie externen Auslobern hinzugezogen. Diese Fachjury bewertet das Projekt und gibt eine Empfehlung zur Realisierung ab. Diese kann Auflagen, welche erfüllt werden müssen, und Empfehlungen enthalten.

4.3.1.1. Vier Säulen – Model

Die Bewertung erfolgt über das, sogenannte, 4 Säulen Modell. Dieses beinhaltet die Punkte Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie.

4.3.1.1.1. Ökonomie

In diesem Beurteilungspunkt werden die Nutzerkosten und Vertragsbedingungen, Gesamtbaukosten sowie die angesetzten Grundstückskosten bewertet. Ziel ist es möglichst günstigen aber qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und vertragsbedingte Ungereimtheiten für den zukünftigen Mieter zu vermeiden.

Um die Wirtschaftlichkeit der eingereichten Anlage zu überprüfen, ist eine Kalkulation in Form eines Datenblatts, welches seitens des Wohnfonds Wien erstellt wird, abzugeben. Ebenso ist ein Mietvertrag je Förderungsschiene einzureichen.

4.3.1.1.2. Soziale Nachhaltigkeit

Unter Sozialer Nachhaltigkeit versteht man die Förderung von Gemeinschaft, die soziale Durchmischung sowie der sozialen Infrastruktur der Wohnhausanlage.

Für die Bewohner der Wohnhausanlagen sind genügend Freiflächen, Gemeinschaftsräume und soziale Austauschflächen vorzusehen.

Auch soll darauf geachtet werden, dass Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung reduziert werden.

Wohnungsgrundrisse sind für wechselnde Bedürfnisse zu planen und es ist darauf zu achten, dass Wohnungsgrundrisse mit einfachen Mitteln und ohne großen Kostenaufwand in Wohnungen für besondere Bedürfnisse umgebaut werden können.

Soziale integrative Projekte wie Senioren Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen von Menschen mit besonderen Bedürfnissen und der Gleichen sind in die Wohnhausanlage zu integrieren.

4.3.1.1.3. Architektur

Hierbei werden die städtebauliche Integration der Wohnhausanlage, die Gebäudestruktur inklusive der Freiraumgestaltung, die Wohnungsstruktur und die Gestaltung der Wohnhausanlage betrachtet. Erwartet wird eine zeigemäße Planung, welche mit der Lebensqualität der zukünftigen Nutzer punktet. Auch wird hier die Umsetzung des SMART-Wohnbauprogramms beurteilt.

4.3.1.1.4. Ökologie

„Schwerpunkte sind die weitere Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Zugleich sollen Behaglichkeit und „Wohngesundheit“ weiter gesteigert werden. Der Wohnbau soll dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern.“ (Wohnfonds Wien, 2019)

Ressourcenschonendes Bauen wird durch die Planung eines qualitativ hochwertigen Gebäudes, welches niedrige Lebenszykluskosten verursacht, erreicht. Energieeffizientes Bauen durch Planung in Passivhaus- bzw. Niedrigenergiestandard mit energieeffizienter Wärmeerzeugung mit dem Einsatz von erneuerbarer Energie.

Die Wohnungen sollen möglichst viel Belichtung und möglichst wenig Emissionen aufweisen. Die Innenausbaumaterialien sind durch Einsatz von schadstoffarmen Materialien auszuwählen. Die Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum werden ebenfalls in diesem Beurteilungskriterium bewertet. Diese sollen Spiel- und Sportangebote für sämtliche Nutzergruppen beinhalten und Vielfalt aufweisen.

4.3.2. Grundstücksbeirat

Werden auf einer Liegenschaft unter Inanspruchnahme von Fördermittel des Landes Wien weniger als 500 Wohneinheiten errichtet, so ist der Entwurf dem Grundstücksbeirat zur Beurteilung vorzulegen. Ausnahmen stellen Eigenheime, Kleingartenhäuser und Dachgeschoßausbauten dar.

Der Grundstücksbeirat setzt sich aus Experten der Bereiche Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und der Ökologie zusammen. Derzeit besteht dieser neben Vorsitzendem und dessen Stellvertreter aus neun Mitgliedern sowie einem beratenden Mitglied. Eine Funktionsperiode beträgt 3 Jahre wobei Mitglieder wiederbestellt werden können.

Auch hier erfolgt die Beurteilung des Projektes über das „4 Säulen Model“. (siehe Kapitel 4.3.1.1. Vier Säulen – Model)

Einzureichen ist neben den Plänen auch das „Datenblatt“ mit den Kostenschätzungen, den Mieterkonditionen, sämtlichen Projektdaten sowie dem Energieausweis inkl. Bauteilkatalog. Im Zuge dieser Einreichung wird im Datenblatt ein Antrag auf Neubauförderung an die MA 50 gestellt.

Je nach Einlangen werden die Projekte gereiht und bei monatlichen Sitzungen abgehandelt. Dabei kann es schon passieren, dass auf eine Grundstücksbeiratssitzung 2-3 Monate gewartet werden muss. Je nach Beurteilung wird das Projekt zur Errichtung und Förderung empfohlen, mit Auflagen zur Errichtung und Förderung empfohlen oder zur Wiederauflage bestellt, welches einen Zeitverlust von 2-3 Monaten als Folge hat.

Nach Empfehlung des Projekts durch den Grundstücksbeirat zur Förderung, wird seitens der MA 50 ein Bauaufsichtsorgan von der MA 25 bestellt, sowie eine Datenprüfung bei der MA 25 in Auftrag gegeben. Nach erfolgreicher Datenprüfung wird seitens der MA 50 eine Zusicherung der Förderung, auf Basis der Grundstücksbeiratseinreichung, ausgestellt.

4.3.3. SMART Wohnbauprogramm

Das SMART Wohnbauprogramm wurde im Mai 2012 von damaligen Wohnbaustadtrat heutigem Bürgermeister von Wien Dr. Michael Ludwig initiiert und zielt darauf ab kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Seither ist es verpflichtend ein Drittel der Wohnungen eines Wohnbaus, bei welchem Fördermittel der Stadt Wien in Anspruch genommen werden, als „Smart Wohnungen“ zu planen. (vgl. Wohnberatung Wien, 2019 – Stand Jänner 2017)

Die Anforderungen an eine SMART Wohnung stellen sich wie folgt dar:

Wohnungsgrundrisse sollen durchdacht und kompakt sein und die Fläche optimal ausnutzen.

Die Wohnungsgrößen sind beschränkt auf

1 Zimmer Wohnungen: max. 40 m²

2 Zimmer Wohnungen: max. 55 m²

3 Zimmer Wohnungen: max. 70 m²

4 Zimmer Wohnungen: max. 85 m²

5 Zimmer Wohnungen: max. 100 m².

Die Verteilung der Wohnungsgrößen sollte mindestens 50 % Ein- und Zweizimmer – Wohnungen und maximal 50 % Drei- bis Fünfzimmer – Wohnungen sein. (vgl. Wohnberatung Wien, 2019 – Stand Jänner 2017)

Seitens der Mieterkosten ist ein maximaler Finanzierungsbeitrag von € 60,-/m² Wohnnutzfläche und ein maximales monatliches Nutzungsentgelt von € 7,50 /m² Wohnnutzfläche einzuhalten. 50 % der geplanten SMART Wohnungen sind dem Wohnservice Wien zur Vergabe anzubieten.

Die Ausstattung der Wohnung ist den „normal“ geförderten gleich zu stellen. Um hohe Kosten von Sonderwünschen vorzubeugen, sind Ausstattungspakete als Paketlösungen anzubieten. Die Planung ist so auszulegen, dass die gesamte Wohnung mit Standardmöbel eingerichtet werden kann. (vgl. Wohnberatung Wien, 2019 – Stand Jänner 2017)

Die Vergabe der SMART Wohnungen erfolgt nach den Kriterien der Wiener Gemeindebauwohnungen. Wobei das Einkommen die Höchstgrenze für das Eigenmitteldarlehen im Ausmaß von 7,5 % nicht überschreiten darf. Das bedeutet für eine Person ein Netto - Monatseinkommen (14-mal) von max. € 1.816,43. Bei zwei Personen € 2.707,14, bei drei Personen € 3.064,29 und bei 4 Personen € 3.420,00. Je weitere Person dürfen weiterer € 199,29 dazu verdient werden. (vgl. Wohnberatung Wien, 2019 – Stand Jänner 2017)

4.3.4 Auflagen aus der Wiener Wohnbauförderung

Die Wiener Wohnbauförderung wird durch das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG) und der Neubauperverordnung 2007 geregelt.

4.3.4.1. Auflagen aus dem Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz 1989

In den Begriffsbestimmungen in §2 werden bereits einige planerische Auflagen für Neubauten festgelegt.

§2 Abs.1:

„als Wohnung eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechende Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige (§32) nicht mehr als 150 m² beträgt [...]“ (§ 2 Absatz 1)

Dieser Absatz beschränkt die Wohnungsgrößen auf max. 150 m².

§2 Abs.15a:

„als innovative klimarelevante Systeme folgende Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme:

- a) *Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.*
- b) *elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4, wobei eine Kombination mit Solaranlagen zu erfolgen hat. Sollte lagebedingt die Errichtung von Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.*
- c) *Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs(KWK)-Anlagen und aus der Nutzung sonstiger Abwärme. Darunter wird Fernwärme verstanden, die zum überwiegenden Teil aus hocheffizienten KWK-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004, S. 50, und aus der Abwärmennutzung stammt. Unter Abwärmennutzung ist auch die Nutzung der Wärme aus Industrie, aus Abfallverbrennungsanlagen und aus effizienten KWK-Anlagen, die die*

Effizienzkriterien der Richtlinie auf Grund eines noch im Aufbau begriffenen Fernwärmesystems zum Zeitpunkt des Anschlusses noch nicht erreichen, zu verstehen.

- d) *Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80%.*
- e) *Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist oder aus Gründen der Luftreinhaltung oder auf Grund mangelnder Zulieferungs- oder Lagerungsmöglichkeiten der Einsatz biogener Brennstoffe nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.*
- f) *andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b bzw. e angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen und zu keiner Gesundheits- oder anderer Umweltgefährdung führen.“ (§ 2 Absatz 15a WWFSG)*

Im § 2 Absatz 15a werden die zu verwendeten Beheizungssysteme beschrieben. Diese sehen vor Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen mit einer Solarthermie Anlage zu kombinieren. Diese ist lediglich bei Anschluss an das Fernwärmenetz nicht notwendig.

In §3 wird die „Normale Ausstattung“ wie folgt beschrieben:

§ 3 Abs.1:

„Als normale Ausstattung im Sinne des I. Hauptstückes ist eine solche anzusehen, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Bauaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Bauordnung für Wien, und nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des barrierefreien Bauens, des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Umweltschutzes und der Energieeinsparung sowie den Bedürfnissen einer zeitgemäßen Haushalts- bzw. Heimführung entspricht.“ (§ 3 Absatz 1 WWFSG)

§3 Abs. 2

„Die Herstellung der nichttragenden Zwischenwände und der Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung, wie Boden-, Wand-, Deckenbeläge, Maler- und Anstreicherarbeiten sowie die Installation von Sanitäreinrichtungen und die Aufstellung von Haushaltsgeräten durch den Förderungswerber kann unbeschadet anderer Rechtsvorschriften unterbleiben, sofern für ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte vorgesorgt ist, den Erfordernissen der Sicherheit und der Hygiene entsprochen wird und der Nutzer der Wohnung verhalten wird, eine der Zeitgemäßen Haushaltsführung entsprechende Endausführung herzustellen.“ (§ 3 Absatz 2 WWFSG)

Das WWFSG gibt die Ausstattung der Wohnungen sehr pauschal und übergeordnet an. Ein wenig genauer werden Materialien und Bauweisen in der Neubauverordnung definiert.

4.3.4.2. Auflagen aus der Neubauverordnung 2007

Während im WWFSG 1989 die Ausstattung bzw. Qualitäten der Wohnhäuser und Wohnungen sehr grob umreißt, geht die Neubauverordnung 2007 mehr ins Detail.

Die thermischen und energetischen Mindestanforderungen an die Neubauten werden in §2 wie folgt definiert:

„(1) Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, einschließlich Zubauten, werden folgende Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt:

a) Bei Antragstellungen ab 1. Jänner 2012 darf ein $HWB_{BGF,FK,EL}$ -Wert gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge l_c .

Referenzlinie für $HWB_{BGF,FK,EL}$	1,25	2	3	4	5
$14,67 \times (1+1,82/l_c)$	36,0	28,0	23,6	21,3	20,0

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel: $14,67 \times (1+1,82/l_c)$ 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 Zahlenwerte mit einer Nachkommastelle zu runden. [...]

(2) Innovative klimarelevante Systeme gemäß § 2 Z 15a WWFSG 1989 können wie folgt gefördert werden:

1. Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Passivhaus, dürfen nicht gefördert werden.
 2. Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen nur in Kombination mit thermischen Solaranlagen gefördert werden, wenn keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, kann von dieser Kombination Abstand genommen werden. Von der Errichtung einer Solaranlage kann vor allem dann Abstand genommen werden, wenn am Standort des Gebäudes eine zu geringe Sonneneinstrahlung nachgewiesen werden kann. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn
 - an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen, oder
 - die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand des in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung.
 3. Im Falle von Heizungen mit biogenen Brennstoffen dürfen Förderungen nur dann erfolgen, wenn die Heizungssysteme den bereits bisher gültigen emissionsseitigen Vorgaben entsprechen.
- (3) Zur Festlegung der Förderbarkeit ist ein Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen. Als Nachweise gemäß Abs. 1 lit. b sind zwei Energieausweise gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen. Als Heizwärmebedarf (HWB) gilt derjenige Wert, der sich bei Anwendung der Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) bei einer Heizgradtagzahl von 3 400 Kd/a (Referenzklima) ergibt.“ (§ 2 Absätze 1 bis 3 NBV 2007)

Auch auf die Baumaterialien werden in der Neubauverordnung 2007 aufgrund ihrer bauökologischen Mindestanforderungen definiert:

„Für nicht lastabtragende Konstruktionen dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die zu einer erheblichen Verringerung des Heizwärmebedarfs führen, wobei auf die Verwendung von teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen (H-FCKW)-, teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoff (H-FKW)-haltigen Baumaterialien verzichtet wird und auf Polyvinylchlorid (PVC)-haltige Baumaterialien sowie auf sonstige perfluorierte, organische und anorganische Verbindungen mit hohem Treibhauspotenzial zu verzichten ist, sofern entsprechende Alternativprodukte vorhanden sind.“ (§ 2a NBV 2007)

4.4. Projektkalkulation

Die Projektkalkulation gliedert sich in Grundstückskosten und Baukosten. Wie bereits im Kapitel 4.1.1. Eigeninitiativer Grundstücksankauf beschrieben, werden die Grundstückskosten über die die Vorgaben seitens der Förderstelle gedeckelt. Die Baukosten werden über die Neubauverordnung geregelt.

4.4.1 Kalkulation Grundstückskosten

Unter Grundstückskosten werden sämtliche Kosten gerechnet, welche zur Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet werden müssen. Neben dem Kaufpreis rechnet man hier mit rund 15% an Grundstücksnebenkosten.

In den Grundstücksnebenkosten befinden sich die Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr und rund 1,4% Vertragserrichtungsgebühren.

Die für die Bauplatzschaffung erforderlichen Teilungspläne bzw. die Umwidmungsverfahrenskosten sind ebenfalls Teil der Grundstücksnebenkosten.

Zur Baureifmachung des Grundstückes zählen auch eventuelle Baufeldstörungen wie Baumfällungen, welche Ausgleichsabgaben nach sich ziehen, Kontaminationskosten, Kriegsmittelerkundungen oder ähnliches.

Die Finanzierungskosten des Grundstückskaufes, bis Bauende fallen ebenfalls in die Kategorie Grundstücksnebenkosten.

4.4.2. Kalkulation Gesamtbaukosten

Die Ermittlung der maximalen Gesamtbaukosten (siehe Definition 10.2 Gesamtbaukosten) wird in der Neubauverordnung §1 wie folgt geregelt:

„Die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten beträgt 1.350 Euro je *Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989*“ (§ 1 Absatz 1 NBV 2007)

Anmerkung:

WWFSG 1989 §2 Z9: *„als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“* (§ 2 Absatz 9 WWFSG)

Dem entgegen steht in der Neubauverordnung §1 Abs.6 zu Balkon- und Terrassenflächen: *„Tatsächlich errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, dürfen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderausmaß der Wohnnutzfläche zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch nur im Ausmaß von 6 vH der Nutzfläche der Wohnung. § 63 in Verbindung mit § 2 Z 9 WWFSG 1989 ist jedenfalls einzuhalten.“* (§ 1 Absatz 5 NBV 2007)

„Bei Baustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 10 000 Quadratmeter erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche:

bis 1.000 Quadratmeter 300 Euro

über 1 000 Quadratmeter bis 5 000 Quadratmeter sowie 5 000 Quadratmeter bis 10 000 Quadratmeter sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei beim Zwischenwert 5 000 der Zuschlag rechnerisch mit 120, bei der Obergrenze von 10 000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 20 anzusetzen ist.“ (§ 1 Absatz 2 NBV 2007)

„Bei Bauvorhaben, bei denen besondere bautechnische Anforderungen (zB technische Erschwernisse, Passivhausstandard, Vorkehrungen, die aus der Lage an emissionsreichen Standorten entstehen), besondere bauökologische Qualitäten (Maßnahmen für den Klimaschutz, zB der Baustoffe und Ausstattung, der Bauabwicklung und Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und Minderung des Endenergieverbrauches), besondere architektonisch gestalterische Qualitäten (zB Schaffung von Allgemeinflächen, Maßnahmen zur Erhöhung der Grundrissflexibilität, Einsatz von Bauweisen und Bauelementen mit hohem Langzeitwert, Maßnahmen für behinderte und ältere Menschen sowie für Kinder), Kosten für Energieausweise, Marketingkosten und sonstige unvorhergesehene erschwerende Umstände nachweisbar zu wesentlichen Mehrkosten führen, erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 und 2 um diese Mehrkosten, höchstens jedoch um 450 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Erfolgt die Errichtung der gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zur Gänze auf jener Liegenschaft, auf welcher sich auch das zu fördernde Wohngebäude befindet, so können die Gesamtbaukosten um einen Kostenbeitrag im Ausmaß von bis zu 9.000 Euro je alternativer Pflichtstellplatzbereitstellung vermehrt werden, wobei die Mehrkostenobergrenze (450 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche nicht überschritten werden darf.“ (§ 1 Absatz 3 NBV 2007)

Als Grundbaukosten werden lt. Neubauverordnung 2007 ein Betrag von € 1.350,- je Quadratmeter Nutzfläche angesetzt. Als Nutzfläche wird die gesamte Bodenfläche einer Wohneinheit abzüglich der Wandstärken herangezogen. Zusätzlich dürfen Balkone zu einem Drittel, maximal jedoch 6% der Wohnnutzfläche zugezählt werden. Loggien zählen gesamt als Nutzfläche. Zur Berechnung der Nutzflächen / förderbaren Flächen wurde seitens der MA 25 ein Leitfaden herausgegeben, welcher auf der Homepage der Stadt Wien zum Download bereitsteht. Der in §1 Absatz 2 der Neubauverordnung beschriebene Zuschlag wird auch als Kleinbaustellenzuschlag bezeichnet. Dieser erstreckt sich von € 300,- bei max. 1.000 Quadratmeter Nutzfläche bis € 20,- bei 10.000 Quadratmeter Nutzfläche. Die Zwischenschritte sind bei 5.000 m² Nutzfläche bei €120,- / m². Die Flächen dazwischen sind zu interpolieren. Für besondere Erschwernisse wie energetische Verbesserungen des Gebäudes, besondere Erschwernisse in Baugrund und Lage oder aber auch besondere gestalterischen Erschwernisse wird ein weiterer Zuschlag von maximal € 450,- je Quadratmeter Nutzfläche zugestanden.

Für ein Wohngebäude sieht die Berechnung der maximalen Baukosten wie folgt aus:

Nutzfläche inkl. Terrassen und Balkonzuschlag	7.800 m ²
Gesamtfläche (inkl. Freifinanzierte Nutzflächen, Geschäfte usw.)	7.900 m ²

Anmerkung: Gesamtfläche dient zur Berechnung des Kleinbaustellenzuschlags.

Grundbetrag	€	1.350,- / m ²
-------------	---	--------------------------

Kleinbaustellenzuschlag:

5.000m ²	€120,- / m ²
---------------------	-------------------------

10.000m ²	€ 20,- / m ²
----------------------	-------------------------

7.900m ²	€	62,- / m ²
---------------------	---	-----------------------

Erschwernisse max.	€ 450,- / m ²
--------------------	--------------------------

Je nach Aufwand:	€	450,- / m ²
------------------	---	------------------------

Angemessene Gesamtbaukosten / m ²	€	1.862,- / m ²
--	---	--------------------------

Angemessene Gesamtbaukosten	
-----------------------------	--

7.800 m ² x € 1.862 =	€	<u>14.523.600,-</u>
----------------------------------	---	---------------------

Diese Gesamtbaukosten dürfen nicht überschritten werden, da bei einer Überschreitung das Objekt nicht den Förderungsrichtlinien entsprechen würde und somit nicht förderbar wäre. Neben dem tatsächlichen Baupreis werden zwischen 16% und 18% an Baunebenkosten kalkuliert.

4.4.3. Förderungshöhe

Die Höhe der Fördergelder wird in der Neubauverordnung 2007 § 3 Absatz 1 festgelegt.

„Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen erfolgt durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes in Höhe von

- 1. 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 2 000 Quadratmeter beträgt,*
- 2. 650 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 2 000 Quadratmeter und 4 500 Quadratmeter beträgt,*
- 3. 600 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche mehr als 4 500 Quadratmeter, aber weniger als 10 000 Quadratmeter beträgt,*
- 4. 550 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 10 000 Quadratmeter und 15 000 Quadratmeter beträgt,*
- 5. 510 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche mehr als 15 000 Quadratmeter beträgt, für die Förderung von Heimplätzen sowie für die nachträgliche Errichtung von Dachgeschossausbauten zum Zwecke der Vermietung, sofern diese nicht von der Stadt Wien oder gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden.“ (§ 3 Absatz 1 NBV 2007)*

Die Verzinsung der Fördersumme wird in § 4 Absatz 2 Neubauverordnung 2007 mit halbjährlich von 0,5% des aushaftenden Betrages festgelegt. Für die Kalkulation wird daher eine 1-prozentige Verzinsung pro Jahr angesetzt.

Bei den in Punkt 4.4.2. Kalkulation Gesamtbaukosten angenommen Beispiel bedeutet dies eine Darlehenshöhe von 7.800 m² Nutzfläche x € 600,- = € 4.680.000, - was einen Prozentsatz von 34,25% der Gesamtbaukosten ergibt.

Eine weitere Förderungsschiene sind die sogenannten „Supergeförderten“ Wohneinheiten lt. §6 Neubauverordnung.

„Für die Errichtung von Mietwohnungen kann neben der Förderung nach § 3 oder § 5 ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber von den Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFG 1989 im Ausmaß von nicht mehr als 57,41 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“ (§ 6 Absatz 1 NBV 2007)

Diese Förderungsform ist optional und kann im Zuge des Smart-Wohnbauprogramms in Anspruch genommen werden, ist jedoch keine Pflicht. (siehe dazu auch Kapitel 4.3.3. SMART Wohnbauprogramm) Derzeit beträgt der maximale Finanzierungsbeitrag 63,97 € / m² Nutzfläche. Die restlichen Kosten werden über Eigenmittel bzw. über ein Kapitalmarktdarlehen finanziert. Die Verzinsung der „Superförderung“ beträgt wie schon das Förderdarlehen nach § 3 Absatz 1 Neubauverordnung 2007 ebenfalls 1% pro Jahr.

4.4.4. Baukostenbeitrag Mieter

Lt. WWFSG 1989 sowie Neubauverordnung 2007 darf auf die zukünftigen Mieter ein Baukostenzuschuss überwältzt werden. Hierbei werden die anteiligen Grundstückskosten sowie Baukosten als Baukostenzuschuss bei Bezug eingehoben.

Die Höhe des Baukostenzuschusses wird in der Neubauverordnung 2007 §3 Absatz 2 bei einer Baukostenerhöhung von über € 120,-/m² Nutzfläche durch den Kleinbaustellenzuschlag oder von über € 500,- / m² Nutzfläche durch Erschwernisse auf maximal 20%, in allen anderen Fällen auf maximal 12,5%, der angemessenen Gesamtbaukosten gedeckelt.

Für die Mietenkalkulation des Beispiels lt. Punkt 4.4.2. Kalkulation Gesamtbaukosten wird somit ein Betrag von: 12,5% von €14.523.600,- = € 1.815.450,- eingehoben.

Dies bedeutet bei einer förderbaren Wohnnutzfläche von 7.800 m², einen Baukostenzuschuss von 232,75 € / m² Nutzfläche.

4.4.5. Eigenmitteleinsatz

Die, durch Wohnungsverkäufe (siehe Kapitel 4.7.6. Eigentumsbildung) und Mieteinnahmen, nach Tilgung sämtlicher Fremdmittel sowie Fördermittel, erwirtschafteten Gewinne, sind nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §1 Abs. 3 zweckgebunden. Das Eigenkapital ist für die Sicherung der Wohnungsversorgung zu verwenden. Je nach Möglichkeit werden daher verschiedene Kostenteile mit Eigenmitteln finanziert.

Der Eigenmitteleinsatz darf lt. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §14 Absatz Punkt 3 mit maximal 3,5% pro Jahr verzinst werden.

4.4.6. Mietzinsbildung

4.4.6.1. Mietzinsbildung im WGG

Welche Bestandteile die Miete von gemeinnützigen Bauträgern auf Bestandsdauer des Objektes enthalten darf wird im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz §14 Absatz 1 festgelegt.

„Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen. Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen - insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern - sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Entgelts dürfen angerechnet werden:

- 1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;*
- 2. die auf Grund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln;*
- 3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH*

nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;

4. Im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 14d“ (§ 14 Absatz 1 bis 5 WGG)

Anmerkung:

„Die Bauvereinigung hat im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen, sofern der Miet- oder sonstige Nutzungsgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Bei Verwendung eigenen oder fremden Kapitals gelten Verzinsung und Geldbeschaffungskosten als Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (..)“ (§ 14d Absatz 1 Satz 1+2 WGG)

„Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,50 Euro nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat zwei Euro nicht übersteigen. Die angeführten Beträge vermindern oder erhöhen sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung der neuen Beiträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres.“ (§ 14d Absatz 2 WGG)

6. „ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;“ (§ 14 Absatz 6 WGG)

Anmerkung:

Seitens des österreichischen Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen werden die gesetzlich festgesetzten Werte in Form einer Tabelle valorisiert und auf der Homepage veröffentlicht. Derzeit beträgt die maximale jährliche Verwaltungskomponente für Mietwohnungen bei € 223,20 je Wohneinheit. (Stand 2017)

7. „ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1 bis 5, und
9. die Umsatzsteuer gemäß dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufge- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.“ (§ 14 Absatz 7 bis 9 WGG)

Die oben angeführten Mietkostenkomponenten dürfen nicht erweitert werden und unterliegen, wie bereits im Kapitel 10.1 Gemeinnütziger Bauträger beschrieben den Kostendeckungsprinzip.

4.4.6.2. Mietzinsbildung laut WWFSG 1989

Auch das WWFSG 1989 schreibt die Mietzinsbildung auf Förderungsdauer vor.

Wie sich der Hauptmietzins der geförderten Teile eines Bauwerks zusammensetzt wird im 4. Hauptstück in den Paragraphen §§ 62- 68 geregelt.

„Der für die Überlassung eines nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes (Anm.: Wohnbauförderung Neubau) geförderten Mietgegenstandes zu entrichtende Hauptmietzins setzt sich auf Förderungsdauer wie folgt zusammen:

- 1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder der auf die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist;*
- 2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder für die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs. 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte*
- 3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw.*
- 4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwälzt wurden. (§ 62 Absatz 1 WWFSG)*

„Der nach § 62 Absatz 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) ermittelte Gesamtbetrag (Betrag je Verrechnungskreis) ist auf die geförderten Wohnungen und Geschäftsräume sowie die gemäß § 4 Absatz 1 Ziffer 3 des WWFSG (Anmerkung: gesetzlich vorgeschriebene Stellplätze) errichteten Einstellplätze (Garage) im Verhältnis der Anteile an den Gesamtbaukosten gemäß § 2 Ziffer 8 bzw. Ziffer 8a WWFSG aufzuteilen.“ (§ 62 Absatz 2 WWFSG)

Laut § 62 Absatz 3 WWFSG darf der Erhaltungs- und Verbesserungszuschlag ebenfalls in die Hauptmiete einfließen. Dieser ist bei Gebäuden, bei welchen die Benützungsbewilligung länger als 10 Jahre zurückliegt, ein Drittel, ansonsten ein Fünftel des Mietzinses, des laut §15a Absatz 3 Ziffer 2 Mietrechtsgesetz festgeschriebenen Kategoriebetrag einer B Wohnung. Derzeit wurde dieser Betrag mit 1,19 € /m² (Stand Jänner 2018) Wohnnutzfläche festgesetzt.

4.4.6.3. Mustermietenkalkulation

<u>Flächenangaben</u>		
Fläche Wohnungen/Geschäftsfl. förderbar (inkl. Balkon- u. Terrassenzuschlä	7.800,00	m2
davon Anteil Superförderung nach §6 (Annahme: 1/3)	2.600,00	m2
Gesamtfläche inkl. Geschäftslokal (für Berechnung Kleinbaustellenzuschlag)	7.900,00	m2

<u>Berechnung der angemessenen Baukosten</u>		
Grundbetrag angem. BK	1.350,00	€/m2
Kleinbaustellenzuschlag	62,00	€/m2
Summe nachzuw. Erschwernisse A bis C	362,88	450,00 €/m2
A - technische Erschwernisse (max. 250)	213,83	213,83 €/m2
B - Maßn. Ökologie u. Grüngestaltung (max. 200)	85,50	85,50 €/m2
C - Maßn. Soz. Nachhalt., Arch., Wohnqual. (max. 150)	63,55	63,55 €/m2
D - Mehrkosten heimspezifische Maßn. (max. 90)	0,00	0,00 €/m2
angem. Gesamt-BK /m2	1.862,00	€/m2
angem. Gesamt-BK:	14.523.600,00	€

<u>Berechnung der Förderhöhe</u>		
Basisförderung	600,00	€/m2
Zusatzförderungen:		
Kleinbaustellen bis 4.500 m ²	0,00	€/m2
- Verwendung erneuerbarer Energieträger oder Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	nein	0,00 €/m2
- Passivhausstandard (inkl. LÜ mit Wärmerückgewinnung)	nein	0,00 €/m2
Förderung konventionell	600,00	€/m2
Fördersumme konvent.	4.680.000,00	
Superförderung nach §6	150,00	€/m2
Gesamt-Fördersumme:	390.000,00	€

sämtliche Beträge in € exkl. Ust

Abb. 6: Berechnung maximale Baukosten und Berechnung der Förderhöhe

(mind. 1/3)				
	Wohnungen Smart Superförd. §6	Wohnungen gef. nur §3	Stellpl. gefördert	geförd. Gesamt
Anteil Nutzwerte (ohne Stellplätze)	33,12%	66,88%		100%
Anteil verwerb. Flächen (Wohnung + WG)	33,12%	66,88%		100%
Anteil Nutzwerte gesamt	30,95%	62,51%	6,54%	100%
Anteil förderbare Fläche	33,33%	66,67%		100%
Fläche förderbar (inkl. Zuschläge)				
Fläche förderbar (inkl. Zuschläge)	2.600,00	5.200,00	0,00	7.800,00
Fläche verwerb. (inkl. Loggien) / Anzahl Stellpl.	2.550,00	5.150,00	77,00	7.700,00
Nutzwerte (geschätzt)	2.550	5.150	539	8.239,00
Verwaltungseinheiten	34,00	66,00	77,00	177,00
Anteil Gesamtbaukosten m2				
Anteil Gesamtbaukosten m2	4.524.485,98	9.048.971,96	950.142	14.523.600
Anteil Grundkosten m2	650.000	1.300.000	0	1.950.000
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	650.000	1.300.000	0	1.950.000
Eigenmittel Grundkosten Mieter	0	1.300.000	0	
Eigenmittel Grundkosten WBV	650.000	0	0	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	12,50%	153.000	1.131.121	1.284.121
Eigenmittel Baukosten Mieter	60,00	153.000	1.131.121	
Eigenmittel Baukosten WBV		0		0
Landesdarlehen	600,00	1.448.477	2.925.355	306.168
§ 6 Superförderung	150,00	390.000		
Kapitalmarktdarlehen2 EM				
Kapitalmarktdarlehen		2.533.009	4.992.495	643.974
Kontrollsumme Gesamtbaukosten		4.524.486	9.048.972	950.142
				14.523.600
MIETE				
Landesdarlehen	1,00%	0,47	0,47	3,31
§6 Superförd. Darlehenszinsen	1,00%	0,13		
§6 Superförd. Darlehensrückzahl.	0,35	0,35		
Kapitalmarktdarlehen f. Superförd.	2,75%	2,28		
Kapitalmarktdarlehen	4,00%		3,23	27,88
Kapitalmarktdarlehen2 EM	5,00%	0,00	0,00	0,00
Eigenmittel WBV Grundkosten	3,50%	0,74	0,00	0,00
Rücklagenkomponente	2,00%	0,08	0,08	0,66
Eigenmittel WBV Baukosten	3,50%	0,00	0,00	0,00
EVB	0,27	0,27	0,27	1,89
Baurechtszins	0,99	0,99	0,99	0,99
Summe NETTO		5,32	5,04	34,73
Verwaltungskomponente	223,20	0,25	0,24	9,30
Betriebskosten/m ²	1,25	1,25	1,25	7,80
Aufzug	0,00	0,00	0,00	0,00
		6,81	6,53	51,83
Ust Verwohung	10,00%	0,005	0,039	
Ust	10,00%	0,68	0,65	
Ust Verwohung	20,00%			0,000
Ust	20,00%			10,37
		7,50	7,23	62,20
				7,77
FINANZIERUNGSBEITRAG				
Baukostenbeitrag	€ pro m ²	60,00	219,64	
Grundkostenbeitrag	€ pro m ²	0,00	252,43	
Baukostenbeitrag	€ pro NW	60,00	219,64	
Grundkostenbeitrag	€ pro NW	0,00	252,43	
Eigenmittel Gesamt	€ pro m2	60,00	472,06	

Abb. 7: Mietenkalkulation inkl. Berechnung des Finanzierungsbeitrags

4.5. Behördliches Einreichverfahren

4.5.1. Einreichunterlagen

Sobald die Entwurfsplanung abgeschlossen ist, werden die Pläne auf einreichfähige Pläne aufgebessert. Auf Grund der Tatsache, dass seitens der Förderstelle ein Baubescheid, um Fördergelder auszubezahlen, verlangt wird, kommt nur ein Baubewilligungsverfahren nach § 60 Wiener Bauordnung (WBO) in Frage. Ein vereinfachtes Verfahren nach §70 a WBO ist aufgrund der Tatsache, dass kein Bescheid seitens der Baubehörde erlassen wird, keine Alternative.

Die zuständige Behörde in Wien ist die Magistratsabteilung 37 welche in 3 Gebietsgruppen (Gebietsgruppe Süd / Gebietsgruppe Ost / Gebietsgruppe West) unterteilt ist.

Nach § 63 der Wiener Bauordnung sind folgende Unterlagen bei der Baubehörde vorzulegen bzw. einzureichen: (Die Aufzählung enthält alle für den sozialen Wohnbau notwendigen Unterlagen)

„Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:
a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasst und unterfertigt sein;“ (§ 63 Absatz 1 Ziffer a WBO)

„c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;“ (§ 63 Absatz 1 Ziffer c WBO)

„e) bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4,

- einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) in elektronischer Form
- den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Schallschutz sowie
- den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3 und 3a);“ (§ 63 Absatz 1 Ziffer e WBO)

„f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, dass ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind [...]“ (§ 63 Absatz 1 Ziffer f Satz 1 WBO)

„g) eine nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung;

h) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes [...] diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen;

j) der Nachweis der Verfügbarkeit über eine ausreichende Wassermenge zur Brandbekämpfung;

k) eine Bestätigung des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;

l) bei Neubauten in Gebieten, in denen gemäß § 5 Abs. 4 lit. m die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal beschränkt ist, der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer beseitigt oder gespeichert wird.“ (§ 63 Absatz 1 Ziffer g bis l WBO)

Des Weiteren schreiben die OIB Richtlinien für folgende Bauwerke ein Brandschutzkonzept vor:
OIB Richtlinie 2: unter anderem für Versammlungsstätten für mehr als 1.000 Personen sowie für Alters- und Pflegeheime

OBI Richtlinie 2.2:

Garagen mit einer Brandabschnittsfläche über 10.000 m²

OIB Richtlinie 2.3:

Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 90 m

Außerdem kann die Behörde bei Abweichungen bzw. bei unklaren / in OIB Richtlinien nicht definierten Situationen ein Brandschutzkonzept verlangen.

In § 3 Absatz 5 des Wiener Garagengesetz 2008 wird zudem ab einer Garagengröße von 1.600 m² vom Planer gefordert darzulegen, „dass die Bedürfnisse einer ungehinderten, sicheren und alltagstauglichen Benützung für unterschiedliche soziale Nutzergruppen, insbesondere für Kinder, Frauen, Familien und Senioren, berücksichtigt wurden.“

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

1. klare, übersichtliche Beschilderungen und Markierungen,
2. breitere und klar abgegrenzte Fußgängerbereiche,
3. spezielle Parkplätze für ältere Menschen, Gehbehinderte und Personen mit Kleinkindern und Kinderwagen.“ (§ 3 Absatz 5 WGarG)

Hierfür wird seitens der Behörde eine Erklärung zur gendergerechten Garage verlangt.

Sollten Abweichungen nach § 69 der Wiener Bauordnung eingereicht werden, so ist auch hierfür ein Ansuchen, um Ausnahmen zu erstellen.

Die Vidierung des Müllraums / Müllplatzes der MA 48 (Abfallwirtschaft) wird seitens der Behörde nicht gefordert, wird dennoch seitens der Bauträger meist bei der Einreichung abgegeben. Die Planungssicherheit, dass der Müllraum / Müllplatz und dessen Zugang für die verantwortliche Magistratsabteilung in Ordnung ist, bekommt man nur durch eine Vidierung bei der MA 48. Zudem beschleunigt die Abgabe einer Vidierung das Einreichverfahren, da der Bauakt nicht mehr zur MA 48 zur Freigabe gesendet werden muss.

4.5.2. Einreichverfahren

Nach vollständigem Einlangen der Unterlagen wird der Akt dem zuständigen Dezernat zur Bearbeitung übergeben.

Grundsätzlich besteht jede Gebietsgruppe aus 5 Dezernaten.

- Dezernat 1: Kleinvolumige Bauvorhaben;
- Dezernat 2: Großvolumige Bauvorhaben;
- Dezernat 3+4: Stadterneuerung 1 + 2 (Jedes Dezernat hat zugeordnete Bezirke)
- Dezernat 5: Bauinspektion.

Die Bearbeitung des Aktes in den Dezernaten wird seitens der dort tätigen Werkmeister übernommen. Ihm steht es frei über die Korrektheit des Aktes zu entscheiden oder für Fachgebiete verschiedenste Abteilungen heranzuziehen. Hierfür steht ihm die Gesamtheit der Magistratsabteilungen zur Verfügung. Seitens der MA 37 gibt es neben den Gebietsgruppen weitere fachspezifische Abteilungen:

- Die MA37 KSB – Kompetenzstelle Brandschutz mit einem Referat Bauphysik
- Die MA 37 A – Aufzug
- Die MA 37 S – Statik

- Die MA 37 TT – Tragwerkstechnologie
- Die MA 37 U – Bautechnische Bahnangelegenheiten
- Die Gruppe BB – Besondere Bauvorhaben, welche die Dezernate Dezernat 1: Bildung, Kultur und Sportbauten, Hochhäuser, Technische Infrastrukturbauten, Ölf Feuerungsanlagen, Dezernat 2: Gesundheits-, Sozial- und Verwaltungsbauten, Werbeanlagen, Dezernat 3: Bauinspektion, beinhaltet.

Zusätzlich zu den MA 37 Fachabteilungen können verschiedenste Magistratsabteilungen herangezogen werden:

- Die MA 19- Architektur und Stadtplanung beurteilt die Architektur / Erscheinungsbild und die Eingliederung des Gebäudes in die Umgebung.
- Die MA 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau überprüft die Straßenanbindung und schreibt Gehsteighöhen sowie Ausführung für die Gehsteigerstellung vor.
- Die MA 31 – Wiener Wasser überprüft die Anbindung der Wasserversorgung
- Die MA 33 – Wien leuchtet überprüft die mögliche Straßenbeleuchtung bei neu entwickelten Stadtgebieten.
- Die MA 36 – Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen kommt bei Gewerberechtigten Genehmigungen als Sachverständiger zum Bauverfahren.
- Die MA 42 – Wiener Stadtgärten dient für das Magistratische Bezirksamt als Sachverständiger für Baumfällungen sowie Ersatzpflanzungen.
- Die MA 56 – Wiener Schulen bei Schulbauten
- Die MA 58 – Wiener Gewässer kommt bei Brunnenlösungen für Löschwasser, Tiefenbohrungen sowie für die Brunnen von Wasser-Wasserwärmepumpen aber auch für die Wasserhaltung bei Baugruben im Grundwasser, als Sachverständiger in Frage
- Die MA 64 – Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten bei rechtlichen Fragen

Zudem kann der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung in begründeten Fällen ein oder zwei weitere Architekten, bei maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild, beigezogen werden.

Die Behörde hat nach § 67 Absatz 1 Wiener Bauordnung zu überprüfen, *„ob die durch das Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.“* (§ 67 Absatz 1 Satz 2 und 3 WBO)

Wird seitens der Behörde kein Mangel festgestellt, so wird die Bauverhandlung ausgeschrieben. Dazu einzuladen sind: sämtliche Anrainer, der Planverfasser sowie der Bauwerber. Während der Bauverhandlung können Anrainer subjektiv-öffentliche Nachbarrechte beeinspruchen, wodurch sie Parteienstellung erlangen. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte sind gemäß § 134a Absatz 1 WBO:

- a) *„Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche*
- b) *Bestimmungen über die Gebäudehöhe*
- c) *Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten*
- d) *Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien*
- e) *Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung*

durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden

- f) *Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.*“ (§ 134a Absatz 1 Ziffer a bis f WBO)

Sollten keine Einwände seitens der Anrainer erhoben werden, so wird der Bescheid ausgestellt. Dieser ist laut Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz § 73 Absatz 1 binnen 6 Monaten, ab Einlangen der vollständigen ordentlichen Unterlagen, auszustellen. Sollte dies nicht der Fall sein kann bei der Berufungsbehörde ein Devolutionsantrag gestellt werden. Dieser ist jedoch nur zulässig, wenn ein überwiegendes Verschulden der Behörde nachgewiesen werden kann. Wird der Devolutionsantrag stattgegeben, so hat wiederum die Berufungsbehörde (Verwaltungsgericht Wien) 6 Monate Zeit, einen Bescheid zu erlassen.

Seit 01.01.2014 sieht der Instanzenzug im Bauverfahren wie folgt aus:

1.Instanz: Magistrat der Stadt Wien (Abteilung 37)

2.Instanz: Verwaltungsgericht Wien

4.5.3. Baubescheid

Wie bereits erwähnt wird nach erfolgreicher Bauverhandlung, spätestens jedoch nach 6 Monaten nach Einlangen der vollständigen Unterlagen, ausgestellt.

Die inhaltlichen Mindestbestandteile eines Bescheids sind der Spruch, die Begründung sowie die Rechtsmittelerklärung. Zudem kommen formelle Bestandteile wie die Bezeichnung der Behörde, die Bezeichnung des Bescheids, Datum und Unterschrift des Genehmigenden.

Verteilt wird der Baubescheid an sämtliche Personen, welche im Bauverfahren eine Parteistellung innehielten. Somit ergeht dieser an den Bauwerber, den Grundeigentümer sowie in Abschrift an den Planverfasser, sowie an sämtliche Behörden, welche in das Bauverfahren eingebunden wurden.

Anrainer erhalten nur dann einen Baubescheid, wenn diese im Zuge der Bauverhandlung einen Einspruch erhoben haben und somit die Parteienstellung erlangt haben.

Im Baubescheid wird der Ausgang der Bauverhandlung festgehalten, Einsprüche zugelassen bzw. abgewiesen, sowie unter welchen Voraussetzungen bzw. mit welchen Auflagen (Gehsteigerstellung, Brandschutzthemen und dgl.) das Bauvorhaben genehmigt wird. Des Weiteren wird festgehalten, welche Unterlagen zur Fertigstellung beigebracht werden müssen.

4.6. Bauphase

4.6.1 Ausschreibung

Sofort nach der Einreichung der Unterlagen bei der Baubehörde, wird mit der Ausschreibungsplanung begonnen. Meist wird die Bauverhandlung nicht abgewartet und auf Basis der eingereichten Pläne die Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Hierbei werden seitens der gemeinnützigen Bauträger eher funktionelle Ausschreibungen erstellt, Ausschreibungen mit Einzelgewerken sind eher die Ausnahme. Das heißt, es wird eine funktionelle Beschreibung inkl. Ausschreibungspläne und Leitdetails erarbeitet, welche für die verschiedenen Bieter zur Angebotslegung aufgelegt wird.

Auch die Ausschreibung wird, seitens der Stadt Wien, über die „Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von

Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes“ geregelt.

In §1 Absatz 1 der Verordnung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (VVL) wird festgelegt, dass die Vergabe von Leistungen gemäß ÖNorm A 2050 Abschnitt 1 bis 3 zur erfolgen hat.

In §1 Absatz 2 des VVL werden verschiedene Auslegungen der ÖNorm A 2050 festgelegt.

„Die ÖNORM A 2050 "Vergabung von Leistungen" vom 30. März 1957 ist nach Maßgabe folgender Bestimmungen anzuwenden:

Zu Abschnitt 1.6.3.

Sofern aus dem Vertrag nicht erkennbar ist, ob Festpreise oder veränderliche Preise vereinbart sind, gelten Leistungen, die nach dem Vertrag innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Angebotsfrist zu beenden sind, als zu Festpreisen abgeschlossen.

Zu Abschnitt 1.7.1.1.

Der Erlag des Vadiums ist nur in besonders begründeten Fällen zu verlangen.

Zu Abschnitt 1.8.

Sofern der Förderungswerber nicht über ausreichende Kenntnisse verfügt, sind tunlichst gerichtlich beeidete Sachverständige, autorisierte Personen, Ziviltechniker, autorisierte Prüfanstalten oder Forschungsinstitute heranzuziehen.

Zu Abschnitt 2.2

Vorarbeiten für Ausschreibungen, wie etwa die Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses, sollen grundsätzlich nicht an Unternehmen übertragen werden, die im gegenständlichen Bauvorhaben zur Angebotserstellung eingeladen werden.

Zu Abschnitt 2.2.1.4.

Die Einheitspreise sind nach Lohn und Sonstigem (Material) aufzugliedern.

Zu Abschnitt 2.2.3.4.

Für Fixgeschäfte sind insbesondere die Bestimmungen des § 919 ABGB bzw. § 376 Abs. 1 HGB maßgebend.

Zu Abschnitt 2.2.3.5.

Eine Vertragsstrafe ist in jedem Vertrag vorzusehen. Deren Höhe und Ermittlung ist in der Ausschreibung festzulegen.

Zu Abschnitt 2.2.3.7.3

Bei Leistungen mit einem zivilrechtlichen Preis über 36 340 Euro ist jedenfalls ein Haftungsrücklass einzubehalten. Die Höhe des Haftungsrücklasses beträgt mindestens 3%.

Zu Abschnitt 2.5.

In den Ausschreibungsunterlagen ist die Zuschlagsfrist anzugeben.

Zu Abschnitt 3.4.

Die Kalkulation und alle hierzu erforderlichen Vorarbeiten sowie die Ausarbeitung der Angebote sind nicht als besondere Arbeiten anzusehen und somit kostenlos zu erstellen.“ (§1 Absatz 2 VVL)

In § 2 des VVL wird festgelegt, dass sollten sich die Gesamtkosten höher als € 87.210,- und je Einzelgewerk höher als € 69.765,- belaufen, so ist eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen. Diese ist im Amtsblatt der Stadt Wien bekanntzumachen. Darunter ist, sollte keine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden, eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen. Leistungen unter € 7.270,- können ohne Ausschreibung vergeben werden.

In der Regel werden für die Auspreisung der Ausschreibungsunterlagen 2-3 Monate Zeit gegeben.

Grundsätzlich unterliegen gemeinnützige Bauträger, im Gegensatz zu Bund, Länder, Gemeinden oder Einrichtungen öffentlichen Rechts, nicht dem Bundesvergabegesetz. Im Falle einer

Errichtung eines Sondergebäudes wie zum Beispiel einer Schule greift das BVergG jedoch sehr wohl.

4.6.2. Verhandlungsgespräche

Nach Angebotseröffnung werden die Angebote geprüft und die angebotenen (meist Pauschal-) Preise mit den maximalen Gesamtbaukosten verglichen.

Sollten die angebotenen Baukosten im Bereich der maximalen Gesamtbaukosten angesiedelt sein, so werden diese endverhandelt und der Auftrag wird den erstgereihten Bieter erteilt.

Übersteigen die Angebote die maximalen Gesamtbaukosten, so müssen Einsparungen gefunden werden, um die Summe bis zur Obergrenze der Neubauverordnung 2007 zu reduzieren. Sollten in diesem Zuge Qualitätsmerkmale, welche im Zuge des Wettbewerbs bzw. im Zuge der Beurteilung durch den Grundstücksbeirat versprochen wurden, eingespart werden so sind diese Veränderungen der MA 50 zu melden. Seitens des Magistrats wird je nach Gewichtung der Veränderungen entschieden, ob diese Änderungen dem Grundstücksbeirat bzw. der Wettbewerbsjury neu vorzulegen sind. Diese beurteilen dann wiederum das Gesamtprojekt neu und geben, wie bereits in der Entwurfsphase, eine Empfehlung ab.

Nach erfolgreicher Genehmigung durch den Grundstücksbeirat bzw. der Wettbewerbsjury können die Bauarbeiten vergeben werden.

4.6.3. Bauablauf

Während der Bauzeit beschränkt sich der Einfluss des Bauträgers auf das Bauprojekt, auf die Kontrolle der Qualität sowie die Einhaltung der vorgegeben zeitlichen und kostentechnischen Ziele. Hierbei ist wichtig den Ausführenden im Claim Management Einhalt zu gebieten, um die vorgegebenen und kalkulierten Kosten einzuhalten.

Auf den Bauablauf der Baustelle hat der Bauträger, bei einer Generalunternehmer – Vergabe, wenig Einfluss. Dieser wird durch den Generalunternehmer sowie durch die seitens des gemeinnützigen Bauträgers beauftragter örtlichen Bauaufsicht, überwacht und koordiniert.

Seitens des Bauaufsichtsorgans der MA 25 werden stichprobenartige Kontrollen auf der Baustelle durchgeführt, um auch die versprochene Ausführungsqualität sicher zu stellen. Im WWFSG 1989 in § 58 Absatz 2 wird dies festgehalten und darauf verwiesen das jeder Förderungswerber schriftlich sein Einverständnis dazu geben muss. Auch wird hier der Baufortschritt seitens der MA 25 dokumentiert, um die verschiedenen Tranchen an Fördergelder seitens der MA 50 freigeben zu lassen.

4.6.4. Endabrechnung

Laut § 59 WWFSG 1989 ist binnen zwölf Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten eine Endabrechnung der Wiener Landesregierung vorzulegen. Hierfür wurde seitens der Landesregierung ein Formular auf www.wien.gv.at zum Download bereitgestellt.

Endabrechnung für Mehrwohnungsbauten
 Gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989

**Mehrwohnungs-
häuser –
Endabrechnung**

END

Antrag und Beilage sind gebührenfrei.

Wien, am _____

MA 50 – NF _____

Projektsadresse: _____

Art der Förderung: _____

für den fertig gestellten Wohnhausneubau (Bauteil) _____

_____ Bezirk, _____ Or.Nr. _____

Or.Nr. _____

I. Allgemeines:

a) angestrebter Finanzierungsplan bei Status Endabrechnung

Gesamtbaukosten _____ EUR

Eigenmittel _____ EUR

Darlehen:

Erststellige s Kapitalmarktdarlehen
der _____ EUR

Zweitstellige s Kapitalmarktdarlehen
der _____ EUR

..... stelliges Kapitalmarktdarlehen
der _____ EUR

Landesdarlehen (Wohnbauförderung) _____ EUR

„Superförderungs-Darlehen“ _____ EUR

Baukostenzuschuss gemäß § 7(1) bzw. §10(1) _____ EUR

Baukostenzuschuss gemäß § 7(2) bzw. §10(2) PH/LW _____ EUR

Baukostenzuschuss gemäß § 7(2) bzw. §10(2) Ern. ET _____ EUR

Definitive Gesamtbaukosten der förderbaren Bauteile _____ EUR

EDV-unterstützte Datenverarbeitung Auftraggeber Stadt Wien registriert unter DVR 000191-V039 zwecks
Gewährung der Wohnbauförderung

b) Planverfassung: Architekt(en)

BauareaL _____ m², verbaute Fläche _____ m², das sind _____ %

Anzahl der Stieghäuser und zugehörige Anzahl der Geschoße _____
(einschließlich Keller und Dachgeschoß)

Anzahl der Wohnungen _____

Aufgliederung nach Wohnungstypen laut beiliegender Wohnflächentabelle
(mit Bestandsplan übereinstimmend)

Gesamtfläche aller Wohnungen _____ m²

durchschnittliche Wohnungsgröße _____ m²

sonstige vermietbare Nutzräumlichkeiten:

(Bauwert für Lokale 100 %, für Garagen und ähnliches:
im Erdgeschoß 50 %, im Keller 35 % der Nutzfläche,
Loggien 100 %, Balkone und Terrassen 0 %)

mit zusammen _____ m² Nutzfläche,

dies entspricht _____ Bestandsseinheiten

umbauter Raum insgesamt _____ m³; je m²

Förderungstragende (Wohn-)Nutzfläche bei Endabrechnung

(aller Bestandseinheiten) _____ m²

c) Bauausführung:

Baubewilligung laut Bescheid d. MA _____ vom _____ Zl. _____

1. Planwechsel laut Bescheid d. MA _____ vom _____ Zl. _____

2. Planwechsel laut Bescheid d. MA _____ vom _____ Zl. _____

3. Planwechsel laut Bescheid d. MA _____ vom _____ Zl. _____

4. Planwechsel laut Bescheid d. MA _____ vom _____ Zl. _____

5. Planwechsel laut Bescheid d. MA _____ vom _____ Zl. _____

Baubeginn: _____ Hauptgleiche: _____ Fertigstellung: _____

Fertigstellungsanzeige erstellt am:

Eingangsstempel der MA 37 vom _____.

II. Tatsächliche Baukosten *)

Schlussbilanz aufgestellt am _____

1. Eigentliche Baukosten

a) Reine Baukosten (innerhalb der Gebäude).

Lfd. Arbeitsgattung Nr.	Kosten je Arbeitsgattung EUR (abgerundet auf EUR 1,--)	in Prozent der reinen Baukosten %
1	Erdarbeiten	
2	Baumeisterarbeiten	
3	Stahlbetonarbeiten	
4	a) Kunststeinstufen und diverse Kunst- und Natursteinarbeiten	
	b) Terrazzoarbeiten	
	c) Estrichherstellung	
	d) Kunststoffbeläge	
5	Zimmermannsarbeiten	
6	Spenglerarbeiten	
7	Dachdeckerarbeiten	
8	Tischlerarbeiten	
	a) Türen und Fenster	
	b) Holzfußböden	
	c) Stiegegriffe	
9	a) Schlosser, Beschlag	
	b) Schlosser, Gewicht	
10	a) Anstreicherarbeiten	
	b) Malerarbeiten	
11	Glaserarbeiten	
12	a) Vertikalisolierung	
	b) Asphaltierung inkl. Abdichtung	
13	Gas- u. Wasserinstallationen (Leitungsanlage und Einrichtungsg.)	

*) Bei gewährten Preisnachlässen dürfen hier nur die tatsächlichen zu bezahlenden, bzw. bezahlten Beträge eingesetzt werden.

Lfd. Nr.	Arbeitsgattung	Kosten je Arbeitsgattung EUR (abgerundet auf EUR 1,--)	in Prozent der reinen Baukosten %
14	Elektroinstallationen samt Blitzschutz		
15	Maschinelle Waschkücheneinrichtung		
16	Hauskanalisierung		
17	Aufzüge		
18	Verfliesung und Wandverkleidung		
19	Sonstige Herstellungen u. Lieferungen (Selbstroller, Aufschriften, etc.)		

1 – 19 Reine Baukosten

b) sonstige eigentliche Baukosten (Außenanlagen und Ökologie)

Lfd. Nr.	Arbeitsgattung	Kosten je Arbeitsgattung EUR (abgerundet auf EUR 1,--)	in Prozent der reinen Baukosten %
20 a)	Gehsteige u. sonst. öffentliche Verkehrsflächen		
20 b)	Gehwege u. Spielplätze samt Entwässerung, Traufenpflaster, Raseneinfassungen		
20 c)	Gärtnerische Ausgestaltung		
20 d)	Einfriedungen, Stützmauern und dergleichen		
21	Brunnen, Senk- u. Sickergruben, Kläranlagen und dergleichen		
22	Künstlerische Ausschmückung		
23	Verschiedene Herstellungen u. Lieferungen		
24	Bauökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz		
25	Sonstige bauökologische Maßnahmen		

20 – 25 Sonstige eigentliche Baukosten zusammen
--

2. Mit der Bauführung verbundene Nebenkosten

Lfd. Nr.	Arbeitsgattung	Kosten je Arbeitsgattung EUR (abgerundet auf EUR 1,-)	in Prozent der reinen Baukosten %
26	Anschlußkosten für Gas, Wasser, Strom und Kanal, sonstige Anschließungs- und Anliegerleistungen		
27	Planverfassung, Architektenhonorar, Planpausen		
28	Kosten des Baukredites, Überwachungshonorar		
29	Sonstige Nebenkosten (Gebühren für Baupolizei, Boden- und Materialprüfung, Versicherung, Rauchfangkehrer etc.)		
30	Marketingkosten		
26 – 30 Nebenkosten zusammen			

1 - 30	Gesamtbaukosten (= Schlussbilanzsumme)
---------------	---

Reine Baukostensumme =	% der Gesamtbaukosten
-------------------------------	------------------------------

III. Auswertung

Höhe der Gesamtbaukosten	_____ EUR
---------------------------------	------------------

Ausmaß	Kosten in EUR		
Umbauter Raum	m ³ ,	je m ³	EUR
Gesamtnutzfläche	m ² ,	je m ²	EUR
Verbaute Fläche	m ² ,	je m ²	EUR
Wohnungseinheiten	WE,	je WE	EUR

IV. Sonstiges

Ausführende Baufirma

1) Innerhalb der Bauzeit eingetretene Lohnerhöhungen:

2) Materialpreiserhöhungen:

3) Mehrkosten durch Winterarbeit:

4) Besondere, die Baukosten erhöhende Umstände:

5) durchschnittlicher Prozentsatz der Erhöhung der Gesamtbaukosten

6) Erhöhung der Gesamtbaukosten (gegenüber den Gesamtbaukosten bei Erstzusicherung):

Unterschriften:

Abb. 8: Formular: Mehrwohnungsendabrechnung der MA50 (<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/pdf/mehrwohnungsendabrechnung.pdf>)

Das oben angeführte Formular wird zusammen mit einer Berechnung Honorare für Bauverwaltung, Projektmanagement, Örtliche Bauaufsicht sowie einer Aufstellung sämtlicher Baukosten inkl. Baunebenkosten an die MA 25 zur Prüfung übergeben. Diese kontrolliert die

angegebenen Werte und stellt einen Endprüfbericht aus, womit das Förderungsverfahren abgeschlossen wird.

4.7. Nutzer

4.7.1 Voraussetzungen für geförderte Mietwohnungen

Um eine geförderte Wohnung beziehen zu dürfen, müssen einige Kriterien der Wohnungsanwärter erfüllt sein. In § 11 WWFSG werden diese festgesetzt. Die für die Arbeit relevanten Absätze werden nachfolgend genauer betrachtet.

„Begünstigte Personen

Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden.

Begünstigt ist eine Person,

- 1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und*
- 2. deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.*

Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören.“ (§ 11 Absatz 1 WWFSG)

Im Absatz 1, Punkt 1 wird geregelt, dass lediglich Personen mit dringenden Wohnungsbedürfnis eine geförderte Wohnung beziehen dürfen. Dies bedeutet, dass Personen, welche in geförderten Wohnungen wohnen möchten, sonst keine andere Möglichkeit haben dürfen, wo sie wohnen könnten. Somit muss der Wohnungsmieter nach Einzug den Hauptwohnsitz in der geförderten Wohnung melden und gleichzeitig sämtliche andere Wohnsitze aufgeben. Möchte man also von einer eigenen Eigentumswohnung in ein gefördertes Objekt ziehen und dabei die Eigentumswohnung als Vorsorgewohnung behalten, so ist ein Bezug der geförderten Wohnung nicht möglich.

„Das höchstzulässige Jahreseinkommen im Sinne des Abs. 1 Z 2 beträgt grundsätzlich bei einer Haushaltsgröße von

<i>1 Person</i>	<i>25.500 Euro</i>
<i>2 Personen</i>	<i>38.000 Euro</i>
<i>3 Personen</i>	<i>43.000 Euro</i>
<i>4 Personen</i>	<i>48.000 Euro</i>

für jede weitere Person erhöht sich das höchstzulässige Jahreseinkommen um jeweils 2.800 Euro

Diese Beträge vermindern oder erhöhen sich erstmals ab dem 1.1.2006 in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres, beginnend mit 2005, zum Indexwert für Juni 2004 ergibt. Bei der Neuberechnung ist kaufmännisch auf durch zehn teilbare Eurobeträge zu runden. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.“ (§ 11 Absatz 2 WWFSG)

Diese Beträge zählen für den bzw. die Hauptmieter laut Mietvertrag.

„Das jährliche Haushaltseinkommen darf bei geförderten Mietwohnungen 140 vH des gemäß Abs. 2 höchstzulässigen Jahreseinkommens betragen, [...]“ (§ 11 Absatz 3 WWFSG)

Für 2021 gibt das Wohnservice Wien folgende Haushalts - Einkommensgrenzen für geförderte Mietwohnungen an:

Anzahl der Personen	Netto-Jahreseinkommen	Netto-Monatseinkommen (14-mal)
1 Person	EURO 47.740,00	EURO 3.410,00
2 Personen	EURO 71.130,00	EURO 5.080,71
3 Personen	EURO 80.500,00	EURO 5.750,00
4 Personen	EURO 89.850,00	EURO 6.417,86
Für jede weitere Person	plus EURO 5.240,00	EURO 374,29

Abb. 9: Einkommensgrenzen geförderte Mietwohnungen (<https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen>)

Zusätzlich zu den Kriterien des WWFSG 1989 werden seitens der Wohnberatung Wien noch zusätzlich folgende Grundvoraussetzungen abverlangt:

- Vollendung des 17. Lebensjahres
- Zwei Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in Wien an der aktuellen Adresse (Einreichadresse der Wohnungswerber)
- Österreichische Staatsbürgerschaft (oder gleichgestellt)

Es ist jedoch nicht unüblich, dass Bauträger für Smart bzw. Supergeförderte Wohnungen die etwas strengeren Einkommensgrenzen des Eigenmittlersatzdarlehens heranziehen. (siehe 4.7.4. Eigenmittlersatzdarlehen)

4.7.2. Supergeförderte Mietwohnungen

Eine Sonderform stellen die supergeförderten Mietwohnungen dar. Hierfür wird, wie bereits im Kapitel 4.4.3. Förderungshöhe erläutert, ein Darlehen von 150 € je Quadratmeter Nutzfläche gewährt. Dieses wird über die monatliche Miete zurückbezahlt. Werden jedoch die Einkommensgrenzen des Eigenmittlersatzdarlehens (siehe 4.7.4. Eigenmittlersatzdarlehen) nicht überschritten, so muss dieser Teil der Miete nicht bezahlt werden, sondern wird gestundet.

„In welchem Ausmaß diese Stundung erfolgt, hängt vom Einkommen ab:

- *Einkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen im Ausmaß von 12,5 Prozent: Die monatlichen Rückzahlungsraten von 0,70 Euro je Nutzwerteinheit werden gestundet.*
- *Einkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen im Ausmaß von 7,5 Prozent: Der monatliche Rückzahlungsbetrag beträgt 0,35 Euro je Nutzwerteinheit.*

Alle fünf Jahr wird das Einkommen überprüft und neu festgelegt, in welche Rückzahlungskategorie die jeweiligen Mieterinnen oder Mieter einzuordnen sind.

Für Jungfamilien und Menschen mit besonderen Bedürfnissen gelten höhere Grenzen. Bei Veränderung des Einkommens (zum Beispiel Karenz, ...) kann auch nachträglich eine Superförderung beantragt werden.“ (Wohnservice Wien, 2019)

4.7.3. Vergabe von geförderten Wohnungen

Ein Drittel aller Wohnungen eines Wohnhauses, sind der Stadt Wien zur deren Vergabe zu überlassen. Für die Stadt Wien übernimmt dies die Wohnberatung Wien.

Seitens des Bauträgers wird hierfür ein sogenanntes Drittelangebot an das Wohnservice Wien gelegt. Hierbei handelt es sich um die Vergabeunterlagen (Mustermietvertrag, Energieausweis,

...) inkl. Mietenkalkulation dieser 33% aller neu errichteten Wohnungen. Diese müssen einen repräsentativen Querschnitt aller Wohneinheiten des Projektes darstellen. Das heißt die Wohnungen müssen auf alle Stockwerke verteilt und sämtliche Wohnungstypen enthalten. In diesem Wohnungsangebot müssen sich mindestens 50% der errichteten SMART Wohnungen wiederfinden. Um hohe Mehrkosten für die zukünftigen Bewohner zu vermeiden sind zudem für sämtliche SMART Wohnungen alternative Ausstattungspakete bekannt zu geben. Nach einlangen sämtlicher Unterlagen werden diese 4 Wochen geprüft und seitens der Wohnberatung Wien freigegeben oder es werden Wohnungen ausgetauscht.

Ab dem Zeitpunkt der Freigabe dürfen die Bauträger selbst beginnen die Wohnungen zu vergeben. Die Wohnberatung Wien hat nun 6 Monate (Neubau) / 3 Monate (Altbau) Zeit die Wohnungen zu vergeben. Sollten nicht alle Wohnungen, welcher der Wohnberatung zugesprochen wurden, vergeben, dann fallen diese wieder an den Bauträger zurück und dieser kann die Wohnungen selbst verwerten.

4.7.4. Eigenmittlersatzdarlehen

Für den Finanzierungsbeitrag (Baukosten- sowie Grundkostenzuschuss) kann, seitens des Mieters, bei der Stadt Wien um ein Eigenmittlersatzdarlehen angesucht werden. Hierbei handelt es sich um ein Landesdarlehen mit einer Verzinsung von 1%. Festgelegt wird dies in den §§ 17 – 19 WWFSG 1989. In den folgenden Absätzen werden die für die Arbeit wichtigen Passagen genannt.

„(1) Falls einem Mieter die Aufbringung des Finanzierungsbeitrages [...] die Aufbringung der Eigenmittel [...] auf Grund der finanziellen Leistungsfähigkeit, insbesondere nach dem Haushaltseinkommen und der Haushaltsgröße, nicht oder nur zum Teil zumutbar ist, kann ein Eigenmittlersatzdarlehen gewährt werden.

(2) Bei der Bemessung des Eigenmittlersatzdarlehens ist auf das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche (Abs. 3) Bedacht zu nehmen.

(3) Das angemessene Ausmaß der Wohnnutzfläche beträgt bei einer Person 50 m² und erhöht sich für die erste im gemeinsamen Haushalt lebende Person um 20 m², für jede weitere um je 15 m². Bei Jungfamilien erfolgt die Berechnung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche in der Weise, dass der an Hand der Haushaltsgröße ermittelten Wohnnutzfläche 15 m² hinzugerechnet werden.

(4) Im Falle der Überschreitung des angemessenen Ausmaßes der Wohnnutzfläche ist der Berechnung des Eigenmittlersatzdarlehens jener Teil der Eigenmittel zugrunde zu legen, der dem Verhältnis des angemessenen Ausmaßes zum tatsächlichen Ausmaß der Wohnnutzfläche entspricht.“ (§17 Absatz 1 bis 4 WWFSG)

„Die Laufzeit des Eigenmittlersatzdarlehens beträgt maximal 20 Jahre. In den Darlehensvertrag ist die Bestimmung aufzunehmen, dass das Darlehen schon zu einem früheren Zeitpunkt ganz oder teilweise zurückgefordert werden kann, wenn die Förderungswürdigkeit nicht mehr oder nur mehr in einem geringeren Ausmaß gegeben ist. Zu diesem Zweck sind das Haushaltseinkommen und die Haushaltsgröße nach zehn und 15 Jahren zu überprüfen.“ (§18 Absatz 3 WWFSG)

„Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten, außer der neue förderungswürdige Mieter möchte mit Einverständnis des bisherigen Mieters und des Landes Wien in den Vertrag über das Eigenmittlersatzdarlehen eintreten. [...]“ (§18 Absatz 3 WWFSG)

„Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen und über die periodische Überprüfung der Förderungswürdigkeit gemäß § 18 Abs. 1 hat die Landesregierung

durch Verordnung zu treffen, wobei auf Personen mit geringerem Einkommen besonders Bedacht zu nehmen ist. Als Personen mit geringerem Einkommen sind solche anzusehen, deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) 60 vH des im § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens nicht übersteigt. Bei Jungfamilien, bei Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988, bei Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird sowie bei Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 darf das Jahreseinkommen 65 vH des in § 11 Abs. 2 festgesetzten höchstzulässigen Jahreseinkommens 65 vH nicht übersteigen.“ (§19a WWFSG)

Aus dem Gesetzestext gehen bereits die Anforderungen für den Anwärter eines Eigenmittlersatzdarlehens hervor. Die Wohnungsgröße sowie das Haushaltseinkommen sind hierfür essenziell. Des Weiteren gibt die Wohnberatung Wien noch folgende Voraussetzungen zur Gewährung eines Darlehens an:

- Die Wohnnutzfläche darf in jedem Fall 150 Quadratmeter nicht überschreiten.
- der Antragsteller muss volljährig sein
- der Antragsteller muss Österreichische oder EU-Staatsbürgerschaft oder eine gültige Aufenthaltsbewilligung besitzen
- die Einkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen müssen eingehalten werden.

Die Einkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen für 2018 betragen:

	Förderbare Fläche in m ²	12,5 % EMD Laufzeit 20 Jahre (in Euro)	7,5 % EMD Laufzeit 15 Jahre (in Euro)	5 % EMD Laufzeit 10 Jahre (in Euro)	2,5 % EMD Laufzeit 5 Jahre (in Euro)
1 Person	50	20.460	27.620	30.890	34.160
1 behinderte Person	50	22.160	29.910	33.460	37.000
2 Personen	70	30.480	41.140	46.020	50.900
2-köpfige begünstigte Familie	70	33.020	44.570	49.860	55.140
2-köpfige Jungfamilie	85	33.020	44.570	49.860	55.140
3 Personen	85	34.500	46.570	52.090	57.610
3-köpfige begünstigte Familie	85	37.370	50.440	56.420	62.400
3-köpfige Jungfamilie	100	37.370	50.440	56.420	62.400
4 Personen	100	38.500	51.970	58.130	64.290
4-köpfige begünstigte Familie	100	41.710	56.300	62.980	69.560
4-köpfige Jungfamilie	115	41.710	56.300	62.980	69.560
Jede weitere Person jeweils	15	2.240	3.020	3.020	3.020
Für jede weitere begünstigte Person	15	2.430	3.280	3.280	3.280
Für jede weitere Person in einer Jungfamilie	15	2.430	-	-	-

Abb. 10: Höchsteinkommensgrenzen für Eigenmittlersatzdarlehen
(<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/hoechsteinkommen.html>)

Die, in der Liste angeführten, Prozentsätze beziehen sich auf den kalkulierten Eigenmitteleinsatz des Mieters bezogen auf die Gesamtbaukosten. Je nach Einkommen werden, nach Prüfung, bis zu 100% des Finanzierungsbeitrages als Eigenmittlersatzdarlehen gewährt.

4.7.5. Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe wird im WWFSG 1989 in den §§ 20-25 festgelegt. Die für die Arbeit relevanten Paragraphen werden nachfolgende betrachtet.

„(1) Wird der Mieter einer Wohnung, deren Errichtung im Sinne des I. Hauptstückes gefördert wurde, durch den Wohnungsaufwand unzumutbar belastet, ist ihm auf Antrag mit Bescheid Wohnbeihilfe zu gewähren, sofern er und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ausschließlich diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.“

(2) Die Wohnbeihilfe ist in der Höhe zu gewähren, die sich aus dem Unterschied zwischen zumutbarer und der in Abs. 4 und 5 näher bezeichneten Wohnungsaufwandbelastung je Monat ergibt; bei Wohnungen, deren Nutzfläche die im § 17 Abs. 3 genannten Grenzwerte für die angemessene Wohnnutzfläche übersteigt, ist der Berechnung der Wohnbeihilfe nur jener Teil der Wohnungsaufwandbelastung zugrunde zu legen, der dem Verhältnis der angemessenen zur tatsächlichen Wohnnutzfläche entspricht. Die näheren Bestimmungen über die zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung hat die Landesregierung durch Verordnung zu treffen.

(3) Das der Wohnbeihilfenberechnung zu Grunde zu legende Haushaltseinkommen gemäß § 2 Z 15 vermindert sich um mindestens 20 vH

- a) Jungfamilien,
- b) für Haushaltsgemeinschaften mit einem noch nicht schulpflichtigen Kind,
- c) für Personen mit einer nachgewiesenen Behinderung von mindestens 45 vH im Sinne des § 35 Abs. 2 Einkommensteuergesetz 1988,
- d) für Haushaltsgemeinschaften mit mindestens drei Kindern, für die Familienbeihilfe bezogen wird,
- e) für Haushaltsgemeinschaften mit einem behinderten Kind im Sinne des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder
- f) für allein erziehende Elternteile, die für im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder Anspruch auf Leistungen des gesetzlichen Unterhaltes haben, die nicht wieder verheiratet sind, in keiner eingetragenen Partnerschaft und auch in keiner in wirtschaftlich ähnlich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.

Lit. a bis f sind nicht kummulierbar.

(4) Als Wohnungsaufwand gilt jener Teil des zu entrichtenden Mietzinses, welcher

1. der Tilgung und Verzinsung der Darlehen gemäß § 6 Abs. 2 und § 12,
2. der Abstattung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 62 Abs. 1 Z 2,
3. der Verzinsung der Eigenmittel des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
4. der Abstattung rückzahlbarer Zuschüsse gemäß § 14 Abs. 1

dient.

Als Wohnungsaufwand gilt auch die anteilige geleistete Pauschalrate für die Tilgung und Verzinsung eines Eigenmittellersatzdarlehens. [...]

(4a) Für die in Abs. 3 genannten Personen gilt, falls sie Empfänger von Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 3 sind, ein zusätzlicher Betrag von 0,70 Euro je m² tatsächlicher, höchstens jedoch angemessener Wohnnutzfläche gemäß § 17 Abs. 3 als Wohnungsaufwand.

(5) Der Berechnung der Wohnbeihilfe ist höchstens ein Wohnungsaufwand zugrunde zu legen, der dem Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes zuzüglich eines Zuschlages von 20 vH entspricht. Bei Anwendung des Abs. 4 a erhöht sich der der Berechnung zugrundezulegende Wohnungsaufwand um den dort genannten Betrag.

(6) Die Wohnbeihilfe vermindert sich um anderweitige Zuschüsse, die zur Minderung der Wohnungsaufwandbelastung gewährt werden. Insbesondere dürfen Wohnbeihilfe und die nach dem Wiener Mindestsicherungsgesetz zur Deckung des Wohnbedarfs gewidmeten Beihilfen den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf Basis der tatsächlichen Wohnnutzfläche nicht überschreiten.“ (§ 20 Absatz 1 bis 6 WWFSG)

„Die Wohnbeihilfe darf jeweils höchstens auf zwei Jahre gewährt werden. [...]“ (§ 21 Absatz 2 Satz 1 WWFSG)

„(3) Der Antragsteller ist verpflichtet, dem Magistrat sämtliche Tatsachen, die eine Änderung der Höhe der Wohnbeihilfe oder den Verlust des Anspruches zur Folge haben können, innerhalb eines Monats nach deren Eintritt unter Anschluss der erforderlichen Nachweise anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für jede Änderung des Haushaltseinkommens, die mehr als die jährliche Inflationsabgeltung im gesetzlichen oder kollektivvertraglichen Ausmaß beträgt, des Personenstandes, der Haushaltsgröße und des Wohnungsaufwandes. Die Höhe der Wohnbeihilfe ist unter Berücksichtigung einer Änderung, ausgenommen einer Änderung der Haushaltsgröße durch Todesfall, neu zu bemessen.

(4) Der Anspruch auf Wohnbeihilfe erlischt

1. bei Tod des Antragstellers
2. bei Wegfall der gesetzlichen Voraussetzungen
3. bei Auflösung des Mietvertrages
4. bei Untervermietung der Wohnung oder wenn
5. der Antragsteller und die sonstigen bei der Haushaltsgröße berücksichtigten Personen nicht ausschließlich über diese Wohnung verfügen und zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden

(5) Wohnbeihilfe, die eine Höhe von 2,18 Euro pro Monat nicht übersteigt, ist nicht zu gewähren.“ (§ 21 Absatz 3 bis 5 WWFSG)

„Zum Wohnungsaufwand für Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumswohnungen, deren Errichtung unter Zuhilfenahme von Darlehen nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, den Wohnbauförderungsgesetzen 1954, 1968 und 1984, den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen 1982 und 1983 oder sonst unter überwiegender Zuhilfenahme von Bundesmitteln bzw. im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds und des Wiener Wohnbauförderungszuschussfonds gefördert wurde, ist in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes Wohnbeihilfe zu gewähren. Als Wohnungsaufwand gilt hierbei auch die Tilgung und Verzinsung eines Konversionsdarlehens, wobei die Belastung des Mieters daraus nicht höher sein darf als die bisher für die Abstattung aufgewendeten Mittel. [...] Bei im Rahmen des Wiener Wohnbaufonds, nach dem Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 geförderten Wohnungen gelten vorgeschriebene Hauptmietzinse inklusive Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge bis zum jeweiligen Betrag gemäß § 15a Abs. 3 Mietrechtsgesetz als Wohnungsaufwand. [...]“ (§ 22 Satz 1,2,4 WWFSG)

„Die näheren Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfe hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen.“ (§ 25 Absatz 1 WWFSG)

Die in § 25 erwähnte Verordnung ist die „Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe“ (VGW)

Die Wohnungsaufwandsbelastung gemäß § 20 WWFSG 1989 wird darin wie folgt definiert:

„Als zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung gemäß § 20 Abs. 2 [...] des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 ist jener Teil des monatlichen Familieneinkommens [...] anzusehen, der wie folgt zu ermitteln ist:

Bei einer Haushaltsgröße von einer Person bleiben 733,99 Euro, bei einer Haushaltsgröße von zwei Personen 901,14 Euro anrechnungsfrei; für jede weitere Person erhöht sich der Freibetrag um jeweils 98,11 Euro. Das diese Grenze übersteigende Einkommen wird in Einkommensstufen unterteilt, wobei in der

1. Einkommensstufe	2,91 Euro
2. Einkommensstufe	3,27 Euro
3. Einkommensstufe	3,63 Euro
4. Einkommensstufe	4,00 Euro
5. Einkommensstufe	4,36 Euro
6. Einkommensstufe	4,72 Euro
7. Einkommensstufe	5,09 Euro
8. Einkommensstufe	5,45 Euro
9. Einkommensstufe	5,81 Euro
10. Einkommensstufe	6,18 Euro
11. Einkommensstufe	6,54 Euro
12. Einkommensstufe	6,90 Euro
13. Einkommensstufe	7,27 Euro

je 7,27 Euro des Monateinkommens in der jeweiligen Einkommensstufe zur Bestreitung des Wohnungsaufwandes zumutbar sind. Eine Einkommensstufe beträgt bei einer Haushaltsgröße von einer Person 58,14 Euro; für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensstufe um 3,63 Euro“ (§ 2 Absatz 1 VGW)

„Übersteigt das nach Abs. 1 ermittelte Einkommen die Summe von 13 Einkommensstufen, so gebührt keine Wohnbeihilfe.“ (§ 2 Absatz 2 VGW)

„Sind mehrere Personen Mieter oder Eigentümer einer Wohnung, so darf die Wohnbeihilfe nur einer dieser Personen gewährt werden, die auch für die Einhaltung der Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfe verantwortlich ist.“ (§ 3 VGW)

4.7.6. Eigentumsbildung

Unter bestimmten Umständen sind Wohnungsmieter von Wohneinheiten, welche durch gemeinnütziger Bauträger errichtet wurden, berechtigt nach einer Mietdauer von 10 Jahren längstens jedoch nach 15 Jahren, die Wohnung zu kaufen und somit den Bauträger zu enteignen. Diese Regelung findet sich im WGG in den §§ 15b-15e.

„Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist
- b) die Baulichkeit vor mehr als zehn Jahren erstmals bezogen worden ist,
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,
- e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.“ (§ 15b Absatz 1 WGG)

„Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

- a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist:
 1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,
 2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 erfolgt ist,
- b) auf Grund eines verbindlichen Angebotes der Bauvereinigung, das neben den im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden Vertragsbedingungen nur mehr Bedingungen betreffend
 1. eine Mindestzahl von Erklärungen gemäß §15e Abs.3,
 2. die Finanzierung des Kaufpreises,
 3. die Übernahme der Kosten gemäß § 23 Abs. 4c lit. d

enthalten darf.

Der Satz in der Höhe von 50 € gemäß lit. a vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“ (§ 15c WGG)

Anmerkung: Mit April 2018 betrug dieser Wert 70,66€/m²

„Für die nachträgliche Übertragung von Wohnungen oder Geschäftsräumen in das Wohnungseigentum kann unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, insbesondere dessen Abs. 4c, ein Fixpreis vereinbart werden.“ (§ 15d Absatz 1 WGG)

„(4b) Der Fixpreis nach § 15a ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen und der Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs. 2, ihre Obergrenze nach den Grund- und Baukosten sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs. 1 zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

(4c) Der nach § 15d zu ermittelnde Fixpreis ist ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Anbots der Fixpreisvereinbarung, oder ausgehend von § 15a (§ 23 Abs. 4b), unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung zu berechnen.“ (§ 23 Absatz 4c bis 4 B WGG)

„Werden gegen die Höhe des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises binnen sechs Monaten nach schriftlichem Angebot einer Fixpreisvereinbarung (durch die Bauvereinigung) Einwendungen im Sinne des § 18 Abs. 3a erhoben und in einem Verfahren gemäß § 22 Abs. 1 Z 6a die offenkundige Unangemessenheit festgestellt, hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages (§ 15e) festzusetzen.“ (§ 15d Absatz 2 WGG)

Anmerkung: In Wien nimmt diese Aufgabe die Schlichtungsstelle der MA 50 wahr.

„Der nach Abs. 2 vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.“ (§ 15d Absatz 3 WGG)

„Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter in den Fällen

- a) des § 15c lit. a Z 1 nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit (eines nachträglich errichteten weiteren Miet- oder Nutzungsgegenstandes)
- b) es § 15c lit. a Z 2 nach zehn-, höchstens aber fünfzehnjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages

einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt.“ (§ 15e Absatz 1 WGG)

„Legt die Bauvereinigung kein fristgerechtes Angebot gemäß Abs. 1, hat das Gericht über Antrag des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten den Preis unter sinngemäßer Anwendung des § 15d Abs. 2 und 3 festzusetzen, sofern die Bauvereinigung auch über Aufforderung des Gerichtes binnen eines weiteren Monats kein Angebot gelegt hat.“ (§ 15e Absatz 2 WGG)

„Erklärt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich entweder

- a) das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen oder
- b) den Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben zu wollen, sowie alle Verpflichtungen (einschließlich aller Finanzierungsübernahmen) gemäß § 15b Abs. 1 lit. d zu übernehmen, wird er mit Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bauvereinigung Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002“ (§ 15e Absatz 3 WGG)

„Im Falle der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen gegen den Fixpreis nach § 15d Abs. 2 enden die Fristen nach Abs. 3 frühestens drei Monate nach rechtskräftiger Entscheidung über die Einwendungen.“ (§ 15e Absatz 3a WGG)

Nach dem Erwerb des Wohnungsgegenstandes beginnt eine Spekulationsfrist von 10 Jahren zu laufen. Dies wird im §15g des WGG geregelt.

„(1) Der Bauvereinigung steht im Fall einer nachträglichen Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß § 15b in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist und dessen Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind. Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß Abs. 2 Z 2 darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß Abs. 2 oder spätestens nach zehn Jahren.“ (§ 15g Absatz 1 WGG)

„Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich

1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung gemäß § 15e Abs. 1 oder § 15c lit. b (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15d Abs. 2) mit
2. dem vereinbarten (§ 15d Abs. 1) oder festgesetzten (§ 15d Abs. 2 und § 15e Abs. 2) Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.

Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15b, auf welche die Vorschriften der § 15c bis § 15f nicht anwendbar sind, ist unter Z 1 der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Z 2 der vereinbarte Kaufpreis.“ (§ 15g Absatz 2 WGG)

5. Problemstellung

Im nächsten Kapitel soll eine Problemstellung aufgebaut werden. Um ein möglichst genaues Bild der derzeitigen Situation zu bekommen, werden derzeit ausführende Unternehmen im Sozialen Wohnbau ausgewählt und deren Führungspersonen dazu befragt. Wie aus dem aktuellen Projektablauf bereits ersichtlich ist, unterteilt sich ein Projektablauf in drei übergeordnete Phasen:

- Grundstück: Grundstücksankauf, Umwidmung, Entwicklung
- Planung und Bauprozess: Bauträgerwettbewerbe, Einreichung, Bauablauf
- System: Fördersystem und dessen Anforderungen

Die Interviews wurden als narrative Interviews geführt wobei die Eingangsfrage wie folgt lautete: „Wie sehen sie derzeit den gemeinnützigen Wohnbau in Wien, wo sehen sie Probleme, wo Verbesserungsvorschläge und wie können, ihrer Meinung nach, diesen Vorschlägen umgesetzt werden?“

5.1. Interviews

Um ein möglichst genaues Bild der sozialen Wohnungswirtschaft zu bekommen, werden führende Personen von gemeinnützigen Bauträgern, aus der Bauwirtschaft sowie aus der Stadt Wien befragt, wo sie Probleme im sozialen Wohnbau sehen.

Aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:

- Herr Bmst. Ing. Wilhelm Zechner, Generaldirektor der Sozialbau Anmerkung: Herr Bmst. Ing. Zechner trat im Jänner 2018 seinen wohlverdienten Ruhestand an.
- Herr Ing. Ewald Kirschner, Generaldirektor der GESIBA
- Herr Prof. Mag. Karl Wurm, MBA Obmann des Verbandes für gemeinnützige Bauträger (GBV) Anmerkung: Herr Prof. Mag. Karl Wurm, MBA zog sich 2019 nach 27 Jahren als Obmann des GBV zurück.
- Ein weiterer Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft welcher anonym bleiben möchte
- Herr Prof. Dr. Klaus Lugger ehemaliger Präsident der kommunalen Wohnungsunternehmen im europäischen Parlament und ehemaliger Geschäftsführer der neuen Heimat Tirol

Aus der Stadt Wien

- Herr Ing. Martin Groyss, Leiter der Gruppe Neubau und Gebäudetechnik der MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

Aus der Bauwirtschaft

- Herr Dir. Dipl.Ing. Alfred Vandrovec Niederlassungsleiter Neubau Wien, welcher auch die Funktion des Sprechers des Arbeitskreises Wiener Wohnbau der Geschäftsstelle Bau der Wirtschaftskammer Österreich innehatte und an der Studie „Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekt in Wien“ mitarbeitete

5.1.1. Sozialbau AG – Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner

Anmerkung:

Herr GD Bmst. Ing. Zechner ist seit 01.01.2018 in seinem wohlverdienten Ruhestand.

Herr Generaldirektor Bmst. Ing. Wilhelm Zechner begann seine Karriere nach dem Abschluss der HTBLVA Schellinggasse im Ziviltechniker-Büro Dipl.Ing. Pauser. 1983 wechselte er als Gruppenleiter in die Projektbau Ges.m.b.H. wo er auch die Baumeisterprüfung absolvierte. Drei Jahre später leitete er bereits die technische Abteilung der Sozialbau AG und stieg zum technischen Direktor auf. 1998 wurde er zum Vorstandsmitglied berufen, bevor er 2011 zum Generaldirektor ernannt wurde.

Eines der derzeit größten Probleme der gemeinnützigen Bauträger, sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner, in der Grundstücksbeschaffung. Aufgrund des hohen Preisniveaus und der, seitens des Wohnfonds Wien, maximal anerkannten Grundkosten von 280 € / m² Wohnnutzfläche, werden Kooperationsprojekte mit gewerblichen Bauträgern immer häufiger werden.

Seitens der Stadt Wien, sieht Herr Zechner, mit der Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ ein Mittel gegen Grundstücksspekulanten. Leider wird diese, aus seiner Sicht, viel zu selten angewandt. Auch agiert die Stadt Wien in Bieterverfahren meist zu lasch auf Grundstücksinvestoren, welche rein den Weiterverkauf der Liegenschaft im Sinne haben. Durch solche Weiterverkäufe entstehen Grundstückspreise bis zu 1.300 € / m² Nutzfläche, welche jenseits des leistbaren und sozialen Wohnbaus liegen.

Weiters sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner den, seitens der Stadt Wien, geforderten Qualitätskatalog, bei kooperativen Planungsverfahren bzw. interdisziplinäres Projektentwicklungsverfahren, sehr kritisch. In Diesen werden sehr früh Materialien und Oberflächen definiert, welche in weiterer Folge zu massiven Kostenproblemen führen können, da zu diesem Zeitpunkt die Baukosten kaum abschätzbar sind. Ist dem kooperativen Planungsverfahren auch noch ein European Wettbewerb vorgesetzt, so erschwert es das Verfahren um ein Vielfaches. Architektenteams aus ganz Europa können an diesen Wettbewerben teilnehmen. Im freifinanzierten Bereich ist dies weniger Problem, da lediglich die Bauvorschriften eingehalten werden müssen. Im geförderten Wohnbau ist dies jedoch nicht so einfach, da hier auf die Förderrichtlinien, die Baukosten und die Ausführungsqualitäten der Förderung Bedacht genommen werden muss. Um dies in den Griff zu bekommen werden, seitens gemeinnütziger Bauträger, heimische Architekten den ausländischem Architektenteam zur Seite gestellt, welche versuchen die Planung zu überwachen. Dies verursacht nicht nur Unmut bei den Gewinnern des European Wettbewerbs, sondern verursacht vor allem Kosten, welche wiederum zu Lasten der Gesamtbaukosten laufen.

Die Widmung sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner als sehr wichtiges Instrument, für kostengünstigen Wohnbau, an. Die Festlegung von Trakttiefen, Erschließungswege, Kubaturen und so weiter, entscheidet über die Wirtschaftlichkeit eines Projektes. Ebenso geht mit der Widmung auch der Städtebauliche Vertrag einher. Große EPK Flächen und Straßenbauverpflichtungen (oft auch §53 Straßen) erhöhen die Baukosten, sondern verursachen auch in der Erhaltung hohe Kosten, da diese, seitens der Stadt Wien, über die Verträge auf die Bauträger und Grundstückseigentümer abgewälzt werden.

Die gemeinnützigen Bauträger sollen, nach Ansicht der Stadt Wien, den geförderten Wohnbau aufrechterhalten. Hierzu ist jedoch die Hilfe seitens des Landes notwendig. Gerade bei der Grundstücksbeschaffung kann die Stadt Wien den gemeinnützigen Bauträgern unter die Arme greifen. Im Kaufprozess und den Verhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern wird ein gemeinnütziger Bauträger aufgrund der Grundstückskostenobergrenze immer Zweiter sein. Grundstücke, welche „zentrumsnäher“ liegen, sind aufgrund der Preisobergrenzen für gemeinnützigen Bauträger nicht leistbar. Auch hierfür ist seitens der Stadt Wien eine Lösung zu

erarbeiten. Denn sollten die Grundstücksobergrenzen aufgehoben bzw. erhöht werden, so können die Mietkonditionen von Smart Wohnungen nicht mehr gehalten werden, da die Finanzierung dieser bereits heute nur noch schwer möglich ist.

Auch medial sollte das Thema seitens der Stadt Wien aufgearbeitet werden. Nach der Meldung in den Medien „Stadt Wien verkauft Grundstücke unter Marktwert“ sollte erklärt werden, warum es zu Verkäufen unter Marktwert kommt. Dass eben genau diese Grundstücke zu günstigem, gefördertem Wohnbau führen. Stattdessen werden Grundstücke heute nur noch in Bieterverfahren vergeben, wo kein Unterschied zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger gemacht wird. In diesem Zusammenhang wäre jedoch auch zu hinterfragen, ob es aufrecht haltbar ist, dass gewerbliche Bauträger auf die Förderung zurückgreifen. Oder ob gerade bei Bieterverfahren ein Unterschied zwischen den beiden zu machen ist. Der Grundgedanke zwischen gewerblich und gemeinnützig ist ja ein vollkommen anderer. Hier ist auch wichtig, dass seitens des Verbandes und seitens der gemeinnützigen Bauträger eine Aufklärung der Bevölkerung stattfindet, um den Unterschied zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger klar zu erklären.

Die Bauträgerwettbewerbe sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner sehr kritisch, da in diesen sehr viel Geld und Zeit investiert wird. Sollte der Wettbewerb nicht gewonnen werden, so sind Architektenhonorare und Honorare der Fachplaner seitens der Bauträger zu begleichen. Als sinnvoller empfindet Herr GD Bmst. Ing. Zechner den momentanen Weg der Wohnbauinitiative. Als Beispiel nennt er das Areal der ehemaligen Siemensacker. Hier erfolgt die Qualitätssicherung der Stadt Wien durch ein Kooperationsprogramm, welches die Funktionen der einzelnen Bauplätze definiert und bauplatzübergreifende Einrichtungen fixiert. Dieses wurde auf den, mit der Stadt Wien gemeinsam entwickelten, Qualitätenkatalog aufgesetzt. Es handelt sich beim genannten Projekt nun um insgesamt 8 Bauträger, 9 Architekten sowie 3 Landschaftsarchitekten. Somit bekommt die Stadt die von ihnen gewünschte Vielfalt an Bauträgern und Finanzierungsformen. Der Vorteil daraus ist, dass sämtliche Akteure von Beginn an, das heißt ab dem Entwurf der Flächenwidmung, am Projekt beteiligt sind und dieses gemeinsam realisieren. Diese Vorgangsweise ist jedoch lediglich bei Projekten mit eigenen Grundstücken möglich, da bei Grundstücken der öffentlichen Hand, laut Aussage der Stadt Wien, nachgewiesen werden muss, dass das qualitativ hochwertigste Projekt den Zuschlag zu erhalten hat. Diese Beurteilung ist nur über einen (Bauträger-) Wettbewerb möglich.

Als Lösungsvorschlag, um von den Bauträger Wettbewerben Abstand nehmen zu können, schlägt Herr GD Bmst. Ing. Zechner vor einen Ideenwettbewerb vor der Widmung zu veranstalten, wo lediglich Grundzüge der Benutzung darzustellen sind. Dies würde wesentlich weniger Kosten in der Wettbewerbsphase verursachen.

Ein weiteres Problem sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner in der langen Verfahrensdauer der Baubewilligung. Als Hauptproblem dafür sieht er den Personalmangel in den einzelnen Magistraten, welcher durch Sparmaßnahmen seitens der Stadt Wien erzeugt wurde. Aus seiner Erfahrung heraus benötigt man für eine Einreichung ohne Ausnahmegenehmigung und ohne Nachforderung von Unterlagen nicht selten 6 Monate. Diese Verfahrenszeit muss dringend reduziert werden, jedoch liegt dies nicht in der Hand der Bauträger. Versprechungen seitens der Politik gibt es bereits des Längeren.

Zum Thema Überangebot der Gemeinschaftsräume meint Herr GD Bmst. Ing. Zechner, dass er dies als ein zweiseitiges Schwert sehe. Gemeinschaftsräume sind für die Bewohnergemeinschaft ein wichtiges Bindeglied. Jedoch sollte man seitens der Stadt Wien diese mit Maß und Ziel fordern. Waschküchen und Kinderspielräume sind wesentlicher Bestandteil der Wohnhausanlagen der Sozialbau. Jedoch riesige Dachterrassen für urban gardening, unzählige Gemeinschaftsräume und tausende Abstellplätze für Fahrräder verursachen immense Kosten und werden wenig genutzt. Eine Erhebung seitens der Stadt Wien ergab genau dieses. Daher wird mittlerweile bereits vorsichtig zurückgerudert und nicht mehr so vehement darauf bestanden. Aber ein Umdenken muss seitens der Fördergeber eintreten. Der neue Trend

bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräume ist ein erster Ansatz, jedoch bis dato wohnrechtlich nicht ausgereift. Diese funktionieren nur dann, wenn die Größe der gemeinsam genutzten Gemeinschaftseinrichtungen dem Verhältnis der Wohnnutzflächen der einzelnen Baufelder entspricht. Andernfalls müssen die Verwaltungs- / Erhaltungs- / Reinigungskosten mittels aufwendiger Verrechnung aufgeteilt werden. Der Versuch quartierübergreifende Gemeinschaftsräume (z.B. auch für den Gemeindebau nebenan) zu Errichten scheitert genau daran. Denn wie kommt der Mieter des Wohnhauses dazu, die Kosten für Beschädigungen, Reinigung usw. allein zu tragen, obwohl die gesamte Umgebung Zutritt zu den Räumlichkeiten hat. Hierfür müssen rechtliche Grundlagen geschaffen werden.

Bei den Baukosten sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner ein Einsparungspotential von rund 100-120 € je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Hier würde er jedoch jene Qualitätseinsparungen bevorzugen, welche den Mieter unmittelbar nicht betreffen und dessen Wohneinheit sich dadurch nicht verändert. Als Beispiel nennt er die seit Jahren steigenden Preise für Außenanlagen. Er sieht dies im Zusammenhang mit dem baurechtlich vorgeschriebenen Gartengestaltungskonzept. Freiraumplanungen mit kostentreibendem Mobiliar, teuren Bepflanzungen und nicht finanzierbaren Außengestaltungen wie endloslange Stahlbandeinfassungen, Niro Hochbeete und ähnlichem. Hier sieht er die Pflicht bei den Bauträgern der Behörde Einhalt zu gebieten und den Standard etwas zurückzunehmen. Die Stadt Wien sollte den Außenanlagen auch wieder einen anderen Stellenwert geben. Ansonsten wären die Holz Alu Fenster zu überdenken, da der Stellenwert des PVC nicht mehr derselbe wie noch vor Jahren ist. Auch bei der Kompaktheit der Gebäudeteile steckt noch Potential, um Baukosten einzusparen.

Wenn man die oben genannten 100 € je Quadratmeter Wohnnutzfläche auf die Miete umlegen würde, so würde sich bei einer Anfangsannuität von 4,25% eine Verringerung der Bruttomiete um rund 40 Cent je Quadratmeter ergeben.

Das aktuelle Fördersystem sieht Herr GD Bmst. Ing. Zechner als prinzipiell sehr gut. Die fixierten Baukostenobergrenzen ermöglichen eigene Gestaltungsräume bei Planungen durch die Bauträger. Dieser Gestaltungsraum sollte möglichst, auch in der Hinsicht auf Vielfalt des sozialen Wohnbaus, erhalten bleiben. So ist es auch möglich zum Beispiel ein Schwimmbad für die Bewohner zu errichten, dafür aber den Parkett gegen einen Laminat oder Teppich auszutauschen. Jeder Bauträger kann dies für sich entscheiden, welche Ausstattung er für seine Bewohner gerne hätte.

Das Prinzip der Objektförderung, kombiniert mit einer Subjektförderung, ist für Herrn GD Bmst. Ing. Zechner ein sehr Gutes, welches er nicht ändern würde. Durch die Objektförderung können gewisse Qualitäten vorgeschrieben werden. Die Stadt Wien hat dadurch ein gewisses Mitspracherecht bei der Ausführung von Wohnbauten, welchen sich Bauträger zu unterwerfen haben. Fällt die Objektförderung so würde die Stadt Wien keinen Einfluss auf die einzelnen Bauträger haben, da das Druckmittel der Förderung wegfällt.

Aus seiner Sicht würde er die Förderung dahingehend ändern, dass den gewerblichen Bauträgern den Zugang zur Förderung verwehren würde. Dies würde deshalb machen, weil der Anspruch auf leistbaren Wohnbau durch gewerbliche Bauträger nicht gewährleistet ist. Bei ausfinanzierten Wohnbauten steht hinter den gemeinnützigen Bauträgern das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, welches nach Ausfinanzierung die Miete reguliert. Bei den gewerblichen Bauträgern ist nach Ausfinanzierung keine Regulierung der Miete möglich. Diese werden die Mieten auf den maximalen Gewinn bzw. auf die üblichen Markpreise anheben. Daher sollte, seitens der Politik, sehr wohl ein Unterschied zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern gemacht werden. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sind, seitens der Stadt Wien, natürlich zu schaffen, denn leistbarer Wohnbau sollte im Sinne aller Parteien stehen.

5.1.1. Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG – Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner

Herr Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner ist seit 2003 Generaldirektor der GESIBA. Davor war er bereits im Vorstand tätig. Unter seiner Führung wurden Projekte wie die Gasometer City oder Monte Laa umgesetzt. Er war es auch, der die GESIBA vom gewöhnlichen, gemeinnützigen Bauträger hin zu einem vollumfänglichen Stadt-Infrastrukturunternehmen führte.

Der soziale Wohnbau in Wien hat jahrelange Tradition, dessen Beginn bei den Gemeindewohnungen, des großen Roten Wiens, zu sehen ist. Nach dem Ersten Weltkrieg und der Einführung der Wohnbausteuer wurden die großen Flakschiffe, wie der Karl Marx Hof oder dem George Washington Hof erbaut, wo bereits eine gewisse Qualität mit Gemeinschaftsräumen und großzügigen Innenhöfen erschaffen wurde, welche zur damaligen Zeit, städtebaulich sehr fortschrittlich war. Dies war eine gute Basis, welche in den 60iger und 70iger Jahren in einer großen Wohnbauoffensive mündete. Heute steht die Stadt Wien mit 220.000 Gemeindewohnungen sehr gut da. Parallel dazu gibt es seit rund gut 70 Jahren den gemeinnützigen Wohnbau, welcher die zweite große Säule des sozialen Wohnbaus darstellt. Dessen Erfolgsgeheimnisse sind die Kostendeckung und die Zweckbindung der Gelder. Hinzukommt die Deckelung der Mieten durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wodurch sozial nachhaltiger Wohnraum geschaffen wird.

Wien hat in seiner sozialen Wohnbaupolitik einen sehr strengen Weg eingeschlagen. Mit dem Grundstücksbeirat und dem Bauträgerwettbewerb, wurden zwei Prüfinstanzen geschaffen, welche die Qualitätskriterien der Projekte, in welche öffentliche Gelder fließen, überprüfen. Dies basiert auf dem 4-Säulensystem: Ökologie, Ökonomie, Architektur und soziale Nachhaltigkeit. Wobei die soziale Nachhaltigkeit seitens Hr. Stadtrat Dr. Michael Ludwig wieder mehr in den Mittelpunkt gerückt wurde, da diese den sozialen Frieden wahrt. Einrichtungen wie Swimmingpool am Dach sowie Sauna in den Wohnhäusern, aber auch Gemeinschaftsräume sind die Kommunikationsräume der Mieter. Ein gutes Miteinander basiert auf Kommunikation und damit kann der Bauträger eine Schuhlöffelfunktion übernehmen, indem er den entsprechenden Raum dafür schafft.

Diese Kontrollfunktionen gibt es in Wien bereits sehr lange und hat sich bewährt. Neu hinzu kamen durch Hr. Stadtrat Dr. Ludwig, die Smart Wohneinheiten. Eine für Hr. GD Ing. Kirschner temporäre Lösung, für sozial schwächere Personen. Da eine dreiköpfige Familie am Ende des Tages in einer großzügigeren Wohnung leben möchte, anstelle der doch sehr engen und sehr kompakten Smart Wohnung. Jedoch sieht er den eingeschlagenen Weg als richtig und wichtig an. Da oft gerade junge Familien einen sozial vertretbaren Einstieg benötigen, um auf die Beine zu kommen. Die Obergrenze der Smart Wohnungen wurden des Öfteren diskutiert, aber bei einem Drittel als gut empfunden, da es den Bewohnern ermöglicht werden soll innerhalb der Anlage in eine großzügigere Wohnung umzusiedeln. Das soziale Umfeld und die gewohnte Umgebung ist für Menschen etwas sehr Wichtiges, was in diesem Bezug berücksichtigt werden muss.

Ein weiterer Vorteil, der Handhabe durch die Förderung und damit der gemeinnützigen Bauträger, ist die Vorschreibung von sozialen Einrichtungen in Wohnhäusern. Soziale Projekte wie Senioren Wohngemeinschaften oder ähnliches müssen in die Häuser integriert werden, damit diese Bewohner mit besonderen Bedürfnissen auch am Gesellschaftsleben der Anlage teilnehmen können. Gerade bei Senioren sollte der Weg dieser sein, dass diese als lange als möglich in der Selbstständigkeit verweilen können. Sollte jedoch jemand Hilfe benötigen, so ist diese jederzeit in Form von Mitbewohnern vorhanden.

Als größtes Problem des sozialen Wohnbaus in Wien, sieht Herr GD Ing. Kirschner, die explodierenden Grundstückskosten. Diese resultieren aus verschiedensten Faktoren. Einer davon ist sicher die strenge Auflage der städtebaulichen Vorgabe bei Flächenwidmungen, dass

50% der Grundflächen als Grünflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Daher ist der Grundstücksmarkt irgendwann aufgebraucht. Die Verknappung der Grundstücksflächen verschärft die Preissituation zusehends. Die Herausforderung für gemeinnützigen Bauträger wird sein, eine Lösung für Nachverdichtung bzw. vertikale Höhenentwicklung, für sozialen Wohnbau, zu entwickeln. Wie bringt man das 4 Säulensystem in ein Hochhaus?

Die Stadt Wien hat das Problem, dass der Rechnungshof die günstigen Grundstücksverkäufe stark kritisiert. Im Gegenzug sind aufgrund der, seitens der Förderung, gedeckelten Grundstückskaufpreise höhere Verkaufserlöse kaum möglich. Ein Bieterverfahren würde jedoch genau dies bewirken.

Einen Ausweg sieht Herr GD Ing. Kirschner in der Baurechtsvariante. Diese würden den hohen Mieten aufgrund von Grundstückskosten entgegenwirken und die Stadt Wien hätte nach Ablauf des Baurechts weiterhin Einfluss auf die Bebauung des entsprechenden Grundstücks.

Eine Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau ist rechtlich aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes sehr bedenklich. Besser würde Herr GD Ing. Kirschner die Lösung über städtebauliche Verträge bei Umwidmung finden. Denn hier kann ein Bauzwang bzw. eine Befristung der Widmung, sowie die gewünschten Anforderungen an die Bebauung festgesetzt werden. Denn wenn Bauträger eine Umwidmung beantragen, so werden all diese Parameter im Zuge des Antrages definiert. Das Problem stellen jedoch die Grundstückseigentümer dar, welche mit dem Grundstück spekulieren und selbst nicht vorhaben das Grundstücke zu entwickeln.

Die wesentlich bessere Lösung hierfür wäre innovative, intelligente Konzepte in der Stadtentwicklung zu entwickeln. Eine Vision wäre eine Stadt ohne Straßen. Außenanlagen, welche Wohnbauten verbinden und sich ergänzen. Somit würde sich die Stadt einiges an Straßeninstandhaltung, Straßenbeleuchtung und öffentlichen Verkehr ersparen. Ein Zubringer zum Stadtteil wäre ausreichend. Die Autos sollen unter den Bauten in Tiefgaragen verschwinden. Mutige Herangehensweisen an Höhenentwicklungen und hohe Ausnützbarkeit von Bauplätzen, um die Ressource Baugrund nicht zu verschwenden. Vorbild hierfür könnte der Wohnpark Alt Erlaa sein, wobei dieses Konzept auf die heutigen Bedürfnisse neu zugeschnitten werden müsse. Ein weiterer Schritt muss die Nachverdichtung der alten Wohnbauten aus den 60iger und 70iger Jahren sein, welche großzügige Höfe und Außenanlagen haben. Dies bringe Vorteile für sämtliche Bewohner solcher Wohnblöcke. Zum einen würden sich die, aufgrund der großen Außenflächen, hohen Betriebskosten, danach auf mehr Bewohner umlegen. Zum anderen würden die Wohnbauten durch die Verbauung großer Straßenlücken geschlossen werden und dadurch ein ruhiger Innenhof entstehen. Dies steigere die Qualität der Wohnungen.

Eine weitere Ressource liegt in ehemaligen Industriebetrieben und Kasernen, welche umgebaut und revitalisiert werden können.

Den Grundstücksbeirat sieht Herr GD Ing. Kirschner als wichtiges Kontrollorgan der gemeinnützigen Bauträger, welcher die Qualität der Wohnbauprojekte sichert. Wobei er als Mitglied des Grundstücksbeirates die Aufgabe darin sieht, leistbaren Wohnbau zu errichten. Intelligente Architektur muss nicht teuer sein, was viele Beispiele im sozialen Wohnbau beweisen. Ökologie hat seitens Herrn GD Ing. Kirschner aber eine Grenze, da nicht alle Menschen in Passivhäusern wohnen wollen. Zudem rechnen sich die Mehraufwendungen von Passivhäusern zu Niedrigenergiehäusern im weiteren Betrieb nicht.

Bei großen Planungsgebieten machen Bauträgerwettbewerbe dahingehend Sinn, dass die Stadt Wien das Zusammenspiel der Bauplätze und Bauteile besser steuern kann und bauplatzübergreifende Funktionen definieren. Dieses Instrument sollte jedoch mit Maß und Ziel eingesetzt werden. Eine Durchmischung von selbst initiierten Projekten und Bauträgerwettbewerben ist aufgrund der kürzeren Prozessdauer bei selbst initiierten Projekten wichtig. Jedoch könnte sich Herr GD Ing. Kirschner auch ein Modell eines Ideenwettbewerbs vorstellen, welcher bereits im Zuge der Widmung so weit in die Tiefe geht, dass der Grundstücksbeirat und der Bauträgerwettbewerb nicht mehr notwendig werden. Hierzu ist jedoch bereits in einer sehr frühen Phase ein Architektenwettbewerb auszuschreiben und bereits

sehr in die Tiefe zu planen, sodass eine Struktur Widmung in Kombination mit einer städtebaulichen Vereinbarung das Projekt klar definiert. Ganz würde er die Bauträgerwettbewerbe nicht streichen, da die Befürchtung da wäre, dass die Qualität der Projekte bei gleichbleibenden Kosten sinken würde. Als Beispiel hierfür nennt Herr GD Ing. Kirschner die Wohnbauten der 70iger und 80iger Jahre.

Eine weitere Zeitersparnis sieht Herr GD Ing. Kirschner im Baubewilligungsverfahren. Die seitens der Politik versprochene Entrümpelung von Normen und Gesetzen findet leider nicht statt. Es finden Bedürfnisse einiger Weniger immer wieder Anklang bei den Politikern und verzögern Bauvorhaben bis zu 3 Jahren. Derzeit beträgt die Dauer von Grundstücksbeiratseinreichung bis Schlüsselübergabe im Best Case 36 Monate bei einer Bauzeit von 18 – 20 Monaten. Hier darf aber im Bauverfahren absolut nichts vorkommen. Bei großen Entwicklungsgebieten liegt dies bei rund 6 Jahren. Schnellere Lösungen, einfache und klare Gesetze sowie weniger Bürokratie wäre hier der Ansatz.

Gemeinschaftsflächen sind wichtige Bestandteile eines Wohnhauses. In den letzten Jahren wurden, seitens einschlägiger Gremien, mehr Gemeinschaftsflächen gefordert. Hier denkt Hr. GD Ing. Kirschner sollte sich die Politik jedoch an die Erfahrung der Bauträger halten. Jeder Bauträger weiß welche Gemeinschaftseinrichtungen angenommen und auch genutzt werden und wie viel Fläche hierfür notwendig ist. Fahrradabstellräume werden in den nächsten Jahren mehr genutzt werden, wobei auch hier vernünftiges Maß an Flächen dafür bereitgestellt werden sollten. Sollte sich die Situation tatsächlich so drastisch ändern, so können diese Räume mit Wand- / Deckenaufhängern ausgestattet werden und somit die Stellplatzzahl nahezu verdoppelt werden. Betreffend der Ausstattungsqualitäten wird seitens Herrn GD Ing. Kirschner die Linie vertreten: Qualität, die verbaut wird, spart Kosten in der Erhaltung. Wobei er gerade in der heutigen Zeit bei den Fenstern die Holz Alu Fenstervorgabe, aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes, nicht verstehen kann. PVC - Fenster erreichen heute bessere Werte, sind nicht nur in der Produktion, sondern auch in der Erhaltung und in der Lebensdauer wesentlich günstiger als Holz Alu Fenster. Hier sollte es, seiner Meinung nach, ein Überdenken der Verordnung geben. Über die Ausstattungspakete, welche seitens der Bauträger bei Wettbewerben vorgeschlagen werden, wundert er sich auch des Öfteren. Aber dieses Thema sieht er in Hand der Bauträger, dass diese, vernünftige und machbare Qualitäten für jedes Projekt an sich definieren.

Das derzeitige System der Wohnbauförderung, sieht Herr GD. Ing. Kirschner, eher kritisch. Eine einfache und klare Lösung wäre, die Förderung wie die Wohnbauinitiative abzarbeiten. Seitens der fördergebenden Stelle soll es eine Mietzinsvorgabe sowie die Bekanntgabe der zu erwarteten Fördermittel, gestaffelt nach Transmissionswerte der Gebäude, geben. Die Finanzierung und die Kalkulation dahinter solle den Bauträgern überlassen werden. Hier würde man wieder Zeit und vor allem Kosten für Prüfungen von Unterlagen und Zahlen einsparen.

Ein weiterer Punkt wäre der Ausschluss oder zumindest die Reglementierung für gewerbliche Bauträger, welche Förderungsmittel in Anspruch nehmen wollen. Während gemeinnützige Bauträger nach Ausfinanzierung der Wohnhausanlagen weiterhin durch das WGG bei den Mieten reglementiert sind, so können gewerbliche Bauträger nach Ausfinanzierung der Fördermittel frei vermieten. Ein Lösungsansatz wäre für gewerbliche Bauträger einen Prozentsatz um rund 20% des Fördertopfes, sowie eine Reglementierung der Miete auf Bestandsdauer.

Zum Thema Subjektförderung vs. Objektförderung hat Herr GD Ing. Kirschner eine klare Meinung. Die Subjektförderung ist ein Fass ohne Boden, da es keinerlei Rückführung gibt und dadurch die Mietpreise steigen werden. Mieten von gemeinnützigen Bauträgern würden an den Marktpreis angeglichen werden, worauf gewerbliche Bauträger die Mieten noch höher anheben würden. Für gescheiterte Subjektförderungsvarianten gibt es in Europa bereits einige Beispiele. Objektförderung bedeutet sowohl eine Entlastung des Bewohners als auch ein Instrument für Wirtschaftsförderung. Die zusätzliche Subjektförderung ist jedoch auch sehr wichtig, um Personen zu unterstützen, welche sich trotz Objektförderung die Mieten nicht leisten können.

5.1.3. Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Der interviewte Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft möchte namentlich hier nicht genannt werden. Deshalb wird der Gesprächspartner als Interviewpartner oder Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft genannt.

Zurzeit werden, um den Bedarf an Wohnraum abzudecken, zu wenig Wohnungen gebaut. Die Probleme sieht der Interviewpartner, in der Projektentwicklung bzw. Projektplanung. Die seitens der Politik ausgesprochenen maximalen Grundstückskosten sind für Bauland, selbst in schwierigen Lagen, nicht mehr erzielbar. In mittleren bis gute Gegenden sind die Grundstückspreise fern ab der Realität. Somit sind die Bauträger auf die Baulandentwicklung angewiesen. Landwirtschaftliche Flächen, Industrieflächen oder Gewerbeflächen, welche man umwidmen muss. Wobei es selbst hier schwierig wird den angemessenen Preis zu erzielen. Sobald öffentlich wird, dass sich ein oder mehrere gemeinnützige Bauträger für ein Areal interessieren, wird seitens der Eigentümer (Gärtner und Bauern) sofort der Preis angezogen, da die Vermutung nahe liegt, dass dieses Gebiet in Bauland umgewidmet werden könnte. Grünland als kostenmäßig Grünland zu kaufen ist derzeit daher illusorisch.

Umwidmungen bedeuten immer einen zeitlichen Aufwand, welcher durch verschiedene Störungen wesentlich verlängert werden kann. Herkömmliche Widmungsverfahren, sei es ein kooperatives oder ein städtebaulicher Wettbewerb, mit der Einbindung aller Dienststellen unter Einbeziehung des Bezirksausschusses und der Stadtentwicklungskommission dauern in der Regel bereits 2-3 Jahre, ohne jeglicher Störung. Leider gibt es in der Politik immer wieder Personen, die ihren persönlichen, gesellschaftlichen Egoismus, hinter vorgeschobenen Argumenten wie Tierschutz oder Pflanzenschutz, verschieben und eine Bühne geben. Zudem kommen Anträge für UVP Verfahren von Anrainern gegen Wohnbauprojekte. All dies kostet Zeit und vor allem eine Menge Geld.

Dies zieht sich im Bewilligungsverfahren fort. Leider dauert es öfter mal ab Einreichung 1 Jahr bis der Baubescheid ausgestellt wird. Rechnet man ab Grundstückskauf 2-3 Jahre für die Widmung, ein halbes Jahr für die Planungsphase und ein ganzes Jahr für die Baubewilligung, so kommt man zu einem Projektvorlauf von rund dreieinhalb bis vier Jahren. Bei Bauzeiten von eineinhalb bis zwei Jahren kommt man auf eine Gesamtprojektzeit von rund 6 Jahren. Um die Wohnungsnot zu lindern, muss genau hier angesetzt werden. Die Politik sei hier gefragt, um die Stadt interne Diskussion zu verkürzen. Eine Lösung hierfür wäre eine Stärkung der Kompetenzen und Ressourcen der MA21. Mit mehr Planungshoheit und Entscheidungskompetenzen dieser Magistratsabteilung würden etliche Dienststellengespräche sowie Gremien entfallen und Zeit gespart werden. Ein weiterer Punkt wäre, den städtebaulichen Vertrag zu definieren und gesetzlich zu verankern. Zurzeit wird dieser immer aufs Neue verhandelt was zum einen keine Planungssicherheit gibt und zum anderen ebenfalls Zeit kostet. Zudem kommt die in den Verträgen auferlegte Überbindung von öffentlichem Straßen- und Wegebau, welcher nach den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sehr bedenklich ist. Denn es wird auf fremden Grund etwas errichtet, was in weiterer Folge in die Baukosten einläuft und somit vom Mieter mitbezahlt wird.

Zum Thema Baubewilligungsverfahren, sieht der Interviewpartner, ein Schnittstellenproblem der involvierten Magistratsabteilungen. Dies kommt aus der Tatsache, dass Baupolizisten selbst nicht mehr die Verantwortung über die Teilbereiche übernehmen wollen. Somit wird der Akt an sämtliche Kompetenzstellen und Magistrate verteilt, um Stellungnahmen dieser einzuholen. Da lediglich 2 Papiere an die Magistrate verteilt werden, kann dies zu großen Verzögerungen im Bauverfahren führen.

Die Bauträgerwettbewerbe sieht der Interviewpartner prinzipiell als gute Form der Grundstücksvergabe. Leider war es in der Vergangenheit so, dass Architekten die führende Rolle in den Wettbewerbsjurs und im Grundstücksbeirat übernommen haben und daher das

Augenmerk mehr auf Architektur als auf Ökonomie gelegt wurde. So fühlten sich Architekten und Bauträger dazu veranlasst immer aufwendigere Architektur und mehr an Ausstattung zu planen, um die Wettbewerbe zu gewinnen. Hinzu kam, dass die technischen Vorschriften wie Brandschutz, energetische Richtlinien oder bautechnische Vorschriften ebenfalls ein Mehr an Forderungen auferlegten, sodass die Projekte de facto nicht mehr gefördert finanzierbar waren. Die Schuld sieht der Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft jedoch bei den Bauträgern, da diese als Projekteigentümer nicht nur die Architektur, sondern auch die Baubarkeit gewährleisten müssen. Ein Architekt kann nur so weit kostenintensive Architekturelemente planen, solange der Bauträger dies zulässt. Durch die Umbesetzung des Grundstücksbeirates erwartete sich der Interviewpartner eine Besserung hinsichtlich der Ökologischen Bewertungen der eingereichten Wohngebäude, bzw. durfte er diese bereits erfahren.

Im Bereich der Bauträgerwettbewerbe sieht der Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft jedoch schon einige Verbesserungsvorschläge. So sind Architektur und Qualitäten den Kosten gleichzustellen und die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu bewerten. Des Weiteren sollte der Aufwand reduziert werden. Derzeit sind etliche Seiten an Formularen auszufüllen, Modelle zu bauen, Renderings in Fotoqualität zu erstellen. Dies sollte auf ein Minimum reduziert werden. Die Idee und die Intention des Bauträgers lassen sich auch schneller und einfacher darstellen. Auch werden im Widmungsverfahren, sowie im Grundstücksbeiratseinreichverfahren doppelgleisige Planungen produziert. Diese könnten zusammengelegt werden. Hier sollte mehr auf das gute Knowhow der gemeinnützigen Bauträger vertraut werden. Die Qualität der gemeinnützigen Bauträger ist ein sehr hohes, da sie ihre Häuser 50 und mehr Jahre in Besitz behalten und diese auch verwalten. Das Wissen und die Erfahrung, die daraus gewonnen wird, fließt in die neuen Projekte und steigert deren Qualität. Dies sollte mehr geschätzt werden und seitens der Jurys berücksichtigt werden.

Zurzeit werden dogmatische Auflagen und Forderungen seitens der Förderung bzw. in weiterer Folge seitens der Stadt Wien zu Produkten bzw. Energiestandart gefordert, welche weder sachlich noch wirtschaftlich erklärbar sind. Bei solchen Auflagen sollte eine permanente „Kosten – Nutzen“ Überwachung stattfinden, da sich ständige neue Produkte und Standards entwickeln. Hierfür sollten die Auflagen und Forderungen auf eine sachliche Ebene gehoben werden und diese wirtschaftlich auf Zeit überwacht werden. Um die Baukosten zu reduzieren ist in der Planung bereits der Grundstein zu legen. Kompakte Baukörper mit wenig Außenhülle und möglichst viel Nutzfläche, Tiefgaragen möglichst klein halten. Aber dies sind keine Geheimnisse, die Frage ist wie kompakt traut sich der Bauträger zu planen bzw. dies den Grundstücksbeirat vorzulegen?!

Laut dem Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wurde eine aktuelle Studie erstellt, welche nachweist, dass die Seestadt Aspern momentan mit rund 85% der erreichten Stellplätze auskommen würde. Dies sei sicherlich dem Umstand geschuldet, dass ein direkter U-Bahn Anschluss vorhanden ist und dass Klientel das Konzept der Seestadt annimmt. Vor allem junge Leute haben das Mobilitätsverhalten, zu den vorhergehenden Generationen, geändert. Aus diesem Grund denkt er, dass das Auto an Bedeutung verlieren wird und es daher zu hinterfragen ist, ob die Stellplatzverpflichtung nicht nochmal reduziert werden kann.

Die Größe der Fahrradabstellräume, sieht der Interviewpartner, als angemessen und verweist darauf, dass die Räume in den Anlagen der gemeinnützigen Wohnbauträger gut angenommen werden und gut ausgelastet sind. Jedoch sieht er ein Problem bei den Gemeinschaftsräumen. Diese wurden in den letzten Jahren tendenziell zu groß geplant bzw. gebaut und danach seitens der Bauträger und Hausverwaltungen den Bewohnern zur Selbstorganisation überlassen. Dies funktioniert nicht und führt nicht nur zu Problemen und Beschädigungen, sondern auch dazu, dass die Räume nicht genutzt bzw. teilweise abgesperrt werden müssen. Es ist wichtig, dass die Hausverwaltungen in Inbezugnahme der Bewohner die Gemeinschaftsräume verwaltet.

Über das Fördersystem der Stadt Wien könnte man sich eine Lösung zur Berücksichtigung der Kompaktheit und der Wirtschaftlichkeit überlegen. Zurzeit wird eine Reihenhaussiedlung gleich

gefördert wie ein 8-geschossiger Wohnbau mit Mittelganglösung. Hier könnte man sich Lösungen überlegen.

Beim Grundstücksankauf könnte die Stadt Wien sehr wohl Verbesserungen vornehmen. Die derzeitigen Arrondierungsgesetze sind sehr lasch und schwer durchsetzbar. Zurzeit ist es so, dass man teilweise Grundstücke deswegen nicht bebauen kann, da es deren Form (längliche Streifen, L-Formen oder ähnliches) nicht zulässt. Hier sollte gerade bei großen Stadtentwicklungsgebieten ein effizientes Gesetz geschaffen werden, um Boden zu mobilisieren. Wünschenswert wäre ein Rechtsanspruch auf einen gut bebaubaren Bauplatz ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen. Dies bedeutet, dass die Bauplätze nach Grundstücksgröße eingeteilt werden und dadurch anstelle der Streifen gut bebaubare Bauplätze entstehen. Die Lage der Grundstücksgrenzen würden im Arrondierungsprozess daher neu definiert werden. Derzeit ist dies rechtlich sehr weich und schwimmend.

Die Widmung Förderbarer Wohnbau war, seitens der Stadt Wien, ein guter Ansatz, jedoch wurde diese Widmungskategorie sehr zahnlos ausgeführt. Gewerbliche Bauträger werden aufgrund der Lage, trotz den energetischen Auflagen, einen weit höheren Preis für den Grund bezahlen als die seitens der Förderung zulässigen Grundstückskosten. Somit wird die gewünschte Wirkung dieser Widmung nicht erzielt. Sinnvoll wäre hier eine wasserdichte Widmung des geförderten Wohnbaus. Hier müsse geregelt werden, dass das Grundstück unter Bezugnahme von Fördermittel bebaut werden müsse und somit der Grundstückspreis fix definiert wäre. Zu hinterfragen ist, ob dann Grundstücksbesitzer, eben aufgrund der schlechteren Widmung (verglichen zu Bauland) plötzlich nicht mehr verkaufen würden. Gerade in der Übergangszeit, wo die Widmung eingeführt wird.

Die Anforderungen seitens der Förderstelle an die Qualitäten eines Wohnhauses, sind laut dem Interviewpartner, differenziert zu betrachten. Es gibt unterschiedliche Qualitäten, die ein Wohnbau aufweist. Energetische Qualitäten, Brandschutz Qualitäten, Architektur Qualitäten usw. Hier sollte man sich auf die Qualitäten beschränken, die den Bewohner direkt betreffen. Seiner Meinung nach fehlt es zum Beispiel im Bereich Brandschutz an einer vernünftigen Risikoabschätzung. Er nennt das Beispiel: Wenn ich ein Flugzeug baue, bei dem alle Passagiere im Falle eines Absturzes überleben, so wäre das Flugzeug weder flugtauglich noch finanzierbar. Ein gesunder Menschenverstand an Sicherheitsrisiko wäre, seitens der Politik, angebracht. Ebenso verhält sich dies im Normenwesen. Hier sitzen Vertreter der Produktindustrie zusammen und beschließen Anforderungen und Qualität eines Bauteils. Das hier Produktlobbyismus im großen Stil von statten geht stört niemanden. Solange derjenige die Kosten nicht tragen muss, wird dieser immer das Maximum fordern. Das Normen nicht verbindlich sind hilft da sehr wenig, denn sollte es zu einem Gerichtsverfahren kommen, so werden diese als „Stand der Technik“ herangezogen. Somit wird jeder, der nicht Gefahr laufen will auf einer Schadensersatzklage sitzen zu bleiben, die Normen als verbindlich erklären.

Betreffend, den energetischen Qualitäten wurde, seitens des GBV, eine Studie über Passivhäuser erstellt, welche vom Niedrigenergiehaus bis zu Energieplus - Haus die Kosten - Nutzen Berechnungen betrachtete. So stellte sich heraus, dass natürlich die Kosten für Energie sich je nach energiesparenden Maßnahmen verringerten, gleichzeitig jedoch der Aufwand der Betriebsführung wie Wartungen und Erhaltungsmaßnahmen massiv stiegen. Als Optimum wurde hier ein gutes Niedrigenergiehaus ermittelt.

Zusammenfassend zum Thema Qualitäten hält der Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft fest, dass man sich das gesamte Spektrum der Qualitäten hernehmen müsse und diese im Sinne der Kosten – Nutzen Rechnung wissenschaftlich fundiert betrachten müsse. So können unnötige Kosten gesenkt und Baukosten reduziert werden. Hierfür ist es aber auch wichtig, die für den geförderten Wohnbau essenziellen Qualitäten zu definieren.

Die Objektförderung durch eine Subjektförderung zu ersetzen, sieht der Interviewpartner sehr kritisch. Zu hinterfragen wäre der Effekt dieses Wechsels. Es wird vermutet das die Mietpreise der gemeinnützigen Bauträger sofort auf Marktniveau angehoben würden und die Mietpreise von

gewerblichen Bauträgern auf ein Niveau ansteigen würden, welche seiner Meinung nach in Bezugnahme auf die Subjektförderung gerade noch erschwinglich wären. Die Aufgabe der Gemeinnützigkeit und das Hoffen darauf, das sich der Wohnungsmarkt selbst reguliert ist bereits in einigen Ländern nicht aufgegangen. Dass die Objektförderung den Markt reguliert, beweisen einige internationale gewerbliche Bauträger, welche sich aufgrund der niedrigen Wohnspreise in Wien und dadurch niedrigen Gewinnen für gewerbliche Bauträger, zurückgezogen haben.

5.1.4. GBV- Verband gemeinnütziger Bauträger – Prof. Mag. Karl Wurm, MBA

Anmerkung:

Herr Prof. Mag. Karl Wurm, MBA hat seine Tätigkeit als Obmann des GBV im Jahr 2019 an seinen Nachfolger Herrn DI Dr. Bernd Rießland übergeben.

Der gemeinnützige Wohnbau in Wien hängt zukünftig stark davon ab, ob Grundstücke zu günstigen Preisen erstanden werden können. Derzeit werden am Markt 1.000€ je m² Wohnnutzfläche und mehr bezahlt. Dies ist für den geförderten bzw. sozialen Wohnbau nicht abbildbar. Zurzeit wird versucht dies zu umgehen, indem man Projektpartnerschaften mit gewerblichen Bauträgern schließt und den freifinanzierten Bauteil die Grundstücksmehrkosten zuteilt. Aber auch dies wird immer schwieriger, da es auch beim freifinanzierten Wohnraum wirtschaftlich nicht immer darstellbar ist bzw. die Wohnungen schlicht zu teuer werden. Die Stadt Wien wird mit der neuen Bauordnungsnovelle Ende 2019 versuchen darauf zu reagieren. Ob die Maßnahmen tatsächlich greifen, wird die Zeit zeigen. Der Ansatz ist aber richtig und es bleibt zu hoffen, dass die Grundstücksverkäufer auch darauf einsteigen. Im WWFSG werden zudem erstmals die maximal Förderbaren Grundstückskosten auf 180 €/m² Bruttogeschossfläche fixiert, welche rund 300 € je Quadratmeter Nettonutzfläche bedeuten. Aus Sicht von Herrn Prof. Mag. Wurm, MBA wäre ein Nachweis der Grundstückskosten im Baubewilligungsverfahren fördernd bzw. notwendig, um die Widmung auch kontrollieren zu können. Können diese Grundstückskosten nicht nachgewiesen werden, so wird die Baubewilligung verwehrt.

Zudem müsse die Stadt Wien in sich gehen, ihre Grundstücksreserven mobilisieren und dem sozialen Wohnbau günstig zur Verfügung stellen. Leider ist es zur Zeit der Fall, dass es seitens des Rechnungshofes Kritik gibt, wenn Grundstücke zum Zwecke von sozialem Wohnbau günstig verkauft werden. Dies muss klar kommuniziert werden und transparent abgehandelt werden. Vorstellbar wäre in diesem Zusammenhang auch ein Baurecht mit moderatem Baurechtszins.

Der Grundstücksbeirat hat, nach Ansicht von Herrn Prof. Mag. Wurm, MBA, in den letzten Jahren großartiges geleistet und die Qualität des sozialen Wohnbaus massiv angehoben. Zurzeit ist jedoch der Zenit erreicht und manchmal wird hier übertrieben. Qualitäten wie eine vorgehängte Fassade betreffen die Bewohner nur indirekt und dürfen in manchen Fällen trotzdem nicht eingespart werden. Hier sollte man sich auf die Qualitäten, welche die Mieter direkt betreffen konzentrieren. Das Ziel sollte immer noch der kostengünstige Wohnbau sein und nicht die Befriedigung von architektonischen Ansprüchen.

Der Ansatz, anstelle der Bauträgerwettbewerbe viel früher imitierte Ideenwettbewerbe, vor der Widmung, zu veranstalten, sieht Herr Prof. Mag. Wurm, MBA als spannenden Ansatz. Zurzeit werden teilweise sehr unwirtschaftliche Widmungen erstellt, in denen zum Beispiel sehr niedrige Punkthäuser gewidmet werden. Der Einfluss der gemeinnützigen Bauträger in diesem Verfahren wäre daher sehr wünschenswert. Die Stadt Wien hätte dadurch auch ein Instrument für die Vergabe von Grundstücken und die Kosten hierfür würden sich in Grenzen halten. Jedoch findet Herr Prof. Mag. Wurm, MBA das die Stadt Wien auch Bauträgerwettbewerbe benötigt. Jedoch nicht in dieser Intensität wie sie zurzeit passieren. Einmal jährlich einen ausgeprägten Bauträgerwettbewerb zu veranstalten würde ausreichen, um auch den Anspruch der Stadt Genüge zu tun. Zu den Grundstücksvergaben abseits der Bauträgerwettbewerbe wäre es

denkbar auch Ideenwettbewerbe in kleinen ausgewählten Kreisen zu veranstalten. So wie sich gemeinnützige Bauträger, bei großen Projekten mit eigenem Grundstück, von sich aus zusammenschließen, um zusammen dieses Areal zu projektieren. Auch hier funktioniert es, durch einen kurzen Auslese-Mechanismus, wie einem Ideenwettbewerb, die Ziele und Anforderungen der Stadt zu erfüllen.

Herr Prof. Mag. Wurm, MBA würde mehr Differenziertheit bei den Projekten und der Förderschienen als Chance sehen. Aus seiner Sicht muss man von dem Dogma: „Wohnungen, welche mit öffentlichen Geldern erbaut werden, müssen den höchsten Standard erfüllen“ entfernen. Dies sei nicht mehr zeitgerecht, denn gerade mit öffentlichen Geldern errichtete Wohneinheiten sollten kostengünstig sein. Dies ist mit den derzeitigen Förderungsauflagen nicht mehr umsetzbar. So meint er, dass es verschiedene Qualitätsstufen bei Wohnbauprojekten geben sollte, welche auch unterschiedlich stark gefördert werden. So kann in den einzelnen Regionen gezielter agiert werden. In den „Billigschienen“ sind sehr effiziente, kompakte Grundrisse zu entwickeln. Die Standards und Qualitäten in diesen Gebäuden sollten auf das notwendigste reduziert werden. Hierfür sind auch die Architekten anzuhaltend, günstigen Wohnbau zu planen und dahingehend die Aufbauten und Gestaltungselemente auszulegen. Garagen sollen, wo es möglich ist, eingespart werden. Auch Gemeinschaftsräume sind nur im notwendigen Ausmaß einzuplanen. Dies ist mit den künftigen Bewohnern auch klar zu kommunizieren, dass es sich um ein sehr günstiges Wohnen handelt, wo aufgrund Kosteneinsparung nur das notwendigste vorhanden ist.

Unterschiedliche Qualitätsschienen innerhalb eines Projektes sieht Herr Prof. Mag. Wurm, MBA eher weniger. Wie man aus dem aktuellen Fördersystem und daraus resultierenden SMART Wohnungen sieht, sind diese nicht immer wirtschaftlich darzustellen. So passiert es das die „normal“ geförderten Wohnungen, die SMART Wohnungen mitfinanzieren. Aber auch hier wird dies irgendwann nicht mehr möglich, da ähnlich große Wohnungen plötzlich einen großen Mietpreisunterschied aufweisen. Zudem ist es auch die Aufgabe der gemeinnützigen Bauträger kostengünstige Wohnungen zu errichten. Durch die Umschichtung der Mehrkosten entstehen aber immer öfter Mietpreise knapp unter dem freifinanzierten Mietniveau. Besser unterschiedliche Projekte, unterschiedliche Förderschienen und alle Wohnungen gleichberechtigt kalkuliert.

Auch bei den Raumprogrammen sollte hier bedacht auf die verschiedenen Schienen genommen werden. Günstige Wohnungen, weniger Gemeinschaftsflächen. Im Gegenzug soll bei Paradeprojekten qualitativ hochwertige Gemeinschaftsflächen geschaffen werden. So ist es dem Nutzer auch sichtbar, dass diese Wohnungen qualitativ hochwertiger sind und wird verstehen, warum die Miete dementsprechend höher ist als im lowprice Segment. Aufpassen muss man bei den Garagenplätzen. Hier hat bei den Nutzern, vor allem bei den jungen Nutzern, ein Umdenken eingestellt. Viele fahren mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad. Allein die GEWOG und NEUE HEIMAT haben in Wien rund 9.000 Parkplätze als Leerstand verbucht. Hier ist von Standort zu Standort zu hinterfragen, ob und wie viele Parkplätze tatsächlich notwendig sind.

Ein Umdenken im System wird, aufgrund der Wohnungsnot und den ständig steigenden Grundstücks- und Baupreisen, nötig sein. Zum Teil gibt es bereits eine vereinfachte Form der Förderung, nämlich mit der Call Förderung. Hier beurteilt bereits jetzt ein kleineres Gremium die nicht so strengen Auflagen. Die Projekte können daher viel effizienter und einfacher geplant und umgesetzt werden. Zu hinterfragen ist wie man Qualitäten einspart. Qualitäten, welchen den Nutzer betreffen, sollen möglichst erhalten bleiben. Während zum Beispiel architektonische Gestaltungselemente, ohne weiteren Nutzen, im Sozialen Wohnbau nicht notwendig sind. Solche Elemente entstehen in Bauträgerwettbewerben, wo sich Bauträger selbst übertreffen wollen, um zu gewinnen. Oft werden eben deshalb viele Qualitäten versprochen, welche in weiterer Folge nicht finanzierbar sind.

Das Umdenken wird ein langer Prozess werden, da die an den Qualitätsprozess mitarbeitenden Parteien, immer noch daran festhalten.

Gehaltsabhängige Mieten sieht Herr Prof. Mag. Wurm, MBA sehr skeptisch bis ablehnend. International sieht man beneidend nach Wien, da es hier eine spielerische soziale Durchmischung gibt. Zudem gibt es auch seitens der Politik keinerlei Ansatz wie dies umgesetzt werden kann. Wer legt also fest wann ein Nutzer zu viel verdient? Was passiert, wenn dieser plötzlich zu viel verdient? Seitens der Nutzer wird es sicher einen gewissen Toleranzbereich geben, in dem man sich bewegen könnte. Dieser Spielraum ist jedoch sehr gering. Wird dieser überschritten, ziehen die Mieter aus und in den Objekten wohnen nur noch wirklich verarmte Familien und Personen. So kommt es wie in Paris zu Slumbildungen. Der Ansatz ist schlichtweg der Falsche. Zu glauben man löst das Wohnungsproblem damit, dass einige Mieter mehr bezahlen, wird nicht funktionieren. Denn dennoch werden immer noch zu wenige wirklich kostengünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt.

In den Planungsprozessen sieht Herr Prof. Mag. Wurm, MBA die Prozessdauer als größtes Optimierungspotential. Sei es durch Anrainer, Naturschutz oder einfach die Behördenverfahrensdauer. Der ehemalige Wohnbaustadtrat und jetzige Bürgermeister Dr. Michael Ludwig hat bereits versucht die Verfahrensdauern auf den Behörden zu kürzen, aber hier ist noch deutlich Luft nach oben. Seitens der Anrainerbeschwerden bzw. Naturschutzeinwände solle man eine Beweislastumkehr einführen. Heute wird bei jeder Beschwerde eines Anrainers das Verfahren gestoppt und der Bauträger muss diese Beschwerde entkräften. Dies sollte gedreht werden, sodass erst eine Beschwerde eingebracht werden kann, wenn tatsächlich nachgewiesen wird das eine Bedrohung von z.B. schützenswerten Tieren besteht. Hierfür ist ein Nachweis, seitens der Beschwerdeführer oder aber auch seitens der öffentlichen Hand, zu erbringen, um ein Verfahren tatsächlich zu stoppen. Durch gezielte Aktionen können heute Bauverfahren, ohne jegliche Grundlage, um Jahre verschleppt werden.

Das Thema BIM könnte aus Sicht von Herrn Prof. Mag. Wurm, MBA zu einer möglichen Straffung des Planungsprozesses und zu einer Verbesserung der Planqualität führen. Die Architekturqualität würde jedoch darunter leiden. Zudem begeben sich die Architekten in die Hand des Generalunternehmers, welcher als Hauptinteressent natürlich versucht Details und Bauweisen zu vereinfachen. Zudem gibt es das praktische Problem, dass noch zu wenige Firmen bzw. Subfirmen damit umgehen und arbeiten können.

Zum Thema Objektförderung vs. Subjektförderung bezieht Herr Prof. Mag. Wurm, MBA klare Stellung für die Objektförderung. Im Ausland wird sehr neidvoll auf Österreich und dessen Fördersystem geblickt. Ein Objektförderung als Basis für günstigen Wohnbau, dazu gemeinnützige Bauträger, welche auf Bestandsdauer des Gebäudes gebunden sind ihre Wohneinheiten günstig an die Bevölkerung weiterzugeben. Aus seiner Sicht ist die Objektförderung in Kombination mit der Subjektförderung unschlagbar. Auch wenn man sich hier das Verhältnis der Fördergelder zu Bruttoinlandsprodukt betrachtet, ist die Objektförderung wesentlich günstiger als die Subjektförderung. Dies wird in den Budgets der einzelnen europäischen Länder mit Subjektförderung sichtbar.

Was jedoch auch hier auffällt, ist die übertriebene, ordnungspolitische Vorgangsweise. Durch die Objektförderung können seitens der Stadt Wien Ziele reguliert werden, welche in den letzten Jahren überbordend ausfielen. Besser wäre es neue Erkenntnisse zu diskutieren und die Kosten dem Nutzen gegenüberstellen. Den aufgrund des Kostendeckungsprinzips der gemeinnützigen Bauträger verteuert jede zusätzliche Qualität, Maßnahme oder Regelung die Mieten der Bewohner.

Auch im Bereich der Gesetze und Verordnungen, ist derzeit der Trend zur Überregulierung sichtbar. Jede neue Erkenntnis oder Erfindung wird in eine Norm verpackt, welche im Gerichtsfall als „Stand der Technik“ gesehen wird und somit eigentlich verbindlich ist auch wenn diese nicht dezidiert, vertraglich vereinbart wurde.

Im Bauablauf ist die derzeitige wirtschaftliche Situation maßgeblich der Kostentreiber. Der Baumarkt boomt wie schon lange nicht mehr. Die Generalunternehmer finden keine Sub-Unternehmer bzw. springen Sub-Unternehmer einfach ab, wenn diese ein besseres bzw.

lukrativeres Angebot bekommen. Dies stört den Bauablauf massiv und verteuert die Baupreise. Ein weiteres Thema im Bauablauf, sieht Herr Prof. Mag. Wurm, MBA, in der Vorfertigung von Bauteilen. Derzeit erfinden wir auf jeder Baustelle das Rad neu. Das kostet Zeit und Ressourcen. Gerade in Billigsegmenten wären die Kosten dadurch zu reduzieren. Kompakte Grundrisse und eine vernünftige Bauweise könnten des Öfteren eingesetzt werden und durch Vorfertigungen beliebig oft vervielfältigt werden. In Österreich stehen wir hier am Anfang der Entwicklung, während in anderen europäischen Ländern hier bereits wesentliche Fortschritte gemacht wurden und Vorfertigung Teil des sozialen Wohnbaus wurden. Man muss aber darauf achten, dass der Preisvorteil auch wirklich, seitens der Generalunternehmer, weitergegeben wird und nicht einfach, seitens der Baufirmen, geschluckt wird.

Die Nachverdichtung von Gemeindebauten oder Wohnbauten aus der Vorkriegszeit ist ein interessanter Ansatz, wobei sich hier sicherlich einige Probleme auftun. Da man in der Stadt Wien wie auch bei den gemeinnützigen Bauträgern partnerschaftlich mit seinen Wohnungsnutzern umgeht, werden Mieter in diese Prozesse eingebunden, was unwiderruflich Probleme verursachen wird. Dies sieht man an den heutigen Widmungsverfahren, wo die Nachbarschaft in den Prozess eingebunden wird und einige wenige den Prozess eher verzögern und versuchen zu verhindern als gemeinsam daran zu arbeiten. Zudem kommt die enden wollende Substanz dieser Häuser, die nicht massiv aufgestockt werden können, da die Statik dies nicht zulassen würden.

Die großen Grünflächen in den Höfen der Gemeindebauten sind das Asset, welche die Bewohner von Gemeindebauten geblieben ist. Die Bausubstanz sowie die Räumlichkeiten und Gemeinschaftsflächen von Gemeindebauten ist nicht zeitgemäß und daher ist die großzügige Grünfläche oft das Einzige, dass den Bewohnern zur Verfügung steht, um sich zu treffen und aus der Wohnung zu kommen. Wobei auch zu bezweifeln ist, dass hiermit das Problem der Flächengewinnung gelöst wird, da nicht zu vermuten ist, dass hier zigtausende Quadratmeter an Wohnnutzfläche geschaffen werden können.

Abschießend sei zusammengefasst, dass die alten Strukturen überdacht werden müssen, da sozialer Wohnbau derzeit höchster Ausstattungsstandart bedeutet, aber gleichzeitig günstig und leistbar sein soll. Unterschiedliche Lagen und Regionen bedarf es auch unterschiedliche maximale Mietkosten und dadurch unterschiedliche Qualitätsstandards, welche derzeit unberücksichtigt bleiben. Grundstücke der öffentlichen Hand sind klar und transparent kommuniziert, als Grundstücke für sozialen Wohnbau günstig an gemeinnützige oder kommunale Bauträger zu verkaufen. Die Grundstücksmobilisierung über die neue Widmungskategorie wird sich zeigen, weist aber viel Potential auf.

5.1.5. ehem. Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol sowie ehem. Präsident der europäischen Sektion kommunaler Wohnungsunternehmen - Prof. Dr. Klaus Lugger

Herr Prof. Dr. Lugger war neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol auch nahezu 30 Jahre im Parlamentarischen Beratungsbereich für Wohnungsgemeinnützigkeit, Aufsichtsratsvorsitzender im Revisionsverband (GBV), sowie über 20 Jahre im „CECODHAS – Housing Europe“ dem europäischen Verband für sozialen Wohnbau. Sein Schwerpunkt liegt daher nicht beim sozialen Wohnbau in Wien und das Interview bezieht sich daher mehr auf allgemeine europäische und österreichweite Problemstellungen.

Der gemeinnützige Wohnbau in Wien, zusammen mit dem Wiener Gemeindewohnungsbau, hat wesentliche armutsbekämpfende und mittelstandsfördernde Aspekte geschaffen, die die Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus in ganz Österreich geprägt hat. Der Einflussbereich der gemeinnützigen Wohnbauträger ist jedoch durch die strikten Gesetze und Verordnungen sehr eingeschränkt, da gemeinnützige Bauträger als Dienstleister der

Wohnbauförderung gesehen werden und daher an die jeweiligen Fördergesetze und Verordnungen, sowie an das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gebunden sind. Wobei immer mehr gemeinnützige Bauträger auch freifinanziert bauen. Waren von den Anfängen bis vor wenigen Jahren 100% der gemeinnützig errichteten Wohnungen gefördert, so sind dies heute nur noch rund 80%.

Als Preistreiber sieht Herr Prof. Dr. Lugger den Bau von Tiefgaragen. Seitens der Gemeinden werden seiner Meinung nach zu viele Parkplätze baurechtlich vorgeschrieben. Die Autodichte in den europäischen Städten nimmt in den letzten Jahren sukzessive ab und der öffentliche Verkehr nimmt an Bedeutung zu. Dies resultiert daraus, dass Jungfamilien, welche gerne in Zentrumsnähe wohnen, sich neben den hohen Wohnkosten ein Auto nicht mehr leisten können. Zudem zeigt sich immer öfter, dass nur ein kleiner Teil der Bewohner von gemeinnützigen Wohnbauten ein Auto wirklich benötigen. Dadurch stehen Garagen leer und erzeugen nichts weiter als Betriebskosten. Gemeinnützige Bauträger sollten ihr Augenmerk eher auf die Themenschwerpunkte günstiges Wohnen, Gemeinschaft und Integration legen, und sich nicht mit Tiefgaragen und dessen Leerstände beschäftigen müssen. Hier sieht Herr Prof. Dr. Lugger seitens der Politik Handlungsbedarf. Der soziale Wohnbau sollte hier eine Sonderstellung bekommen, sodass der gemeinnützige Bauträger selbst entscheiden kann, wie viele Parkplätze errichtet werden. Die Kompetenz dies beurteilen zu können haben gemeinnützige Bauträger bestimmt.

Herr Prof. Dr. Lugger ist ein Verfechter für Architektur im sozialen Wohnbau. Wie man in anderen europäischen Städten sieht, werden für geförderte Wohnbauten Schuhschachteln mit Schießscharten als Fenster errichtet, um möglichst günstig bauen zu können. Gerade diese Städte sehen neidvoll nach Österreich und loben die gute architektonische Qualität des sozialen Wohnbaus. Daher solle an der Qualität der Wohnbauten nicht mehr gespart werden. Herr Prof. Dr. Lugger hatte Bestandsobjekte, während seiner 40ig jährigen Tätigkeit für die Neue Heimat Tirol, welche in den Jahren 1939 bis heute erbaut wurden. Die schlechten Qualitäten der Nachkriegsbauten hatten massive Instandhaltungskosten zu finanzieren. Hier gab es Wohnhäuser mit einem Heizwärmebedarf von 180 kWh / a, was zusätzlich hohe Heizkosten für die Bewohner aufwarf. Daher wurde in der Ära „Lugger“ bereits 1991 das erste Passivwohnhaus für die neue Heimat Tirol errichtet. Hierfür ist es notwendig, dass sämtliche beteiligte Personen auch dieses Ziel erreichen wollen. Begonnen vom Geschäftsführer bis zum Projektleiter und dem Architekten. Der Projektleiter muss den Architekten dahingehend führen, dass eine wirtschaftliche vernünftige Planung als Endprodukt entsteht. Das Motto hierbei sollte sein, bei Strukturen sparen, um Qualität schaffen zu können. Den hier würde man an der falschen Stelle sparen. Was jedoch Herr Prof. Dr. Lugger jedoch festhalten möchte ist, dass hier von vernünftiger Architektur gesprochen wird und nicht von Glaspalästen oder schwebenden Gebäuden.

Wenn man sich in Europa die Situation der „non-profit“ Bauträger ansieht, so liegt Österreich weit voran. Hier gibt es eine fundierte Budgetausstattung sowie Rechtsausstattung für sozialen Wohnbau. Zum Beispiel in Barcelona gibt es weder ordentliche gewerbliche Bauträger noch „Non-profit“ Bauträger. Auch das Zusammenspiel zwischen gemeinnützigen Bauträgern und gewerblichen Bauträgern funktioniert in Österreich hervorragend. Es entstehen immer wieder hervorragende Projekte, wo gewerbliche und gemeinnützige Bauträger gemeinsam ein Baugebiet entwickeln und umsetzen.

Zum Thema Grundstückspreise, meint Herr Prof. Dr. Lugger, dass überall auf der Welt gejammert wird, es in Österreich jedoch noch halbwegs moderate Preise gibt. Jede Gemeinde hat mit Ihren Instrumenten der Raumordnung auch die Planungshoheit in der Hand und kann damit ohne Probleme die Preise regulieren. In der bayrischen Verfassung steht beispielsweise, dass bei Umnutzung eines Grundstückes die öffentliche Hand den Mehrwert abschöpfen kann. Aber auch in Innsbruck wurden bzw. werden Grundstücke nur dann umgewidmet, wenn der Eigentümer beispielsweise 2/3 der Liegenschaft zu den angemessenen Grundkosten der Wohnbauförderung Tirol verkauft werden. Das restliche Drittel steht dem Eigentümer zur Verfügung und kann zum

Marktpreis verkauft werden. Dies ist Rangordnungsvertragsrecht und sollte von jeder Gemeinde genutzt werden. In Tirol passiert dies seit 20 Jahren. Die Prozentsätze sind in diesem Fall frei wählbar, je nachdem was ausverhandelt werden kann. Im Härtefall gibt es eben keine Widmung und das Grünland bleibt Grünland.

Im Bestand bzw. in den Innenstädten ist dieses System schon schwieriger. Beim Abbruch ist dies von Grundstück zu Grundstück zu bewerten. Wenn es möglich ist, diese sinnvoll zu teilen, so kann auch hier das System der Wertabschöpfung passieren. Auf einem Grundstück bzw. bei Aufstockungen gemeinnützig und gewerblich erzwingen zu wollen ist eher unrealistisch. (Anm.: teilweise werden in Wien Kooperationen zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern geschlossen, welche sich auf ein Projekt einigen und gemeinsam umsetzen. Jedoch zeigt die Praxis, dass hierfür ein Einvernehmen und gegenseitiges Verständnis der beiden Bauträger vorhanden sein muss, um ein sinnvolles Projekt auf die Beine zu stellen.) Auch die Illusion das die gewerblichen Bauträger beginnen gefördert zu bauen ist unrealistisch. Etliche Versuche dies durchzusetzen scheiterten.

Zum Thema Objektförderung vs. Subjektförderung hat Herr Prof. Dr. Lugger die klare Meinung, dass das österreichische System der Mischung zwischen Objektförderung und Subjektförderung ein hervorragendes ist. Die Wohnungen möglichst günstig durch die Objektförderung vermieten zu können und dort, wo es dennoch notwendig ist, eine Subjektförderung zusätzlich gewähren zu können ist ein System, dass europaweit bzw. weltweit beneidet wird.

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat sich immer weiter zum Mietwohnungsbau entwickelt. Gerade in teuren Gegenden wie Kitzbühel würden Eigentumswohnungen sofort nach dem Erwerb, teurer weiterverkauft werden. Da die Relation von Kaufpreisen von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern sehr weit auseinanderklaffen. Auch in Wien ist dieser Trend sichtbar. Der Unterschied zu Tirol ist jedoch, dass in Tirol 100% der gemeinnützigen Wohnungen durch die Gemeinden vergeben werden und dadurch die Gemeinde wesentlich mehr Einfluss auf die Bauträger hat.

Das Thema gehaltsabhängige Mieten ist ein sehr altes. Bereits von 40-45 Jahren war es das erste Mal Thema. Die Idee der Starterwohnungen wurde geboren. Eine Start Wohnung für Jungfamilien, welche nach 4 Jahren wieder ausziehen müssen. Zu den Auszügen kam es nur nie. Menschen identifizieren sich mit Ihrem Zuhause und wollen nicht wieder nach 4 Jahren ausziehen. Die Variante der gehaltsabhängigen Mieten im Bestand gefährdet massiv die Durchmischung der Wohnhäuser. Wieso sollen Besserverdiener im Haus bleiben, wo es auch Problemfälle mit Lärm und Krawall gibt, wo es zum ähnlichen Mietpreis bessere Wohnhäuser gibt. Diese Personen oder Familien bleiben, weil es eben wesentlich günstiger ist zu bleiben. Wir in Österreich haben den Luxus, dass der gehobene Mittelstand bis zu den „Sorgenkindern“ eine geförderte, kostengünstige Wohnung beziehen können. Dies ist eine wichtige Durchmischung, um Brennpunkte und Gettoisierung zu verhindern. Sie stabilisiert die Gesellschaft und integriert die ärmeren Personen / Familien in die Gesellschaft.

Herr Prof. Dr. Lugger war bei den Anfängen von BIM dabei und er sieht dies als Zukunft der Planung, denn die meisten Planungsfehler passieren in der Abstimmung der einzelnen Fachplaner sowie dabei, dass auf unterschiedliche Planungsständen gearbeitet wird. Wichtig ist hier ein entsprechend qualifiziertes Personal, welche auch bereit sind neue Wege zu beschreiten. Auch die Firmen und Planer müssen hier über ihren Schatten springen und mitziehen, denn nur wenn alle Bereiche an diesem Strang ziehen, ist das Projekt von Erfolg gekrönt.

Bauträgerwettbewerbe in Wien sieht Herr Prof. Dr. Lugger sehr skeptisch, da die Zusammensetzung der Jury und der starke politische Einfluss der handelnden Personen zu hinterfragen ist. In Tirol wurde gemeinsam mit der Wohnbauförderung Tirol, sowie dem Vorsitzendem der Architektenkammer eine eigene Wettbewerbsordnung erstellt, um architektonische Qualität zu forcieren. Diese regelt die Juryzusammensetzung: eine Person seitens der Gemeinde, eine Person seitens der Wohnbauförderung, eine Person der Architektenkammer und eine Person eines gemeinnützigen Bauträgers. Möglich waren nur

einstimmige Beschlüsse. Vorsitz hatte immer der Bauträger, welcher auch das Dirimierungsrecht innehielt. Da Gemeinde und Bauträger darauf bedacht sind, das Projekt umzusetzen, wurde seitens Architektur und Wohnbauförderung konstruktiv und sachorientiert beurteilt und immer auf einen Konsens aus, da sie wussten, dass Bauträger und Gemeinde die Mehrheit hielten. Die Zusammensetzung der Jury ist hierfür sehr wichtig, da gerade im sozialen Wohnbau die Kostenthematik ein treibendes Thema ist. Politisch motivierte Jurymitglieder verlieren oft den Blick aufs wesentliche und verzerren damit den Wettbewerb. Prinzipiell wären Wettbewerbe eine gute Sache, wenn die Juryzusammensetzung passt.

Auch das Thema Verdichtung im Bestand begleitete Herrn Prof. Dr. Lugger in seiner aktiven Zeit. Es gab in seinem Bestand viele Wohnhäuser, bei welchen eine Nachverdichtung möglich gewesen wäre. Die Neue Heimat Tirol entschied sich jedoch dagegen, da eine Bebauung in Innenhöfen als sehr problematisch angesehen wird. Gerade Altbaugemeindewohnungen sind sehr klein geschnitten und somit wird der Außenraum mit zum Wohnraum. Jemanden nach 30 Jahren zu sagen das er nicht mehr den Innenhof benützen kann, brachte sehr großen Widerstand mit sich.

Daher ging man den Weg, entweder Abbruch und Neubau oder Sanierung. Die Vorgangsweise wurde den unbefristeten Mietern überlassen. Während bei Abbruch und Neubau Ausgleichszahlungen für bestehende Mieter sowie Ausweichquartiere und einen unbefristeten Mietvertrag im neuen Gebäude angeboten wurden. So gab es bei einer Sanierung lediglich eine Erhöhung der Miete aufgrund § 18 MRG Mieterhöhung des Hauptmietzinses. Wichtig hierbei war Herrn Prof. Dr. Lugger die energetische Sanierung. Denn er wollte keine Wohnhäuser mit 160 kWh/a, der nächsten Generation übergeben. Neubauten haben einen Bruchteil an Energieaufwand. Zudem kommt, dass die Altbauten Großteils mit Kohle und Koks beheizt wurden. Dies stellt in der heutigen Zeit kein adäquates Heizsystem mehr dar.

Das System funktionierte und es konnten hunderte Wohnungen abgebrochen und neugebaut werden. Die restlichen Wohnungen wurden thermisch saniert und das Heizsystem erneuert. Die Entscheidung jedoch blieb immer den Mietern und so ist bis heute die Zufriedenheit der Bewohner hoch.

Abschließend sei festgehalten, dass Europa sehr neidvoll nach Österreich blickt. Der Soziale Wohnbau in Österreich funktioniert sehr gut. Das System der Körperschaftssteuerbefreiung und den damit einhergehenden Gewinnen, welche für Eigenmittelstärkung zweckgebunden sind, ist ein wirklich hervorragendes. Die Kontrollfunktion des Verbandes sowie der Wohnbauförderung, zwingt die gemeinnützigen Bauträger auch dazu, all die Auflagen einzuhalten. Non Profit Organisationen, gerade was den Wohnbau betrifft, sind immens wichtig für die Gesellschaft, denn sie sind es, die den Auftrag der Politik für Wohnraumschaffung, zu leistbaren Konditionen, gewährleisten.

Blickt man über die Grenzen Österreichs hinaus, so sind neben Finnland und den Niederlanden nicht mehr viele übrig. Deutschland hat die Gemeinnützigkeit vor Jahren abgeschafft. In Großbritannien ist Dieser nicht existent. Spanien liegt was Bauträger betrifft am Boden. Italien hat all seine kommunalen Bauträger und dessen Gebäudebestände verkaufen. Auch Griechenland hat sich aufgelöst. In den verbleibenden Staaten funktioniert mehr schlecht als Recht, wenn man hier als Beispiel Frankreich anführen kann.

5.1.7. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser: Gruppe Neubau und Gebäudetechnik – Ing. Martin Groyss

Herr Ing. Martin Groyss startete seine Laufbahn, nach seiner Ausbildung an der HTL Krems und am Kolleg für Bauökologie der HTL Leberstraße in Wien, bei einem niederösterreichischen Bauunternehmen. Nach einjähriger Praxis wechselte er zum Magistrat der Stadt, zur technischen und wirtschaftlichen Prüfung von geförderten Wohnbauten. 1995 suchte er bei, einem gemeinnützigen Bauträger in Wien, neue Herausforderungen. Seit 2003 arbeitet er wieder bei der MA 25, wobei er seit 2013 die Gruppe Neubau und Gebäudetechnik leitet.

Den sozialen Wohnbau sieht Herr Ing. Groyss als wichtiges Instrument der Stadt Wien, um den Mietpreis, aber auch den Kaufpreis von Wohneinheiten, zu regulieren. Jeder 4.-5. Wiener lebt in einer Gemeindebauwohnung. Ähnlich viele Einwohner Wiens wohnen in Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger. Das heißt das rund die Hälfte aller Wohnungen in Wien durch den kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau preisreguliert werden. Dies verdeutlicht, dass sozialer Wohnbau ein wichtiger Bestandteil der Wiener Wohnungswirtschaft ist.

Wien verwendet sämtliche Wohnbau-Fördergeld des Bundes, aber auch die Wiener Wohnbausteuer im Gesamten für den sozialen Wohnbau in Wien. Hinzu kommt noch ein Teil des Budgets der Stadt Wien. Wien ist mit dieser Stellung das einzige Bundesland in Österreich, welches diese Gelder zu 100% in den sozialen Wohnbau fließen lässt.

Die 3 Teile der Wohnbauförderung Neubau, Sanierung und Individualförderung findet Herr Ing. Groyss als zielführend. Zum einen müssen Wohnungen errichtet werden, der Bestand immer wieder erneuert bzw. saniert werden, um ausreichend günstige Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Die dritte Schiene stützt all jene, welche sich selbst die Mieten im sozialen Wohnbau nicht mehr leisten können. Diese Personen / Familien werden dann mittels Mietzuschüsse / Wohnbeihilfe unterstützt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Wohnbauförderung, ist für Herr Ing. Groyss, die ökologische Steuerung von Wohnbauten. In den 1990iger Jahren wurde erkannt das Klimaschutz auch im Wohnbau einbezogen werden kann. Die Wohnbauförderung wurde somit an konkrete ökologische Ziele verknüpft, um die Bauträger zum Klimaschutz zu verpflichten. Zu dieser Zeit war jedoch die Ausgangslage eine andere, da es zu dieser Zeit einen Wohnungsüberschuss gab und daher kostenintensivere Wohnungen nicht verwertbar waren. Bauträger waren auf die Wohnbauförderung angewiesen und dadurch ging das Konzept der Ökologisierung der geförderten Wohnbauten auf. Betrachtet man die Situation heute, so haben Bauträger, welche freifinanziert bauen, den Vorteil geringere ökologische Vorgaben, durch die Wiener Bauordnung, zu haben als solche die gefördert bauen. Den Nachteil, dass die Wohnungen teurer und daher nicht mehr verwertbar sind, ist aufgrund der hohen Nachfrage nichtig geworden. Jedoch sollen die Anforderungen bis 01.01.2019 in Bauordnung und Wohnbauförderung angeglichen werden. Herr Ing. Groyss würde darauf plädieren, dass die höheren Anforderungen der Wohnbauförderung in die Bauordnung einfließen sollten. Ein Rückgang auf die geringeren ökologischen Anforderungen der Bauordnung würde er als Rückschritt im Wohnbau betrachten.

Die vorgeschriebenen Qualitäten, seitens der Förderstellen, sieht Herr Ing. Groyss nicht als die großen Preistreiber an. Vielmehr werden seitens der Bauträger im Zuge der Bauträgerwettbewerbe zu aufwendigen und zu qualitativ hohen Ausstattungen versprochen.

In den letzten Jahren zeigt sich, dass seitens des Grundstücksbeirates auch mehr die Wirtschaftlichkeit und Kompaktheit in den Vordergrund rückt. Es ist jedoch zu hinterfragen ob die Förderstelle / Grundstücksbeirat so weit in die Planung bzw. das Konzept des Bauträgers eingreifen darf /soll, um ein Projekt wirtschaftlich errichten zu können. Die Verantwortung der Wirtschaftlichkeit sieht Herr Ing. Groyss bei den Bauträgern, welche eben öfter mit aufwendigen Planungen, Luftgeschoßen, runden Verglasungen und ähnlichem um Förderung ansuchen. Im Vergleich bringt Herr Ing. Groyss den freifinanzierten Wohnbau, wo jeder Quadratmeter

ausgenutzt wird um eine höchstmögliche Rendite zu erzielen. Private Bauträger müssen sich dem Kriterium einer Wettbewerbsjury nicht stellen. Ist ein Projekt seitens der Bauordnung bewilligungsfähig und wird dieses seitens der MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung abgesehen, kann dieses umgesetzt werden.

Seitens Herrn Ing. Groyss wäre es vorstellbar die Fördergrenzen fließend zu gestalten, und die Fördergelder an die Soziale-, Ökologische- und Ausstattungs-Qualität sowie der Kompaktheit bzw. Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu koppeln. Ob dies politisch sowie kostentechnisch umsetzbar wäre, müsse man prüfen. Derzeit werden bessere Projekte, im Sinne der Ausstattung, der Energieeffizienz oder soziale Nachhaltigkeit, nicht für dessen Einsatz belohnt, da dies in den Förderrichtlinien derzeit nicht berücksichtigt ist.

Oft kommt es dazu, dass aufgrund der Architektur, die Energiebilanz des Gebäudes verschlechtert wird. Luftgeschosse, Einschnitte und auskragende Bauteile verschlechtern den Energieverbrauch der umliegenden Wohnungen um rund 15-20%. Auch hier sollten die Bauträger auf die Kompaktheit der Baukörper achten, da dies die Wohnungen doppelt verteuert. Zum einen in der Errichtung zum anderen im späteren Betrieb durch erhöhte Energiekosten.

Das derzeitige System der Grundstücksbeschaffung über den Wohnfonds Wien, sieht Herr Ing. Groyss, als sehr gut an. Grundstücke, welche im Besitz der Stadt Wien sind bzw. welche seitens der Stadt Wien angekauft und an die gemeinnützigen Bauträger zu tragbaren Preisen weiterverkauft werden, sollte seitens der Stadt Wien forciert werden. Probleme sieht er in der Aufschließung der Grundstücke. Dies verursacht immense Kosten, welche weder seitens der gemeinnützigen Bauträgern im Zuge eines geförderten Wohnbaus tragen können noch ist derart viel Budget im Gemeindehaushalt vorgesehen.

Seitens der Stadt Wien wird momentan den Bauträgern über städtebauliche Verträge diese Aufschließung übertragen. Ein Teil des Mehrwerts, welcher durch die Widmung erzielt wird, soll für die Infrastruktur aufgebracht werden. Diesen Weg empfindet Herr Ing. Groyss als einen sehr guten, da hierdurch die gewerblichen Bauträger ebenfalls ihren Beitrag leisten. Das Problem daran ist jedoch, dass diese rechtlich sehr bedenklich sind und dies deshalb seitens der Stadt Wien nicht sehr oft zur Anwendung kommt.

Bei Grundstücken für gemeinnützigen Bauträger sieht er einen wesentlich größeren Hebel bei der Widmung „Förderbarer Wohnbau“, da Herr Ing. Groyss die derzeitige Textierung nicht als weitreichend genug empfindet. Laut seinen Vorstellungen sollte die Widmung dahingehend abgeändert werden, dass auf Flächen mit Widmung „Förderbarer Wohnbau“ mindestens 50% geförderter Wohnbau errichtet werden muss. Ein weiterer Vorschlag wäre eine Beschränkung des Verkaufspreises mit einer zusätzlichen Beschränkung, dass geförderter Wohnbau errichtet werden muss. Die derzeitige Situation, dass lediglich Wohnungsgröße und Energiekennzahl eingehalten werden müssen, wird den gewünschten Effekt keinesfalls herbeiführen.

Gegen Grundstücksspekulanten könnte sich Herr Ing. Groyss eine befristete Widmung vorstellen, welche lediglich auf rund 5 befristet wird und danach seine Widmung Bauland verlieren solle. Dies würde eine Grundstücksmobilisierung auslösen, sodass wieder mehr Grundstücke bebaut bzw. verkauft würden.

Auch kann er sich vorstellen, dass gerade in den ländlichen Bereichen Wiens wo sehr große momentan landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet werden, eine neue Widmung oder Verordnung dahingehend geschaffen wird, welche maximale Verkaufskosten festlegt.

Ein weiteres zukünftiges Problem sieht Herr Ing. Groyss bei der Energieversorgung von Wohnbauten. Derzeit beziehen rund 45% der Haushalte ihre Wärmeenergie aus Gas. Jedoch wird dies in Zukunft zu hinterfragen sein, da derzeit nicht abschätzbar ist wie lange Gas als Energieträger zur Verfügung stehen wird. Alternativen aus Fernwärme, (Solar-)Strom oder alternative Energiesysteme werden immer mehr gefragt sein bzw. gefordert werden. Ein Rückbau des Gasnetzes wird seitens der Stadt Wien bereits des längeren diskutiert. Dies kommt auch aus einer EU - Verordnung heraus, welche die CO₂ Werte gegenüber 1990 um 80% verringert werden sollen. Dies wird ohne Reduktion der Gasleitung in Wien nicht möglich sein. Ein erster Schritt in

diese Richtung wird vermutlich eine Änderung der Bauordnung, sowie der Förderrichtlinien, dahingehend sein, dass Gasheizungen für Wohnbauten nicht mehr bewilligbar sind.

Das derzeitige Förderungssystem sieht Herr Ing. Groyss als ein sehr gutes an, da die soziale Durchmischung in allen Bezirken Wiens sehr gut funktioniert. Es geht hier darum, dass sich die Mittelschicht die Stadt noch leisten kann. Sieht man hier zum Beispiel nach London so erkennt man, dass nahezu die gesamte Stadt für den Durchschnittsverdiener nicht mehr leistbar ist.

Eine reine Subjektförderung ist für Herrn Ing. Groyss nicht vorstellbar. Auch da dies bereits in einigen Wohnhausanlagen als Modellversuche daran gescheitert sind, dass diese nicht verwertbar waren und sogenannte Gettosiedlungen entstanden. Sollte die Stadt Wien das Instrument der Objektförderung aus der Hand geben, so überlässt sie den gesamten Wohnbau den freien Markt. Ein Einfluss auf Baupreis, Mietpreis oder ähnliches wäre nicht mehr gegeben, wodurch sämtliche Wohnobjekte zu marktüblichen Preisen vermietet werden würden. Somit wäre nahezu jeder Wohnungsmieter zu unterstützen was wiederum die Folge hätte, dass die Stadt Wien die hohen Mietpreise und Gewinnrenditen der gewerblichen Bauträger bzw. der Immobilieninvestmentbranche zahlt und es keinen Rücklauf der eingesetzten Mittel mehr gäbe. Weiters würden die Mietpreise aufgrund der großen Nachfrage und des hohen Zuzugs anziehen. Verbesserungen sieht Herr Ing. Groyss in der Vergabe von SMART Wohnungen. Es würde, seinen Ansinnen nach, Sinn machen sämtliche SMART Wohnungen zentral seitens der Stadt Wien zu vergeben und die Mieten nach einer Mietstaffelung je nach Verdienst, ähnlich der § 6 Wohnungen (supergefördert), zu fördern. Dies würde das jetzige System aus seiner Sicht sozial verbessern. Auch wäre denkbar, für diese („Sozial-“) Wohnungen, einen geringeren Ausstattungsstandart festzulegen, da dadurch die Mietpreise von vornherein gesenkt werden könnten.

Das Zinsniveau der Banken ist zwar momentan in etwa auf dem der Förderung, jedoch kann sich dies schnell wieder ändern, während die Zinsrate der Wiener Wohnbauförderung auf 35 Jahre gesichert ist.

Einen Ausschluss der gewerblichen Bauträger aus der Förderung würde Herr Ing. Groyss als sehr schade empfinden, da es durchaus einige gewinnorientierte Bauträger gibt, welche geförderten Wohnbau und somit zu Konditionen von gemeinnützigen Bauträgern Wohnhausanlagen errichten und damit ebenfalls einen Beitrag, wenn auch nur einen kleinen, zur Linderung der „Wohnungsnot“ beitragen.

5.1.8. Porr Bau Ges.m.b.H. – Dir. Dipl. Ing. Alfred Vandrovec

Herr Dir. DI Alfred Vandrovec studierte an der technischen Universität in Wien Bauingenieurwesen und arbeitete sich in den darauffolgenden Jahren vom Techniker zum technischen Geschäftsführer der Fa. DI Hugo Durst GmbH Wien hoch. Seit 2005 arbeitet er für die Fa. Porr Bau GmbH, wobei er seit 2007 als Niederlassungsleiter für den Bereich Neubau in Wien tätig ist. Er war Mitglied und einer von drei Sprechern des Arbeitskreises Wiener Wohnbau der Geschäftsstelle Bau, der Wirtschaftskammer Österreich, wo er an der Studie „Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekt in Wien“ mitarbeitete.

An die Stadt Wien, Verbesserungsvorschläge für den sozialen Wohnbau heranzutragen, sieht Herr Dir. DI Vandrovec sehr kritisch, da dies bereits seitens des Arbeitskreises Wiener Wohnbau, passierte, aber diese keinen Anklang fanden. Nach etlichen Gesprächsrunden mit den Vertretern der Stadt Wien, den Förderstellen und den Vertretern der gemeinnützigen Bauträger wurde eine Studie an der TU Wien, unter der Leitung von Univ. Prof. DI Dr. Andras Kropik und Univ. Prof. DI Dr. Andreas Kolbitsch beauftragt, welche anhand von Kubatur, Wohnnutzfläche, Bruttogeschosßfläche, Fensterfläche usw. einen Faktor hervorbringt, mit welchem ein Wohngebäude auf Wirtschaftlichkeit überprüft werden kann. Seitens des Arbeitskreises wurde

die Studie an die Stadt Wien herangetragen, um diese als Bewertungskriterium beim Grundstücksbeirat aufzunehmen. Leider fand auch diese Herangehensweise an den sozialen Wohnbau keinen Anklang, worauf eine Weiterführung des Arbeitskreises aus Sicht der WKO als nicht zielführend erachtet wurde. Damit wurde der Arbeitskreis Wiener Wohnbau mit 2009 wieder aufgelöst.

Als Hauptproblem sieht Herr Dir. DI Vandrovec die oft großzügigen Planungen seitens der Architekten, welche ein schlechtes Verhältnis von Wohnnutzfläche zur Außenfläche aufweisen. Gerade bei Projekten, welche sich lange erstrecken und nicht besonders hoch gebaut werden darf, ergeben sich immer wieder Probleme. Seitens des Grundstücksbeirates werden solche Parameter nicht berücksichtigt und daher kommt es bei den ebengenannten Bauvorhaben zu massiven Kostenüberschreitungen.

Die Planungen sollten im Interesse der Bauherren möglichst geradlinig und konstruktiv einfach entwickelt werden. Eine geradlinige Lastabtragung, kompakte Bauweise und einfache Details können die Baukosten erheblich verringern. Diese planerischen Maßnahmen, verringert die Wohnqualität der Benutzer nicht und birgt großes Einsparungspotential.

Seitens der Politik wurde die Bauordnungsnovelle als großer Wurf der Baukostenreduktion gefeiert. Der Entfall der Notkamine war eine Einsparung. Die Stellplätze wurden jedoch mit Fahrradstellplätzen kompensiert. So ist es heute notwendig je 30m² Wohnnutzfläche einen Fahrradstellplatz herzustellen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70m² sind dies rund 2 Abstellplätze pro Wohnung. Der Platzbedarf für diese Fahrradräume ist in der späteren tatsächlichen Nutzung sehr hoch. Eine Reduktion auf ein angemessenes Maß wäre daher sinnvoll. Auch die Menge und Größe von Gemeinschaftsräumen ist zu hinterfragen, da diese selten bis gar nicht genutzt werden.

Auch in den Qualitäten der Materialien kann eingespart werden. Kunststoffenster sind aus heutiger Sicht energieeffizienter und wartungsärmer als jedes Holz/Alufenster, trotzdem werden diese seitens der Förderung abgelehnt.

Der Trend bei den Fliesen ging in den letzten Jahren zu immer größeren Formaten (30/60cm), welche im Einbau aufgrund erhöhter Untergrundanforderungen an die Ebenheit des Untergrundes schwieriger und somit kostenintensiver sind.

Parkett wurde immer mehr zum Standard im geförderten Wohnbau. Auch hier wären günstigere Alternativen mit Laminat gegeben.

Bauträgerwettbewerbe, welche seitens der Stadt Wien ausgelobt werden, sieht Hr. Dir. DI Vandrovec als nicht zielführend. Die Bauherren treiben die Qualitäten und Anforderungen an den Wohnbau damit, aufgrund der Konkurrenzstellung, in die Höhe. Versprechungen werden getätigt, welche in weiterer Folge durch Einsparungen wieder revidiert werden müssen, um das Projekt realisieren zu können.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Anpassung der Obergrenze für die förderbaren Gesamtbaukosten an den Baukostenindex. (Anm.: Zurzeit werden die Obergrenzen ca. alle 5 Jahre angeglichen (Neubauverordnung 2007 Änderung: 2012 / 2016), so stieg der Baukostenindex in den Jahren von 2007 bis 2012 um rund 15% und von 2012 bis 2016 um rund 6%. (vgl. WKO, 2017))

Als großes Thema wird auch die Grundstückspreisentwicklung angesprochen. Dies ist aus Sicht Hr. Dir. DI Vandrovec jedoch lediglich seitens der Stadt Verwaltung in den Griff zu bekommen. Zu den hohen Grundstückspreisen kommen meist hohe Anliegerleistungen, welche ebenfalls hohe Investitionskosten nach sich ziehen.

Aus derzeitiger Sicht sieht Hr. Dir. DI Vandrovec in BIM keine Kosteneinsparung. Er sieht hier nur eine Umschichtung von Kosten, da es zwar im Baustellenbetrieb einfacher wird, in der Planung bzw. Bauadministration dafür aufwendiger, da jegliche Bauteile, Ausstattung usw. definiert und eingetragen werden muss. Um BIM effizient zu machen, müssten die Architekten auf vordefinierte Bauteile und Details oder auf Modulbauweise zurückgreifen, was einer Fertigteilhausplanung

gleichkommt. Dies würde die Architektur massiv einschränken weshalb dieses Einsparungspotential nicht umsetzbar sein wird.

Auch in der Bauzeit sieht Hr. Dir. DI Vandrovec keine Einsparungsmöglichkeiten mehr, da sich die Bauzeit derzeit am Limit befindet. Auf die Gesamtprojektdauer gesehen liegt in der Planungsphase bzw. Genehmigungsphase (Grundstücksbeirat und baubehördliche Einreichung) die meiste „verlorene“ Zeit. Dies sei auch, seitens Hr. Stadtrat Ludwig, Ende 2016 als Problem angesprochen worden und gab als Zielvorgabe eine Projektrealisierung ab Bauträger Wettbewerb bis Schlüsselübergabe von 32 Monaten aus. Hierzu wäre es notwendig die Bauverfahren zu beschleunigen.

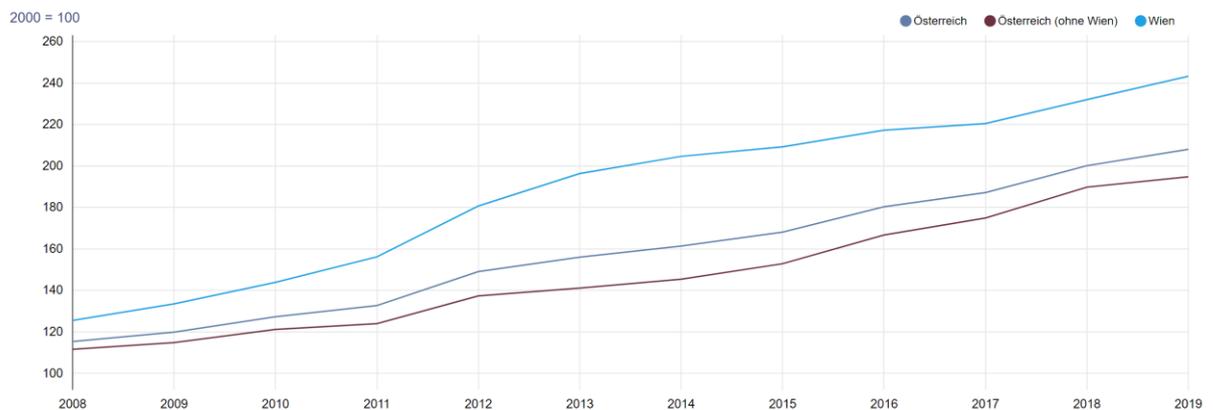
Was möglich wäre schildert Hr. Dir. DI Vandrovec mit einem Beispiel: Ein Wiener Bauträger wollte einen Wohnbau unter 1.000 € / m² reine Baukosten mit der Porr Bau GmbH. umsetzen und so wurde ein Entwurf aufgesetzt, ohne Garage, Fahrradabstellräume, kleine Gemeinschaftsräume, einfache Außenanlagen, kompakter Baukörper, einfache Details, Qualitäten: Kunststofffenster, Teppich, Fliesen 20 / 20cm. Der errechnete Wert lag bei 950 € / m² Wohnnutzfläche an reinen Baukosten.

5.2. Aufbau der Problemstellung

Im Juni 2018 titelt das Magazin Profil mit der Headline Wien: „Die Immobilienpreise steigen an. In Wien ist die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern hoch wie nie. Kein Wunder, dass die Immobilienpreise anziehen.“ (Profil, 2018)

Seit der Weltwirtschaftskrise 2008 befinden sich die Zinsen der Banken im Keller. Investoren greifen daher immer mehr auf Immobilien zurück, da diese in den letzten Jahren eine konstante Rendite erwirtschafteten. Mit den 2010er Jahren schwappte dieser Trend auch auf Privatpersonen über. Seither stiegen die Immobilienpreise von Wohnobjekten, um rund 120% und damit um mehr als das doppelte, an.

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Fellmayr.

Abb. 11: Wohnimmobilienpreisindex der österreichischen Nationalbank (<https://www.oenb.at/isaweb/chart.do>)

Die Vorschau auf die kommenden Jahre prognostiziert ein weiteres Wachstum. Dadurch werden auch Investoren aus dem Ausland auf den Wiener Wohnimmobilienmarkt aufmerksam, was sich wiederum auf die Immobilienpreise auswirken wird.

Betrachtet man die Mietpreise in Wien, so sieht man auch hier eine Preissteigerung von 2008 bis 2019 von rund 65%.

Jahr	Österreich	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Miete ohne Betriebskosten pro m² in Euro										
2005	3,77	3,08	3,32	3,48	3,76	4,76	3,76	4,69	4,88	3,60
2006	3,78	2,88	3,38	3,43	3,73	4,77	3,77	4,81	5,07	3,62
2007	3,87	2,83	3,43	3,46	3,71	5,07	3,91	4,66	5,21	3,76
2008	3,98	3,07	3,55	3,57	3,96	5,15	4,06	4,68	5,32	3,83
2009	4,17	3,28	3,53	3,71	4,19	5,25	4,25	4,89	5,38	4,06
2010	4,27	3,17	3,54	3,83	4,25	5,36	4,27	4,96	5,32	4,22
2011	4,45	3,41	3,68	4,01	4,38	5,58	4,28	5,23	5,53	4,44
2012	4,60	3,56	3,80	4,18	4,48	5,96	4,31	5,41	5,73	4,58
2013	4,77	3,69	3,95	4,31	4,65	6,05	4,60	5,73	5,96	4,73
2014	4,99	3,86	4,07	4,44	4,76	6,31	4,81	5,95	6,18	4,99
2015	5,15	4,08	4,16	4,49	4,94	6,57	4,91	6,17	6,46	5,17
2016	5,37	4,20	4,31	4,67	5,08	6,88	5,06	6,55	6,66	5,42
2017	5,60	4,41	4,44	4,92	5,31	6,99	5,30	6,67	7,06	5,68
2018	5,80	4,51	4,54	5,02	5,50	7,10	5,56	6,93	7,20	5,92
2019	5,97	4,62	4,68	5,16	5,61	7,34	5,75	6,98	7,50	6,10

Abb. 12: durchschnittliche Mieten der Jahre 2005 bis 2019
(https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html#:~:text=lm%20Jahr%202019%20betrug%20die,Anstieg%20von%202%2C3%25)

Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um Durchschnittsmieten ohne Betriebskosten, je Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Aber nicht nur die Nachfrage an Wohnraum, drücken den Preis der Wohnimmobilien in die Höhe. Vergleicht man die Baugrundpreise 2015 mit jenen von 2019, so werden massive Zuwächse ersichtlich. So kostet 1 m² Grundstück in der Donaustadt das Dreifache als noch vor 5 Jahren.

Durchschnittspreise aus 2015:

Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück

Wien		
Bezirke	Gemeinde	Preis/m ²
10. Favoriten	-	286,1
11. Simmering	-	246,5
13. Hietzing	-	395,2
16. Ottakring	-	376,2
17. Hernals	-	452,9
21. Floridsdorf	-	261,7
22. Donaustadt	-	266,9
23. Liesing	-	317,0

Abb. 13: durchschnittliche Grundstückspreise Wien 2015
(https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html)

Durchschnittspreise aus 2019:

Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück

Wien				
B.Nr.	Bezirk	G. Nr.	Gemeinde	Euro/m ²
910	Wien 10., Favoriten	91001	Wien	707,1
911	Wien 11., Simmering	91101	Wien	613,8
913	Wien 13., Hietzing	91301	Wien	1.006,3
914	Wien 14., Penzing	91401	Wien	757,5
916	Wien 16., Ottakring	91601	Wien	738,5
917	Wien 17., Hernals	91701	Wien	1.102,8
918	Wien 18., Währing	91801	Wien	1.186,4
919	Wien 19., Döbling	91901	Wien	1.560,0
921	Wien 21., Floridsdorf	92101	Wien	705,7
922	Wien 22., Donaustadt	92201	Wien	759,0
923	Wien 23., Liesing	92301	Wien	700,6

Abb. 14: durchschnittliche Grundstückspreise Wien 2019
(https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html)

Auch die Baupreise stiegen in den letzten 5 Jahren um rund 12%.

Ergebnisse im Überblick: Baupreisindex für den Hoch- und Tiefbau, Basisjahr 2015														
Jahr/Quartal	Hoch- und Tiefbau	Hochbau									Tiefbau			
		Insgesamt	Bau-meister	Sonstige Bau-arbeiten	Wohnhaus- und Siedlungsbau			Sonstiger Hochbau			Insgesamt	Straßenbau	Brückenbau	Sonstiger Tiefbau
					Insgesamt	Bau-meister	Sonstige Bau-arbeiten	Insgesamt	Bau-meister	Sonstige Bau-arbeiten				
Ø 2019	109,7	112,3	111,7	112,6	112,0	111,4	112,5	112,6	112,2	112,8	106,3	107,4	105,6	105,1
Ø 2018	106,4	108,6	108,3	108,8	108,4	108,0	108,7	108,9	108,7	109,0	103,6	104,0	103,2	103,1
Ø 2017	103,5	104,7	104,3	104,9	104,6	104,1	104,9	104,8	104,5	105,0	102,0	102,1	101,8	101,9
Ø 2016	101,3	101,9	101,5	102,1	101,8	101,5	102,0	102,0	101,8	102,3	100,6	100,6	100,8	100,8
Ø 2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Abb. 15: Baupreisindex 2015 bis 2019 (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html)

All diese Preissteigerungen machen es den gemeinnützigen Bauträgern sehr schwer die derzeit geltenden Förderungsbestimmungen zu erfüllen.

Der Grundstücksankauf passiert in Zukunftshoffungsland mit langjährigen Grundstücksoptionen. Hier ist viel politisches Geschick notwendig, um die notwendigen Widmungen zu bekommen. Die Verfahrensdauern, gerade im Widmungsverfahren, dauern bis zu 2 Jahre. Erst dann ist es möglich, über das Grundstück zu verfügen und dieses zu beplanen. Auch die Planungsphase dauert bis zu einem Jahr und endet mit der Einreichung bei der Behörde. Verfahrensdauern, in der ersten Instanz im Baugenehmigungsprozess, liegen derzeit bei rund 6 Monaten. Nicht selten werden hier, seitens der Anrainer, Einsprüche erhoben, um das Bauvorhaben zu verzögern. Ein großer sozialer Wohnbau in der Nachbarschaft ist in manchen Gegenden nicht gerne gesehen. In der zweiten Instanz, welche durch das Landesverwaltungsgericht vertreten wird, sind Verfahrensdauern von rund 16 Monaten keine Seltenheit. Derzeit fehlt es an Kapazität in den Gerichten. Rund ein Drittel, der im Landesverwaltungsgericht anhängigen Verfahren, sind Anrainereinsprüche. (vgl. Putschögl, 2017)

Im Worst Case vergehen von einer Grundstücksoption bis zum Baubeginn nicht ganz 4 Jahre. Bei einer Baudauer von durchschnittlich 18 Monaten kommt man auf eine Gesamtprojektdauer von fünfeinhalb Jahren. Die Kosten für Finanzierung, Planer und Behördenverfahren steigen mit jedem Monat an, was die Situation rund um das Thema Kosten nochmals verschärft.

Die Planungskosten inkl. aller Fachplaner und Sonderfachleuten betragen, gerechnet auf die Gesamtinvestitionskosten, rund 11%. Auch hier sollte man also genauer hinsehen. Im Widmungsverfahren kommt es öfter vor, dass ein Architekt eine Planung für ein Widmungsverfahren aufstellt und ein zweiter Architekt dann das Projekt von Null auf wieder für den Bauträger beplant. Auch werden jährlich hunderttausende Euro in Bauträgerwettbewerbe gesteckt, um an kostengünstige Grundstücke zu kommen. Jedoch gewinnt immer nur einer und der Rest hat versunkene Kosten, welche das Budget des der Bauträgers belasten und dadurch die Eigenmittelreserven schmelzen lassen.

Auch die aktuelle Regelung der Vergabe bzw. der weiteren Mietgestaltung hat ihre Schwächen. So titelt die Tageszeitung Österreich am 30. September 2012: „Peter Pilz lebt in Sozial-Wohnung – zahlte nur 66 Euro Miete.“ (OE24 GmbH, 2012) Weiter wird im Artikel ausgeführt, dass die Miete des damaligen Nationalratsabgeordneten auf 148 € für eine rund 61 m2 große Kategorie C Wohnung angehoben wurde, da der Gemeindebau gerade saniert wurde. Das Gehalt des Nationalratsabgeordneten lag, lt. Zeitungsbericht bei 8.160 € monatlich. (vgl. OE24 GmbH, 2012) Peter Pilz ist hier sicher nicht der einzige Gutverdiener in einer sozialen Wohnung. Ist es also gerecht, dass ein Topverdiener in einem gemeinnützig errichteten Wohnhaus lebt und dieselbe Miete, wie zum Beispiel, eine alleinerziehende Mutter mit 2 Kindern zahlt?! Das Thema ist ein heißes Eisen für die Politik, denn was sind die Alternativen? Einen Menschen aus der Wohnung und dessen häuslicher Umgebung werfen, weil er ein Besserverdiener ist? Wenn die Lösung zu radikal ausfällt, könnte die derzeit gut funktionierende soziale Durchmischung wegfallen, was eine Slumbildung in sozialen Wohnbauten auslösen könnte.

Das derzeitige Förderungssystem ist eine Mischung aus Objektförderung und Subjektförderung. Durch eine reine Subjektförderung könnte man zielgenauer den Menschen helfen. Doch ist dies der Weisheit letzter Schluss?!

Wie vorhergehend aufgezeigt, gibt es einige Bereiche und Themen, welche genauer betrachtet werden sollten. Im Groben kann man die Problemstellung in 3 Überschriften einteilen. Grundstück, Planung und Bauablauf sowie System. In den nachfolgenden Kapiteln werden die aufgezeigten Problemzonen aufgegriffen und mit den Vorschlägen, der Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, für eine weitere Bearbeitung definiert.

5.2.1. Grundstück

Wie aus den Interviews und den Recherchen hervorgeht können derzeit, die seitens der Förderstelle, geforderten Grundstückspreise nicht mehr erzielt werden. Die bebaubaren Grundflächen werden immer weniger und die Grundstückspreise steigen stetig. Bauland ist bereits seit längerem für gemeinnützige Bauträger unerschwinglich. Bei Bauzukunftshoffnungsland wird die Situation ebenfalls schwieriger. Sobald ein Bauträger Interesse an einem Grundstück zeigt, steigen die Vorstellungen von Bauern und Gärtnern ins Unrealistische.

Die Widmung „Förderbarer Wohnbau“ entspannt diese Situation derzeit nicht, da lediglich auf die energetischen Kennzahlen des WWFSG 1989 sowie der Neubauverordnung 2007 als Beschränkung herangezogen wird. Gewerbliche Bauträger können, trotz dieser Vorgaben, in entsprechenden Lagen ein Mehrfaches der seitens der Förderstellen ausgegebenen maximalen Grundkosten zahlen. Als erstes Thema wird daher die Verschärfung der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ betrachtet.

Ein weiteres Problem stellt die Arrondierung von Grundstücken dar. Lange schmale Grünland - Grundstücke können nicht entwickelt werden, da eine Bebauung nicht möglich ist. Ein Abtausch und Neuverlegung der Grundgrenzen ist derzeit im rechtlichen Graubereich. Auch dieses Thema wird aufgegriffen und genauer betrachtet.

Eine Möglichkeit die Grundstückskosten zu umgehen ist die Vergabe von Baurecht. Dadurch würde die Stadt Wien Grundstückseigentümer bleiben und hätte damit mehr Einfluss auf die sozialen Wohnbauten. Dies könnte bis zu einem vertraglich vereinbarten Recht auf die Wiedervergabe von einem gewissen Anteil an Wohnungen gehen. Da die Wohneinheiten durch das Baurecht nie in das Eigentum der Mieter über gehen würden, wäre auch die Versorgung von kostengünstigen Mietwohnungen auf Jahre gesichert.

Beim Thema Grundstück sollten Lösungen für Grundstücksmobilisierung sowie die Sicherung des kostengünstigen Grundstückskaufs, für die gemeinnützigen Bauträger, entwickelt werden.

5.2.2. Planung und Bauablauf

Die derzeitigen Kostentreiber im Bereich Planung sind die langen Verfahrensdauern, auch durch doppelte Verfahren im Bereich Flächenwidmung und der Projektplanung. Im Zuge der Widmungserstellung wird ein Architekt beauftragt einen Entwurf bzw. ein Konzept zu entwickeln, welcher lediglich zur Planung der Widmung dient. Im Zuge der Projektplanung wird erneut ein Entwurf entwickelt, welcher im Besten Fall umgesetzt wird. Denn im Falle eines Bauträgerwettbewerbes werden pro Bauplatz vier bis fünf Entwürfe erstellt, jedoch nur eine Idee wird umgesetzt. Kosten für Architekt, Landschaftsplaner und sonstige Konsulenten bleiben beim Bauträger und belasten somit die Folgeprojekte bzw. die Eigenmittelreserven des Bauträgers. Seitens Herrn Bmst. Ing. Wilhelm Zechner wurde der Vorschlag eines Ideenwettbewerbs während des Widmungsverfahren vorgeschlagen. Hier sollten, wie beim dem in einer späteren Projektphase ausgeführten Bauträgerwettbewerb, die Bauträger die Widmung planen und eine Idee für dessen Nutzung präsentieren. Dies würde doppelte Planungskosten verhindern und die

Kosten eines Ideenwettbewerbs wären wesentlich geringer als die Kosten eines Bauträgerwettbewerbs, wo bereits nahezu eine Entwurfsplanung abgegeben werden muss. Ein Thema wird daher „Ideenwettbewerb vs. Bauträgerwettbewerb“ sein

Aus den Interviews konnte man auch erkennen, dass die immer höher werdenden Auflagen für Bautechnik, Brandschutz und Barrierefreiheit zu immer höheren Baukosten führen. Hier wäre seitens der Bauträger und der Bauwirtschaft eine vernünftige Sicht auf die betroffenen Elemente wünschenswert. Dieses Thema für sich wäre ein eigenes Dissertationsthema, welches für diese Arbeit zu weit reichen würde und trifft das Thema „Verbesserungsvorschläge für den sozialen Wohnbau in Wien“ nicht ganz. Daher wird dieses Thema nicht weiterbearbeitet.

Ein weiteres Thema, welches des Öfteren in den Interviews erwähnt wurde, sind die vielen Allgemeinflächen, welche seitens des Grundstücksbeirates bzw. seitens der Stadt Wien gefordert werden. Gemeinschaftsräume ohne Verwendung sind leider öfter in den Wohnhäusern zu beobachten. Dies liegt zum einen an den Bauträgern, welche sich um die Bespielung und die Organisation nicht kümmern, zum anderen daran das es ein Überangebot an Gemeinschaftsräumen gibt.

Man ist sich einig, dass das Fahrrad in Zukunft einen stärkeren Einfluss auf die Mobilität haben wird. Jedoch ist es notwendig hunderte Quadratmeter an Fahrradabstellraum zu konzipiert? Sind PKW-Stellplätze in diesem Teil der Stadt wirklich erforderlich oder könnte man hier noch einsparen? Dies würde der Umwelt guttun und könnte Geld und Flächen sparen. Die gemeinnützigen Bauträger greifen auf sehr viel Erfahrung zurück und wissen genau in welchen Regionen von Wien Fahrradstellplätze, PKW-Stellplätze oder auch Gemeinschaftsräume genutzt werden und wo nicht. Hier sollte man ein Raumprogramm schaffen, wo man wie aus einer Speisekarte Gemeinschaftseinrichtungen auswählen kann. Dadurch wäre zum einen eine Planungssicherheit gegeben, zum anderen wäre es gesichert, dass genügend Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden sind. Somit wird als nächstes Thema „flexible Raumprogramme“ aufgenommen.

Das Thema BIM wurde des Öfteren in den Interviews erwähnt. Auch dieses Thema streift das Dissertationsthema nur am Rande. Man ist sich sicher, dass BIM ein Zukunftsthema wird, es jedoch noch sehr unausgereift scheint. Einen klaren Vorteil sehen weder die Vertreter der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft noch der Vertreter der Bauwirtschaft. Das Thema BIM wird daher für diese Arbeit nicht berücksichtigt.

Qualitäten im geförderten Wohnbau sind immer wieder ein Thema. Ist es in jeder Region von Wien notwendig hochwertigste Materialien zu verbauen, oder könnte man auch hier, wie seitens Dr. Mag. Karl Wurm MBA vorgeschlagen, verschiedene Ausstattungsmodelle entwickeln. Kostengünstige Wohnbauten mit geringer Miete, Wohnbauten mit mittlerer Ausstattung oder Wohnbauten mit gehobener Ausstattung, aber auch den höchsten Mietansätzen. Auch dieses Thema ist ein sehr spannendes und wird in weiterer Folge genauer betrachtet.

5.2.3. System

Derzeit haben Bauträger das Problem, dass die Wirtschaft anzieht und dadurch die Baupreise steigen. Eine Umsetzung der Wohnbauprojekte zu den, seitens der Förderung, ausgegebenen Konditionen sind nur noch schwer realisierbar. Somit bleibt meist nur die Lösung, die Wohnprojekte radikal abzuspicken und umzuplanen, was wiederum mit Zeit und somit mit Kosten verbunden ist. Abgesehen davon sind Förderstelle und Grundstücksbeirat über Umplanungen nicht sehr erfreut. Da die Wohnbauprojekte mit Erstellung der Ausschreibung auch bei der Baubehörde eingereicht werden, entstehen auch hier für Auswechslungsplanungen Mehrkosten. Durch die derzeitige Zinslandschaft wäre es möglich, bei gleichbleibender Miete, die Baukosten zu erhöhen. Dies verhindern die derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben der Neubauverordnung 2007, da hier die maximalen Gesamtbaukosten festgelegt werden. Ein weiteres Thema ist daher die „Abschaffung der maximal förderbaren Gesamtbaukosten“.

Eine weitere aufgezeigte Ungerechtigkeit, in der Wohnungswirtschaft, ist die Mietgestaltung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern nach Ausfinanzierung der Förderung. Während in Häusern gemeinnütziger Bauträger die Mieter auf Bestandsdauer des Gebäudes auf günstige Mieten vertrauen können, so können gewerbliche Bauträger nach Ausfinanzierung der Förderung, die Wohnungen nach den Marktpreisen vermieten. Die geförderte, erschwingliche Mietwohnung wird somit zur teuren Mietwohnung eines gewerblichen Bauträgers, welcher ab diesen Zeitpunkt beginnt an der Wohnung zu verdienen. Diese Situation ist genauer zu betrachten. Ist es möglich gemeinnützige und gewerbliche Bauträger gleich zu stellen? Welche Vorteile bzw. Nachteile ergeben sich für die jeweiligen Bauträger? Das Thema „Gleichstellung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern“ wird daher aufgenommen und weiterbearbeitet.

Wie in Kapitel 5.2. Aufbau der Problemstellung beschrieben ist die Gerechtigkeit der Fixmieten zu hinterfragen. Bei Bezug werden die Gehälter der Bewohner einmalig kontrolliert. Befinden sich diese im Rahmen der Förderwürdigkeit, wird die Wohnung zum Fixmietzins an denjenigen vermietet. Und hierbei zahlt ein Angestellter mit einem Netto-Einkommen von € 3.000,- dasselbe wie eine alleinerziehende Mutter mit einem Netto-Einkommen von € 900,-. Zudem werden die Einkommen danach nicht weiter kontrolliert. So kommt es zu Situationen, dass hochrangige Politiker mit einem Monatsnettoeinkommen über € 8.000,- in geförderten Wohnung wohnen, da sie als Studenten in die Wohnung bezogen haben. Seitens der Stadt Wien wird dies mit der Sozialen Durchmischung gerechtfertigt. Auch wenn die Idee der gestaffelten Mieten bei den Vertretern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nicht gut ankam, so ist es doch Wert dieses Thema aufzugreifen und genauer zu betrachten.

Das Thema, dass in Zusammenhang mit der Förderung seitens der Medien ebenfalls immer wieder aufgegriffen wird, ist das Thema Subjektförderung vs. Objektförderung. Zurzeit wird im sozialen Wohnbau das Objekt gefördert, was aus Sicht der Interviewpartner die Mieten geringhält und gleichzeitig die Wirtschaft belebt. Zudem sieht sie das Mitspracherecht der Stadt Wien wie Sozialer Wohnbau umzusetzen ist. Das Subjekt wird, wenn nötig, zusätzlich durch Wohnbeihilfe und Eigenmittlersatzdarlehen gefördert. Die Verschiebung der Mittel zwischen Objekt- und Subjektförderung birgt jedoch eine spannende Variante von sozialer Gerechtigkeit und wird daher als Thema aufgenommen.

Die Themen, welche weiterbearbeitet werden, sind damit definiert und in den nachfolgenden Kapiteln werden diese wirtschaftlich und sozial betrachtet.

6. Lösungsansätze / Modellversuche

Wie bereits im Kapitel Problemstellung beschrieben, werden die Lösungsansätze in die drei wesentlichen Projektphasen unterteilt: Grundstück, Planung und Bauablauf sowie System. Da es gerade in Wien von Region zu Region bzw. von Bezirk zu Bezirk unterschiedliche Anforderungen an Wohnungen, Grundstückspreise und dergleichen gibt, sind die Anforderungen für jeden Bauplatz andere. Exemplarisch werden, für die Bearbeitung der aufgezeigten Themen, drei Grundstücke, in den derzeit am stärksten in Entwicklung befindlichen Bezirken Leopoldstadt, Favoriten und Donaustadt betrachtet. Die Grundstücke befinden sich dabei immer in Stadtentwicklungsgebieten nach dem Stadtentwicklungsplan 2025. In der Leopoldstadt wird das Stadtentwicklungsgebiet des Nordwestbahnhofs herangezogen. In Favoriten das Entwicklungsgebiet rund um das ehemalige AUA Headquarter und der neuen U1 Endstation Oberlaa. In der Donaustadt wird ein Grundstück im größten Stadtentwicklungsgebiet Europas, der Seestadt Aspern, betrachtet.

6.1 Modellgrundstücke

Wie bereits erwähnt beziehen sich die Grundstückspreise immer auf die erzielbare Nutzfläche. Da in den einzelnen Bezirken bzw. Stadtentwicklungsgebieten andere Widmungsziele vorgesehen sind, wird jedes Grundstück für sich betrachtet. Hierbei werden bestehende Grundstücke inkl. Widmung herangezogen, um eine Projektentwicklung aufstellen zu können und die einzelnen Themen, anhand dieser Grundstücke, rechnerisch nachzuweisen.

6.1.1. Leopoldstadt – Nord-Westbahnhof – 1020 Wien

Die Stadtentwicklungsgebiete innerhalb oder am Rande des Gürtels zeichnen sich durch sehr großzügige Widmungen aus. Die Bauklasse 4 (bis 21 m Gebäudehöhe) ist keine Seltenheit und wird auch gelegentlich durch Strukturen oder höheren Bauklassen übertroffen. Das betrachtete Grundstück befindet sich „an den Kohlenrutschen“ und wurde im Jahr 2016 verkauft und entwickelt. Die Flächenwidmung weist eine Wohnwidmung mit der Bauklasse IV in geschlossener Bauweise und einer maximalen Bebauung auf den jeweiligen Teil des Bauplatzes von 40% aus. Zudem sind am Plandokument zwei besondere Bestimmungen (BB) ausgewiesen.

„BB1: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

BB6: Auf den mit BB6 bezeichneten Grundflächen darf die Brutto-Grundfläche in Summe 24.000 m² nicht übersteigen.“ (Plandokument 8109, Punkt 4, Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes)

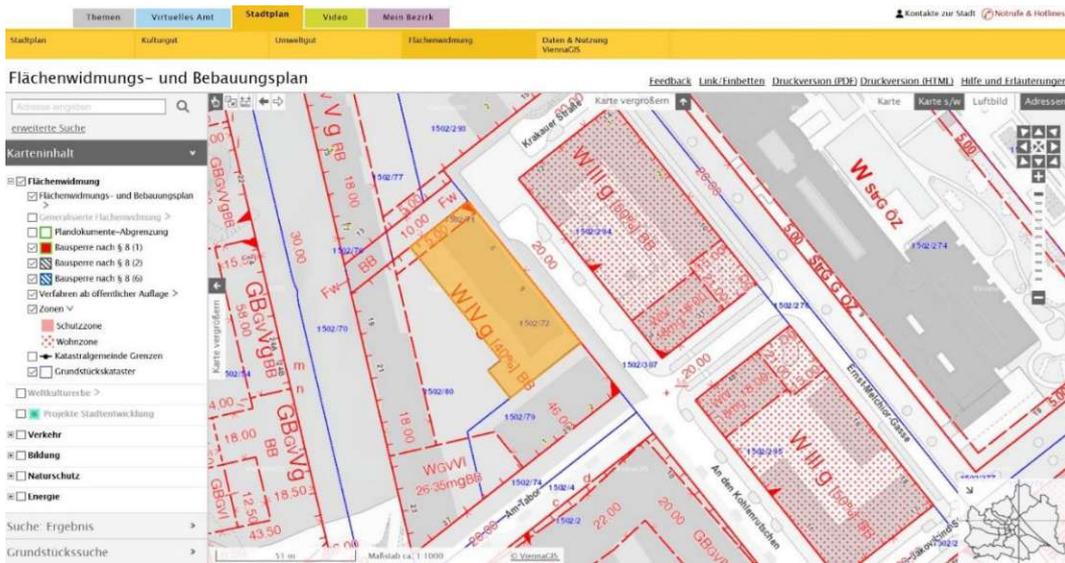


Abb. 16: Flächenwidmungsplan Leopoldstadt (<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>)

6.1.1.1. Ermittlung der maximalen Bebauung

Das Grundstück stellt sich wie folgt dar:

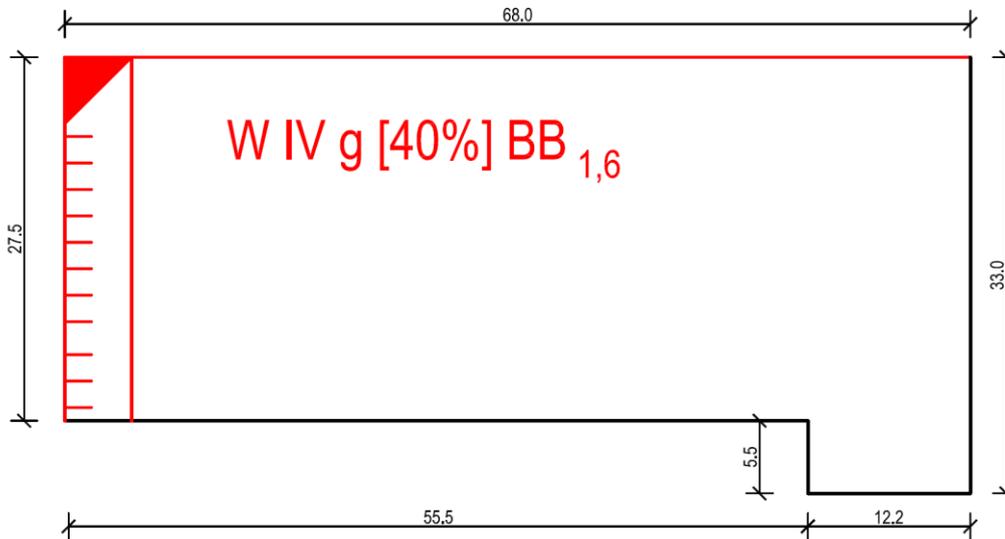


Abb. 17: Skizze Grundstück 1502/72: An den Kohlruutschen 6-8, 1020 Wien

Die Grundstücksfläche errechnet sich mit: $68,0 \text{ m} \times 27,5 \text{ m} + 5,5 \text{ m} \times 12,2 \text{ m} = 1.937 \text{ m}^2$.

Die, aus meiner Sicht, wirtschaftlichste Bebauung auf diesen Bauplatz ist ein einfacher Riegel auf der Straßenseite. Auf der linken Seite befindet sich ein öffentlicher Durchgang in der Breite von 5,00 m, wodurch 63 m an Gebäudelänge entlang Straße „an den Kohlruutschen“ möglich ist. Da lediglich 40% des Bauplatzes bebaut werden dürfen, kann eine maximale oberirdische Bebauung von $1.937 / 100 \times 40 = 774,80 \text{ m}^2$ bebaubare Bruttofläche errichtet werden. Bei einer Gebäudelänge von 63 m erhält man dadurch eine Gebäudetiefe von $774,80 / 63 = 12,30 \text{ m}$. Das Gebäude hat somit eine Abmessung von 63 m x 12,30 m.

In der Bauklasse IV wird nach § 75 Absatz 2 Wiener Bauordnung eine Gebäudehöhe von mindestens 12 m und maximal 21 m definiert.

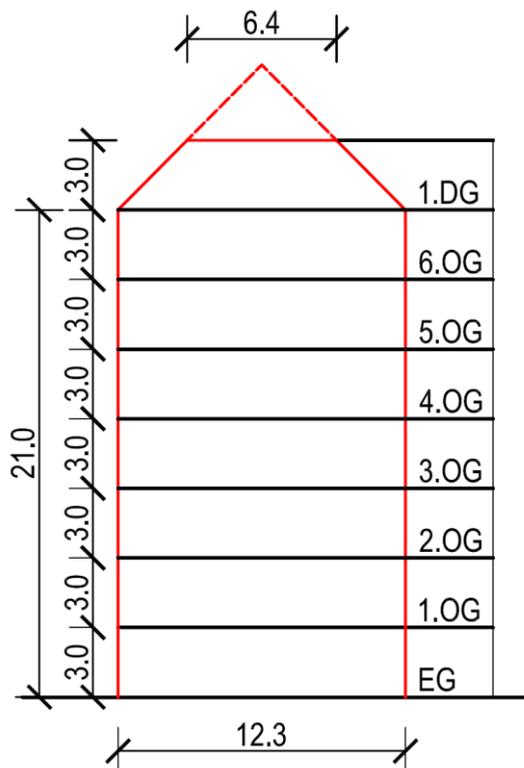


Abb. 18: Skizze Schnitt An den Kohlrutschen 6-8; 1020 Wien

Reißt man die Geschosse, mit einer Geschosshöhe von 3,00 m im Schnitt auf, so erhält man insgesamt 8 Geschosse, wobei ein Dachgeschoss entsteht. Das zweite Dachgeschoss wäre nicht mehr nutzbar. Hier könnte man, bei der Behörde, einen Kubaturausgleich besprechen, um damit die Gebäudehöhe um ein paar Zentimeter anzuheben, was zu einer besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses führen würde.

Bei einer bebaubaren Fläche von 774,80 m² und 8 Geschossen, welche eine volle Grundfläche aufweisen, ergeben sich: 774,80 m² x 8 Geschosse = 6.198,40 m² Bruttogeschossfläche.

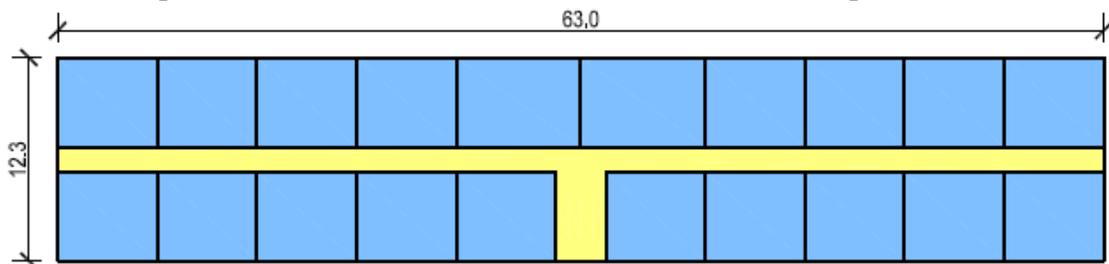


Abb. 19: Skizze Regelgeschoss An den Kohlrutschen 6-8; 1020 Wien

Da sich, aufgrund der Konfiguration, ein sehr kompaktes Haus ergibt kann eine BGF zu NNFL von 70% erreicht werden. Somit errechnet sich eine geschätzte Nettonutzfläche von 6.198,40 m² / 100 x 70 = 4.338,88 m². Im Erdgeschoss wird mit rund 300 m² betreutes Wohnen und 300 m² Retail weitergerechnet. Balkon- / Terrassenflächen werden mit 17% der Nettonutzfläche Wohnen angenommen. 3.738,88 m² x 0,17 = 635,61 m²

Nach § 50 des Wiener Garagengesetz sind bei Wohneinheiten, je 100 m² Wohnnutzfläche, 1 Stellplatz zu schaffen. Bei Geschäftslokalen ist je 100 m² Aufenthaltsraum 1 Stellplatz zu schaffen. Hierbei werden 80% der Nettonutzfläche als Aufenthaltsräume angenommen. Bei betreutem Wohnen ist ebenfalls je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen, wobei 90% der Nettonutzfläche als Aufenthaltsraum angenommen werden. Somit ergibt sich eine

Notwendigkeit von 41 Pflichtstellplätzen. Es wird davon ausgegangen, dass diese am Baugrund bei maximal einem Untergeschoss, errichtet werden können.

6.1.1.2 Nutzflächenaufstellung

Nutzungsart	Netto - Nutzfläche	Relevant für Stellplatzberechnung
Wohnen	3.738,88 m ²	3.738,88
Retail	300,00 m ²	240,00 m ²
Betreutes Wohnen	300,00 m ²	270,00 m ²
Balkone / Terrassen	635,61 m ²	
Stellplätze	37+2+2 = 41 Stellplätze	
Wohneinheiten	54 Wohnungen+ 1 Wohneinheit für betreutes Wohnen + 1 Geschäftslokal	
Nettonutzfläche gesamt	4.338,88 m ²	

Tabelle 4: Nutzflächenaufstellung An den Kohlruischen 6-8; 1020 Wien

6.1.1.3 Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten

Wie bereits in Punkt 4.4.2. Kalkulation Gesamtbaukosten erklärt, schreibt die Wohnbauförderung Wien maximale Gesamtbaukosten vor. Diese finden sich in §1 der Neubauverordnung 2007. Sie gilt für die Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäuser und Errichtungen von kommunaler Infrastruktur, welche nach WWFSG 1989 eine Förderung der Stadt Wien in Anspruch nehmen.

„Die Obergrenze der angemessenen Gesamtbaukosten beträgt 1.350 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989.“ (§1 Absatz 1 NBV 2007)

Hierzu kommt ein Zuschlag für Kleinbaustellen, welcher in §1 Absatz 2 WWFSG definiert ist.

„Bei Baustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 10 000 Quadratmeter erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche:

bis 1 000 Quadratmeter 300 Euro,

über 1 000 Quadratmeter bis 5 000 Quadratmeter sowie 5 000 Quadratmeter bis 10 000 Quadratmeter sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei beim Zwischenwert 5 000 der Zuschlag rechnerisch mit 120, bei der Obergrenze von 10 000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 20 anzusetzen ist.“ (§1 Absatz 2 NBV 2007)

Zusätzlich dürfen noch Erschwernisse nach §1 Absatz 3 WWFSG wie folgt berücksichtigt werden.

„Bei Bauvorhaben, bei denen besondere bautechnische Anforderungen (zB technische Erschwernisse, Passivhausstandard, Vorkehrungen, die aus der Lage an emissionsreichen Standorten entstehen), besondere bauökologische Qualitäten (Maßnahmen für den Klimaschutz,

zB der Baustoffe und Ausstattung, der Bauabwicklung und Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und Minderung des Endenergieverbrauches), besondere architektonisch gestalterische Qualitäten (zB Schaffung von Allgemeinflächen, Maßnahmen zur Erhöhung der Grundrissflexibilität, Einsatz von Bauweisen und Bauelementen mit hohem Langzeitwert, Maßnahmen für behinderte und ältere Menschen sowie für Kinder), Kosten für Energieausweise, Marketingkosten und sonstige unvorhergesehene erschwerende Umstände nachweisbar zu wesentlichen Mehrkosten führen, erhöht sich die Obergrenze gemäß Abs. 1 und 2 um diese Mehrkosten, höchstens jedoch um 450 Euro je Quadratmeter Nutzfläche.

Erfolgt die Errichtung der gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zur Gänze auf jener Liegenschaft, auf welcher sich auch das zu fördernde Wohngebäude befindet, so können die Gesamtbaukosten um einen Kostenbeitrag im Ausmaß von bis zu 9.000 Euro je alternativer Pflichtstellplatzbereitstellung vermehrt werden, wobei die Mehrkostenobergrenze (450 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche nicht überschritten werden darf.“ (§1 Absatz 3 WWFSG 1986)

Die Absätze 4 und 5 verweisen auf die Berechnung der Gesamtbaukosten bei Heimen. Da in den Modelgrundstücken lediglich Wohneinheiten für betreutes Wohnen geplant werden, und diese seitens der Wohnbauförderung als Wohneinheiten gesehen werden, sind die beiden Absätze für diese Arbeit nicht relevant.

Im Absatz 6 werden auch für die Balkon und Terrassenflächen anteilig Kosten aufgeschlagen.

„Tatsächlich errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, dürfen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß der Wohnnutzfläche zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch nur im Ausmaß von 6 vH der Nutzfläche der Wohnung. § 63 in Verbindung mit § 2 Z 9 WWFSG 1989 ist jedenfalls einzuhalten.“ (§1 Absatz 6 WWFSG 1986)

Für die Berechnung der Gesamtbaukosten, wird angenommen, dass sämtliche Balkonflächen kleiner als 6% der Wohnnutzfläche, der zugeordneten Wohneinheit, geplant wurden und die Terrassen mit dem Gebäude verbunden sind.

Die maximalen Gesamtbaukosten berechnen sich daher wie folgt:

Nutzfläche Wohnen:	3.738,88 m ²
Nutzfläche betr. Wohnen:	300,00 m ²
Nutzfläche Retail / Kiga:	300,00 m ²
Summe:	4.338,88 m²

Balkon / Terrassen: 635,61 m² / 3 = **211,87 m²**

Gesamtfläche zur Berechnung Gesamtbaukosten: **4.550,75 m²**

Aufstellung der maximalen Gesamtbaukosten je Quadratmeter:

Grundbetrag lt. §1 Absatz 1 NBV: **1.350 € / m²**

Kleinbaustellenzuschlag:

Hier wird der Wert lt. Nutzfläche interpoliert 4.550,75 m². Nach §1 Absatz 2 Neubauverordnung 2007 sind zwischen 1.000 m² und 5.000 m² die Kosten zwischen 300 € / m² und 120 € / m² zu interpolieren.

Somit ergibt sich ein Wert von **140,22 € / m²**

Erschwernisse:

Hierfür wird angenommen, dass Erschwernisse im Ausmaß von 360 € / m² angenommen

360,00 € / m²

Somit ergeben sich Gesamtbaukosten je m² **1.850,22 € / m²**

Die angemessenen maximalen Gesamtbaukosten betragen somit:

1.850,22 € / m² x 4.550,75 m² = **€ 8.419.888,66**

6.1.1.4 Berechnung der Förderhöhe

Die Förderhöhe wird in der Neubauverordnung 2007 wie folgt festgelegt:

„Die Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen erfolgt durch die Gewährung eines Förderdarlehens des Landes in Höhe von

1. 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 2 000 Quadratmeter beträgt,

2. 650 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 2 000 Quadratmeter und 4 500 Quadratmeter beträgt,

3. 600 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche mehr als 4 500 Quadratmeter, aber weniger als 10 000 Quadratmeter beträgt,

4. 550 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche zwischen 10 000 Quadratmeter und 15 000 Quadratmeter beträgt,

5. 510 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, wenn die Gesamtnutzfläche mehr als 15 000 Quadratmeter beträgt, für die Förderung von Heimplätzen sowie für die nachträgliche Errichtung von Dachgeschossausbauten zum Zwecke der Vermietung, sofern diese nicht von der Stadt Wien oder gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden.“ (§3 Absatz 1 NBV 2007)

„Neben der Förderung nach § 3 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss für tatsächlich angefallene Baukosten gemäß § 1 Abs. 2 gewährt werden, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt. Die Höhe des Zuschusses beträgt bei einer Gesamtnutzfläche bis 1 000 Quadratmeter 140 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Bei einer Gesamtnutzfläche über 1 000 Quadratmeter reduziert sich der Multiplikator von 140 Euro um jeweils 0,04 Euro für jeden die 1 000 Quadratmeter übersteigenden weiteren Quadratmeter.“ (§7 Absatz 1 NBV 2007)

Somit ergibt sich eine Basisförderung, bei einer Nutzfläche von 4.550,75 m², von 600 € / m².

Aus dem Kleinbaustellenzuschlag wird keine Förderung generiert, da die Nutzfläche über 4.500 m² beträgt.

Das Förderdarlehen beträgt somit 4.550,75 m² x 600 € / m²= **€ 2.730.450,-**

6.1.1.5 Superförderung

Wie bei Punkt 4.7.2. Supergeförderte Mietwohnungen beschrieben, kann für ein Drittel aller Wohnflächen, zusätzlich die sogenannte Superförderung beantragt werden. Diese ist in § 6 Absatz 1 der Neubauverordnung 2007 geregelt.

„Für die Errichtung von Mietwohnungen kann neben der Förderung nach § 3 oder § 5 ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber von den Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 im Ausmaß von nicht mehr als 57,41 Euro je Quadratmeter Nutzfläche begehrt. Dieser Betrag vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“ (§6 Absatz 1 NBV 2007)

Diese Förderung ist auf ein Drittel der Fläche möglich und wird aus Wohnfläche der Smart Wohneinheiten ausgewählt. Für die Berechnung der Förderung wird das gesamte Flächendrittel herangezogen.

$$3.738,88 \text{ m}^2 / 3 = (1.246,29 \text{ m}^2 + 70,62 \text{ m}^2 (\text{Anteil Balkone/Terrassen})) \times 150 \text{ €} / \text{m}^2 = \mathbf{€ 197.536,50}$$

6.1.1.6 Projektkalkulationen

Die Projektkalkulation wird lt. Ö-Norm B 1801-1 aufgestellt und wird demnach in folgende Untergruppen gegliedert:

- 0 Grund
- 1 Aufschließung
- 2 – 4 Bauwerkskosten
- 5 Einrichtung
- 6 Außenanlagen
- 7 Honorare
- 8 Nebenkosten
- 9 Reserve

Folgende Annahmen werden hierfür getroffen:

Allgemein

- Es wird ohne Abbruchkosten und Altlasten gerechnet.
- Die Baukosten, sowie die Kosten der Außenanlagen, werden aus Erfahrungswerten geschätzt.
- Die Honorare der Planer und Konsulenten wurden geschätzt bzw. an das Skriptum „Bau- und Immobilienwirtschaft“ von Herrn Dipl. Ing. Dr. Walter Lunzer / TU Wien angelehnt.

Gemeinnützige Bauträgerkalkulation

- Die Grundkosten für die Kalkulationen des gemeinnützigen Bauträgers werden, wie in Kapitel 4.1.1. Eigeninitiativer Grundstücksankauf beschrieben, mit den maximal Grundkosten von 235 € je Quadratmeter Wohnnutzfläche gerechnet.
- Die Finanzierung des gemeinnützigen Bauträgers wird in Kapitel 6.1.1.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger ausführlicher betrachtet und in weiterer Folge in den

Mietenkalkulationen aufgeschlüsselt. Da die Finanzierungskosten in den Kalkulationen der Gesamtbaukosten keine Relevanz haben, werden diese in den Kalkulationen nicht berücksichtigt.

- Bei den Kalkulationen des gemeinnützigen Bauträgers wird keinerlei Einrichtung eingerechnet.
- Die Mietenkalkulation des gemeinnützigen Bauträgers geht bei der Modellberechnung davon aus, dass die Gesamtbaukosten zur Gänze aufgebraucht werden, auch wenn diese in den Kalkulationen nicht zur Gänze verbraucht werden.
- Bei den Kalkulationen des gemeinnützigen Bauträgers werden keine Maklerkosten angesetzt.

Freifinanzierte Bauträgerkalkulation

- Die Grundkosten für die Kalkulationen des freifinanzierten Bauträgers, werden nach tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Bauträgerliegenschaften der letzten Jahre (2018 bis Q1 2020) gerechnet. Hierfür wurden anonymisierte Verkaufslisten von führenden Maklerbüros abgefragt und die Modellgrundstücke entsprechend bewertet.
- Bei den Kalkulationen des freifinanzierten Bauträgers wird mit Maklergebühren von 3% des Kaufpreises gerechnet.
- Allgemein sind die Bau- und Konsulentenhonorare bei freifinanzierten Bauträgern um rund 10-15% höher, da ein Risikoaufschlag seitens der Bauwirtschaft bzw. der einzelnen Konsulenten angesetzt wird. Dies entsteht dadurch, dass hinter gemeinnützigen Bauträgern finanzstarke staatlicher oder kommunale Institutionen stehen, welche im Falle von finanziellen Engpässen aushelfen können. Auch in der Finanzierung der Projekte werden daraus Vorteile seitens der Banken gesehen.
- Die Finanzierung des gewerblichen Bauträgers wird mit einem im Jahr 2019 üblichen Zinssatz von rund 1,4 % gerechnet. Zudem wird eine vereinfachte Zinsrechnung (ohne Zinseszinsen) herangezogen.
- Bei den Kalkulationen des freifinanzierten Bauträgers wird, wie üblich bei Mietwohnungen, die Küche als Einrichtung ausgestattet.
- Für die Geschäftsflächen werden die Mieten des „Geschäftsflächenbericht Österreich 2019“, welcher seitens EHL jährlich erstellt wird, herangezogen.
- Die Durchschnittsmieten von den Wohneinheiten, sowie den Wohneinheiten für betreutes Wohnen, werden aus den EHL Bericht „Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2020“ herangezogen. Hierfür wird die Miete je Quadratmeter Wohnnutzfläche auf eine gewichtete Wohnnutzfläche (inkl. Balkone und Terrassen) umgelegt.
- Die Betriebskosten werden zu 100% auf die Mieter umgelegt und werden daher bei der Berechnung der Nettorendite nicht berücksichtigt.
- Die nicht umlegbaren Verwaltungskosten werden mit 2% des Rohertrags angesetzt.
- Die Instandhaltungskosten werden mit 13% des Rohertrages angesetzt.
- Die Mietausfallwagnis wird auf 2% geschätzt

Wie beschrieben werden die Mieten für Wohnungen als Erstbezug aus dem Bericht „Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019“, welcher jährlich seitens des Maklerbüros EHL in Co-Operation mit dem gewerblichen Bauträger BUWOG erstellt wird, herangezogen:

DEMOGRAFISCHE FAKTEN

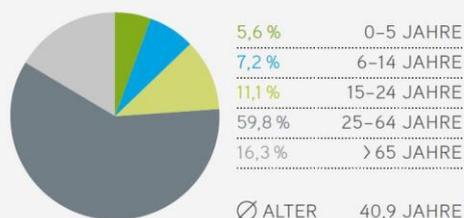
ANTEIL NICHT-ÖSTERREICHISCHER STAATSBÜRGER

Ø WIEN 30,2 %
 LANDSTRASSE 31,8 % **+1,6 %**

DURCHSCHNITTSEINKOMMEN***

€ 24.172,- Ø LANDSTRASSE
 € 22.943,- Ø WIEN

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN



WOHNEN (PREIS/m²)

EIGENTUM

ERSTBEZUG € 5.600,-/m²
 SONSTIGE € 4.100,-/m²

MIETE

ERSTBEZUG € 12,20/m² bis € 13,00/m²
 Ø gewichtet ... € 12,70/m²
 SONSTIGE € 11,00/m²
 ZINSHAUS € 2.400,- bis € 4.600,-/m²

In diesem Bezirk fanden im Jahr 2019 bis Ende Dezember 876 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. EUR 301 Mio. statt.

Abb. 20: Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019 (EHL Market Research)

Die Mieten, für die Geschäftsflächen, werden aus dem Geschäftsflächenbericht 2019, welche durch das Maklerbüro EHL erstellt wird, herangezogen:

Mieten Einkaufs- und Fachmarktzentren Q1 2019		
	Nettomiete EUR/m ² /M	Preistrend
A-Lage	40 - 120	stabil
SCS, Donauzentrum, Auhof Center etc.		
B-Lage	15 - 40	stabil
Q19, Lugner City, BahnhofCity Wien West		
Bezirkszentren	8 - 12	leicht sinkend
Fachmarktzentren		
Wien	8 - 13	stabil
Bundesländer	5 - 11	leicht sinkend

Quelle: EHL Market Research | Q1 2019

Abb. 21: Geschäftsflächenbericht Österreich 2019 (EHL Market Research)

Die Berechnung der Nettorendite erfolgt nach der Fachliteratur „Immobilienbewertung Österreich“ (3.Auflage). Hierfür werden folgende Annahmen herangezogen:

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hinweise zur Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
<p>Betriebskosten: beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl. p. m.) sind: Lager EUR 1,00; Produktion EUR 1,50; Büro bis EUR 3,50; Wohnen EUR 2,50. • Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sog. »Umlegbarkeit«) der Kosten auf den Mieter gem. § 21 ff. MRG), also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i. d. R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten).
<p>Verwaltungskosten: beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mietverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00% (Gewerbe) bis 5,00% (Wohnen) des Jahresrohertrags. • Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon (ggf. sogar der gesamte Kostenblock) gem. § 22 MRG i. V. m. § 15a(3) Z 1 MRG auf den Mieter umgelegt werden. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i. d. R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Verwaltungskosten).
<p>Instandhaltungskosten: beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p. a.) sind: Lager & Produktion EUR 3,00 bis EUR 10,00; Büro und Wohnen EUR 7,50 bis EUR 15,00. • Der Vermieter muss gem. MRG im wesentlichen Dach & Fach Instand halten und kann Kosten im Regelfall nicht umlegen (vgl. § 3 MRG i. V. m. § 8 (1) MRG). • Durchschnittlich ergeben sich Instandhaltungskosten i. H. v. 13,00% des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
<p>Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00% bis 5,00% des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. • Durchschnittlich ergeben sich Kosten i. H. v. 2,00% (Wohnen) bis 4,00% (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

Abb. 22: Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (Buch: Immobilienbewertung Österreich 3.Auflage Kapitel 4.3, Seite 344, Tabelle 31: Übersicht Bewirtschaftungskosten)

6.1.1.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger

Um die Kalkulation des gemeinnützigen Bauträgers aufstellen zu können, muss vorerst die Finanzierung eines sozialen Wohnbaus betrachtet werden. Die Finanzierung besteht aus mehreren Komponenten: Die Finanzierungsbeiträge der Mieter, dem Landesdarlehen, im Bereich Superförderung das Landesdarlehen nach §6 Neubauverordnung und dem Fremdkapital.

Die Finanzierungsbeiträge der Mieter wird in §3 Absatz 2 Neubauverordnung 2007 wie folgt geregelt:

„Die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmittel dürfen im Falle einer zulässigen Baukostenerhöhung von mehr als 120 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gemäß §1 Abs.2 oder von mehr als 500 Euro je Quadratmeter

Nutzfläche gemäß §1 Abs.3 maximal 20vH, im Übrigen maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten betragen“ (§ 3 Absatz 2 NBV 2007)

Somit können, seitens der gemeinnützigen Bauträger, 12,5% der angemessenen Gesamtbaukosten als Eigenmittel an die Mieter überwält werden, um diese für die Finanzierung der Gesamtbaukosten heranzuziehen. Diese werden nicht verzinst und müssen im Falle eines Auszugs, mit einem Verwohnungsabzug, rückgezahlt werden. Jedoch muss der Folgemieter diese ausbezählten Kosten wieder als Eigenmittel einzahlen. Somit ergeben sich hier keinerlei Zinsen noch laufende Tilgungsraten.

Der Zinssatz für das Landesdarlehen ist in §4 Absatz 2 der Neubauverordnung 2007 festgelegt: *„Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1.April und 1.Oktober zu entrichten.“* (§ 4 Absatz 2 NBV)

Somit wird der noch auszuhaftende Betrag des Landesdarlehen 2x jährlich mit 0,5% bzw. mit 1% jährlich verzinst. In der Regel wird im Vorfeld das Fremdkapital abbezahlt, bevor das Landesdarlehen getilgt wird. In der Mietenkalkulation wird daher lediglich die Rückzahlung der Zinsen angesetzt.

Der Zinssatz für die Superförderung wird im § 6 im Absatz 3 der Neubauverordnung 2007 verankert:

„Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1.April und 1.Oktober zu entrichten.“ (§ 6 Absatz 3 NBV)

Hier gilt, wie auch beim Landesdarlehen nach §3 Neubauverordnung 2007, ein Zinssatz von 1% jährlich. Die Tilgung des Darlehens nach §6 Neubauverordnung 2007 ist jedoch nach Einkommen des Mieters aufgeteilt. Dies wird in § 6 Absatz 2 der Neubauverordnung 2007 geregelt:

„Das Förderungsdarlehen des Landes ist ab der Vermietung der Wohnungen mit 0,70 Euro je Nutzwerteinheit und Monat in halbjährlichen Pauschalraten, Rückzahlungstermine 1.Mai und 1. November, zurückzuzahlen. Der monatliche Rückzahlungsbetrag ist solange nicht zu leisten, als die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen nicht überschritten werden; werden die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß vom 7,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschritten, beträgt der monatliche Rückzahlungsbetrag 0,35 Euro je Nutzwerteinheit. Familieneinkommen und Haushaltsgrößen sind alle 5 Jahre ab Gewährung des Darlehens zu überprüfen.“ (§ 6 Absatz 2 NBV)

Somit ist die Tilgung des Darlehens vom Einkommen des Mieters abhängig. In der Regel werden Supergeförderte Wohnungen nur an Mieter vergeben, welche in der Einkommensgrenze nicht über die 7,5% der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen liegen. Daher wird in den Mietenkalkulationen vom schlechteren Fall, nämlich von einer Rückzahlung pro Monat von 0,35 Euro je Nutzwerteinheit ausgegangen.

Die Finanzierung mit Fremdkapital für gemeinnützigen Wohnbauten wird in den §§ 3 +4 der Neubauverordnung 2007 wie folgt geregelt:

„Bei der Inanspruchnahme von weiteren Darlehen hat mit Ausnahme von Bausparkendarlehen gewährleistet zu sein, dass

- 1. Die Laufzeit mindestens 15 Jahre beträgt,*
- 2. Die Auszahlung des Darlehenbetrages ohne jeden Abzug erfolgt und als Darlehenskosten jeweils nur die dem Darlehensgeber tatsächlich erwachsenen*

Barauslagen bzw. sonstigen aus der Besicherung entstehenden Kosten in Rechnung gestellt werden,

3. *Die Berechnung der Zinsen bei halbjährlicher Vorschreibung dekursiv und netto erfolgt und*
4. *Der Zinssatz das ortsübliche Ausmaß nicht überschreitet.“ (§ 3 Absatz 3 NBV)*

„Die Rückzahlung des Darlehens beginnt nach der gänzlichen Rückzahlung der gemäß § 3 Abs.3 in Anspruch genommenen Darlehen bzw. der Eigenmittel in halbjährlichen Pauschalraten in Ausmaß des höchsten bis dahin geleisteten Betrages für die halbjährliche Abstattung des Darlehens gemäß § 3 Abs. 3 bzw. der Eigenmittel, zumindest aber in einer Höhe, dass die Darlehenslaufzeit nach 35 Jahren endet. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.“ (§ 4 Absatz 3 NBV)

Somit ist mit einem üblichen Zinssatz zu rechnen. Die Annuität ist so zu wählen, dass das Darlehen nach spätestens 35 Jahren abbezahlt ist und die Raten nur halbjährlich fällig sind. Zudem sollte die Zinsberechnung dekursiv erfolgen, das heißt die Verzinsung wird erst im Anschluss an die Zinsperiode berechnet.

Eine weitere Einschränkung der Finanzierung ist in § 63 Absatz 1 des WWFSG 1989 festgesetzt: *„Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Bei Wohnungen in Hochhäusern (§ 7f Bauordnung für Wien) erhöht sich die Mietzinsobergrenze um 1 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwält wurde, der laufende Bauzins gemäß § 5 Z 4 sowie jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 begehrt werden.“ (§ 63 Absatz 1 WWFSG)*

Somit ist der Betrag der überwälzbaren Finanzierungskosten mit 4,97 Euro je Quadratmeter begrenzt.

Die Modelgrundstücke werden mit einem für gemeinnützige Bauträger im Jahr 2018 üblichen Zinssatz von 1% gerechnet. Die Annuität muss über 100% / 35 Jahre = 2,86% liegen. Diese wird in der Regel jedoch so gewählt, dass eine möglichst rasche Rückzahlung des Darlehens, im Rahmen der Möglichkeiten bzw. unter Gewährleistung der Miethöhe, erfolgt.

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

		Grundkosten	Baukosten
0 Grund			
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €	
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €	
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €	
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €	
Marklergebühren		nicht vorhanden	
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €	
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €	
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €	
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €	
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €	
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €	
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €	
	Summe 0	1.118.315,01 €	
1 Aufschließung			
Altlasten		nicht vorhanden	
Abbruch		nicht vorhanden	
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €	
	Summe 1	50.000,00 €	
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.440,00 €/m ²	6.247.987,20 €	
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €	
	Summe 2-4	6.573.937,20 €	
5 Einrichtung			
Küchen		nicht vorhanden	
	Summe 6		
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €	
	Summe 6	179.130,00 €	
7 Honorare			
Bauherr			
Projektsteuerung	0,50 % von BK	32.869,69 €	
Bauverwaltung	3,25 % von BK	213.652,96 €	
Planer			
Achitektur	3,90 % von BK	256.383,55 €	
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	124.904,81 €	
Vermessung	0,20 % von BK	13.147,87 €	
Geotechnik	0,20 % von BK	13.147,87 €	
TGA Planer	2,00 % von BK	131.478,74 €	
ÖBA	2,90 % von BK	190.644,18 €	
ÖBA TGA	1,00 % von BK	65.739,37 €	
Bauphysik	0,50 % von BK	32.869,69 €	
Brandschutz	0,20 % von BK	13.147,87 €	
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	19.721,81 €	
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	13.147,87 €	
Hydrologe	0,20 % von BK	13.147,87 €	
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	19.721,81 €	
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €	
	Summe 7	1.163.725,98 €	
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK	131.478,74 €	
Versicherungen	0,25 % von BK	16.434,84 €	
Behördenkosten		70.000,00 €	
Zertifizierungen		20.000,00 €	
	Summe 8	237.913,59 €	
9 Reserve			
	3 % von BK	197.218,12 €	
	Summe 9	197.218,12 €	

Grundkosten	Baukosten
1.118.315,01	
	50.000,00
	6.573.937,20
	179.130,00
	1.163.725,98
	237.913,59
	197.218,12

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

9.520.239,89 €

1.118.315,01 8.401.924,88 Gesamtsummen
8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
17.963,78 Differenz

6.1.1.6.2 Mietenkalkulation gemeinnütziger Bauträger

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 8.419.888,66		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00		600 €/m ²
Superförderung	€ 197.536,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	5.629.039,98	2.268.459,85	522.388,83	8.419.888,66
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	703.630,00	74.777,40	0,00	778.407,40
Eigenmittel Baukosten Mieter	703.630,00	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	3.099.992,47	1.260.516,72	352.985,57	4.713.494,76
Zinsen 1,00%	542.498,68	220.590,43	61.772,48	824.861,58
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	3.642.491,15	1.481.107,15	414.758,05	5.538.356,35

Mieten			
Landesdahrlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdahrlehen f. Superförderung 2,96%		2,93	
Kapitalmarktdahrlehen 3,50%	3,44		29,51
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,76	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,73
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,53	5,28	37,25
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,24
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,01	6,81	55,41
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,08
MIETE BRUTTO	6,65	7,50	66,49
		max. 7,50	

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	227,52	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	484,49	60,00	

6.1.1.6.3 Kalkulation freifinanzierter Bauträger

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	3.516,00 €/m ² WNFL		15.255.520,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		533.943,20 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		167.810,72 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		213.577,28 €
Marklergebühren	3,00 % vom Grundstückspreis		457.665,60 €
Vermessung	1,00 PA		11.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		11.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		6.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		4.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		5.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		2.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		2.000,00 €
	Summe 0		16.669.516,80 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		50.000,00 €
	Summe 1		50.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.584,00 €/m ²		6.872.785,92 €
Unterirdisch	583,00 €/m ²		358.545,00 €
	Summe 2-4		7.231.330,92 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00 €/m ²		176.000,00 €
	Summe 5		176.000,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	180,00 €/m ²		214.956,00 €
	Summe 6		214.956,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		216.939,93 €
Development Management	4,00 % von BK		289.253,24 €
Planer			
Architektur	4,10 % von BK		296.484,57 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		151.857,95 €
Vermessung	0,30 % von BK		21.693,99 €
Geotechnik	0,30 % von BK		21.693,99 €
TGA Planer	2,10 % von BK		151.857,95 €
ÖBA	3,10 % von BK		224.171,26 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		86.775,97 €
Bauphysik	0,60 % von BK		43.387,99 €
Brandschutz	0,30 % von BK		21.693,99 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		28.925,32 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		21.693,99 €
Hydrologe	0,30 % von BK		21.693,99 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		21.693,99 €
sonstige Konsultanten	1,00 PA		20.000,00 €
	Summe 7		1.639.818,13 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		144.626,62 €
Versicherungen	0,25 % von BK		18.078,33 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	3 Jahre Laufz.	560.095,76 €
Bau	1,40 %	1,5 Jahre Laufz.	81.903,16 €
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK	1.738.588,87 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8		2.633.292,74 €
9 Reserve	5 % von BK		361.566,55 €
	Summe 9		361.566,55 €
	GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		28.976.481,13 €

6.1.1.6.4 Mietenkalkulation freifinanzierter Bauträger

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	3.738,88 m ²	3.738,88 m ²			
Balkone	50%	635,61 m ²	317,81 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			4.056,69 m²	12,70 €/m²	51.519,90 €	618.238,79 €
Wohnheim	100%	300,00	300,00 m ²	11,00 €/m ²	3.300,00 €	39.600,00 €
Retail	100%	300,00	300,00 m ²	10,00 €/m ²	3.000,00 €	36.000,00 €
Stellplätze	100%	41,00 ST	41,00 ST	90,00 €/Stk.	3.690,00 €	44.280,00 €
					Gesamtmiere pro Jahr	738.118,79 €
					Gesamtinvestkosten	28.976.481,13 €
					Brutto Rendite	2,55%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		738.118,79	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-14.762,38	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-95.955,44	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-14.762,38	
Netto Jahreseinnahmen		612.638,60	
Gesamtinvestitionskosten		28.976.481,13	
Netto Rendite		2,11%	

6.1.2. Favoriten – Oberlaa – 1100 Wien

Durch die Verlängerung der U-Bahn Linie 1 bis nach Oberlaa, rückte auch die Region rund um die Therme Wien ins Blickfeld der Stadtentwicklung. Hier entstand unter anderem auch der erste Gemeindebau seit 2004. Die Wohneinheiten wurden 2019 in der Fontanastraße, dem ehemaligen AUA Betriebsgelände, an ihre Bewohner übergeben.

Das gewählte Grundstück liegt am Brigitte-Neumeister-Platz direkt an der U-Bahn Trasse in der Nähe der Station Oberlaa. Genauer gesagt handelt es sich um 3 Grundstücke, welche in eine EZ zusammengefasst wurden. 2 der Grundstücke sind an die Stadt Wien abzutreten (1880/6 und 1880/8). Das Grundstück besitzt laut Grundbuchsauszug eine Fläche von 3.664 m² und wurde 2016 verkauft und entwickelt.

Die Flächenwidmung weist unterschiedliche Widmungen aus. Auf die Straße bzw. Richtung U-Bahn Trasse wurde ein W IV g [80%] gewidmet. Im Hofbereich zusätzlich ein W II g [60%] mit BB1. Dazu kommt die Besonderheit einer BB 6 welche auf die Baufluchtlinie, welche parallel zur Trasse verläuft, einwirkt. Im Norden gibt es noch eine ausgewiesene G Fläche, welche mit BB4 bezeichnet ist.

„BB1: Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

BB4: Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Sport- und Spielplatzfläche erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.

BB6: Für die mit BB6 bezeichneten Baufluchtlinien wird bestimmt: Entlang der bezeichneten Fluchtlinien dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen hergestellt werden.“ (Plandokument 8103, Punkt 4, Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes)



Abb. 23: Flächenwidmungsplan Favoriten (<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>)

6.1.2.1 Ermittlung der maximalen Bebauung

Das Grundstück stellt sich wie folgt dar:

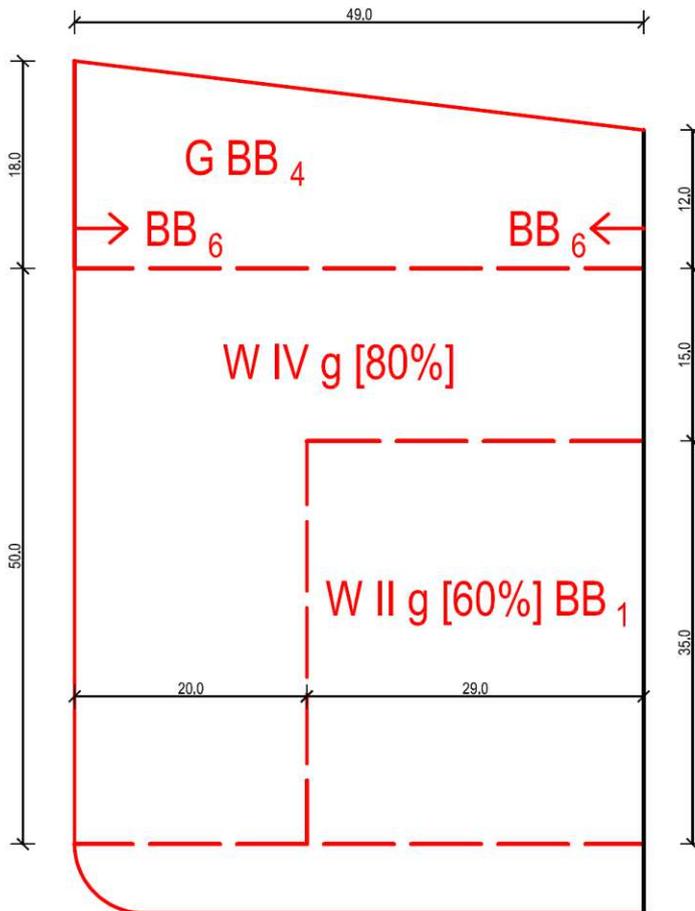


Abb. 24: Skizze Grundstück 1880/9: Brigitt-Neumeister-Platz; 1100 Wien

Die bebaubare Grundstücksfläche berechnet sich in den Teilbereichen:
 G BB4: $((18,0 \text{ m} + 12,0 \text{ m}) / 2) \times 49,0 \text{ m} = 735,0 \text{ m}^2$
 W IV g [80%]: $15,0 \text{ m} \times 49,0 \text{ m} + 35,0 \text{ m} \times 20,0 \text{ m} = 1.435,0 \text{ m}^2$
 Bebaubare Fläche: $1.435,0 \times 0,80 = 1.148,0 \text{ m}^2$

W II g [60%] BB1: $35,0 \text{ m} \times 29,0 \text{ m} = 1.015,0 \text{ m}^2$
 Bebaubare Fläche: $1.015,0 \times 0,60 = 609,0 \text{ m}^2$

Die mögliche Bebauung sieht wie folgt aus:

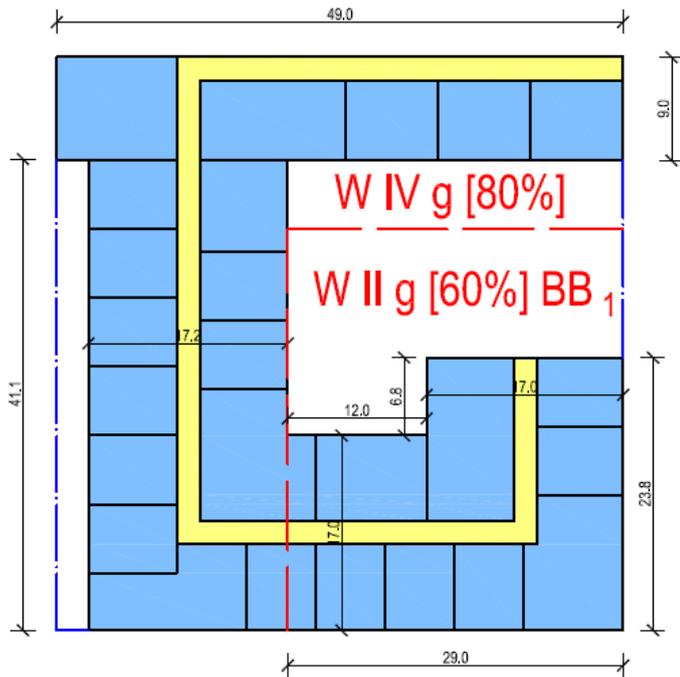


Abb. 25: Skizze Regelgeschoss 1880/9: Brigitt-Neumeister-Platz; 1100 Wien

Bauklasse IV: bis 21m
 Bauklasse II: bis 12 m

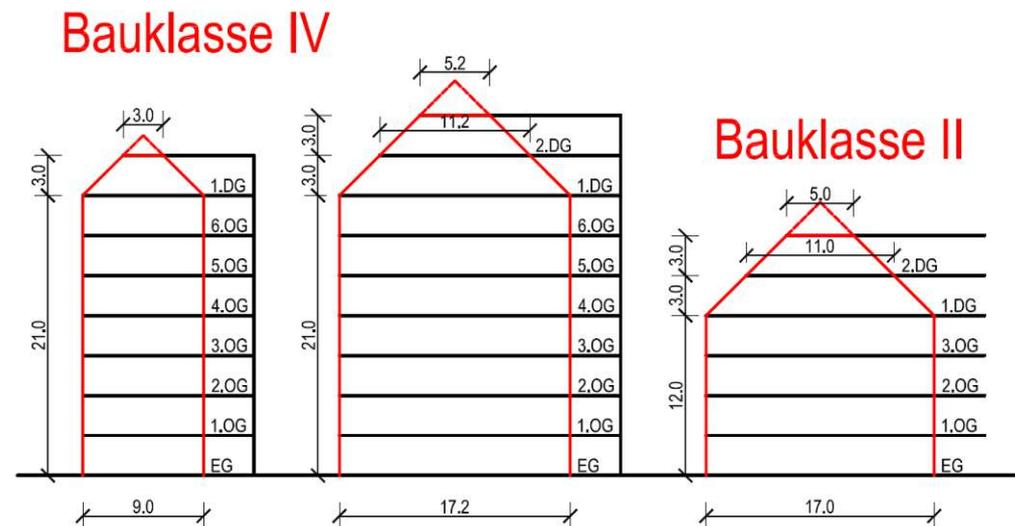


Abb. 26: Skizze Schnitte 1880/9: Brigitt-Neumeister-Platz; 1100 Wien

Teilfläche W IV g [80%]: diese Teilfläche ist auf 2 Bauteile zu trennen. Einen Riegel entlang der U-Bahn-Trasse mit einer einseitigen Belichtungsfläche Richtung Süden und einem Gang im Norden (BB6) sowie einem anschließenden Riegel normal zur U-Bahn-Trasse mit beidseitiger Belichtung.

Riegel parallel zur U-Bahn-Trasse: $9,00 \text{ m} \times 49,00 \text{ m} = 441,00 \text{ m}^2$

Bruttogeschossfläche: $441,00 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Geschosse} = 3.087,00 \text{ m}^2$

Riegel normal zu U-Bahn – Trasse: $1.148,00 \text{ m}^2 - 441,00 \text{ m}^2 = 707,00 \text{ m}^2$
 $707,00 \text{ m}^2 / 41,00 \text{ m} = 17,24 \text{ m}$

Bruttogeschossfläche: $707,00 \text{ m}^2 \times 8 \text{ Geschosse (EG-1.DG)} = 5.656,00 \text{ m}^2$
 $(17,24 - 6,00\text{m}) \times 41,00\text{m} \times 1 \text{ Geschoss (2.DG)} = 460,84 \text{ m}^2$
Teilsomme: $6.116,84 \text{ m}^2$

Teilfläche W II g [60%]: $609,00 \text{ m}^2 \times 5 \text{ Geschosse (EG - 1. DG)} = 3.045,00 \text{ m}^2$
 $(17,00 \text{ m} - 6,00 \text{ m}) \times (((29 \text{ m} + 12 \text{ m}) / 2) + ((23,8 \text{ m} + 6,8 \text{ m}) / 2)) =$
 $11,00\text{m} \times (20,50 \text{ m} + 15,30 \text{ m}) = 393,80 \text{ m}^2$
Teilsomme: $3.438,80 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine Bruttogeschossfläche gesamt von: $3.087,00 \text{ m}^2 + 6.116,84 \text{ m}^2 + 3.438,80 \text{ m}^2 = \mathbf{12.642,64 \text{ m}^2}$

Aufgrund der möglichen Bebauung entstehen mehr Gangflächen und „dunkel“ Ecken, welche nicht oder nur schlecht belichtet werden können. Daher wird hier mit einer Ausnutzung Bruttogeschossfläche zu Nettonutzfläche von 65% ausgegangen.

Es wird somit mit einer Nettonutzfläche von $12.642,64 \text{ m}^2 \times 0,65 = \mathbf{8.217,72 \text{ m}^2}$ für dieses Grundstück weitergerechnet.

Um die Grundstücke vergleichbar zu machen, wird auch hier im Erdgeschoss mit 600 m^2 betreutes Wohnen gerechnet. Für Wohnen bleibt somit ein Anteil von $7.617,72 \text{ m}^2$. Zudem wird auch hier ein Anteil von 17% der Nettonutzfläche Wohnen als Balkone / Terrassen / Eigengärten gerechnet. $7.617,72 \text{ m}^2 \times 0,17 = 1.295,01 \text{ m}^2$

Für die Stellplatzberechnung gilt auch hier: je 100 m^2 Nettonutzfläche Wohnen sowie 100 m^2 Aufenthaltsraum (Annahme 90% der Nettonutzfläche) bei betreutem Wohnen. Daraus ergeben sich 81 notwendige Stellplätze, wobei auch hier davon ausgegangen wird, dass diese am Bauplatz bei maximal einem Untergeschoss, untergebracht werden können.

6.1.2.2 Nutzflächenaufstellung

Nutzungsart	Netto - Nutzfläche	Relevant für Stellplatzberechnung
Wohnen	7.617,72 m ²	7.617,72
Retail		
Betreutes Wohnen	600,00 m ²	540,00 m ²
Balkone / Terrassen	1.295,01 m ²	
Stellplätze	76+5 = 81 Stellplätze	
Wohneinheiten	109 Wohneinheiten + 1 Wohneinheit für betreutes Wohnen	
Nettonutzfläche gesamt	8.217,72 m ²	

Tabelle 5: Nutzflächenaufstellung Brigitte-Neumeister-Platz; 1100 Wien

6.1.2.3 Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten

Die maximalen Gesamtbaukosten berechnen sich wie folgt:

Nutzfläche Wohnen:	7.617,72 m ²
Nutzfläche betr. Wohnen:	600,00 m ²
Summe:	8.217,72 m²

Balkon / Terrassen: 1.295,01 m² / 3 = **431,67 m²**

Gesamtfläche zur Berechnung Gesamtbaukosten: **8.649,39 m²**

Aufstellung der maximalen Gesamtbaukosten je Quadratmeter:

Grundbetrag lt. §1 Absatz 1 NBV: **1.350 € / m²**

Kleinbaustellenzuschlag:

Hier wird das der Wert lt. Nutzfläche interpoliert 8.649,39 m². Nach §1 Absatz 2 Neubauverordnung sind zwischen 5.000 m² und 10.000 m² die Kosten zwischen 120 € / m² und 20 € / m² zu interpolieren.

Somit ergibt sich ein Wert von **47,01 € / m²**

Erschwernisse:

Hierfür wird angenommen, dass Erschwernisse im Ausmaß von 360 € / m² angenommen

360,00 € / m²

Somit ergeben sich Gesamtbaukosten je m² **1.757,01 € / m²**

Die angemessenen maximalen Gesamtbaukosten betragen somit:

1.757,01 € / m² x 8.649,39 m² = **€ 15.197.064,70**

6.1.2.4 Berechnung der Förderhöhe

Es ergibt sich nach § 3 Absatz 1 Neubauverordnung 2007 eine Basisförderung bei einer Nutzfläche von 8.649,39 m² von 600 € / m².

Aus dem Kleinbaustellenzuschlag wird keine Förderung generiert, da die Nutzfläche über 4.500 m² beträgt.

Das Förderdarlehen beträgt somit 8.649,39 m² x 600 € / m²= **€ 5.189.634,-**

6.1.2.5 Superförderung

Diese Förderung ist auf 1/3 der Wohnnutzfläche möglich und wird aus Wohnfläche der Smart Wohneinheiten ausgewählt. Für die Berechnung wird das gesamte Flächendrittel herangezogen.

$7.617,72 \text{ m}^2 / 3 = (2.539,24 \text{ m}^2 + 143,89 \text{ m}^2 \text{ (Anteil Balkone / Terrassen)}) \times 150 \text{ € / m}^2 =$
€ 402.469,50

6.1.2.6. Projektkalkulationen

Für die Kalkulation notwendigen Annahmen siehe Punkt 6.1.1.6 Projektkalkulationen.

Auch für das Grundstück in Favoriten werden die Mieten für den gewerblichen Wohnbau aus dem Bericht „Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019“ herangezogen.

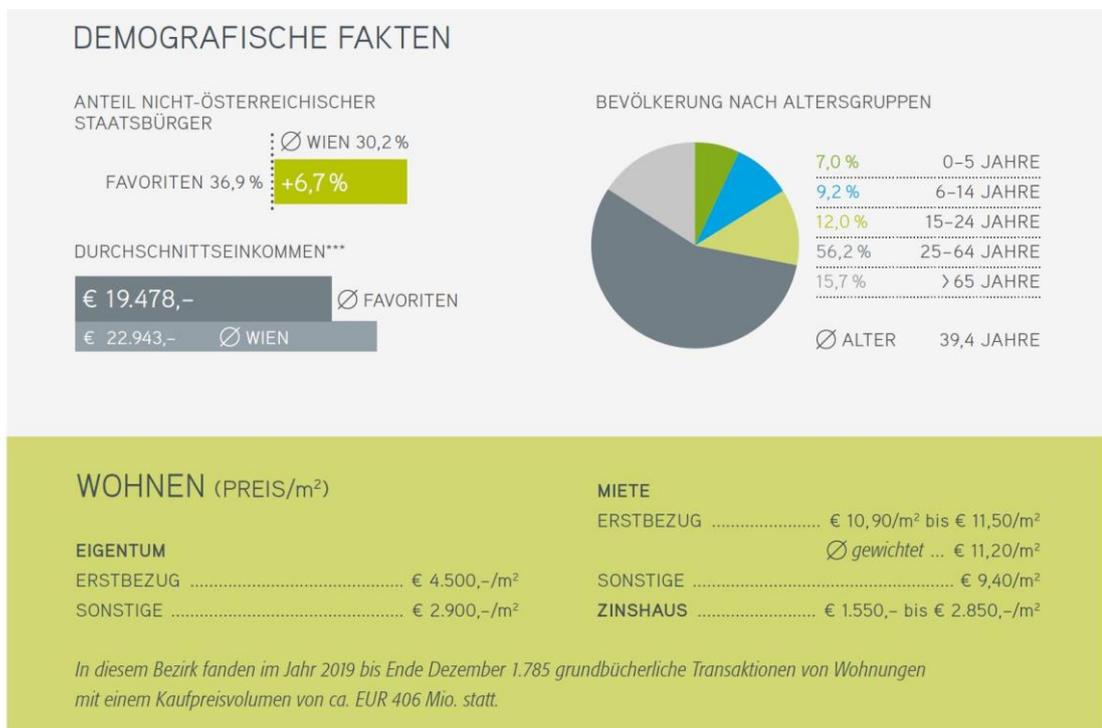


Abb. 27: Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019 (EHL Market Research)

6.1.2.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.931.164,20 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	67.590,75 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	21.242,81 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	27.036,30 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	20.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	25.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	10.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	6.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	5.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	5.000,00 €		
	Summe 0	2.128.034,05 €	2.128.034,05	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €		70.000,00
	Summe 1	70.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten				
Oberirdisch	1.385,00 €/m ²	11.381.542,20 €		
Unterirdisch	520,00 €/m ²	631.800,00 €		
	Summe 2-4	12.013.342,20 €		12.013.342,20
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²	251.600,00 €		
	Summe 6	251.600,00 €		251.600,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	60.066,71 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	390.433,62 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	468.520,35 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	228.253,50 €		
Vermessung	0,20 % von BK	24.026,68 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	24.026,68 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	240.266,84 €		
ÖBA	2,90 % von BK	348.386,92 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	120.133,42 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	60.066,71 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	24.026,68 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	36.040,03 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	24.026,68 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	24.026,68 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	36.040,03 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €		
	Summe 7	2.128.341,56 €		2.128.341,56
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	1,90 % von BK	228.253,50 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	30.033,36 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	348.286,86 €		348.286,86
9 Reserve	3 % von BK	360.400,27 €		
	Summe 9	360.400,27 €		360.400,27
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		17.300.004,93 €	2.128.034,05	15.171.970,88 Gesamtsummen
				15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				25.093,82 Differenz

6.1.2.6.2 Mietenkalkulation gemeinnütziger Bauträger

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39	m ²	
§3 gefördert	5.966,26	m ²	
Superförderung	2.683,13	m ²	
Fläche vermietbar	8.217,72	m ²	
§3 gefördert	5.534,59	m ²	
Superförderung	2.683,13	m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00	WEH	
Superförderung	36,00	WEH	
Stellplätze	81,00	STPL	
Nutzwerte	8.785	Nutzwerte	
§3 gefördert	5.535	Nutzwerte	
Superförderung	2.683	Nutzwerte	
Stellplätze	567	Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€ 15.197.064,70		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
			Förderung je m ²
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00		600 €/m ²
Superförderung	€ 402.469,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Anteil Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	9.574.525,12	4.641.661,91	980.877,67	15.197.064,70
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.815,64	160.987,80	0,00	1.357.803,44
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.815,64	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	5.108.112,22	2.493.127,03	645.918,50	8.247.157,76
Zinsen 1,00%	893.919,64	436.297,23	113.035,74	1.443.252,61
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	6.002.031,86	2.929.424,27	758.954,24	9.690.410,37

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%	0,49	0,49
Superförderung Zinsen	1,00%		0,13
Superförderung Darlehnrückzahlung	0,35		0,35
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	3,30%		3,00
Kapitalmarktdarlehen	3,80%	3,43	29,67
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		0,72
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%		
Rücklagenkomponente	2,00%	0,09	0,10
EVB	0,51	0,51	0,51
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		4,53	5,30
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	0,27
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	1,25
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		6,04	6,82
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04	0,01
Ust	10%	0,60	0,68
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		11,13
MIETE BRUTTO		6,68	7,50
			max. 7,50

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	216,24	60,00
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	265,22	0,00
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	481,47	60,00

6.1.2.6.3 Kalkulation freifinanzierter Bauträger

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	2.471,58 €/m ² Grundstücksfläche		20.310.725,01 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		710.875,38 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		223.417,98 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		284.350,15 €
Marklergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis		609.321,75 €
Vermessung	1,00 PA		21.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		28.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		40.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		10.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		11.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		6.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		6.000,00 €
	Summe 0		22.260.690,26 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		70.000,00 €
	Summe 1		70.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.490,50 €/m ²		12.248.511,66 €
Unterirdisch	572,00 €/m ²		694.980,00 €
	Summe 2-4		12.943.491,66 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00		352.000,00 €
	Summe 6		352.000,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	110,00 €/m ²		276.760,00 €
	Summe 6		276.760,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		388.304,75 €
Development Management	4,00 % von BK		517.739,67 €
Planer			
Architektur	4,10 % von BK		530.683,16 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		271.813,32 €
Vermessung	0,30 % von BK		38.830,47 €
Geotechnik	0,30 % von BK		38.830,47 €
TGA Planer	2,10 % von BK		271.813,32 €
ÖBA	3,10 % von BK		401.248,24 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		155.321,90 €
Bauphysik	0,60 % von BK		77.660,95 €
Brandschutz	0,30 % von BK		38.830,47 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		51.773,97 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		38.830,47 €
Hydrologe	0,30 % von BK		38.830,47 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		38.830,47 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		30.000,00 €
	Summe 7		2.929.342,13 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		258.869,83 €
Versicherungen	0,25 % von BK		32.358,73 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	3,5 Jahre Laufz.	872.619,06 €
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.	193.177,57 €
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK	835.234,36 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8		2.282.259,55 €
9 Reserve			
	5 % von BK		647.174,58 €
	Summe 9		647.174,58 €
	GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		41.761.718,18 €

6.1.2.6.4 Mietenkalkulation freifinanzierter Bauträger

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	7.617,72 m ²	7.617,72 m ²			
Balkone	50%	1.295,01 m ²	647,51 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			8.265,23 m²			
Wohnheim	100%	600,00	600,00 m ²	11,20 €/m ²	92.570,52 €	1.110.846,24 €
Retail	100%	0,00	0,00 m ²	9,40 €/m ²	5.640,00 €	67.680,00 €
				10,00 €/m ²	0,00 €	0,00 €
Stellplätze	100%	81,00 ST	81,00 ST			
				60,00 €/Stk.	4.860,00 €	58.320,00 €
					Gesamtmiete pro Jahr	1.236.846,24 €
					Gesamtinvestkosten	41.761.718,18 €
					Brutto Rendite	2,96%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		1.236.846,24	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-24.736,92	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-160.790,01	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-24.736,92	
Netto Jahreseinnahmen		1.026.582,38	
Gesamtinvestitionskosten		41.761.718,18	
Netto Rendite		2,46%	

6.1.3. Donaustadt – Seestadt – 1220 Wien

Die Seestadt Aspern ist das größte Stadtentwicklungsgebiet in Wien und eines der größten Immobilien – Entwicklungsgebiete Europas. In rund 25-30 Jahren wird aus dem ehemaligen Flugplatz Aspern eine Stadt in der Stadt. Circa 10.000 Wohneinheiten sollen entstehen. Ebenso wird versucht die Seestadt Aspern als Wirtschaftsstandort zu etablieren. Um die Stadtentwicklung in diesem Gebiet zu koordinieren, wurde seitens der Stadt Wien die Wien 3420 aspern Development AG gegründet. Diese verwaltet die Grundstücke und koordiniert die verschiedenen Geschäftsflächen und Sockelzonen, sodass eine homogene Stadtstruktur entsteht.

Das gewählte Grundstück liegt im Nordwestlichen Teil der Seestadt Aspern, zwischen U-Bahn – Trasse und See.

Das Grundstück wurde 2019 mit der Auflage, dass die für die Stadtentwicklung erforderlichen technische Infrastruktur mitgebaut wird, verkauft. Die Fläche des Grundstücks, wird im Grundbuchsauszug, mit 7.547 m² angegeben. Die Flächenwidmung weist eine GB IV g [50%] BB 1, 10 sowie GB GV IV g BB 1,6,10 aus. Somit ein gemischtes Baugebiet, wobei ein Grundstücksteil von 15 m mit dem Zusatz des Geschäftsviertels versehen ist.

„BB1: Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

BB6: Für die mit BB6 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen muss 4,0m betragen.

BB10: Für die mit BB10 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: 50v.H. der bebaubaren Fläche je Bauplatzteil ist der Errichtung von Gebäuden mit maximal 5 oberirdischen Geschossen ausgenommen Dachgeschosse vorbehalten. Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze beziehen sich die angeführten Flächenausmaße anteilig auf die jeweils in diese Bauplätze entfallenen Teile der bezeichneten Fläche.“ (Plandokument 8071, Punkt 4, Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes)

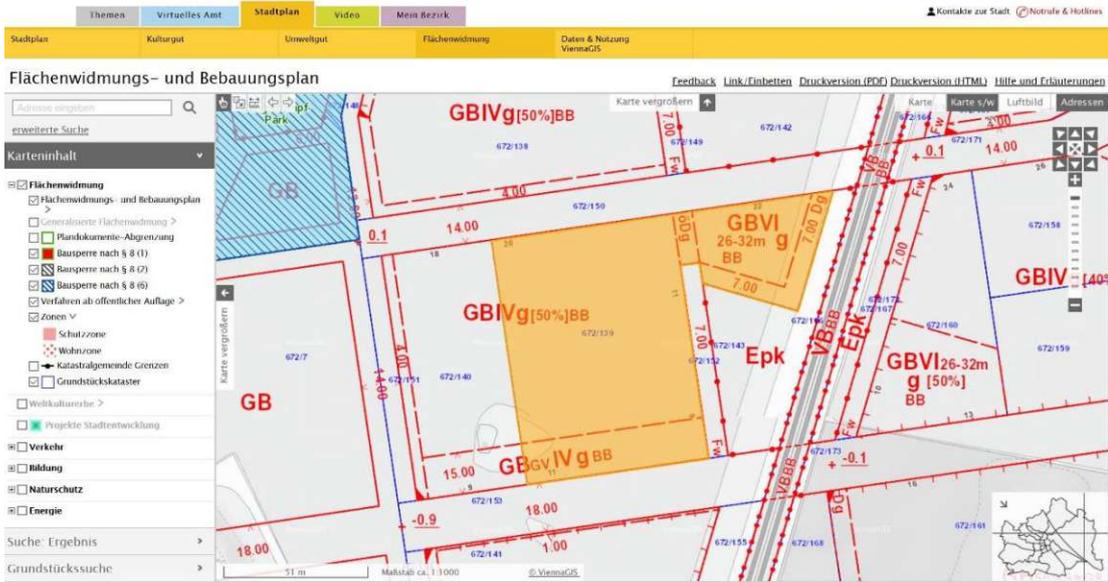


Abb. 28: Flächenwidmungsplan Donaustadt (<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>)

6.1.3.1 Ermittlung der maximalen Bebauung

Um das die Berechnung und die Bebauung zu vereinfachen, wird das rechte Zwickel des Grundstücks nicht berücksichtigt.

Das Grundstück stellt sich wie folgt dar:

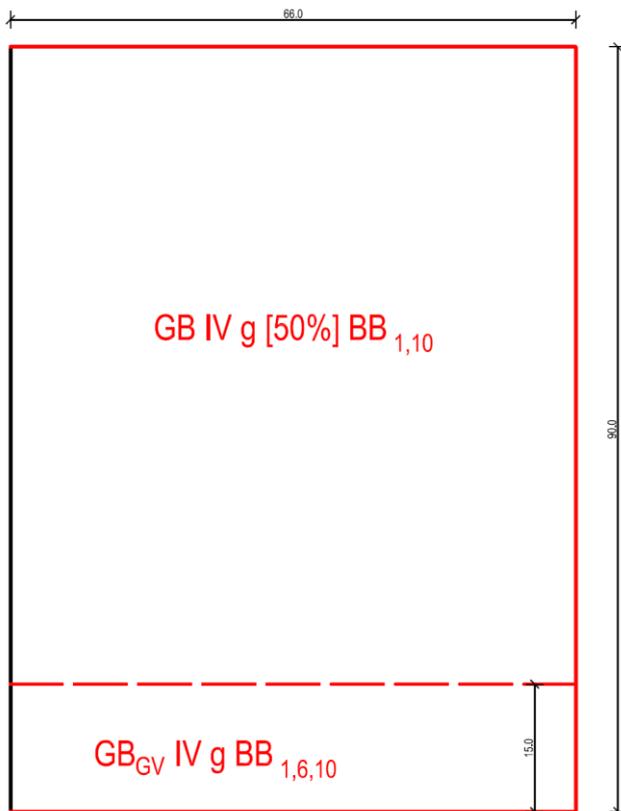


Abb. 29: Skizze Grundstück 672/139: Babara-Prammer-Allee, 1220 Wien

Die Grundstücksfläche berechnet sich mit $66,00 \text{ m} \times 90,00 \text{ m} = 5.940,00 \text{ m}^2$

Teilfläche GB IV g [50%] B1,10: $75,00 \text{ m} \times 66,00 \text{ m} = 4.950,00 \text{ m}^2$

Bebaubare Fläche: $4.950,00 \text{ m}^2 / 2 = 2.475,00 \text{ m}^2$

Teilfläche GB GV g BB 1,6,10: 15,00 m x 66,00 m = 990,00 m² = bebaubare Fläche

Die, aus meiner Sicht, wirtschaftlichste Bebauung sind 3 Riegel parallel zu den Straßen. Daraus ergeben sich 2 Riegel mit je 1.237,50 m² somit 2 Blocks mit 18,75 m x 66,00 m = 1237,50 m² und 1 Riegel mit 15,00 m x 66,00 m = 990,00 m²

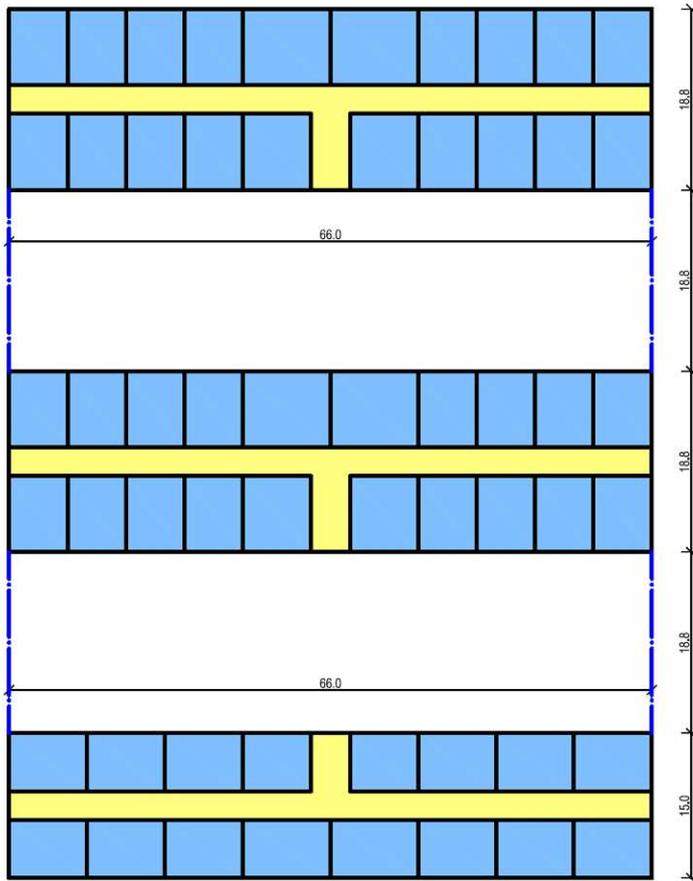


Abb. 30: Skizze Regelgeschoss Barbara-Prammer-Allee; 1220 Wien

Bauklasse IV bis 21m wobei lt. BB 10 bei 50% der Liegenschaft lediglich maximal 5 oberirdische Geschosse, ausgenommen Dachgeschoss, erlaubt sind. Seitens der Wien3420 wurde bei vielen Projekten eine nachhaltige Nutzbarkeit der Erdgeschosszone gefordert. Daher wird hier das Erdgeschoss auf 4 m Geschoßhöhe festgesetzt.

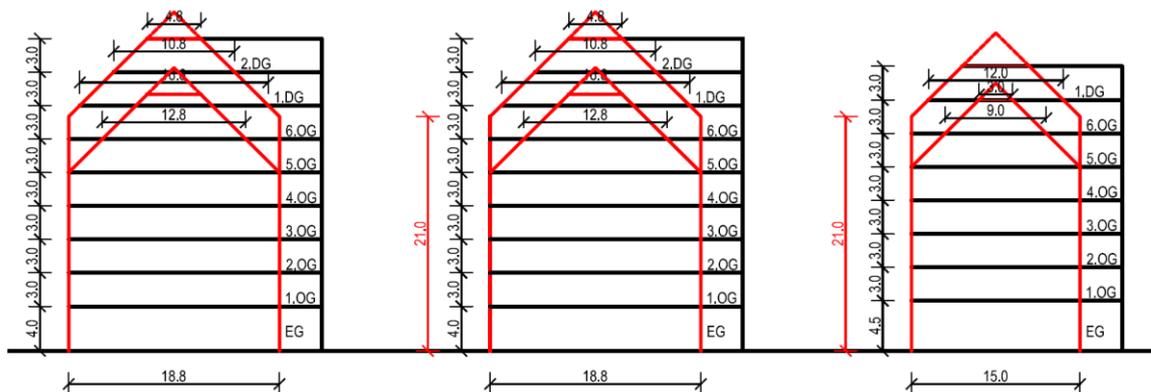


Abb. 31: Skizze Schnitte Barbara-Prammer-Allee; 1220 Wien

Teilfläche GB IV g [50%] B1,10: es entstehen bei 50%: 7 Obergeschosse sowie 2 Dachgeschosse. Bei den anderen 50%: 5 Obergeschosse und 2 Dachgeschosse.
Somit gibt sich eine Bruttogeschossfläche je Block von:

$$50\% \text{ von } 1.237,50 \text{ m}^2 = 618,75 \text{ m}^2$$

$$618,75 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Geschosse} = 4.331,25 \text{ m}^2$$

$$16,75 \text{ m} \times 33,00 \text{ m} = 552,75 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschoss (2.DG)} = 552,75 \text{ m}^2$$

$$10,75 \text{ m} \times 33,00 \text{ m} = 354,75 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschoss (3.DG)} = 354,75 \text{ m}^2$$

$$618,75 \text{ m}^2 \times 5 \text{ Geschosse} = 3.093,75 \text{ m}^2$$

$$618,75 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschoss (1.DG)} = 618,00 \text{ m}^2$$

$$12,75 \text{ m} \times 33,00 \text{ m} = 420,75 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschoss (2.DG)} = 420,75 \text{ m}^2$$

Gesamt Bruttogeschossfläche je Block: 9.371,25 m²

Hier gibt es 2 Blöcke: somit $9.371,25 \text{ m}^2 \times 2 = 18.742,50 \text{ m}^2$

Teilfläche GB GV g BB 1,6,10:

Es entstehen bei 50% der Fläche 5 Oberschosse + 2 Dachgeschoss, bei den zweiten 50% 6 Obergeschosse + 2 Dachgeschoss

Die Bruttogeschossfläche ergibt sicher somit:

$$50\% \text{ von } 990,00 \text{ m}^2 = 495,00 \text{ m}^2$$

$$495,00 \text{ m}^2 \times 5 \text{ Geschosse} = 2.475,00 \text{ m}^2$$

$$495,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschoss (1.DG)} = 495,00 \text{ m}^2$$

$$9,00 \text{ m} \times 33,00 \text{ m (2.DG)} = 297,00 \text{ m}^2$$

$$495,00 \text{ m}^2 \times 6 \text{ Geschosse} = 2.970,00 \text{ m}^2$$

$$495,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Geschoss (1.DG)} = 495,00 \text{ m}^2$$

$$12,00 \text{ m} \times 33,00 \text{ m (2.DG)} = 396,00 \text{ m}^2$$

Gesamt Bruttogeschossfläche: 7.128,00 m²

Somit ergibt sich eine Bruttogeschossfläche am Grundstück von 25.870,50 m²

Auch in diesem Fall ergibt sich ein ähnlicher Grundriss wie im Punkt 6.1.1.1. Ermittlung der maximalen Bebauung. Somit wird auch hier mit einem Faktor Bruttogeschossfläche zu Wohnnutzfläche von 70% gerechnet.

Es ergibt sich daher eine Nettowohnnutzfläche von **18.109,35 m²**.

Bei diesem Projekt gehen wir im EG von 2 Bauteilen von betreutem Wohnen aus, beim dritten Bauteil wird im EG mit Geschäftsflächen gerechnet. Somit ergibt sich folgende Nutzflächenaufteilung:

betreutes Wohnen: 1.732 m² - 1 Stellplatz je 100 m² je Aufenthaltsraum (Annahme 90% - 1.559,25 m²)

Retail: 750,00 m² - 1 Stellplatz je 100 m² Verkaufsfläche (Annahme 80% - 600,00 m²)

Wohnnutzfläche: 15.627,35 m² - 1 Stellplatz je 100 m² Wohnnutzfläche

Wie auch bei den beiden Grundstücken vorher wird auch hier mit einem Balkon- / Terrassen- / Gartenanteil von 17% der Nettonutzfläche Wohnen gerechnet. $15.627,35 \text{ m}^2 \times 0,17 = 2.656,65 \text{ m}^2$.

Lt. Wiener Garagengesetz sind hierfür 15 Stellplätze für betreutes Wohnen + 6 Stellplätze für Retail + 156 für die Wohneinheiten = 177 Stellplätze zu schaffen.

6.1.3.2 Nutzflächenaufstellung

Nutzungsart	Netto - Nutzfläche	Relevant für Stellplatzberechnung
Wohnen	15.627,35 m ²	15.627,35 m ²
Retail	750,00 m ²	600,00 m ²
Betreutes Wohnen	1.732,00 m ²	1.558,80 m ²
Balkone / Terrassen / Gärten	2.656,65 m ²	
Stellplätze	156 + 6 + 15 = 177 Stellplätze	
Wohneinheiten	224 Wohneinheiten + 2 Wohneinheit für betreutes Wohnen + 1 Geschäftslokal	
Nettonutzfläche gesamt	18.109,35 m ²	

Tabelle 6: Nutzflächenaufstellung Barbara-Prammer-Allee; 1220 Wien

6.1.3.3 Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten

Die maximalen Gesamtbaukosten berechnen sich wie folgt:

Nutzfläche Wohnen:	15.627,35 m ²
Nutzfläche betr. Wohnen:	1.732,00 m ²
Nutzfläche Retail:	750,00 m ²
Summe:	18.109,35 m²

Balkon / Terrassen: $2.656,65 \text{ m}^2 / 3 = 885,55 \text{ m}^2$

Gesamtfläche zur Berechnung Gesamtbaukosten: **18.994,90 m²**

Aufstellung der maximalen Gesamtbaukosten je Quadratmeter:

Grundbetrag lt. § 1 Absatz 1 NBV: 1.350,- € / m²

Kleinbaustellenzuschlag:

Aus dem Kleinbaustellenzuschlag kann keine zusätzlichen Gesamtbaukosten generiert werden, da die Nutzfläche über 10.000 m² liegt.

Erschwernisse:

Hierfür wird angenommen, dass Erschwernisse im Ausmaß von 360 € / m² angenommen

	360,00 € / m ²
Somit ergeben sich Gesamtbaukosten je m ²	1.710,00 € / m²

Die angemessenen maximalen Gesamtbaukosten betragen somit:

$$1.710,00 \text{ € / m}^2 \times 18.994,90 \text{ m}^2 = \text{€ } 32.481.279,-$$

6.1.3.4 Berechnung der Förderhöhe

Es ergibt sich nach § 3 Absatz 1 Neubauverordnung eine Basisförderung bei einer Nutzfläche von 18.994,90 m² von 510 € / m².

Aus dem Kleinbaustellenzuschlag wird keine Förderung generiert, da die Nutzfläche über 4.500 m² beträgt.

Das Förderdarlehen beträgt somit $18.994,90 \text{ m}^2 \times 510 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 9.687.399,-$

6.1.3.5 Superförderung

Diese Förderung ist auf ein Drittel der Fläche möglich und wird aus Wohnfläche der Smart Wohnungen ausgewählt. Für die Berechnung des Förderzuschusses wird das gesamte Flächendrittel herangezogen.

$$15.627,35 \text{ m}^2 / 3 = 5.209,12 \text{ m}^2 + 295,18 \text{ m}^2 \text{ (Anteil Balkone / Terrassen)} \times 150 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 869.922,-$$

6.1.3.6. Projektkalkulationen

Für die Kalkulation notwendigen Annahmen siehe Punkt 6.1.1.6 Projektkalkulationen.

Auch für das Grundstück in der Donaustadt werden die Mieten für den gewerblichen Wohnbau aus dem Bericht „Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019“ herangezogen.

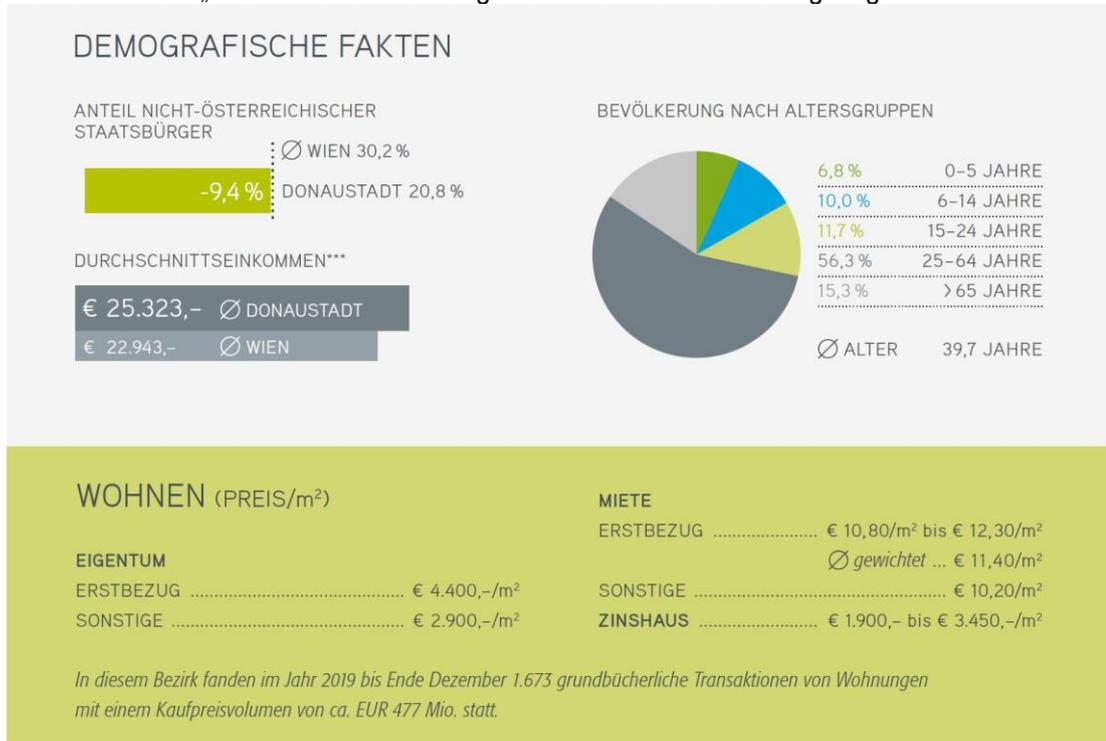


Abb. 32: Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019 (EHL Market Research)

Wie auch beim Modellgrundstück Favoriten, werden auch bei diesem Grundstück die Mietansätze aus dem Geschäftsflächenbericht 2019 herangezogen.

Mieten Einkaufs- und Fachmarktzentren Q1 2019		
	Nettomiete EUR/m ² /M	Preistrend
A-Lage	40 - 120	stabil
SCS, Donauzentrum, Auhof Center etc.		
B-Lage	15 - 40	stabil
Q19, Lugner City, BahnhofCity Wien West		
Bezirkzentren	8 - 12	leicht sinkend
Fachmarktzentren		
Wien	8 - 13	stabil
Bundesländer	5 - 11	leicht sinkend

Quelle: EHL Market Research | Q1 2019

Abb. 33: Geschäftsflächenbericht Österreich 2019 (EHL Market Research)

6.1.3.6.1 Kalkulation gemeinnütziger Bauträger

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	40.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 0	4.666.039,09 €	4.666.039,09	
1 Aufschließung				
Alllasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €		150.000,00
	Summe 1	150.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten				
Oberirdisch	1.360,00 €/m ²	24.628.716,00 €		
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €		
	Summe 2-4	25.929.666,00 €		25.929.666,00
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €		355.040,00
	Summe 6	355.040,00 €		
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	129.648,33 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	842.714,15 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	1.011.256,97 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	492.663,65 €		
Vermessung	0,20 % von BK	51.859,33 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	51.859,33 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	518.593,32 €		
ÖBA	2,90 % von BK	751.960,31 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	259.296,66 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	129.648,33 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	51.859,33 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	77.789,00 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	51.859,33 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	51.859,33 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	77.789,00 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 7	4.560.656,38 €		4.560.656,38
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	518.593,32 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	64.824,17 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	673.417,49 €		673.417,49
9 Reserve	3 % von BK	777.889,98 €		
	Summe 9	777.889,98 €		777.889,98
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		37.112.708,93 €	4.666.039,09	32.446.669,85
				Gesamtsummen
				32.481.279,00
				Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				34.609,15 Differenz

6.1.3.6.2 Mietenkalkulation gemeinnütziger Bauträger

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90	m ²
§3 gefördert		13.195,42	m ²
Superförderung		5.799,48	m ²
Fläche vermietbar		18.109,35	m ²
§3 gefördert		12.900,23	m ²
Superförderung		5.209,12	m ²
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00	WEH
Superförderung		75,00	WEH
Stellplätze		177,00	STPL
Nutzwerte		19.348	Nutzwerte
§3 gefördert		12.900	Nutzwerte
Superförderung		5.209	Nutzwerte
Stellplätze		1.239	Nutzwerte
			Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	32.481.279,00	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	21.656.418,75	8.744.873,86	2.079.986,39	32.481.279,00
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.707.052,34	312.547,20	0,00	3.019.599,54
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.707.052,34	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	12.490.434,50	4.954.284,38	1.459.639,57	18.904.358,46
Zinsen 1,00%	2.185.826,04	866.999,77	255.436,93	3.308.262,73
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	14.676.260,54	5.821.284,15	1.715.076,50	22.212.621,19

Mieten			
Landesdahrlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdahrlehen f. Superförderung 3,18%		2,96	
Kapitalmarktdahrlehen 3,70%	3,51		29,88
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,73
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,52	5,28	37,09
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,20
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,01	6,81	55,22
Ust Verwohung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verwohung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,04
MIETE BRUTTO	6,65	7,50	66,26
		max. 7,50	

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag € / m ²	209,85	60,00
Grundkostenbeitrag € / m ²	251,27	0,00
Eigenmittel Gesamt € / m²	461,11	60,00

6.1.3.6.3 Kalkulation freifinanzierter Bauträger

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungsanzahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund

Kaufpreis	1.551,57 €/m ² Nutzfläche	28.097.924,18 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	983.427,35 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	309.077,17 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	393.370,94 €
Marklergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis	842.937,73 €
Vermessung	1,00 PA	33.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	45.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	28.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	28.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	11.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	17.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	11.000,00 €
Summe 0		30.799.737,36 €

1 Aufschließung

Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €
Summe 1		150.000,00 €

2-4 Bauwerkskosten

reine Baukosten		
Oberirdisch	1.468,50 €/m ²	26.593.580,48 €
Unterirdisch	539,00 €/m ²	1.431.045,00 €
Summe 2-4		28.024.625,48 €

5 Einrichtung

Küchen	3.200,00 €/WEH	716.800,00 €
Summe 5		716.800,00 €

6 Außenanlagen

Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	77,00 €/m ²	390.544,00 €
Summe 6		390.544,00 €

7 Honorare

Bauherr		
Projekt Management	3,00 % von BK	840.738,76 €
Development Management	4,00 % von BK	1.120.985,02 €
Planer		
Architektur	4,10 % von BK	1.149.009,64 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK	588.517,13 €
Vermessung	0,30 % von BK	84.073,88 €
Geotechnik	0,30 % von BK	84.073,88 €
TGA Planer	2,10 % von BK	588.517,13 €
ÖBA	3,10 % von BK	868.763,39 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK	336.295,51 €
Bauphysik	0,60 % von BK	168.147,75 €
Brandschutz	0,30 % von BK	84.073,88 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK	112.098,50 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK	84.073,88 €
Hydrologe	0,30 % von BK	84.073,88 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	84.073,88 €
sonstige Konsultanten	1,00 PA	50.000,00 €
Summe 7		6.327.516,11 €

8 Nebenkosten

Anschlusskosten	2,00 % von BK	560.492,51 €
Versicherungen	0,25 % von BK	70.061,56 €
Finanzierung		
Grund	1,40 % 4 Jahre Laufz.	1.724.785,29 €
Bau	1,40 % 2 Jahre Laufz.	510.355,70 €
Eigenmittelfinanzierung / Mezzaninfinanzierung	10,00 % 20% der GIK	1.432.768,51 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		4.388.463,57 €

9 Reserve

	3 % von BK	840.738,76 €
Summe 9		840.738,76 €

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

71.638.425,27 €

6.1.3.6.4 Mietenkalkulation freifinanzierter Bauträger

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Netto Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	15.627,35 m ²	15.627,35 m ²			
Balkone	50%	2.656,65 m ²	1.328,33 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			16.955,68 m²	11,40 €/m²	193.294,70 €	2.319.536,34 €
Wohnheim	100%	1.732,00	1.732,00 m ²	10,20 €/m ²	17.666,40 €	211.996,80 €
Retail	100%	750,00	750,00 m ²	10,00 €/m ²	7.500,00 €	90.000,00 €
Stellplätze	100%	177,00 ST	177,00 ST	70,00 €/Stk.	12.390,00 €	148.680,00 €
					Gesamtrente pro Jahr	2.770.213,14 €
					Gesamtinvestkosten	71.638.425,27 €
					Brutto Rendite	3,87%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		2.770.213,14	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-55.404,26	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-360.127,71	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietentgang Leerstehung	2% von RE	-55.404,26	
Netto Jahreseinnahmen		2.299.276,91	
Gesamtinvestitionskosten		71.638.425,27	
Netto Rendite		<u>3,21%</u>	

6.1.4 Rückschlüsse aus den Modellgrundstücken

Aus den Kalkulationen lässt sich bereits ablesen, dass große Grundstücke am Stadtrand einfacher zu entwickeln sind als Grundstücke in der Stadt. Die Grundstückspreise von Grundstücken mit sehr guter Lage (U-Bahn Nähe, innerstädtisch und dergleichen) erreichen Preise, welche an die Grenze des Möglichen gehen. So haben wir bei den freifinanzierten Bauträgern in 1020 Wien eine Brutto – Rendite von 2,55 %, welche bereits an der Grenze der Rentabilität liegt. In 1100 Wien mit U-Bahn Nähe ist es ein wenig besser mit 2,96% aber auch noch nicht wirklich gut.

In der Seestadt 1220 Wien normalisieren sich die Preise und eine Brutto - Rendite von 3,89% kann erreicht werden. Die Lage in der Seestadt ist jedoch (noch) nicht ideal, da der Stadtteil gerade erst entwickelt wird und sich dadurch ständig Baustellen vor der Haustüre befinden. Zudem wird die nötige Infrastruktur gerade erst aufgebaut.

6.2 Grundstück

Wie bereits in Kapitel 5. Problemstellung, seitens der Vertreter der gemeinnützigen Bauträger, des Öfteren kritisiert, wird es für gemeinnützige Bauträger Zusehens schwieriger Grundstücke, zu den seitens der Förderstelle geforderten Grundstückspreisen, am freien Markt zu erwerben. Seitens der Stadt Wien wurden bereits Instrumente für eine Verbesserung dieser Situation geschaffen, welche jedoch wenig angewendet werden und dazu zu zahnlos sind, um eine Linderung der Situation zu bewirken. Mein Ansatz liegt daher bei der Verschärfung des bereits rechtlich vorhandenen Instruments der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ sowie ein Versuch das Assanierungsgesetz dahingehend zu sanieren, dass dieses auch angewendet werden kann. Ein weiterer Ansatz wird die Baurechtsvariante seitens der Stadt Wien sein, welche bereits des Öfteren seitens Gemeinnützig Bauträgern mit anderen Grundstückseigentümern praktiziert wird, da die maximalen Grundstückskosten nicht mehr erreicht werden können.

6.2.1. Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau

6.2.1.1. Derzeitige Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“

Wie bereits in Kapitel 4.1.3.1. Förderbarer Wohnbau beschrieben, ergeben derzeit folgende rechtliche Vorschriften aus § 6 Absatz 6a der Wiener Bauordnung für die Widmung Förderbarer Wohnbau:

Die Wohnungsgröße sowie der energietechnische Standard muss dem WWFSG 1989 sowie der Neubauordnung 2007 entsprechen.

Die Definition von Wohnungen ist im WWFSG 1989 in §2 Abs.1 als ganzjährig bewohnbare, in sich abgeschlossene und den geltenden Bauvorschriften entsprechende Wohneinheit mit einer maximalen Fläche von 150 m² definiert. (vgl. §6 Absatz 6a WBO)

Die energietechnischen Standards sind in der Neubauverordnung 2007 in §2 Abs.1 -3 festgelegt.

„Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, einschließlich Zubauten, werden folgende Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt.

Bei Antragstellungen ab 1. Jänner 2012 darf ein HWB^{BGF,FK,zu}-Wert gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge l_c

Referenzliste:

Charakteristische Länge (l_c)	1,25	2	3	4	5
Berechnung HWB $14,67 \times (1+1,82^{l_c})$	36,0	28,0	23,6	21,3	20,0

Ist die charakteristische Länge kleiner 1,25 so ist 1,25 zu verwenden. Ist diese größer als 5 so ist 5 zu verwenden. Das Ergebnis ist auf eine Kommastelle zu runden. [...]“ (§ 2 Absatz 1 NBV)

„Innovative klimarelevante Systeme:

1. Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Passivhaus, dürfen nicht gefördert werden.

2. Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen nur in Kombination mit thermischen Solaranlagen gefördert werden, wenn keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, kann von dieser Kombination Abstand genommen werden. Von der Errichtung einer Solaranlage kann vor allem dann Abstand genommen werden, wenn am Standort des Gebäudes eine zu geringe Sonneneinstrahlung nachgewiesen werden kann. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen, oder

die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand des in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung,

3. Im Falle von Heizungen mit biogenen Brennstoffen dürfen Förderungen nur dann erfolgen, wenn die Heizungssysteme den bereits bisher gültigen emissionsseitigen Vorgaben entsprechen.“ (§ 2 Absatz 2 NBV)

„Zur Festlegung der Förderbarkeit ist ein Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen. Als Nachweise gemäß Abs. 1 lit. b sind zwei Energieausweise gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen. Als Heizwärmebedarf (HWB) gilt derjenige Wert, der sich bei Anwendung der

Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) bei einer Heizgradtagzahl von 3 400 Kd/a (Referenzklima) ergibt.“ (§ 2 Absatz 3 NBV)

6.2.1.2. Änderung der Widmung „Förderbarer Wohnbau“

Nach der Meinung der interviewten Vertreter der gemeinnützigen Bauträger sollte die Widmung dahin verschärft werden, dass ein verpflichteter Teil der auf der Liegenschaft errichteten Wohneinheiten mit Fördermittel der Stadt Wien zu errichten sind.

Untersucht wird eine Widmung „förderbarer Wohnbau“ mit einem verpflichteten Anteil von 50 %, welcher unter Bezugnahme von öffentlichem Fördermittel und den damit eingehenden rechtlichen Voraussetzungen errichtet werden muss.

6.2.1.3. Auswirkungen auf den derzeitigen Wohnungsmarkt

Um die Auswirkungen auf den derzeitigen Wohnungsmarkt skizzieren zu können, sind folgende Fragen zu beantworten:

Ist es aufgrund der neuen Widmungskategorie für freifinanzierte Wohnbauträger noch wirtschaftlich darstellbar, Grundstücke mit der genannten Widmung zu kaufen und zu entwickeln? Können gemeinnützige Wohnbauträger aufgrund der Regelung die Grundstückskosten auf das notwendige Maß senken?

Die Frage wird sein, wie sich die Grundstückspreise durch die neue Widmungsart verändern würden. Werden diese aufgrund der Widmung bei 50% der Liegenschaft fallen, während sich der zweite Teil der Liegenschaft auf einem üblichen Preisniveau bewegt oder wird der freifinanzierte Teil der Liegenschaft die Kosten der gemeinnützigen Hälfte übernehmen müssen? Genaues würde hier der Markt zeigen. Zu vermuten ist jedoch, dass die Grundstückspreise für den freifinanzierten Teil steigen würden, wenn auch nicht in dem Ausmaß, welche durch die andern 50% verloren gehen würde.

Aus meiner Sicht sind auch der freifinanzierte und der geförderte Bereich klar zu trennen, da gerade bei Wohnhäusern eine Durchmischung schwierig darstellbar ist. Zum einen wäre ein Ausstattungsunterschied sichtbar, da für die teureren Freifinanzierten Wohneinheiten ein höherer Standard angesetzt wird. Zum anderen wäre eine klare Trennung der Kosten für freifinanzierten Bereich und geförderten Bereich nicht möglich. Aus meiner Sicht sind hierfür zumindest 2 Gebäudeteile oder aber auch klare Abtrennung in den Geschossen notwendig. Beispiel hierfür wäre das Hochhaus - Projekt „My Sky“ Laaer Berg Straße 47B; 1110 Wien, welches durch ein Joint Venture zwischen UBM Development AG und Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung entstand. Es wurden sämtliche Gemeinschaftsräume und Allgemeinfläche in gemeinnützigen Wohnbau und freifinanzierten Wohnbau getrennt geplant, um zum einen die Verrechnung klar trennen zu können und damit die Anforderungen des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes zu erfüllen, zum anderen, damit es durch die verschiedenen Ausstattungen zu keinen Konflikten unter den Bewohnern kommt.

Sichtbar gemacht, kann der mögliche wirtschaftliche Erfolg, in den Kalkulationen der freifinanzierten Bauträger. Es werden nachfolgend die Grundstücke zu zwei gleichen Teilen geteilt. Angenommen wird, dass dadurch auch die Wohnnutzfläche sowie Balkonflächen usw. genau zu selben Teilen geteilt wird.

Die Grundstückskosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche erhöhen sich um 75% des fehlenden Kaufpreises des gemeinnützigen Grundstücksteils.

Bei den gemeinnützigen Bauträger würde sich nicht viel verändern, da erstens der Kleinbaustellenzuschlag die höheren Baukosten abfedern würde und zweitens die Grundkosten bereits mit den maximal möglichen Baukosten gerechnet wurde.

Die Renditeerwartungen werden nach den Empfehlungen von Mag. Robert Wegerer sowie Ing. DKfm Peter Steppan beurteilt, welche in der Zeitschrift Sachverständige im Jahr 2021 veröffentlicht wurden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 – 4,0 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5%	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrielliegenschaft	5,5 – 9,5%	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0 % bis 4,0 %			

Abb. 34: Empfehlung Brutto Renditen - Mag.Robert Wegerer, Ing.DKfm Peter Steppan (Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE Heft 3/2012 Seite 137)

Dabei sind folgende Werte für die Modellgrundstücke ausschlaggebend:

1020 Wien – Leopoldstadt ist durch die Nähe zum Praterstern und der Lage innerhalb des Gürtels als sehr gute Lage einzuschätzen. Daher sollte sich die Brutto-Rendite zwischen 2,5% und 4,5% bewegen.

1100 Wien – Favoriten ist durch die U-Bahn Lage (U1 – ca. 20 Min am Stephansplatz) sowie der Lage Nähe Therme Wien ebenfalls als sehr gute Lage einzustufen. Jedoch sehe ich die Lage ein wenig schlechter als das Grundstück 1020 und daher sollte die Bruttorendite daher um die 3% liegen.

1220 Wien – Donaustadt ist ein Grundstück in der Seestadt, jedoch nicht in Seelage, sondern zwischen der U-Bahn und dem See. Hierfür wird die Lage als gut bewertet. Die Brutto-Rendite sollte daher zwischen 3,0% und 5,0% liegen.

6.2.1.4. Modellversuch 50% der Grundstücksflächen

Leopoldstadt – Nord-Westbahnhof – 1020 Wien

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	1.869,44 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	317,81 m ²		
Wohnungszahl	27 Wohneinheiten		
Retail	150,00 m ²		
Shops	1 Einheiten		
betreutes Wohnen	150,00 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten		
Parkplätze	21,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	984,50 m ²		
Aussenanlagen	597,10 m ²		
		Nebenrechnung	50%
		Kaufpreis ff	15.255.520,00 €
		Kaufpreis gf	1.019.636,80 €
		Differenz	7.117.941,60 €
		davon 75%	5.338.456,20 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis freifinanziert	3.516,00 €/m2 WNFL		7.627.759,72 €
Zusatz durch geförderter Teil			5.338.456,20 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis:		453.817,56 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis:		142.628,38 €
Vertragserichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis:		181.527,02 €
Marklergebühren	3,00 % vom Grundstückspreis		388.986,48 €
Vermessung	1,00 PA		5.500,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		5.500,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		3.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		2.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		2.500,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		1.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		1.000,00 €
	Summe 0		14.153.675,35 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		25.000,00 €
	Summe 1		25.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.584,00 €/m2		3.436.392,96 €
Unterirdisch	583,00 €/m2		183.645,00 €
	Summe 2-4		3.620.037,96 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00 €/m2		89.600,00 €
	Summe 5		89.600,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	180,00 €/m2		107.478,00 €
	Summe 6		107.478,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		108.601,14 €
Development Management	4,00 % von BK		144.801,52 €
Planer			
Architektur	4,10 % von BK		148.421,56 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		76.020,80 €
Vermessung	0,30 % von BK		10.860,11 €
Geotechnik	0,30 % von BK		10.860,11 €
TGA Planer	2,10 % von BK		76.020,80 €
ÖBA	3,10 % von BK		112.221,18 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		43.440,46 €
Bauphysik	0,60 % von BK		21.720,23 €
Brandschutz	0,30 % von BK		10.860,11 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		14.480,15 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		10.860,11 €
Hydrologe	0,30 % von BK		10.860,11 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL		10.860,11 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		10.000,00 €
	Summe 7		820.888,50 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		72.400,76 €
Versicherungen	0,25 % von BK		9.050,09 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	3 Jahre Laufz.	475.563,49 €
Bau	1,40 %	1,5 Jahre Laufz.	40.999,20 €
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK	1.253.661,40 €
Behördenkosten			35.000,00 €
Zertifizierungen			10.000,00 €
	Summe 8		1.896.674,95 €
9 Reserve	5 % von BK		181.001,90 €
	Summe 9		181.001,90 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			20.894.356,66 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	1.869,44 m ²	1.869,44 m ²			
Balkone	50%	317,81 m ²	158,90 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			2.028,34 m²			
Wohnheim	100%	150,00	150,00 m ²	12,70 €/m ²	25.759,95 €	309.119,40 €
Retail	100%	150,00	150,00 m ²	11,00 €/m ²	1.650,00 €	19.800,00 €
				10,00 €/m ²	1.500,00 €	18.000,00 €
Stellplätze	100%	21,00 ST	21,00 ST	90,00 €/Stk.	1.890,00 €	22.680,00 €
					Gesamtmieter pro Jahr	369.599,40 €
					Gesamtinvestkosten	20.894.356,66 €
					Brutto Rendite	1,77%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		369.599,40	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-7.391,99	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-48.047,92	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-7.391,99	
Netto Jahreseinnahmen		306.767,50	
Gesamtinvestitionskosten		20.894.356,66	
Netto Rendite		1,47%	

Favoriten – Oberlaa – 1100 Wien

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.808,86 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	647,51 m ²		
Wohnungsanzahl	55 Wohneinheiten		
Retail	0,00 m ²		
Shops	0 Einheiten		
betreutes Wohnen	300,00 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten		
Parkplätze	41,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	1.832,00 m ²		
Aussenanlagen	1.258,00 m ²		

		Nebenrechnung	50%
		Kaufpreis ff	20.310.725,01
		Kaufpreis gf	1.931.164,20
		Differenz	9.189.780,41 €
		davon 75%	6.892.335,30 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund

Kaufpreis	2.471,58 €/m2 Grundstücksfläche	10.155.362,50 €
Zusatz durch geförderter Teil		6.892.335,30 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis:	596.669,42 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis:	187.524,68 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis:	238.667,77 €
Marklergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis:	511.430,93 €
Vermessung	1,00 PA	10.500,00 €
Vorstudien Architekturr	1,00 PA	14.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	20.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	5.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €
	Summe 0	18.642.990,61 €

1 Aufschließung

Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	35.000,00 €
	Summe 1	35.000,00 €

2-4 Bauwerkskosten

reine Baukosten		
Oberirdisch	1.490,50 €/m2	6.124.255,83 €
Unterirdisch	572,00 €/m2	351.780,00 €
	Summe 2-4	6.476.035,83 €

5 Einrichtung

Küchen	3.200,00	179.200,00 €
	Summe 6	179.200,00 €

6 Außenanlagen

Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	110,00 €/m2	138.380,00 €
	Summe 6	138.380,00 €

7 Honorare

Bauherr		
Projekt Management	3,00 % von BK	194.281,07 €
Development Management	4,00 % von BK	259.041,43 €
Planer		
Architektur	4,10 % von BK	265.517,47 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK	135.996,75 €
Vermessung	0,30 % von BK	19.428,11 €
Geotechnik	0,30 % von BK	19.428,11 €
TGA Planer	2,10 % von BK	135.996,75 €
ÖBA	3,10 % von BK	200.757,11 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK	77.712,43 €
Bauphysik	0,60 % von BK	38.856,21 €
Brandschutz	0,30 % von BK	19.428,11 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK	25.904,14 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK	19.428,11 €
Hydrologe	0,30 % von BK	19.428,11 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL	19.428,11 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	15.000,00 €
	Summe 7	1.465.632,03 €

8 Nebenkosten

Anschlusskosten	2,00 % von BK	129.520,72 €
Versicherungen	0,25 % von BK	16.190,09 €
Finanzierung		
Grund	1,40 %	3,5 Jahre Laufz.
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK
Behördenkosten		35.000,00 €
Zertifizierungen		10.000,00 €
	Summe 8	1.595.293,80 €

9 Reserve

	5 % von BK	323.801,79 €
	Summe 9	323.801,79 €

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK) 28.856.334,05 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	3.808,86 m ²	3.808,86 m ²			
Balkone	50%	647,51 m ²	323,75 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			4.132,61 m²			
Wohnheim	100%	300,00	300,00 m ²	11,20 €/m ²	46.285,26 €	555.423,12 €
Retail	100%	0,00	0,00 m ²	9,40 €/m ²	2.820,00 €	33.840,00 €
				10,00 €/m ²	0,00 €	0,00 €
Stellplätze	100%	41,00 ST	41,00 ST	60,00 €/Stk.	2.460,00 €	29.520,00 €
					Gesamtrente pro Jahr	618.783,12 €
					Gesamtinvestkosten	28.856.334,05 €
					Brutto Rendite	2,14%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		618.783,12	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-12.375,66	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-80.441,81	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-12.375,66	
Netto Jahreseinnahmen		513.589,99	
Gesamtinvestitionskosten		28.856.334,05	
Netto Rendite		1,78%	

Donaustadt – Seestadt – 1220 Wien

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.813,68 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.328,33 m ²
Wohnungszahl	112 Wohneinheiten
Retail	375,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	866,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	89,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.773,50 m ²
Aussenanlagen	2.536,00 m ²

Nebenrechnung		50%
Kaufpreis ff	28.097.924,18	14.048.962,09 €
Kaufpreis gf	4.255.697,25	2.127.848,63 €
Differenz		11.921.113,47 €
davon 75%		8.940.835,10 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	1.551,57 €/m ² Nutzfläche		14.048.962,09 €
Zusatz durch geförderter Teil			8.940.835,10 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis:		804.642,90 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis:		252.887,77 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis:		321.857,16 €
Marktergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis:		689.693,92 €
Vermessung	1,00 PA		16.500,00 €
Vorstudien Architekturr	1,00 PA		22.500,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		14.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		14.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		5.500,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		8.500,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		5.500,00 €
	Summe 0		25.145.378,94 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		75.000,00 €
	Summe 1		75.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.468,50 €/m ²		13.296.790,24 €
Unterirdisch	539,00 €/m ²		719.565,00 €
	Summe 2-4		14.016.355,24 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00 €/WEH		358.400,00 €
	Summe 6		358.400,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	77,00 €/m ²		195.272,00 €
	Summe 6		195.272,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		420.490,66 €
Development Management	4,00 % von BK		560.654,21 €
Planer			
Achitektur	4,10 % von BK		574.670,56 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		294.343,46 €
Vermessung	0,30 % von BK		42.049,07 €
Geotechnik	0,30 % von BK		42.049,07 €
TGA Planer	2,10 % von BK		294.343,46 €
ÖBA	3,10 % von BK		434.507,01 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		168.196,26 €
Bauphysik	0,60 % von BK		84.098,13 €
Brandschutz	0,30 % von BK		42.049,07 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		56.065,42 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		42.049,07 €
Hydrologe	0,30 % von BK		42.049,07 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		42.049,07 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		25.000,00 €
	Summe 7		3.164.663,57 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		280.327,10 €
Versicherungen	0,25 % von BK		35.040,89 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	4 Jahre Laufz.	1.408.141,22 €
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.	255.250,09 €
Eigenmittelfinanzierung / Mezzaninfinanzier.	10,00 %	20% der GIK	926.516,73 €
Behördenkosten			35.000,00 €
Zertifizierungen			10.000,00 €
	Summe 8		2.950.276,03 €
9 Reserve			
	3 % von BK		420.490,66 €
	Summe 9		420.490,66 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			46.325.836,44 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Netto Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	7.813,68 m ²	7.813,68 m ²			
Balkone	50%	1.328,33 m ²	664,16 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			8.477,84 m²			
Wohnheim	100%	866,00	866,00 m ²	11,40 €/m ²	96.647,35 €	1.159.768,17 €
Retail	100%	375,00	375,00 m ²	10,20 €/m ²	8.833,20 €	105.998,40 €
Stellplätze	100%	89,00 ST	89,00 ST	70,00 €/Stk.	6.230,00 €	74.760,00 €
					Gesamtrente pro Jahr	1.385.526,57 €
					Gesamtinvestkosten	46.325.836,44 €
					Brutto Rendite	2,99%

Berechnung Netto Rendite

Rohrertrag		1.385.526,57	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-27.710,53	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-180.118,45	-17,00% Abzug vom Rohrertrag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-27.710,53	
Netto Jahreseinnahmen		1.149.987,05	
Gesamtinvestitionskosten		46.325.836,44	
Netto Rendite		2,48%	

Wie man aus den Mietberechnungen erkennen kann, liegen die Grundstücke in 1020 Wien sowie in 1100 Wien deutlich unter den Empfehlungen. Das Grundstück in 1220 Wien kratzt am unteren Ende der Empfehlung.

Es ist daher auszugehen, dass bei der vorgeschlagenen Variante von 50% der Grundstücksflächen als geförderten Wohnbau auszuweisen, die Grundstücke entweder zurückgehalten werden oder schlichtweg für freifinanzierte Bauträger zu teuer wären. Dadurch würde sich die Bodenknappheit verschärfen, was einen Anstieg der Grundpreise und damit einen Anstieg der Mieten im freifinanzierten Bereich gleichkommt. Der gegenteilige Effekt wäre zu erwarten.

Es wird ein neuer Versuch mit der Auflage, dass einem Drittel der Grundstücksfläche gefördert errichtet werden muss, gestartet.

6.2.1.5. Modellversuch 33,33% der Grundstücksflächen

Leopoldstadt – Nord-Westbahnhof – 1020 Wien

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	2.492,59 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	423,74 m ²		
Wohnungsanzahl	37 Wohneinheiten		
Retail	200,00 m ²		
Shops	1 Einheiten		
betreutes Wohnen	200,00 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten		
Parkplätze	28,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	1.312,67 m ²		
Aussenanlagen	796,13 m ²		

	Nebenrechnung	33,33%
Kaufpreis ff	15.255.520,00	5.085.173,33 €
Kaufpreis gf	1.019.636,80	339.878,93 €
	Differenz	4.745.294,40 €
	davon 75%	3.558.970,80 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis freifinanziert	3.516,00 €/m2 WNFL		10.170.346,29 €
Zusatz durch geförderter Teil			3.558.970,80 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		480.526,10 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		151.022,49 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		192.210,44 €
Marklgergebühren	3,00 % vom Grundstückspreis		411.879,51 €
Vermessung	1,00 PA		7.333,33 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		7.333,33 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		4.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		2.666,67 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		3.333,33 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		1.333,33 €
Bodenchemiker	1,00 PA		1.333,33 €
	Summe 0		14.992.288,96 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		33.333,33 €
	Summe 1		33.333,33 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.584,00 €/m2		4.581.857,28 €
Unterirdisch	583,00 €/m2		244.860,00 €
	Summe 2-4		4.826.717,28 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00 €/m2		121.600,00 €
	Summe 5		121.600,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	180,00 €/m2		143.304,00 €
	Summe 6		143.304,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		144.801,52 €
Development Management	4,00 % von BK		193.068,69 €
Planer			
Architektur	4,10 % von BK		197.895,41 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		101.361,06 €
Vermessung	0,30 % von BK		14.480,15 €
Geotechnik	0,30 % von BK		14.480,15 €
TGA Planer	2,10 % von BK		101.361,06 €
ÖBA	3,10 % von BK		149.628,24 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		57.920,61 €
Bauphysik	0,60 % von BK		28.960,30 €
Brandschutz	0,30 % von BK		14.480,15 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		19.306,87 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		14.480,15 €
Hydrologe	0,30 % von BK		14.480,15 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL		14.480,15 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		13.333,33 €
	Summe 7		1.094.518,00 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		96.534,35 €
Versicherungen	0,25 % von BK		12.066,79 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	3 Jahre Laufz.	503.740,91 €
Bau	1,40 %	1,5 Jahre Laufz.	54.665,60 €
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK	1.415.751,39 €
Behördenkosten			46.666,67 €
Zertifizierungen			13.333,33 €
	Summe 8		2.142.759,04 €
9 Reserve	5 % von BK		241.335,86 €
	Summe 9		241.335,86 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			23.595.856,48 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	2.492,59 m ²	2.492,59 m ²			
Balkone	50%	423,74 m ²	211,87 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			2.704,46 m²			
Wohnheim	100%	200,00	200,00 m ²	12,70 €/m ²	34.346,60 €	412.159,20 €
Retail	100%	200,00	200,00 m ²	11,00 €/m ²	2.200,00 €	26.400,00 €
				10,00 €/m ²	2.000,00 €	24.000,00 €
Stellplätze	100%	28,00 ST	28,00 ST	90,00 €/Stk.	2.520,00 €	30.240,00 €
					Gesamtmieter pro Jahr	492.799,20 €
					Gesamtinvestkosten	23.595.856,48 €
					Brutto Rendite	2,09%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		492.799,20	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-9.855,98	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-64.063,90	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietentgang Leerstehung	2% von RE	-9.855,98	
Netto Jahreseinnahmen		409.023,33	
Gesamtinvestitionskosten		23.595.856,48	
Netto Rendite		1,73%	

Favoriten – Oberlaa – 1100 Wien

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	5.078,48 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	863,34 m ²		
Wohnungszahl	74 Wohneinheiten		
Retail	0,00 m ²		
Shops	0 Einheiten		
betreutes Wohnen	200,00 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten		
Parkplätze	54,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	2.442,67 m ²		
Aussenanlagen	1.677,33 m ²		

Nebenrechnung		33,33%
Kaufpreis ff	20.310.725,01	6.770.241,67 €
Kaufpreis gf	1.931.164,20	643.721,40 €
Differenz		6.126.520,27 €
davon 75%		4.594.890,20 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	2.471,58 €/m ² Grundstücksfläche		13.046.168,00 €
Zusatz durch geförderter Teil			4.594.890,20 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		617.437,04 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		194.051,64 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		246.974,81 €
Marktergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis		529.231,75 €
Vermessung	1,00 PA		14.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		18.666,67 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		26.666,67 €
Notarkosten	1,00 PA		6.666,67 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		7.333,33 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		4.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		4.000,00 €
	Summe 0		19.310.086,78 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		46.666,67 €
	Summe 1		46.666,67 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.490,50 €/m ²		7.867.574,44 €
Unterirdisch	572,00 €/m ²		463.320,00 €
	Summe 2-4		8.330.894,44 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00		240.000,00 €
	Summe 5		240.000,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	110,00 €/m ²		184.506,67 €
	Summe 6		184.506,67 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		249.926,83 €
Development Management	4,00 % von BK		333.235,78 €
Planer			
Architektur	4,10 % von BK		341.566,67 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		174.948,78 €
Vermessung	0,30 % von BK		24.992,68 €
Geotechnik	0,30 % von BK		24.992,68 €
TGA Planer	2,10 % von BK		174.948,78 €
ÖBA	3,10 % von BK		258.257,73 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		99.970,73 €
Bauphysik	0,60 % von BK		49.985,37 €
Brandschutz	0,30 % von BK		24.992,68 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		33.323,58 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		24.992,68 €
Hydrologe	0,30 % von BK		24.992,68 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		24.992,68 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		20.000,00 €
	Summe 7		1.886.120,35 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		166.617,89 €
Versicherungen	0,25 % von BK		20.827,24 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	3,5 Jahre Laufz.	756.955,40 €
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.	124.456,39 €
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK	643.748,50 €
Behördenkosten			46.666,67 €
Zertifizierungen			13.333,33 €
	Summe 8		1.772.605,42 €
9 Reserve	5 % von BK		416.544,72 €
	Summe 9		416.544,72 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			32.187.425,05 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	5.078,48 m ²	5.078,48 m ²			
Balkone	50%	863,34 m ²	431,67 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			5.510,15 m²			
Wohnheim	100%	200,00	200,00 m ²	11,20 €/m ²	61.713,68 €	740.564,16 €
Retail	100%	0,00	0,00 m ²	9,40 €/m ²	1.880,00 €	22.560,00 €
Stellplätze	100%	54,00 ST	54,00 ST	10,00 €/m ²	0,00 €	0,00 €
				60,00 €/Stk.	3.240,00 €	38.880,00 €
					Gesamtrente pro Jahr	802.004,16 €
					Gesamtinvestkosten	32.187.425,05 €
					Brutto Rendite	2,49%

Berechnung Netto Rendite

Rohrertrag		802.004,16	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-16.040,08	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-104.260,54	
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-16.040,08	-17,00% Abzug vom Rohrertrag
Netto Jahreseinnahmen		665.663,45	
Gesamtinvestitionskosten		32.187.425,05	
Netto Rendite		2,07%	

Donaustadt – Seestadt – 1220 Wien

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	10.418,23 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	1.771,10 m ²		
Wohnungszahl	149 Wohneinheiten		
Retail	500,00 m ²		
Shops	1 Einheiten		
betreutes Wohnen	1.154,67 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten		
Parkplätze	118,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	5.031,33 m ²		
Aussenanlagen	3.381,33 m ²		
		Nebenrechnung	33,33%
		Kaufpreis ff	28.097.924,18 9.365.974,73 €
		Kaufpreis gf	4.255.697,25 1.418.565,75 €
		Differenz	7.947.408,98 €
		davon 75%	5.960.556,73 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	1.551,57 €/m2 Nutzfläche		18.731.949,45 €
Zusatz durch geförderter Teil			5.960.556,73 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		864.237,72 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		271.617,57 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		345.695,09 €
Marklergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis		740.775,19 €
Vermessung	1,00 PA		22.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		30.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		18.666,67 €
Notarkosten	1,00 PA		18.666,67 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		7.333,33 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		11.333,33 €
Bodenchemiker	1,00 PA		7.333,33 €
		Summe 0	27.030.165,08 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		100.000,00 €
		Summe 1	100.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.468,50 €/m2		17.729.053,65 €
Unterirdisch	539,00 €/m2		954.030,00 €
		Summe 2-4	18.683.083,65 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00 €/WEH		476.800,00 €
		Summe 5	476.800,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	77,00 €/m2		260.362,67 €
		Summe 6	260.362,67 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		560.492,51 €
Development Management	4,00 % von BK		747.323,35 €
Planer			
Architektur	4,10 % von BK		766.006,43 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		392.344,76 €
Vermessung	0,30 % von BK		56.049,25 €
Geotechnik	0,30 % von BK		56.049,25 €
TGA Planer	2,10 % von BK		392.344,76 €
ÖBA	3,10 % von BK		579.175,59 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		224.197,00 €
Bauphysik	0,60 % von BK		112.098,50 €
Brandschutz	0,30 % von BK		56.049,25 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		74.732,33 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		56.049,25 €
Hydrologe	0,30 % von BK		56.049,25 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL		56.049,25 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		33.333,33 €
		Summe 7	4.218.344,07 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		373.661,67 €
Versicherungen	0,25 % von BK		46.707,71 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	4 Jahre Laufz.	1.513.689,24 €
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.	340.237,13 €
Eigenmittelfinanzierung / Mezzaninfinanzierung	10,00 %	20% der GIK	1.095.174,36 €
Behördenkosten			46.666,67 €
Zertifizierungen			13.333,33 €
		Summe 8	3.429.470,12 €
9 Reserve	3 % von BK		560.492,51 €
		Summe 9	560.492,51 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			54.758.718,09 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Netto Miete/m ² gew.	Miete pro Monat	Miete pro Jahr
reine Wohnnutzfläche	100%	10.418,23 m ²	10.418,23 m ²			
Balkone	50%	1.771,10 m ²	885,55 m ²			
Gewichtete Wohnnutzfläche			11.303,78 m²	11,40 €/m²	128.863,13 €	1.546.357,56 €
Wohnheim	100%	1.154,67	1.154,67 m ²	10,20 €/m ²	11.777,60 €	141.331,20 €
Retail	100%	500,00	500,00 m ²	10,00 €/m ²	5.000,00 €	60.000,00 €
Stellplätze	100%	118,00 ST	118,00 ST	70,00 €/Stk.	8.260,00 €	99.120,00 €
					Gesamtmieter pro Jahr	1.846.808,76 €
					Gesamtinvestkosten	54.758.718,09 €
					Brutto Rendite	3,37%

Berechnung Netto Rendite

Rohertag		1.846.808,76	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-36.936,18	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-240.085,14	-17,00% Abzug vom Rohertag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-36.936,18	
Netto Jahreseinnahmen		1.532.851,27	
Gesamtinvestitionskosten		54.758.718,09	
Netto Rendite		2,80%	

Bei der Variante 1/3 gefördert, 2/3 freifinanziert nähern sich die Werte an die Mindestwerte der Expertenempfehlungen an. Ausnahme ist das Grundstück in 1020 Wien, welches jedoch bereits in ihrer ursprünglichen Kalkulation an der unteren Grenze der Empfehlung lag. Dass die Werte leicht unter der Empfehlung liegen, ist aus meiner Sicht zu vernachlässigen, da viele Positionen in den Kalkulationen vorhanden sind, welche eine große Unschärfe aufweisen.

6.2.1.6. Empfehlung zur Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau

Aus heutiger Sicht können bei gleichbleibenden Grundstückspreisen sowie Mietpreisen bis zu einem Drittel der Flächen den geförderten Wohnbau zugeschrieben werden. Schwierig wird dies jedoch in innerstädtischen Bereichen, da hier die Grundstückspreise bereits jetzt bis auf das Limit ausgereizt werden. Alles über diesem Wert, würde aus meiner Sicht zu einer (wenn eventuell auch nur mittelfristig) weiteren Verschärfung der Situation führen, da vermutlich Grundstückseigentümer vorerst die Grundstücke, aufgrund des fiktiven Wertverlustes, zurückhalten. Würde die Rechnung aufgehen und die freifinanzierten Bauträger bezahlen dennoch den überhöhten Preis, so würden die Mieten bzw. Kaufpreise im freifinanzierten Bereich steigen. Damit würde somit der gegenteilige Effekt erreicht werden.

Zu hinterfragen ist auch wieviel Fördermittel seitens der Stadt Wien bereitgestellt werden können. Derzeit werden sämtliche Fördermittel, welche im Budget veranschlagt werden, auch verbraucht. Sollte es durch die Verschärfung der Widmung, zu einem Anstieg im geförderten Wohnbau kommen, sind die Fördermittel dementsprechend zu erhöhen. Sollte dies nicht passieren, so könnten nicht mehr geförderte Wohnbauten finanziert werden und die verschärfte Widmung würde keine Wirkung zeigen.

Meine Empfehlung ist die Widmung dahingehend zu verschärfen, dass ein verpflichtender Anteil von 1/3 der gewidmeten Fläche, gefördert errichtet werden muss. Diese Widmung sollte im sinnvollen Ausmaß gewidmet werden, sodass die Fördermittel seitens der Stadt Wien auch bereitgestellt werden können. Zudem ist darauf zu achten, dass eine Trennung der Grundstücke in freifinanziert und gefördert möglich sein sollte. Eine Vermischung von freifinanziert und gefördert auf einem Grundstück sehe ich aufgrund der Problematik Ausstattung, Abrechnung und Aufteilung sehr kritisch. Meine Empfehlung lautet daher, dass diese Widmungskategorie lediglich auf Grundstücke, auf denen mehr als 150 Wohneinheiten oder mehr als 7.000m² Wohnnutzfläche neu entstehen können, gewidmet wird.

Zum dem rate ich, das Budget für Wohnbauförderung stufenweise anzuheben, da zu erwarten ist, dass durch die Verschärfung der Widmung geförderter Wohnbau, mehr geförderter Wohnbau errichtet wird.

6.2.2. Assanierung, Arrondierung, Mehrwertabgabe

Seit 1974 gibt es in Österreich ein Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz). In diesem ist geregelt, dass seitens der Landesregierung Gemeindegebiete zu Assanierungsgebieten ernannt werden können. Die derzeitigen Voraussetzungen werden im Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten § 6 in den Absätzen 1 und 2 wie folgt angeführt:

„Städtebauliche Missstände, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, liegen in einem Gemeindegebiet oder einem Teil desselben vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden Menschen nicht entspricht.“ (§ 6 Absatz 1 BAW)

„Für die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die mangelhafte Ausstattung zumindest der Hälfte der Wohnungen der in diesem Gebietsteil vorhandenen Wohnhäuser (§ 3 Z 10);*
- 2. die Belichtung und Belüftung der Wohnungen, die Beschaffenheit der Gebäude, die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie das Maß der baulichen Nutzung;*
- 3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnstätten und Betriebs- und Arbeitsstätten auf die Bewohner;*
- 4. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Geräusche, Erschütterungen, Rauch, Staub, Abgase, Gerüche, Wasser.“* (§ 6 Absatz 2 BAW)

In einem Assanierungsgebiet wird bei sämtlichen Grundstücken ein Vorverkaufsrecht für die Gemeinde eingeräumt. Dies wird in § 8 des Bundesgesetzes betreffend Assanierung von Wohngebieten definiert:

„In den gemäß § 1 festgelegten Gebieten sind der Gemeinde Grundstücke vor ihrem Verkauf unter Bekanntgabe des Kaufpreises und aller Nebenbedingungen zunächst zum Kauf anzubieten. Die Gemeinde kann von diesem Anbot Gebrauch machen, wenn sie diese Grundstücke für öffentliche Zwecke, die sie wahrzunehmen hat, insbesondere im Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung, benötigt. Ist der Kaufpreis nicht angemessen, so hat die Gemeinde an dessen Stelle die von der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Gegenleistung zu erbringen (§ 29 Abs. 3). Allfällige außer dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen, welche von der Gemeinde nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten erfüllt werden können und sich durch einen Schätzungswert (§ 23) ausgleichen lassen, werden durch dessen Leistung erfüllt. Lassen sie sich auch durch einen Schätzungswert nicht ausgleichen, so gelten sie als nicht gefordert. Sämtliche Bedingungen und alle Bestimmungen, die sich gegen den Zweck der Anbotsverpflichtung richten, gelten gleichfalls als nicht beigelegt. Ebenso hat ein bei der Veräußerung einer Liegenschaft verlangtes Wiederkaufsrecht für den Fall, dass die Gemeinde von dem Anbot Gebrauch macht, als nicht gefordert zu gelten.“ (§ 8 Absatz 1 BAW)

„Die Bestimmungen über die Anbotsverpflichtung finden keine Anwendung, wenn das Grundstück

- a) vom Ehegatten, von Verwandten in gerader Linie, von Verwandten im zweiten oder dritten Grad der Seitenlinie oder von Verschwägerten ersten Grades oder*
- b) von einem Miteigentümer dieses Grundstückes gekauft wird.“* (§ 8 Absatz 2 BAW)

Das heißt, dass die Gemeinde im Falle eines Grundstücksverkaufs in den Vertrag einsteigen kann und den Kaufpreis auf ein angemessenes Maß reduzieren darf.

Das Bundesgesetz für die Assanierung von Wohngebieten sieht mit der Enteignung ein weiteres Instrument zur Korrektur der Raumplanungsordnung. Diese ist in §10 des Bundesgesetzes betreffend Assanierung von Wohngebieten wie folgt festgelegt:

„Die im Assanierungsgebiet gelegenen Grundstücke dürfen erst nach Ablauf eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung (§ 1 Abs. 1) im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden. Ist ein ordnungsgemäß belegter Antrag auf Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft bei der Bezirksverwaltungsbehörde eingebracht worden, so dürfen die Grundstücke, die von der Erneuerungsgemeinschaft erfaßt werden sollen, durch Enteignung nicht in Anspruch genommen werden, es sei denn, daß die Erneuerungsgemeinschaft trotz angemessener Nachfristsetzung den Zeitplan (§ 32 Abs. 2) nicht einhält. [...]“ (§ 10 Absatz 1 BAW)

„Zum Zwecke der Assanierung kann das Eigentum an Grundstücken in Assanierungsgebieten (§ 1) oder an einzelnen assanierungsbedürftigen Baulichkeiten außerhalb derselben (§ 1 Abs. 2), sowie die dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wege der Enteignung gegen Entschädigung zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerber) in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hierfür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren.“ (§ 10 Absatz 2 BAW)

„Bebaute Grundstücke in Assanierungsgebieten können nicht enteignet werden, wenn die darauf befindlichen Baulichkeiten den Bebauungsvorschriften entsprechen, die Mehrzahl der darin befindlichen Wohnungen nicht mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z 10) und die Baulichkeiten die Assanierung nicht erschweren.“ (§ 10 Absatz 3 BAW)

„Zugunsten von Erneuerungsgemeinschaften können ferner dingliche Rechte an den Grundstücken, auf die sich die Erneuerungsgemeinschaft erstreckt, gegen Entschädigung enteignet werden, soweit dies zur Durchführung des Assanierungsvorhabens erforderlich ist. Hievon sind dingliche Rechte ausgenommen, die durch Zwangsmaßnahmen (Enteignung) im öffentlichen Interesse begründet wurden oder hätten werden können.“ (§ 10 Absatz 4 BAW)

So können unbebaute Grundstücke durch eine angemessene Entschädigung enteignet werden, wenn dies zum Erreichen des Assanierungsvorhabens notwendig ist. Es ergibt sich somit bereits heute ein wirkungsvolles Instrument zur Grundstücksmobilisierung. Dieses wird jedoch selten bzw. nahezu nie angewendet.

6.2.2.1. Änderung des Bundesgesetzes für die Assanierung von Wohngebieten

Das Instrument der Enteignung ist ein sehr heikles und politisches problematisches Instrument für Grundstücksbeschaffung. Nichts destotrotz möchte ich versuchen im Zuge dieser Arbeit eine Möglichkeit zu skizzieren, welche möglichst schonend mit den persönlichen Gut „Eigentum“ umgeht.

Das Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten spricht von der Enteignung von Grundstücken bzw. Wohnhäuser, mit angemessener Entschädigung der Grundstückseigentümer, in Assanierungsgebieten, welche den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder welche an die Sicherheit der in ihm wohnenden Menschen nicht entspricht.

Es sollte eine Formulierung gefunden werden, welche es zulässt, Gebiete zu Assanieren, wenn beispielsweise Grünflächen für eine Stadtentwicklung benötigt werden.

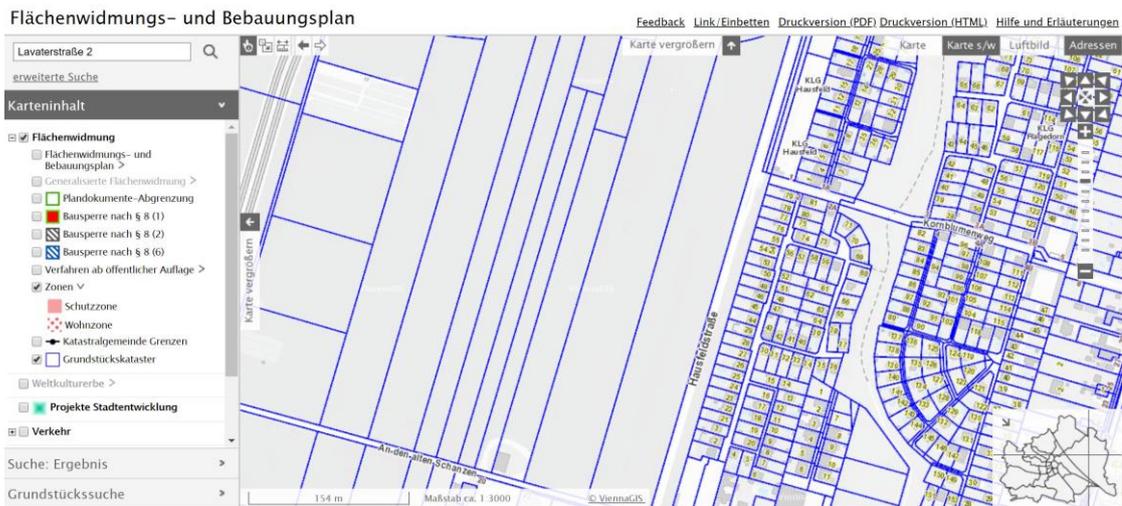


Abb. 35: Grundstücksplan Oberes Hausfeld 1220 Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

Beispielhaft für eine Grundstücksteilung, welche aufgrund der Konfiguration nicht sinnvoll bebaubar ist, wurde das Planungs- und Stadtentwicklungsgebiet rund um die U2 Station Hausfeldstraße herausgezogen. Die Grundstücke sind, wie in der Landwirtschaft üblich, relativ schmal, dafür aber sehr lange. Eine Bebauung einzelner Grundstücke wäre möglich. Andere Grundstücke sind aufgrund ihrer Konfiguration nicht bebaubar.

Mein Vorschlag wäre, dass es seitens der Stadt Wien möglich sein sollte städtebaulichen Entwicklungsgebieten im Grünland als Assanierungsgebiete behandeln zu können.

Dies aus 2 Gründen: Zum einen um die Grundstücke arrondieren zu können, was bedeutet, dass ein Eigentümer ihre ursprünglichen Grundstücke verlieren, aber gleichzeitig Grundstücke im selben Stadterweiterungsgebiet erhalten, welche dieselbe Grundstücksgröße jedoch nicht dieselbe Grundstückskonfiguration haben. Somit wäre sichergestellt, dass keiner der Eigentümer ein Planungsgebiet der Stadtentwicklung behindern könnte.

Zum anderen wäre es für die Grundstücksmobilisierung dienlich, wenn die Stadt Wien in solchen Gebieten, welche aus heutiger Sicht mit der Widmung geförderter Wohnbau aufgewertet werden, ein Vorkaufsrecht auf einen gewissen Anteil an Flächen erhält. Bei einer Verschärfung der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ nach Kapitel 6.2.1. Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau könnte das Vorkaufsrecht nur auf den verpflichteten Anteil des Grundstücks geltend gemacht werden, welcher auch den gemeinnützigen Wohnbau zugeschrieben wird. Dies steht dem Gleichheitsgrundsatz, welche im Verfassungsgesetz verankert ist, entgegen und ist damit rechtlich sehr genau zu betrachten.

Eine wesentlich radikalere Variante dessen, wäre wenn nicht die Widmung nach 5 Jahren verfällt, sondern die Liegenschaft zum angemessenen Preis durch die Stadt Wien enteignet werden kann. Somit wäre der Grundstückseigentümer gezwungen binnen der 5 Jahresfrist einen Käufer zu finden oder das Grundstück selbst zu entwickeln.

Nachfolgend möchte ich die Für und Wider der beiden Vorteile der Grundstücksassanierung für Stadterweiterungsgebiete betrachten.

6.2.2.1.1. Arrondierung von Grundstücken in Stadterweiterungsgebieten

Als erstes möchte ich nochmal kurz die Eckpunkte meines Vorschlages skizzieren:

Die Arrondierung von Grundstücken sollte auch ohne Zustimmung des Eigentümers, nach einer Frist von 2 Jahren möglich sein. Dies sollte wie im Gesetz beschrieben so passieren, dass das Gebiet als Assanierungsgebiet festgelegt wird. Ab diesen Zeitpunkt hat der Eigentümer Zeit seine Wünsche vorzubringen und eine Einigung mit der Stadt Wien zu erzielen. Sollten diese ohne Erfolg bleiben, kann die Stadt Wien nach Ablauf von 2 Jahren die Grundstücke arrondieren und

dadurch das Planungsgebiet bebaubar machen. Dabei würde der Eigentümer zwar in der Lage sein Grundstück verlieren, würde jedoch ein anderes Grundstück derselben Größe, jedoch anderen Konfiguration, in einer anderen Lage zugesprochen bekommen. Als Vorteil wird die Aufwertung seines Grundstückes in Form einer besseren Widmung gesehen.

Die Arrondierung von Grundstücken passiert in Planungsgebieten bereits des Öfteren, jedoch kann dies derzeit nicht gegen den Willen jedes Grundstückseigentümers passieren. Sitzt dieser Eigentümer in der Mitte eines Planungsgebietes, so wird die Aufteilung schwierig, da gerade bei der Widmung auf die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke Bedacht genommen werden soll. Bei der Entwicklung von Stadterweiterungsgebieten, gerade wo es nur landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gibt, passiert eine massive Aufwertung der Gegend bzw. der Grundstücke. Durch die Umwidmung steigen die Grundstückspreise massiv. Trotzdem passiert es immer wieder, dass sich Grundstückseigentümer ungerecht behandelt fühlen und versuchen den Preis hochzutreiben. Stimmt der Preis nicht, wird nicht verkauft. In kleinen Umwidmungsgebieten kann dies dazu führen, dass eine Umwidmung nicht passiert.

Hätte man das Instrument des Assanierungsgebietes, so hätte der sich weigernde Grundstückseigentümer zwar das Recht nicht zu verkaufen, jedoch könnte er eine Arrondierung somit eine Grundstücksaufteilung, welche die Bebauung der restlichen Grundstücke ermöglichen würde, nicht verhindern.

Rechtlich gesehen ist der Vorschlag seitens Verfassungsrechts bedenklich. Da es sich streng genommen um eine Enteignung des Grundstückseigentümers handelt. Das Eigentum stellt nämlich in der Verfassung das höchste persönliche Gut dar. Es ist daher zu hinterfragen, ob Wohnen, das aus meiner Sicht ein Grundrecht darstellen sollte, ein höheres Gut darstellt als das Eigentum eines einzelnen. Speziell im Falle einer neuerlichen Zuschreibung eines gleich großen Grundstückes welches am Wert, durch die Widmung, wesentlich höher zu beurteilen ist.

6.2.2.1.2. Vorkaufsrecht an umgewidmeten Grünlandflächen

Ein wesentlich stärkeres aber auch rechtlich problematischeres Instrument wäre der zweite Vorschlag der Assanierung. Bei Umwidmung von Grünflächen in Wohngebiet soll, für die Grundstücke, welche für den gemeinnützigen Wohnbau bestimmt sind, ein Vorkaufsrecht für die Stadt Wien eingeräumt werden.

Die Vorteile liegen auf der Hand. Die Stadt Wien hätte auf neu gewidmete Grundstücke Zugriff und könnte damit den geförderten Wohnbau forcieren. Auch hier wieder die Anmerkung, dass das Eigentum im Verfassungsrecht das höchste Gut darstellt und daher von Verfassungsrechtsexperten sehr kritisch bis unmöglich gesehen wird. Jedoch geht mit der Aufwidmung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes auch eine massive Wertsteigerung einher. Liegen die Kaufpreise bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bei rund 225 €/m² Grundstücksfläche, so steigert man durch Aufwidmung diesen Wert um das 5-10 fache. Hierfür gibt es keinerlei Gegenleistung des Eigentümers gegenüber der Stadt Wien. Ein Vorkaufsrecht könne nur mit Zustimmung des Eigentümers passieren, da dieser eine Aufsandungserklärung unterzeichnen müsste. Es wäre daher auch zu klären, wie die Stadt Wien durch die Aufwidmung Zugriff auf das Grundbuch bekommt oder welches Szenario passiert, wenn der Grundstückseigentümer sich weigert eine Aufsandungserklärung zu unterzeichnen.

Doch was wären die Nachteile für die Grundstückseigentümer aus dem oben skizzierten Verbesserungsvorschlag? Das Grundbuch wäre mit einem Vorverkaufsrecht belastet und dadurch theoretisch weniger wert. Jedoch bei einer Verschärfung der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ nach Punkt 6.2.1. Verschärfung der Widmung Förderbarer Wohnbau und den damit einhergehenden verpflichtenden Anteil an geförderten Wohnbau, wäre der Grundstückspreis, durch die seitens der Förderstelle ausgegeben maximalen Grundkosten, definiert. Egal ob gewerblicher oder gemeinnütziger Bauträger, der Grundstückspreis wäre immer derselbe. Ein im

Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht würde daran nichts ändern. Der Verkaufsprozess wäre ein anderer, aber dieser Mehraufwand in Relation zum Mehrwert der Widmung wäre vernachlässigbar. Ein Zwang zum Verkaufen der Liegenschaft besteht nicht.

Radikaler wäre der Ansatz, dass bei Widmung eines Grünland Grundstücks, ein Bauzwang binnen 5 Jahren auferlegt wird, mit der Androhung einer Enteignung nach Ablauf der Frist. Diese Form der Grundstücksmobilisierung ist rechtlich aus Sicht des Verfassungsgesetzes nur sehr schwer möglich und wird äußerst kritisch gesehen.

Laut § 38 Wiener Bauordnung gibt es bereits eine Bestimmung für eine mögliche Enteignung. Jedoch dürfen nach Absatz 3 Enteignungen nur für folgende Ziele getätigt werden:

- a) „zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage öffentlicher Aufschließungsleitungen (§ 39);
- b) zur Ausführung von Bauvorhaben oder Anlagen auf Grundflächen für öffentliche Zwecke (§ 40);
- c) zur Erhaltung, Ausgestaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Wald- und Wiesengürtels (§ 41);
- d) zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen (§ 42);
- e) zur bauordnungsgemäßen Bebauung von Liegenschaften (§ 43).“ (§ 38 Absatz 3 WBO)

Die Enteignung ist nach §38 Absatz 1 durchzuführen:

„[...] Die Enteignung darf nur gegen Entschädigung (§§ 57 bis 59) durchgeführt werden und muß sich auf den jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken.“ (§ 38 Absatz 1 Satz 2 WBO)

Zudem ist die Enteignung nur dann zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er nicht in der Lage ist, die Ausübung der angestrebten Rechte zu gewährleisten. (vgl. § 38 Absatz 2 WBO)

Die Vorteile sind schnell ersichtlich. In jedem neuen Stadtentwicklungsgebiet auf Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen genutzten Flächen, sind sämtliche Grundflächen mobilisiert und werden im Zeitraum von 5 Jahren zur Bebauung eingereicht. Dadurch können die Entwicklungen genau geplant und gesteuert werden.

Entgegen der Variante Vorkaufsrecht ergeben sich aus der Variante Enteignung jedoch für den Grundstückseigentümer erhebliche Nachteile. Durch die Androhung der Enteignung ist der Grundstückseigentümer genötigt zu reagieren. Er muss verkaufen oder das Grundstück projektieren. Dies stellt einen massiven Eingriff in die Privatsphäre bzw. ins Eigentum einer Person ein. Unabhängig der Widmung, wird auch der Grundstückspreis je nach Zeitpunkt des Verkaufs schwanken, denn muss schnell eine Lösung gefunden werden, wird der Wert niedriger sein, als wenn die Frist noch einige Jahre läuft.

6.2.2.2. Abschöpfung von Widmungsgewinnen in der Stadt Wien

Eine weitere, vieldiskutierte Variante rund um dieses Thema ist die Abschöpfung von Widmungsgewinnen, bei Aufwertung von Grundstücken in der Stadt Wien. Als Vorbild hierfür könnte sowie die Schweiz aber auch die deutsche Stadt München dienen. Hierzu gibt es eine sehr ausführliche Diplomarbeit von Laura Sidonie Mayr MSc. mit dem Titel „Die Mehrwertabgabe in der Raumplanung – Abschöpfung von Widmungsgewinnen als potenzielles Instrument für Österreich“. Betreut wurde diese Diplomarbeit von Herrn Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. techn. Arthur Kanonier vom Department für Raumplanung an der TU Wien. Das nachfolgende Kapitel wird die Ergebnisse aus dieser Diplomarbeit zusammenfassen bzw. kritisch betrachten.

Wird durch die Stadt Wien ein Grundstück neu gewidmet, so können durch die hoheitliche planerische Maßnahme bessere bzw. erhöhte Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Ist dies der Fall,

steigert dies den Wert der Liegenschaft. Einen Ausgleich für diese Wertsteigerung für die Stadt Wien gibt es derzeit nicht. Wird aber Grünland in Bauland umgewidmet, so entstehen daraus auch Folgekosten für die Stadt Wien. Sämtliche Infrastruktur wie Wasserversorgung, Kanal, Straßennetz, öffentlicher Verkehr und vieles mehr wird aus der öffentlichen Hand finanziert. Daraus entsteht wieder eine Wertsteigerung für das Grundstück.

Am ehesten können derzeit die städtebaulichen Verträge der Stadt Wien, als Gegenleistung angesehen werden. Diese wurden in der Wiener Bauordnung mit der Novelle von 2014 verankert. Der entsprechende Gesetzestext findet sich in §1a der Wiener Bauordnung:

„Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.“ (§ 1a Absatz 1 WBO)

„Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben.“ (§ 1a Absatz 2 WBO)

„Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.“ (§ 1a Absatz 3 WBO)

„Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

- a. Die Bezeichnung der Vertragspartner*
- b. die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;*
- c. die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten;*
- d. die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;*
- e. die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;*
- f. die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten.“ (§ 1a Absatz 4 WBO)*

„In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.“ (§ 1a Absatz 5 WBO)

Somit sind hier die Mindestinhalte für die städtebaulichen Verträge festgelegt. Auch wird darauf hingewiesen, dass jeder Vertragspartner gleich zu behandeln ist. Jedoch fehlt hier klar eine Festsetzung, welcher Gegenwert seitens der Gemeinde eingehoben werden darf. Eine Planbarkeit für den Grundstückseigentümer gibt es daher nicht. Es ist reines Verhandlungsgeschick seitens Stadt Wien bzw. des Planungsbegünstigten den Infrastrukturbeitrag möglichst gerecht festzusetzen. Eine definierte Mehrwertabgabe würde hier sowohl für die Stadt Wien als auch für die Planungsbegünstigten Klarheit schaffen und sowohl auf Seiten der Stadt Wien als auch auf Seiten der Bauträger Rechts- und Planungssicherheit

geben. Auch der Vorwurf der Intransparenz und der nicht nachvollziehbaren Ansätze würde damit entfallen.

In zwei unserer Nachbarländer wird die Abschöpfung der Widmungsgewinne bereits praktiziert. Die Schweiz sowie die Stadt München in Deutschland haben Mehrwertabgaben für Planungsgewinne eingeführt.

Wie funktioniert die Abschöpfung der Gewinne in der Schweiz? Hier wurde im Raumplanungsgesetz RPG (Schweizer Bundesgesetz) verankert, dass die Kantone die Mehrwerte bei Aufwidmung mit mindestens 20 % des Mehrwerts abzuschöpfen haben. Ob diese Mehrwertabgabe 20% oder höher ausfällt ist den Kantonen überlassen. So hat der Kanton Basel-Stadt diese auf 50% des Widmungsgewinns ausgewiesen. Hierfür werden die Grundstückspreise vor der Umwidmung geschätzt und sobald dieses verkauft oder bebaut wird, wird diese Mehrwertabgabe in der entsprechenden Höhe fällig. Da auch in der Schweiz der Gleichheitsgrundsatz gilt, passiert dies in beide Richtungen. Das heißt sollte ein Grundstück abgewertet werden, so bekommen die Eigentümer des Grundstücks Ausgleichszahlungen für die Abwertung. Die Gelder aus den Aufwertungen werden zum einen für die Ausgleichszahlungen verwendet, aber auch für die notwendige Infrastruktur. (vgl. Mayr, 2018)

In München wurde Anfang der 1990er Jahre das Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) eingeführt. Seitens der Münchner Stadtregierung wird den Planungsbegünstigten zugestanden, dass diesen ein Drittel der Bodenwertaufwertung zusteht. Die restlichen zwei Drittel werden durch Sachleistung wie Verkehrsbänder, öffentliche Grünfläche, Spielplätze aber auch Kindergärten, Grundschulen und dergleichen mittels städtebaulicher Verträge an die Planungsbegünstigten überbunden. Zudem wird hier auch ein verpflichtender Anteil an geförderten Wohneinheiten festgelegt, welche bei 30% der neu errichteten Wohneinheiten liegt. (vgl. Mayr, 2018)

„Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert). Anfangs- und Endwert werden in der Regel vom städtischen Bewertungsamt ermittelt.“ (Landeshauptstadt München, 2020)

Die Vorteile einer Mehrwertabgabe für Widmungsgewinne liegen daher auf der Hand. Das durch die Mehrwertabgabe eingenommen Kapital kann für die Errichtung der Infrastruktur herangezogen werden. Auch könnte hier der soziale Wohnbau mehr gefördert werden bzw. wie im Beispiel München die Grundstücksbeschaffung erleichtert werden.

Wo werden hier die Probleme gesehen? Nachfolgend werden einige Argumente gegen die Einführung der Mehrwertabgabe angeführt:

- *„Bei der Umsetzung der Mehrwertabgabe in Österreich wäre zu prüfen, ob die Realisierung verfassungsrechtlich möglich wäre.“* (Mayr, 2018)

Wie schon im vorangegangenen Kapitel 6.2.2.1. Änderung des Bundesgesetzes für die Assanierung von Wohngebieten erwähnt stellt Eigentum von Gütern im österreichischen Verfassungsrecht eines der höchsten Güter dar. Zu klären wäre, ob eine bestimmte Widmung auf einem Grundstück gegen dieses Recht entgegenwirken könnte. Aus meiner Sicht kann lediglich der Gleichheitsgrundsatz aus dem Verfassungsrecht beeinträchtigt werden. Die Raumordnung wird derzeit von den Ländern geregelt und von den Gemeinden ausgeführt. Auch die Mehrwertabgabe würde ich für die Stadt Wien gleichermaßen regeln. Zu beachten gäbe es hier also nur, dass alle Grundstücke ab Einführung der Mehrwertabgabe gleich zu besteuern sind. Die einzige Hürde wäre der Zeitpunkt der Einführung, da am Tag davor noch der volle Widmungsgewinn beim Grundstückseigentümer verblieben ist, am Tag danach die Planungsgewinne zu einem

gewissen Teil abgeschöpft werden würden. Aber wie bei allen Steuern, welche neu eingeführt werden, würde hier sicher eine Lösung zu finden sein.

- *„In der praktischen Anwendung wäre sicherlich die Gefahr gegeben, dass es zu einem Rechtsmissbrauch kommt und die Baulandwidmungen Aufzonungen verkauft werden, um so das Budget der Gemeinde zu sanieren. Dies würde klar den Prinzipien der Raumordnung widersprechen.“* (Mayr, 2018)
Diese Gefahr wäre gegeben, jedoch sind gerade beim Widmungsverfahren der Stadt Wien viele unterschiedliche Ebenen zu durchlaufen, sodass ein Verkauf von Widmungen nahezu auszuschließen ist.
- *„In Österreich besteht die Gefahr, dass die Einführung einer Mehrwertabgabe dem Sachverhalt einer Doppelbesteuerung von Eigentum entsprechen würde, da bereits die Immobilienertragsteuer angewendet wird.“* (Mayr, 2018)
Dieses Problem ist tatsächlich näher zu betrachten, da sich die Immobilienertragsteuer auch auf den Verkauf von unverbauten Grundstücken, aber auch von Bestandsgebäuden und Neubauten besteht.
- *„Problematisch wird die Preisgestaltung resp. -feststellung der Grundstücke durch die Planung gesehen. Hier ist auch der zeitliche Vorgang ein relevanter Aspekt. Eine realistische faire Erfassung der Preise gestaltet sich als schwierig.“* (Mayr, 2018)
Der Zeitpunkt der Bewertung, sollte der Zeitpunkt der Umwidmung sein. So wäre sichergestellt, dass kein Grundstückseigentümer durch die Marktwirtschaft benachteiligt wird.
- *„Da die Ermittlung der Bodenwertsteigerungen nicht immer präzise genug ermittelt werden kann, sehen manche die Berechnung der Mehrwertabgabe als willkürliche Schätzung an.“* (Mayr, 2018)
Die Grundstücksbewertung erfolgt in der Stadt Wien in der Magistratsabteilungen 69. Hier werden täglich viele Gutachten zu Grundstücken, Wohnhäusern und dergleichen erstellt. Auch hier gibt es sehr wenig Angriffspunkte durch die Grundstückseigentümer, da hier nach einem fixen Schema vorgegangen wird und die Werte über ganz Wien festgesetzt sind. Eine Benachteiligung eines Grundstückseigentümers ist daher aus meiner Sicht nur schwer möglich.

Die Frage wie sich die Mehrwertabgabe auf die Grundstückspreise sowie die damit verbundenen Wohnpreise auswirken wird, kann nur gemutmaßt werden. In der Stadt Basel wurde untersucht, wie sich die Boden- und Mietpreise nach der Einführung Mehrwertabgabe verändert haben. Eine Verteuerung gegenüber den herrschenden Immobilienmarkt wurde hier nicht festgestellt. Jedoch möchte ich die mögliche Verteuerung der Mehrwertabgabe versuchen darzustellen.

Untersucht wird eine Mehrwertabgabe von 30% der Wertsteigerung durch die Widmung, wobei hiervon 50% an den gewerblichen Bauträger weiterverrechnet werden. Die Grundstückskosten des gemeinnützigen Bauträgers sind, wie bereits des Öfteren beschrieben, seitens der Förderstelle fixiert. Daher kann es hier zu keinerlei Erhöhung kommen. Es ist zu kontrollieren wohin sich die Mieten des gewerblichen Bauträgers bei gleichbleibender Rendite bewegen würden, wenn diese zu 100% an die Mieter weitergegeben werden.

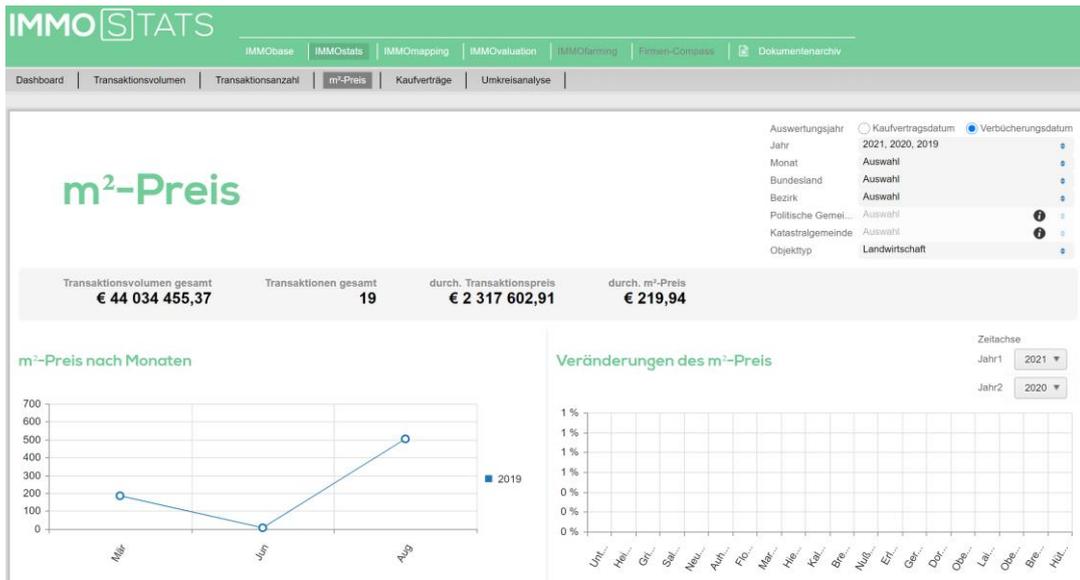


Abb. 36: Grundstückskosten Grünland (<https://immobase.immounited.com/dashboard/SquarePrices.aspx>)

Hierbei wird angenommen, dass die Modellgrundstücke von Grünland auf die bestehende Widmung umgewidmet wurden. Der Bodenwert in Wien für Grünland wird nach einer Recherche auf der Internetplattform Immo United mit 225 € / m² Grundstücksfläche angenommen. Da sich der Durchschnittswert der Immobilien – Plattform aus den Jahren 2019 bis 2021 stammen, wurden dieser entsprechend erhöht.

6.2.2.2.1. Modellversuch Abschöpfung der Widmungsgewinne

In den nachfolgenden Kalkulationen werden die Annahmen, welche im vorangegangenen Kapitel getroffen wurden in die Modellgrundstücke eingesetzt und ausgewertet.

Leopoldstadt

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäuedaten		Preis pro m2 Grundf.	225,00 €
Wohnnutzfläche	3.738,88 m ²	GK Landw.Nutzung	443.025,00 €
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²	GK nach Umwidmung	15.255.520,00 €
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten	Gewinn	14.812.495,00 €
Retail	300,00 m ²	Prozentsatz der MWA	30,00 %
Shops	1 Einheiten	Mehrwertabgabe	4.443.748,50 €
betreutes Wohnen	300,00 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten	%-Satz der Weitergabe	50,00 %
Parkplätze	41,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²		
Aussenanlagen	1.194,20 m ²		

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund	Kaufpreis	3.516,00 €/m2 WNFL	15.255.520,00 €
	Zusatz durch Mehrwertabgabe		2.221.874,25 €
	Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	533.943,20 €
	Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	167.810,72 €
	Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	213.577,28 €
	Marktlagegebühren	3,00 % vom Grundstückspreis	457.665,60 €
	Vermessung	1,00 PA	11.000,00 €
	Vorstudien Architektur	1,00 PA	11.000,00 €
	Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	6.000,00 €
	Notarkosten	1,00 PA	4.000,00 €
	Schadstofferkundung	1,00 PA	5.000,00 €
	Kampfmittelerkundung	1,00 PA	2.000,00 €
	Bodenchemiker	1,00 PA	2.000,00 €
	Summe 0		18.891.391,05 €
1 Aufschließung	Altlasten		nicht vorhanden
	Abbruch		nicht vorhanden
	Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €
	Summe 1		50.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten	reine Baukosten		
	Oberirdisch	1.584,00 €/m2	6.872.785,92 €
	Unterirdisch	583,00 €/m2	358.545,00 €
	Summe 2-4		7.231.330,92 €
5 Einrichtung	Küchen	3.200,00 €/m2	176.000,00 €
	Summe 5		176.000,00 €
6 Außenanlagen	Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	180,00 €/m2	214.956,00 €
	Summe 6		214.956,00 €
7 Honorare	Bauherr		
	Projekt Management	3,00 % von BK	216.939,93 €
	Development Management	4,00 % von BK	289.253,24 €
	Planer		
	Architektur	4,10 % von BK	296.484,57 €
	Tragwerksplanung	2,10 % von BK	151.857,95 €
	Vermessung	0,30 % von BK	21.693,99 €
	Geotechnik	0,30 % von BK	21.693,99 €
	TGA Planer	2,10 % von BK	151.857,95 €
	ÖBA	3,10 % von BK	224.171,26 €
	ÖBA TGA	1,20 % von BK	86.775,97 €
	Bauphysik	0,60 % von BK	43.387,99 €
	Brandschutz	0,30 % von BK	21.693,99 €
	Landschaftsplaner	0,40 % von BK	28.925,32 €
	Verkehrsplaner	0,30 % von BK	21.693,99 €
	Hydrologe	0,30 % von BK	21.693,99 €
	Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL	21.693,99 €
	sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €
	Summe 7		1.639.818,13 €
8 Nebenkosten	Anschlusskosten	2,00 % von BK	144.626,62 €
	Versicherungen	0,25 % von BK	18.078,33 €
	Finanzierung		
	Grund	1,40 % 3 Jahre Laufz.	634.750,74 €
	Bau	1,40 % 1,5 Jahre Laufz.	81.903,16 €
	Eigenmittelfinanzierung/Mezzanfinanz.	10,00 % 20% der GIK	1.885.175,84 €
	Behördenkosten		70.000,00 €
	Zertifizierungen		20.000,00 €
	Summe 8		2.854.534,69 €
9 Reserve		5 % von BK	361.566,55 €
	Summe 9		361.566,55 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			31.419.597,33 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Miete/m ² gew.	Erhöhung der Mieten 8,45 %		Miete pro Monat	Miete pro Jahr
					Miete/m ² gew. NEU			
reine Wohnnutzfläche	100%	3.738,88 m ²	3.738,88 m ²					
Balkone	50%	635,61 m ²	317,81 m ²					
Gewichtete Wohnnutzfläche			4.056,69 m²					
Wohnheim	100%	300,00	300,00 m ²	12,70 €/m ²	13,77 €/m ²	55.873,33 €	670.479,97 €	
Retail	100%	300,00	300,00 m ²	11,00 €/m ²	11,93 €/m ²	3.578,85 €	42.946,20 €	
				10,00 €/m ²	10,85 €/m ²	3.253,50 €	39.042,00 €	
Stellplätze	100%	41,00 ST	41,00 ST	90,00 €/Stk.	97,61 €/Stk.	4.001,81 €	48.021,66 €	
						Gesamtmieter pro Jahr	800.489,83 €	
						Gesamtinvestkosten	31.419.597,33 €	
						Brutto Rendite	2,55%	

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		800.489,83	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-16.009,80	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-104.063,68	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietentgang Leerstehung	2% von RE	-16.009,80	
Netto Jahreseinnahmen		664.406,56	
Gesamtinvestitionskosten		31.419.597,33	
Netto Rendite		2,11%	

Im Projekt Leopoldstadt würden durch die Umschichtung der Mehrwertabgabe, die Mieten um 8,45% von 12,70 €/m² auf 13,77 €/m² steigen. Somit würde die Miete einer Wohneinheit mit 70 m² von € 889,00 auf eine Gesamtmiete von € 963,90 pro Monat ansteigen.

Favoriten

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

		Preis pro m2 Grundf.	225,00 €
Wohnnutzfläche	7.617,72 m ²	GK Landw.Nutzung	824.400,00 €
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²	GK nach Umwidmung	20.310.725,01 €
Wohnungsanzahl	109 Wohneinheiten	Gewinn	19.486.325,01 €
Retail	0,00 m ²	Prozentsatz der MWA	30,00 %
Shops	0 Einheiten	Mehrwertabgabe	5.845.897,50 €
betreutes Wohnen	600,00 m ²		
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten	%-Satz der Weitergabe	50,00 %
Parkplätze	81,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²		
Aussenanlagen	2.516,00 m ²		

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund

Kaufpreis	2.471,58 €/m2 Grundstücksfläche	20.310.725,01 €
Zusatz durch Mehrwertabgabe		2.922.948,75 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	710.875,38 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	223.417,98 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	284.350,15 €
Marklergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis	609.321,75 €
Vermessung	1,00 PA	21.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	28.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	40.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	10.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	11.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	6.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	6.000,00 €
	Summe 0	25.183.639,01 €

1 Aufschließung

Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €
	Summe 1	70.000,00 €

2-4 Bauwerkskosten

reine Baukosten		
Oberirdisch	1.490,50 €/m2	12.248.511,66 €
Unterirdisch	572,00 €/m2	694.980,00 €
	Summe 2-4	12.943.491,66 €

5 Einrichtung

Küchen	3.200,00	352.000,00 €
	Summe 5	352.000,00 €

6 Außenanlagen

Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	110,00 €/m2	276.760,00 €
	Summe 6	276.760,00 €

7 Honorare

Bauherr		
Projekt Management	3,00 % von BK	388.304,75 €
Development Management	4,00 % von BK	517.739,67 €
Planer		
Architektur	4,10 % von BK	530.683,16 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK	271.813,32 €
Vermessung	0,30 % von BK	38.830,47 €
Geotechnik	0,30 % von BK	38.830,47 €
TGA Planer	2,10 % von BK	271.813,32 €
ÖBA	3,10 % von BK	401.248,24 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK	155.321,90 €
Bauphysik	0,60 % von BK	77.660,95 €
Brandschutz	0,30 % von BK	38.830,47 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK	51.773,97 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK	38.830,47 €
Hydrologe	0,30 % von BK	38.830,47 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL	38.830,47 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	30.000,00 €
	Summe 7	2.929.342,13 €

8 Nebenkosten

Anschlusskosten	2,00 % von BK	258.869,83 €	
Versicherungen	0,25 % von BK	32.358,73 €	
Finanzierung			
Grund	1,40 %	3,5 Jahre Laufz.	987.198,65 €
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.	193.177,57 €
Eigenmittelfinanzierung/Mezzaninfinanz.	10,00 %	20% der GIK	897.224,74 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8	2.458.829,52 €	

9 Reserve

	5 % von BK	647.174,58 €
	Summe 9	647.174,58 €

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

44.861.236,90 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Erhöhung der Mieten 7,50 %		Miete pro Monat	Miete pro Jahr
				Miete/m ² gew.	Miete/m ² gew. NEU		
reine Wohnnutzfläche	100%	7.617,72 m ²	7.617,72 m ²				
Balkone	50%	1.295,01 m ²	647,51 m ²				
Gewichtete Wohnnutzfläche			8.265,23 m²				
Wohnheim	100%	600,00	600,00 m ²	11,20 €/m ²	12,04 €/m ²	99.513,31 €	1.194.159,71 €
Retail	100%	0,00	0,00 m ²	9,40 €/m ²	10,11 €/m ²	6.063,00 €	72.756,00 €
				10,00 €/m ²	10,75 €/m ²	0,00 €	0,00 €
Stellplätze	100%	81,00 ST	81,00 ST	60,00 €/Stk.	64,50 €/Stk.	5.224,50 €	62.694,00 €
						Gesamtrente pro Jahr	1.329.609,71 €
						Gesamtinvestkosten	44.861.236,90 €
						Brutto Rendite	2,96%

Berechnung Netto Rendite

Rohertrag		1.329.609,71	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-26.592,19	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-172.849,26	-17,00% Abzug vom Rohertrag
- Mietengang Leerstehung	2% von RE	-26.592,19	
Netto Jahreseinnahmen		1.103.576,06	
Gesamtinvestitionskosten		44.861.236,90	
Netto Rendite		2,46%	

Im Projekt Favoriten würden die Mieten um 7,50% von 11,20 € / m² auf 12,04 € / m² steigen. Eine Wohneinheit mit 70 m² würde von € 784,00, auf eine Gesamtmiete von € 842,80 pro Monat ansteigen. Durch den geringeren Grundstücksausgangspreis und die größere Wohnnutzfläche legt sich der erhöhte Grundstückspreis besser auf den einzelnen Quadratmeter um.

Donaustadt

Projektkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten		Preis pro m2 Grundfl.	225,00 €
Wohnutzfläche	15.627,35 m ²	GK Landw.Nutzung	1.698.075,00 €
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²	GK nach Umwidmung	28.097.924,18 €
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten	Gewinn	26.399.849,18 €
Retail	750,00 m ²	Prozentsatz der MWA	30,00 %
Shops	1 Einheiten	Mehrwertabgabe	7.919.954,75 €
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²	%-Satz der Weitergab	50,00 %
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten		
Parkplätze	177,00 Stellplätze		
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²		
Aussenanlagen	5.072,00 m ²		

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	1.551,57 €/m2 Nutzfläche		28.097.924,18 €
Zusatz durch Mehrwertabgabe			3.959.977,38 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		983.427,35 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		309.077,17 €
Vertragserichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		393.370,94 €
Marklergebühren	3,00 % von Grundstücks Kaufpreis		842.937,73 €
Vermessung	1,00 PA		33.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		45.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		28.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		28.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		11.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		17.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		11.000,00 €
	Summe 0		34.759.714,73 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		150.000,00 €
	Summe 1		150.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.468,50 €/m2		26.593.580,48 €
Unterirdisch	539,00 €/m2		1.431.045,00 €
	Summe 2-4		28.024.625,48 €
5 Einrichtung			
Küchen	3.200,00 €/WEH		716.800,00 €
	Summe 6		716.800,00 €
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	77,00 €/m2		390.544,00 €
	Summe 6		390.544,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projekt Management	3,00 % von BK		840.738,76 €
Development Management	4,00 % von BK		1.120.985,02 €
Planer			
Achitektur	4,10 % von BK		1.149.009,64 €
Tragwerksplanung	2,10 % von BK		588.517,13 €
Vermessung	0,30 % von BK		84.073,88 €
Geotechnik	0,30 % von BK		84.073,88 €
TGA Planer	2,10 % von BK		588.517,13 €
ÖBA	3,10 % von BK		868.763,39 €
ÖBA TGA	1,20 % von BK		336.295,51 €
Bauphysik	0,60 % von BK		168.147,75 €
Brandschutz	0,30 % von BK		84.073,88 €
Landschaftsplaner	0,40 % von BK		112.098,50 €
Verkehrsplaner	0,30 % von BK		84.073,88 €
Hydrologe	0,30 % von BK		84.073,88 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m2 WNFL		84.073,88 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		50.000,00 €
	Summe 7		6.327.516,11 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		560.492,51 €
Versicherungen	0,25 % von BK		70.061,56 €
Finanzierung			
Grund	1,40 %	4 Jahre Laufz.	1.946.544,03 €
Bau	1,40 %	2 Jahre Laufz.	510.355,70 €
Eigenmittelfinanzierung / Mezzaninanzier	10,00 %	20% der GIK	1.518.110,06 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8		4.695.563,85 €
9 Reserve			
	3 % von BK		840.738,76 €
	Summe 9		840.738,76 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			75.905.502,93 €

Mietenkalkulation freifinanziert

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

	Gewichtung	Netto	Gewichtet	Erhöhung der Mieten		Miete pro Monat	Miete pro Jahr
				Netto Miete/m ² gew.	Miete/m ² gew. NEU		
reine Wohnnutzfläche	100%	15.627,35 m ²	15.627,35 m ²				
Balkone	50%	2.656,65 m ²	1.328,33 m ²				
Gewichtete Wohnnutzfläche			16.955,68 m ²	11,40 €/m ²	12,08 €/m ²	204.892,38 €	2.458.708,52 €
Wohnheim	100%	1.732,00	1.732,00 m ²	10,20 €/m ²	10,81 €/m ²	18.726,38 €	224.716,61 €
Retail	100%	750,00	750,00 m ²	10,00 €/m ²	10,60 €/m ²	7.950,00 €	95.400,00 €
						0,00	
Stellplätze	100%	177,00 ST	177,00 ST	70,00 €/Stk.	74,20 €/Stk.	13.133,40 €	157.600,80 €
						Gesamtrente pro Jahr	2.936.425,93 €
						Gesamtinvestkosten	75.905.502,93 €
						Brutto Rendite	3,87%

Berechnung Netto Rendite

Rohrertrag		2.936.425,93	
- Verwaltungskosten	2% von RE	-58.728,52	
- Instandhaltungsrücklagen	13% von RE	-381.735,37	-17,00% Abzug vom Rohrertrag
- Mietentgang Leerstehung	2% von RE	-58.728,52	
Netto Jahreseinnahmen		2.437.233,52	
Gesamtinvestitionskosten		75.905.502,93	
Netto Rendite		3,21%	

Die geringste Mietpreissteigerung findet im Projekt Donaustadt statt. Der Mietpreis erhöht sich um 6,00% von 11,40 € / m² auf 12,08 € / m². Eine 70 m² Wohneinheit kostet somit anstelle von € 798,00 pro Monat € 845,60 pro Monat.

Die Steigerung reicht zwischen rund 8,5% bei kleinen, innerstädtischen Grundstücken bis zu 6,00% bei großen Projektentwicklungen am Stadtrand. Je nach derzeit erzielbaren Grundstückspreis je Quadratmeter und der maximal möglich erzielbaren Wohnnutzfläche, schwankt dieser Prozentsatz nach oben oder unten. Zu hinterfragen ist jedoch, ob es überhaupt zu einer Erhöhung kommen wird. Wie ersichtlich steigen die Grundstückspreise um das rund 25 fache. Die Gewinne liegen alle im Zweistelligen Millionenbereich. Bei einer Abschöpfung von einem Teil des Gewinns, welche durch die öffentliche Hand überhaupt erst entstanden ist, von Enteignung zu reden wäre wohl maßlos übertrieben.

Wie könnte also eine Mehrwertabgabe aussehen? Meine Handlungsempfehlung wäre die Einführung einer Mehrwertabgabe für sämtliche Widmungen in der Höhe von mindesten 30%. Im Gegenzug sollte es für Widmungen, welche herabgestuft werden, eine Ausgleichzahlung geben. Die Grundstücke sind vor der Umwidmung durch die MA 69 zu bewerten. Sobald das Grundstück verkauft wird oder dies einer Bebauung zugeführt wird, wird die Mehrwertabgabe fällig. Im Falle einer Bebauung ist auf Basis der Einreichplanung ein Gutachten zu erstellen. Sollten Flächenmehrungen im Zuge einer Auswechslung entstehen, so sind diese nachträglich zu bewerten. Abzurechnen ist diese Leistung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Umwidmung. Je nach Erfordernis, kann diese per Geldleistung oder im Falle einer Bebauung durch den Grundstückseigentümer über Bauleistungen beglichen werden. Diese Abgabe ist einmalig nach Umwidmung zu leisten.

6.2.3. Baurecht

Die Stadt Wien ist der größte Grundbesitzer in Wien. Hiervon werden immer wieder Grundstücke an Bauträger verkauft. Jedoch werden im Bericht des Rechnungshofes „ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien – Magistratsabteilung 69“, aus dem Jahr 2017, die günstigen Grundstücksverkäufe seitens der Stadt Wien kritisiert. Dass es sich hierbei um Grundstücke handelt, welche an gemeinnützige Bauträger verkauft wurden und dadurch Sozialer Wohnbau entstand, wird nicht als kritikmildernd angeführt.

Zu überlegen wäre daher ein Baurechtsmodell, wie es Organisationen, wie zum Beispiel die römisch-katholische Kirche, bereits praktizieren. Liegenschaften werden auf 99 Jahre an Bauträger mit einem Baurecht vergeben. Dies hätte sowohl für die Stadt Wien als auch für die

gemeinnützigen Bauträger und in weiterer Folge auch für die Endnutzer Vorteile. Zum einen behält die Stadt Wien die Grundstücke im Eigentum und hat somit auch nach Ausfinanzierung der Förderung noch eine Eingriffsmöglichkeit bzw. einen Einfluss bei den Wohnbauten. Zum anderen fallen seitens der gemeinnützigen Bauträger die Grundstückskosten weg, wodurch die Kostensituation sich wesentlich entspannt. Zusätzlich fallen die Finanzierungsbeiträge der Mieter, da die Grundstückskosten aus der Mietenkalkulation entfallen. Ein weiterer Vorteil für die gemeinnützigen Bauträger sowie der Stadt Wien wäre, dass die Wohnungen nicht in die Eigentumsoption fallen und somit in der Hand der Gemeinnützigkeit verbleiben.

6.2.3.1. Baurecht Grundlagen

Das Baurecht ist das Recht auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und daraus den Fruchtgenuss zu ziehen. Das heißt, dass das Grundstück einen anderen Eigentümer hat als das darauf errichtete Bauwerk. Geregelt wird das Baurecht im Baurechtsgesetz, welches 1912 beschlossen wurde und 2012 das letzte Mal novelliert wurde. Hierdurch wurde es möglich, dass das Baurecht als Belastung auf einem Grundstück eingetragen werden konnte. Diese Belastung wird im Grundbuch im C-Blatt eingetragen. Für das Baurecht selbst gibt es einen eigenen Grundbuchkörper, der sogenannten Baurechtsbeilage. Dadurch kann auch das Baurecht mit Hypotheken, Krediten oder ähnlichem belastet werden. Das Baurecht hat, im Gegensatz zum Superädifikat, klare Regeln und vor allem Rechtssicherheit. Für das Baurecht erhält der Baurechtsgeber, respektive der Grundstückseigentümer, eine Entschädigung in Form eines Baurechtszins.

Nachfolgend ein Auszug aus den für die Arbeit wichtigen Bestimmungen des Baurechtsgesetzes, welche Mindestinhalte und Formvorschriften für Baurechtsverträge gelten:

„Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.“ (§1 Absatz 2 BauRG)

„Die Beschränkung des Baurechtes auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.“ (§1 Absatz 3 BRG)

Das heißt das Baurecht kann zwar auf Teile eines Grundstückes beschränkt sein, jedoch nicht auf einzelne Geschoße eines Gebäudes.

„Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden.“ (§ 3 Absatz 1 BauRG)

„Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muss deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird.“ (§ 3 Absatz 2 BauRG)

„Das Baurecht kann nicht durch eine auflösende Bedingung beschränkt werden.“ (§ 4 Absatz 1 BauRG)

„Das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses kann nur für den Fall vereinbart werden, dass der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.“ (§ 4 Absatz 2 BauRG)

„Das Baurecht entsteht durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes.“ (§ 5 Absatz 1 BauRG)

„Ein Baurecht kann nicht an einem Teil eines Grundbuchkörpers begründet werden. Pfand- und andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zwecke des Baurechtes entgegenstehen, dürfen dem Baurecht im Range nicht vorgehen. Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbucheinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen.“ (§ 5 Absatz 2 BauRG)

„Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes.“ (§ 6 Absatz 1 BauRG)

„Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstücke, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu.“ (§ 6 Absatz 2 BauRG)

„Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt.“ (§ 9 Absatz 1 BauRG)

„Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.“ (§ 9 Absatz 2 BauRG)

Kurz zusammengefasst, kann ein Baurecht mindestens 10 maximal jedoch 99 Jahre auf ein Grundstück abgeschlossen werden. Hierfür ist ein wertgesicherter Baurechtszins zu vereinbaren. Wenn nichts anderes vereinbart wird, ist der Eigentümer des Gebäudes auch der Nutznießer des Grundstücks, was so viel heißt, dass der daraus abfallende Mietertrag den Baurechtsnehmer zufällt. Wenn das Baurecht erlischt, fällt das Gebäude an den Grundstückseigentümer. Dem Baurechtsnehmer steht jedoch eine Entschädigung von 25% des Gebäudewertes zu. Ein Erlöschen des Baurechtes durch die nicht Bezahlung des Baurechtszins, ist erst nach 2 Jahren Zahlungsverzug möglich.

6.2.3.2. Baurecht Auswirkungen

Mein Vorschlag ist der Einsatz des Baurechts bei Liegenschaften der Stadt Wien. Abgeschlossen soll ein Baurechtsvertrag auf 99 Jahre und einen Baurechtszins von 0,99 € / m² Wohnnutzfläche. Diese Summe wird seitens des Wohnfonds Wien als angemessener Baurechtszins angesehen. Um die Auswirkungen auf die Mieten sichtbar zu machen, werden die Modellgrundstücke herangezogen und mit der Variante Baurechtszins durchgerechnet. Sämtliche Veränderungen werden in roter Farbe dargestellt. Wünschenswert wären gleichbleibende Mieten bei Reduzierung des Finanzierungsbeitrag des Mieters. Die Rückzahlungsraten des Fremdkapitals werden dahingehend angepasst.

Die Bemessungsgrundlage für Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Vertragserrichtung wird in §15 Absatz 1 und 2 des Bewertungsgesetzes geregelt:

„Der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, ist die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht überstiegen.“ (§ 15 Absatz 1 BewG)

„Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 16 mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.“ (§ 15 Absatz 1 BewG)

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²	Berechnung Jahresbaurechtszins
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²	Nutzfläche Baurechtszins
Wohnungsanzahl	54 Wohneinheiten	4.338,88 € 0,99€/m ² WNFL
Retail	300,00 m ²	Baurechtszins / Mo Baurechtszins / Jahr
Shops	1 Einheiten	4.295,49 € 51.545,89 €
betreutes Wohnen	300,00 m ²	Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten	18-Facher Jahresbaurechtszins
Parkplätze	41,00 Stellplätze	927.826,10 €
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²	
Aussenanlagen	1.194,20 m ²	

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	0,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Bemessungsgrundlage	32.473,91 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Bemessungsgrundlage	10.206,09 €
Vertragsrichtung	1,40 % von Bemessungsgrundlage	12.989,57 €
Marklergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €
	Summe 0	93.169,57 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €
	Summe 1	50.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
reine Baukosten		
Oberirdisch	1.440,00 €/m ²	6.247.987,20 €
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €
	Summe 2-4	6.573.937,20 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
	Summe 5	
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €
	Summe 6	179.130,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	32.869,69 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	213.652,96 €
Planer		
Architektur	3,90 % von BK	256.383,55 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	124.904,81 €
Vermessung	0,20 % von BK	13.147,87 €
Geotechnik	0,20 % von BK	13.147,87 €
TGA Planer	2,00 % von BK	131.478,74 €
ÖBA	2,90 % von BK	190.644,18 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	65.739,37 €
Bauphysik	0,50 % von BK	32.869,69 €
Brandschutz	0,20 % von BK	13.147,87 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	19.721,81 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	13.147,87 €
Hydrologe	0,20 % von BK	13.147,87 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	19.721,81 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €
	Summe 7	1.163.725,98 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	2,00 % von BK	131.478,74 €
Versicherungen	0,25 % von BK	16.434,84 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
	Summe 8	237.913,59 €
9 Reserve	3 % von BK	197.218,12 €
	Summe 9	197.218,12 €

Grundkosten	Baukosten
93.169,57	
	50.000,00
	6.573.937,20
	179.130,00
	1.163.725,98
	237.913,59
	197.218,12

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

8.495.094,45 €

93.169,57 8.401.924,88 **Gesamtsummen**

8.419.888,66 **Gesamtbaukosten lt. WWFSG**

17.963,78 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 8.419.888,66		
Grundkosten	€ 93.169,57		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 197.536,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	5.629.039,98	2.268.459,85	522.388,83	8.419.888,66
Grundkosten	66.207,87	26.961,69	0,00	93.169,57
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	66.207,87	26.961,69	0,00	93.169,57
Eigenmittel Grundkosten Mieter	66.207,87	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	26.961,69	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	703.630,00	74.777,40	0,00	778.407,40
Eigenmittel Baukosten Mieter	703.630,00	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	3.099.992,47	1.260.516,72	352.985,57	4.713.494,76
Zinsen 1,00%	542.498,68	220.590,43	61.772,48	824.861,58
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	3.642.491,15	1.481.107,15	414.758,05	5.538.356,35

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		2,83	
Kapitalmarktdarlehen 2,86%	2,81		24,11
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,06	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,08	0,09	0,62
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,99	0,99	0,99	
MIETE NETTO	4,88	5,46	31,75
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,89
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,36	6,99	48,56
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,64	0,70	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,71
MIETE BRUTTO	7,01	7,70	58,27
Mieten Modellgrundstücke	6,65	max. 7,50	66,49

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	227,52	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	21,41	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	248,93	60,00	
Eigenmittel Modellkalkulation € / m ²	484,49	60,00	

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	7.617,72 m ²	Berechnung Jahresbaurechtszins
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²	Nutzfläche Baurechtszins
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten	8.217,72 € 0,99€/m ² WNFL
Retail	0,00 m ²	Baurechtszins / Mo Baurechtszins / Jahr
Shops	0 Einheiten	8.135,54 € 97.626,51 €
betreutes Wohnen	600,00 m ²	Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten	18-Facher Jahresbaurechtszins
Parkplätze	81,00 Stellplätze	1.757.277,24 €
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²	
Aussenanlagen	2.516,00 m ²	

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	235,00 €/m ²		0,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Bemessungsgrundlage		61.504,70 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Bemessungsgrundlage		19.330,05 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Bemessungsgrundlage		24.601,88 €
Marklergebühren		nicht vorhanden	
Vermessung	1,00 PA		20.000,00 €
Vorstudien Architektrur	1,00 PA		25.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		10.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		6.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		5.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		5.000,00 €
	Summe 0		186.436,63 €
1 Aufschließung			
Altlasten		nicht vorhanden	
Abbruch		nicht vorhanden	
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		70.000,00 €
	Summe 1		70.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.385,00 €/m ²		11.381.542,20 €
Unterirdisch	520,00 €/m ²		631.800,00 €
	Summe 2-4		12.013.342,20 €
5 Einrichtung			
Küchen		nicht vorhanden	
	Summe 5		
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²		251.600,00 €
	Summe 6		251.600,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projektsteuerung	0,50 % von BK		60.066,71 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK		390.433,62 €
Planer			
Achitektur	3,90 % von BK		468.520,35 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK		228.253,50 €
Vermessung	0,20 % von BK		24.026,68 €
Geotechnik	0,20 % von BK		24.026,68 €
TGA Planer	2,00 % von BK		240.266,84 €
ÖBA	2,90 % von BK		348.386,92 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK		120.133,42 €
Bauphysik	0,50 % von BK		60.066,71 €
Brandschutz	0,20 % von BK		24.026,68 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK		36.040,03 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK		24.026,68 €
Hydrologe	0,20 % von BK		24.026,68 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		36.040,03 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		20.000,00 €
	Summe 7		2.128.341,56 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	1,90 % von BK		228.253,50 €
Versicherungen	0,25 % von BK		30.033,36 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8		348.286,86 €
9 Reserve	3 % von BK		360.400,27 €
	Summe 9		360.400,27 €

Grundkosten	Baukosten
186.436,63	
	70.000,00
	12.013.342,20
	251.600,00
	2.128.341,56
	348.286,86
	360.400,27

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

15.358.407,51 €

186.436,63

15.171.970,88 Gesamtsummen

15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG

25.093,82 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 15.197.064,70		
Grundkosten	€ 186.436,63		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten					
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme	
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%	
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%	
Aniel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%	
Gesamtbaukosten	9.574.525,12	4.641.661,91	980.877,67	15.197.064,70	
Grundkosten	128.602,07	57.834,57	0,00	186.436,63	
Eigenmittel Grundkosten Gesaml	128.602,07	57.834,57	0,00	186.436,63	
Eigenmittel Grundkosten Mieter	128.602,07	0,00	0,00		
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	57.834,57	0,00		
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.815,64	160.987,80	0,00	1.357.803,44	
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.815,64	160.987,80	0,00		
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00		
Landesdahrlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00	
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50	
Kapitalmarktdahrlehen	5.108.112,22	2.493.127,03	645.918,50	8.247.157,76	
Zinsen 1,00%	893.919,64	436.297,23	113.035,74	1.443.252,61	
Laufzeit in Jahren 35					
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	6.002.031,86	2.929.424,27	758.954,24	9.690.410,37	

Mieten				
Landesdarlehen	1,00%	0,49	0,49	3,45
Superföderung Zinsen	1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f.Superförderung	2,95%		2,68	
Kapitalmarktdarlehen	2,86%	2,58		22,33
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		0,06	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%			
Rücklagenkomponente	2,00%	0,07	0,08	0,59
EVB	0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,99	0,99	0,99	
MIETE NETTO		4,65	5,30	29,93
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	1,25	6,44
Aufzug	0,00			
Miete vor UST		6,16	6,81	46,30
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,02	0,01	
Ust	10%	0,62	0,68	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	20%			
Ust	20%			9,26
MIETE BRUTTO		6,80	7,50	55,56
Mieten Modellgrundstücke		6,68	max. 7,50	66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	216,24	60,00
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	23,24	0,00
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	239,48	60,00
Eigenmittel Modellgrundstücke	€/ m ²	481,47	60,00

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	15.627,35 m ²	Berechnung Jahresbaurechtszins
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²	Nutzfläche
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten	Baurechtszins
Retail	750,00 m ²	18.109,35 € 0,99€/m ² WNFL
Shops	1 Einheiten	Baurechtszins / Mo
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²	17.928,26 € 215.139,08 €
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten	Bemessungsgrundlage Eintragunggebühr
Parkplätze	177,00 Stellplätze	18-Facher Jahresbaurechtszins
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²	3.872.503,40 €
Aussenanlagen	5.072,00 m ²	

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	235,00 €/m ²		0,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Bemessungsgrundlage		135.537,62 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Bemessungsgrundlage		42.597,54 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Bemessungsgrundlage		54.215,05 €
Marklergebühren		nicht vorhanden	
Vermessung	1,00 PA		30.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		40.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		25.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		25.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		15.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		10.000,00 €
	Summe 0		387.350,20 €
1 Aufschließung			
Altlasten		nicht vorhanden	
Abbruch		nicht vorhanden	
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		150.000,00 €
	Summe 1		150.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.360,00 €/m ²		24.628.716,00 €
Unterirdisch	490,00 €/m ²		1.300.950,00 €
	Summe 2-4		25.929.666,00 €
5 Einrichtung			
Küchen		nicht vorhanden	
	Summe 5		
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²		355.040,00 €
	Summe 6		355.040,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projektsteuerung	0,50 % von BK		129.648,33 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK		842.714,15 €
Planer			
Achitektur	3,90 % von BK		1.011.256,97 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK		492.663,65 €
Vermessung	0,20 % von BK		51.859,33 €
Geotechnik	0,20 % von BK		51.859,33 €
TGA Planer	2,00 % von BK		518.593,32 €
ÖBA	2,90 % von BK		751.960,31 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK		259.296,66 €
Bauphysik	0,50 % von BK		129.648,33 €
Brandschutz	0,20 % von BK		51.859,33 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK		77.789,00 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK		51.859,33 €
Hydrologe	0,20 % von BK		51.859,33 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		77.789,00 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		10.000,00 €
	Summe 7		4.560.656,38 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		518.593,32 €
Versicherungen	0,25 % von BK		64.824,17 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8		673.417,49 €
9 Reserve	3 % von BK		777.889,98 €
	Summe 9		777.889,98 €

Grundkosten	Baukosten
387.350,20	
	150.000,00
	25.929.666,00
	355.040,00
	4.560.656,38
	673.417,49
	777.889,98

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

32.834.020,05 €

387.350,20 32.446.669,85 Gesamtsummen
 32.481.279,00 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
 34.609,15 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	32.481.279,00	
Grundkosten	€	387.350,20	
			Förderung je m ²
Landesdarlehen	€	9.687.399,00	510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	21.656.418,75	8.744.873,86	2.079.986,39	32.481.279,00
Grundkosten	269.085,31	118.264,89	0,00	387.350,20
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	269.085,31	118.264,89	0,00	387.350,20
Eigenmittel Grundkosten Mieter	269.085,31	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	118.264,89	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.707.052,34	312.547,20	0,00	3.019.599,54
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.707.052,34	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdarlehen	12.490.434,50	4.954.284,38	1.459.639,57	18.904.358,46
Zinsen 1,00%	2.185.826,04	866.999,77	255.436,93	3.308.262,73
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	14.676.260,54	5.821.284,15	1.715.076,50	22.212.621,19

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,92%		2,72	
Kapitalmarktdarlehen 2,86%	2,71		23,09
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,07	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,07	0,08	0,59
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,99	0,99	0,99	
MIETE NETTO	4,70	5,28	30,18
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,50
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,19	6,81	46,60
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,62	0,68	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,32
MIETE BRUTTO	6,82	7,50	55,93
Mieten Modellgrundstücke	6,65	max. 7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag €/ m ²	209,85	60,00	
Grundkostenbeitrag €/ m ²	20,86	0,00	
Eigenmittel Gesamt €/ m²	230,70	60,00	
Eigenmittel Modellgrundstücke €/ m ²	461,11	60,00	

Wie aus der Mietenkalkulationen ersichtlich, ist ein gleichbleibender Mietzins nicht möglich. Im Modellgrundstück Leopoldstadt kann weder die herkömmlich geförderte Wohnung noch die SMART Wohnung erreicht werden. Die Regulierung der Rückzahlungsrate der Fremdfinanzierung lt. WWFSG ($100\% / 35 \text{ Jahre} = 2,86\% \text{ pro Jahr}$) ermöglicht keine längeren Tilgungszeitraum. In einer neuen Miet-Berechnung wird betrachtet ob die Mieten, bei einer Erstreckung der Tilgungszeit auf 40 Jahre ($100\% / 40 \text{ Jahre} = 2,50\% \text{ pro Jahr}$), gleichbleiben.

Leopoldstadt

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 8.419.888,66		
Grundkosten	€ 93.169,57		
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	Förderung je m ²	600 €/m ²
Superförderung	€ 197.536,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	5.629.039,98	2.268.459,85	522.388,83	8.419.888,66
Grundkosten	66.207,87	26.961,69	0,00	93.169,57
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	66.207,87	26.961,69	0,00	93.169,57
Eigenmittel Grundkosten Mieter	66.207,87	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	26.961,69	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	703.630,00	74.777,40	0,00	778.407,40
Eigenmittel Baukosten Mieter	703.630,00	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	3.099.992,47	1.260.516,72	352.985,57	4.713.494,76
Zinsen 1,00%	619.998,49	252.103,34	70.597,11	942.698,95
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	3.719.990,97	1.512.620,06	423.582,69	5.656.193,71

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,63%		2,66	
Kapitalmarktdarlehen 2,50%	2,51		21,52
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,06	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,07	0,08	0,57
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,99	0,99	0,99	
MIETE NETTO	4,57	5,28	29,11
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,24
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,05	6,82	45,27
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,05
MIETE BRUTTO	6,67	7,50	54,33
Mieten Modellgrundstücke	6,65	max. 7,50	66,49

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag €/m ²	227,52	60,00	
Grundkostenbeitrag €/m ²	21,41	0,00	
Eigenmittel Gesamt €/m²	248,93	60,00	
Eigenmittel Modellkalkulation €/m ²	484,49	60,00	

Favoriten

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 15.197.064,70		
Grundkosten	€ 186.436,63		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	9.574.525,12	4.641.661,91	980.877,67	15.197.064,70
Grundkosten	128.602,07	57.834,57	0,00	186.436,63
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	128.602,07	57.834,57	0,00	186.436,63
Eigenmittel Grundkosten Mieter	128.602,07	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	57.834,57	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.815,64	160.987,80	0,00	1.357.803,44
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.815,64	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdahrlehen	5.108.112,22	2.493.127,03	645.918,50	8.247.157,76
Zinsen 1,00%	1.021.622,44	498.625,41	129.183,70	1.649.431,55
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	6.129.734,66	2.991.752,44	775.102,21	9.896.589,31

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45
Superfördermg Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,89%		2,69	
Kapitalmarktdarlehen 2,69%	2,48		21,45
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,06	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,07	0,08	0,57
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,99	0,99	0,99	
MIETE NETTO	4,54	5,30	29,04
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,22
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,06	6,82	45,19
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,61	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,04
MIETE BRUTTO	6,68	7,50	54,22
Mieten Modellgrundstücke	6,68	max. 7,50	66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	216,24	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	23,24	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	239,48	60,00	
Eigenmittel Modelgrundstücke € / m ²	481,47	60,00	

Donaustadt Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl.
Gesamtbaukosten	€	32.481.279,00	
Grundkosten	€	387.350,20	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	21.656.418,75	8.744.873,86	2.079.986,39	32.481.279,00
Grundkosten	269.085,31	118.264,89	0,00	387.350,20
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	269.085,31	118.264,89	0,00	387.350,20
Eigenmittel Grundkosten Mieter	269.085,31	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	118.264,89	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.707.052,34	312.547,20	0,00	3.019.599,54
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.707.052,34	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	12.490.434,50	4.954.284,38	1.459.639,57	18.904.358,46
Zinsen 1,00%	2.498.086,90	990.856,88	291.927,91	3.780.871,69
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	14.988.521,40	5.945.141,26	1.751.567,49	22.685.230,15

Mieten			
Landesdahrlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderm Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdahrlehen f. Superförderung 2,86%		2,72	
Kapitalmarktdahrlehen 2,64%	2,56		21,77
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,07	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,07	0,08	0,57
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,99	0,99	0,99	
MIETE NETTO	4,54	5,28	28,83
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,17
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,03	6,81	44,92
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			8,98
MIETE BRUTTO	6,65	7,50	53,91
Mieten Modellgrundstücke	6,65	max. 7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag €/m ²	209,85	60,00
Grundkostenbeitrag €/m ²	20,86	0,00
Eigenmittel Gesamt €/m²	230,70	60,00
Eigenmittel Modellgrundstücke €/m ²	461,11	60,00

An den neuen Mietenkalkulationen ist ersichtlich, dass die Mieten selbst bei der zusätzlichen Mietbelastung durch den Baurechtszins gehalten bzw. nahezu gehalten werden können, wenn die Tilgungszeit des Fremdkapitals von 35 Jahren auf 40 Jahre erhöht wird. Lediglich das Modellgrundstück Leopoldstadt überschießt die Miete je Quadratmeter um 0,02 € / m². Zudem wird, durch den Wegfall der Grundstückskosten der Finanzierungsbeitrag bzw. der Grundkostenbeitrag drastisch reduziert. Anstelle der rund 500,- € / m² Wohnnutzfläche verbleiben nur noch zwischen 230,- bis 250,- € / m². Dadurch wird die Wohnung für den Nutzer günstiger ohne jeglichen Qualitätsverlust.

Ein weiterer Vorteil für die Stadt Wien wäre, dass es aus dem Baurechtszins laufende Einnahmen geben würde, welche wiederum in Grundstücksankäufe investiert werden könnten. Bereits nach rund 20 Jahren wäre der Grundstückswert durch den Baurechtszins abgedeckt. Zusätzlich dazu wäre das Grundstück mit seiner Wertsteigerung noch immer im Besitz der Stadt Wien. Da sich Baurechte in der Regel über sehr lange Zeit (60-99 Jahre) erstrecken, wäre die Option eine massive Gewinnsteigerung.

Wird in Wien ein Wohnhaus gefördert, so unterliegt es den Auflagen der Förderstelle und damit den Auflagen der Stadt Wien. Jedoch wird die Förderung zur Gänze rückgezahlt, verliert die Stadt Wien den Einfluss auf das Objekt. Dies bedeutet bei geförderten Wohnbauten von gewerblichen Bauträgern, dass die Mieten je nach Mietrechtsgesetz angehoben werden können, während bei gemeinnützigen Bauträgern das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz schlagend wird. Bei Baurechten wäre der Einfluss der Stadt Wien als Grundstückseigentümer, nach Ausfinanzierung der Fördermittel, immer noch vorhanden. Und spätestens nach 99 Jahren würde die vertraglich vereinbarte Regelung über das Gebäude entscheiden. Somit könnte die Stadt Wien das Grundstück lastenfrei zurückerhalten, das Baurecht verlängern und dadurch dem gemeinnützigen Bauträger weiterhin die Mieteinnahmen sichern oder das Wohnhaus gegen eine Entschädigung in deren Eigentum übernehmen. Der Kaufpreis wäre wie im Baurechtsgesetz verankert, mit 25% des Bauwerkwertes zu bewerten. Somit würde die Stadt Wien ihre Grundstücke halten und trotzdem sozialen Wohnbau forcieren und dies über Generationen hinaus.

Ein kleiner Nachteil wäre, dass durch das Baurecht die Eigentumsoption des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entfällt. Denn in §15 b Absatz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird geregelt, welche Voraussetzungen bestehen müssen um die Wohnungen nachträglich ins Eigentum übertragen werden können:

„Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn:

- a) die erste Überlassung in Miete oder sonstiger Nutzung erfolgt ist,*
- b) die Baulichkeit vor mehr als fünf Jahren erstmals bezogen worden ist,*
- c) die Bauvereinigung nicht bloß Bauberechtigte ist,*
- d) der Erwerber alle Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen (anteilig) übernimmt,*
- e) der Preis nach den Grundsätzen des § 23 angemessen ist.“ (§ 15b Absatz 1 WGG)*

Somit wird unter Punkt c) ausgeschlossen, dass man mit Baurecht, Eigentum begründet. Dies ist für die Mieter ein Nachteil, jedoch gibt es diese Option bei freifinanzierten Mietwohnungen auch nie. So sehe ich zwar die fehlende Eigentumsbegründung als keinen Nachteil, jedoch kann dieser die massiven Vorteile für die Stadt Wien nicht aufwiegen.

Für gemeinnützigen Bauträger wären Grundstücke schnell verfügbar, ohne große Grundstücksinvestitionen tätigen zu müssen. Zudem würden die Wohnungen im Eigentum der gemeinnützigen Bauträger, mindestens bis zum Ende des Baurechts (dieses könnte ja auch verlängert werden) verbleiben. Dadurch wäre der Zufluss der Mieten über Jahre hinweg gewährleistet.

Somit ist aus meiner Sicht, der Vorschlag mehr Baurechte seitens der Stadt Wien zu vergeben, absolut zu befürworten. Es sichert den Grundstücksbestand der Stadt Wien, bietet für den Bauträgern eine kostengünstige Grundstücksoption und sichert die Mieteinnahmen bei gemeinnützigen Bauträgern über Jahre hinweg. Zudem muss sich die Stadt Wien nicht fortwährend die Anschuldigungen des Rechnungshofes gefallen lassen, dass Grundstücke viel zu günstig verkauft werden, auch wenn dies an gemeinnützige Bauträger passiert und damit dem Grundbedürfnis Wohnen dient.

6.2.3.3. Handlungsempfehlung aus dem Kapitel Grundstück

Aus meiner Sicht ist es notwendig die Widmung „förderbarer Wohnbau“ zu verschärfen. Ein verpflichteter Anteil an geförderten Wohnbau sichert den gemeinnützigen Wohnbauträgern den Grundpreis. Wie man jedoch an den Kalkulationen sieht, ist es für freifinanzierten Bauträgern bei gleichbleibender Miete bei mehr als 33,33% der Grundfläche nicht mehr rentabel. Die Mieten würden steigen und der Effekt bei gemeinnützigen Bauträgern würde im Bereich freifinanzierte Mietwohnungen genau den gegenteiligen Effekt bewirken.

Der Eingriff in das Eigentum von Grundstückseigentümern, ist wie in Kapitel 6.2.2.1. Änderung des Bundesgesetzes für die Assanierung von Wohngebieten beschrieben, ist eine sehr heikle Sache. Nichts destotrotz wäre ein Vorkaufsrecht auf Grünland Grundstücke, auf welchem ein verpflichtender Anteil an geförderten Wohnbau neu gewidmet wurde, aufgrund der massiven Wertsteigerung ein fairer Kompromiss und als Wertabgleich anzusehen. Auch darum, weil dem Grundstückeigentümer keine finanziellen Nachteile dadurch entstehen würden.

Jedoch die Variante Bauzwang nach spätestens 5 Jahren wirft zu viele Fragen auf. Was passiert, wenn diese nicht konsumiert wird. Es würden einzelne Fläche in Stadtentwicklungsgebiete entstehen, welche plötzlich wieder eine Grünland Widmung aufweisen und dadurch auf Jahre nicht bebaut werden könnten. Die Androhung der Enteignung wäre hierfür sicher hilfreich jedoch aus meiner Sicht viel zu radikal und daher nicht zu empfehlen.

Die Einführung einer Mehrwertabgabe sollte aus meiner Sicht umgehend in Betracht gezogen werden. Anstelle der städtebaulichen Verträge ist eine fixe Mehrwertabgabe mit einheitlichen Sätzen auf alle umgewidmeten Grundstücke gibt auf allen Seiten Rechts- und Planungssicherheit. Die Gewinne aus der besseren Widmung entstehen durch die öffentliche Hand. Die Abschöpfung eines Teils dieser Gewinne kann nicht als Enteignung gewertet werden. Es gibt einige Dinge, welche zu klären sind, wie die Doppelbesteuerung durch die Immobilienertragssteuer, aber auch dies wäre sicher zu lösen. Durch die Besteuerung des Grundstückseigentümers bei Umwidmung würde es aus meiner Sicht auch zu keiner Mietpreissteigerung kommen. Dies bekräftigt auch das Ergebnis der Studie, welche die Stadt Basel in Auftrag gegeben hat.

Auch das Thema Baurecht sollte in Betracht gezogen werden. Die Stadt Wien bleibt Eigentümer der Liegenschaften und muss sich nicht den Vorwurf eines vergünstigten Grundstücksverkaufs für sozialen Wohnbaus gefallen lassen. Als größter Grundstücksbesitzer in Wien, würden der Zugang zu Grundstücken für gemeinnützige Wohnbauträger vereinfacht werden. Die Mieter profitieren aus den günstigeren Finanzierungsbeiträgen, auch wenn dadurch die Möglichkeit der Eigentumsschaffung entfallen würde.

Zudem würde die Stadt Wien selbst nach Tilgung der Förderungsdarlehns Zugriff auf den gemeinnützigen Wohnbauträger sowie auf die Wohneinheiten haben. Hinzu kommt ein Rückfluss an Baurechtszinsen, welcher jährlich zu verzeichnen wäre. Diese Mehreinnahmen sollten wiederum in den Kauf von Grundstücken oder als Kapital für die Wohnbauförderung eingesetzt

werden. Die Vorteile überwiegen hier klar, daher eine klare Empfehlung dieses Thema weiter voranzutreiben.

6.3 Planung & Bauprozess

Auch zum Thema Planung und Bauprozess wurden im Zuge der Interviews einige Prozesse hinterfragt, aber es wurde auch visionär gedacht.

Bauträgerwettbewerbe kosten nicht nur Zeit, sondern auch eine Menge Geld in der Form von Men-Power. Architekten, Landschaftsplaner, Soziale Partner sowie die gemeinnützigen Bauträger an sich leisten hunderte Stunden, um durch Bauträgerwettbewerbe an Grundstücke zu kommen. Da es sich hier um einen direkten Wettkampf geht, wird natürlich versucht alles Erdenkliche zu versprechen, um die Nase vorne zu haben. Das nicht alle diese Versprechen, aufgrund der angespannten Baupreise, gehalten werden können, ist bekannt. Eine Vereinfachung wäre wünschenswert.

Eine Vereinfachung von Normen und Qualitätsvorschriften wurde ebenfalls als Optimum angesehen. Jährlich kommen neue Normen, Vorschriften und Gesetze auf die Bauwirtschaft zu. Zum Leiden der Bauträger aber auch der Bauwirtschaft verteuert es die Bauführung zunehmend. Ein gesunder Hausverstand wird den Wohnhausbenützern nicht mehr zugetraut und so kommt es zur Überregulierung sämtlicher Nutzungsbereiche. Die Bauwirtschaft wird seitens der Normen reguliert. Innovative Lösungen werden als nicht normgerecht abgelehnt, da Normen nicht einen Zustand beschreiben, sondern ausgewählte Details skizzieren. Ein Normanschluss ist somit nicht wandelbar, sondern ist als Fixdetail anzusehen.

Seitens der Neubauverordnung 2007 sowie des WWFSG 1989 werden Qualitäten festgesetzt, welche zwar begründbar, aber im Sinne des sozialen Wohnbaus, dessen Auftrag kostengünstigen Wohnbau zu errichten, nicht nachvollziehbar sind. Muss sozialer Wohnbau besser als freifinanzierte Wohnbauten sein?! Laut den derzeitigen geltenden Regelungen ist dem, im Bereich Energie und im Bereich PVC frei, so. Während freifinanzierte Wohnbauten lediglich der Bauordnung für Wien entsprechen müssen, sind geförderte Wohnbauten nach der Neubauverordnung 2007 mit verschärften Energiekennzahlen und der Auflage der PVC freien Fenster konfrontiert.

Im Bereich der Planung wurden seitens der Vertreter der gemeinnützigen Bauträger auch die vielen Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Unmengen an Fahrradabstellplätzen kritisiert. Der Wunsch würde in Richtung flexible Raumprogramme gehen.

6.3.1. Ideenwettbewerb vs. Bauträgerwettbewerb

Der Großteil der Bauträgerwettbewerbe des Wohnfonds Wien wird in einem zweistufigen Verfahren ausgetragen. Dieser wird in einem Zeitraum von rund 6 Monaten abgewickelt.

Nach Beginn der Downloadzeit haben die Bauträger zwei Wochen Zeit die Unterlagen zu sichten und gegebenenfalls Fragen an die Auslober zu stellen. Diese räumen sich ebenfalls eine Woche zur Beantwortung ein. Die Lösungsansätze der ersten Stufe sind danach in rund einem Monat zu erarbeiten. Das Projektteam setzt sich aus Bauträger, Architekt, Freiraumplaner und gegebenenfalls Sozialpartner (Volkshilfe, Samariterbund oder ähnliche) zusammen. Folgende Unterlagen sind für diese zu erstellen:

Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen inkl. Zusammensetzung des Projektteams	Online Formular
Nachweis der Wettbewerbsgemeinschaft	Firmenbuchauszug
Darstellung der Leitidee, der geplanten Prozesse und deren Umsetzung	Max. 5 A4 Seiten

Pläne aufkaschiert mit folgendem Inhalt:	Max. 2 Präsentationstafeln
konzeptiver Erdgeschoß-Plan, mit Darstellung des Freiraums und der Verknüpfung des Erdgeschoßes mit dem Außenraum und der Umgebung einschließlich Kotierung der Anschlusshöhen zu den Nachbarbauplätzen sowie zum ÖG, entsprechende Kotierung und des Nordpfeils.	M 1:500 genordet
Repräsentativer Schnitt	M 1:500
OPTIONAL: 3D Darstellungen in skizzenhafter Form zur Erläuterung des Konzepts	Analog um Arbeitsmodell, Renderings sind nicht zugelassen
Lösungsansätze zu nachfolgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> • Konzept zum SMART-Wohnbauprogramm (Grundrisslösungen) • Konzept der sozialen Nachhaltigkeit unter dem Aspekt „generationen: wohnen“ • Wohnkonzept, Wohnungstypologie • Erschließungskonzept • Ökonomisches Konzept (Förderungsmodell, angestrebte Gesamtbaukosten, angestrebte Nutzerkonditionen, Brutto-grundfläche (über Niveau), Nutzfläche gesamt (netto über Niveau)) • Planliche Darstellung der Belichtungssituation • (Systemskizze) 	Die Art der Darstellung kann frei gewählt werden (z.B. Schemata, Diagramme, Beschreibungen)
Ausgefülltes und unterfertigtes Datenblatt Ökonomisches Konzept	1 A4 Seite
Pläne in demselben Inhalt wie die Präsentationstafeln	In gerollter Form
Pläne in demselben Inhalt wie die Präsentationstafeln	Auf A3 Format verkleinert in einer DIN A3 Mappe
Einfachstes Arbeitsmodell ohne Architekturdetails	M 1:500 grundsätzlich weiß
Datenträger	Sämtliche Unterlagen

Tabelle 7: erforderliche Unterlagen für Bautägerwettbewerb "generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing" Stufe 1 (www.wohnfonds.wien.at)

Nach der Abgabe beim Wohnfonds Wien, sind die Projekte vor der Wettbewerbskommission zu präsentieren. Dieser findet in der Regel einige Tage nach der Abgabe der Unterlagen statt. Aus den vorgestellten Projekten werden 3 bis 4 Projekte, je nach Qualität der Projekte, ausgewählt, welche in die zweite Stufe einziehen. Dies wird per Protokoll kommuniziert, in welchem auch die Kritikpunkte an den einzelnen Projekten aufgelistet sind.

Das Downloadfenster für die 2. Stufe öffnet etwa 1 Monat nach der Präsentation der Projekte. Für die zweite Stufe sind wesentlich detailliertere Angaben zu den Projekten zu erarbeiten. Daher erweitert sich auch das Projektteam mit Statik und Bauphysik.

Aufstellung aller abgegebenen Unterlagen inkl. Zusammensetzung des Projektteams	Online Formular
Nachweis der Wettbewerbsgemeinschaft	Firmenbuchauszug
Planunterlagen mit folgendem Inhalt:	
Darstellung der Leitidee und der konzeptiven Umsetzung des Projekts	

Lageplan inkl. Erschließung des Areals und der Gebäude, Darstellung der Freiraumgliederung in private und gemeinschaftliche Nutzflächen, Eintragung der Grundstücksgrenzen, Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen sowie entsprechender Kotierungen bzw. des Nordpfeiles	1:500, genordet
Detaillierte Erläuterung der Gestaltungsideen als Begründung der Wahl der Gestaltungsmittel und -typologien	
Erdgeschoß mit Darstellung des Freiraum- und Grünraumkonzepts, der Verknüpfung des Erdgeschoßes mit dem Außenraum und der Umgebung einschließlich Kotierung der Anschlusshöhen zu den Nachbarbauplätzen sowie zum ÖG (Freiräume im Ober- und Dachgeschoß sind gesondert darzustellen)	1:200, genordet Planinhalte sind an den Vorgaben des § 63(5) der Wiener Bauordnung als Mindestinhalte zu orientieren
Garagen- bzw. Kellergeschoß(e)	1:500, genordet
Regelgeschoß, allfällige abweichende Geschoße mit zugeordneten Freiräumen, inkl. Verortung der SMART-Wohnungen	1:500, genordet
Dachgeschoß(e) mit zugeordneten Freiräumen	1:500, genordet
je ein repräsentativer Wohnungsgrundriss der Wohnungs-typen (ohne Sondertypen) mit m ² -Angaben in jedem Raum	1:100
relevante Schnitte kotiert mit Darstellung des zulässigen Gebäudeumrisses (zul. Gebäudehöhe, zul. Dachumriss, Firsthöhen, Trakttiefe, Geschoßhöhe) und der angrenzenden Niveaus; bei Vorhandensein von Gaupen oder Balkonen jedenfalls ein repräsentativer Schnitt durch die Gaube / den Balkon; die Einhaltung der Gebäudehöhe muss nachvollziehbar dargestellt bzw. erläutert sein	1:200
Ansichten mit Anschlüssen und Bebauungsstrukturen der angrenzenden Liegenschaften, Einbindung des Projektes in den umliegenden Stadtraum	1:200
Perspektiven, Isometrie, 2 Renderings nach freier Wahl: sofern dreidimensionale Renderings eingereicht werden, wird auf die Erfordernis der Darstellung der Siegerprojekte als digitale 3-D-Modelle nach dem Wettbewerb verwiesen – eine entsprechende Kompatibilität mit den diesbezüglich vorgegebenen Standards und Formaten wird empfohlen	
Beschreibung der wesentlichen Projektinhalte gegliedert nach dem 4-Säulen-Modell (Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie) sowie Darstellung der Leitidee des Projektes zum Themenschwerpunkt und Projektbeschreibung nach dem SMART-Wohnbauprogramm	A4 Format max. 10 Seiten
Bildcredits für Rederings	

nachvollziehbare und prüfbare Flächenaufstellung: <ul style="list-style-type: none"> • Brutto-Grundfläche je Geschoß und Nutzung • Nutzfläche je Geschoß und Nutzung • Aufstellung und Nachweis der erforderlichen Pflichtstellplätze gemäß Wr. Garagengesetz • Aufstellung der Wohnungen gemäß Vorgaben 	A3 oder A4 Format
Muster der Vorverträge und Nutzungsverträge	A4 Format
Energieausweis nach den Richtlinien der MA 25 über erhöhte Wärmeschutzanforderungen für geförderte Mehrwohnhäuser www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/pdf/waermeschutzanforderungen.pdf Programm für die Berechnung von Energiekennzahlen unter www.oib.or.at Richtlinie 6	A4 Format
Vollständig ausgefülltes Datenblatt	
Bauteilkatalog und Bauteilaufbauten: von sämtlichen tragenden Bauteilen sind die Aufbauten und deren bauphysikalische Kennwerte (siehe auch Datenblatt) anzugeben.	
Hängeplan für max. 6 Tafeln: bei 6 Tafeln: 3 oben und 3 unten bei 5 Tafeln: 3 oben und 2 unten bei 4 Tafeln: 2 oben und 2 unten bei 3 Tafeln: 2 oben und 1 unten	1 A4 Blatt
Baumassenmodell	Maßstab 1:500 Farbe weiß, keinesfalls transparent, auf ausgegebener Einsatzplatte
Datenträger mit sämtlichen Unterlagen digital	

Tabelle 8: erforderliche Unterlagen für Bauträgerwettbewerb "generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing" Stufe 2 (www.wohnfonds.wien.at)

Wie in Tabelle 8 ersichtlich, ist per Definition, ein Vorentwurf zu erstellen. Aus den Plänen sind Typologien und Erschließungen darzustellen. Die Grünflächen sind durch einen Landschaftsplaner darzustellen und sämtliche Gemeinschaftsflächen zu projektieren. Für die Ausarbeitung der 2. Stufe wird den Bauträgern rund 3 bis 3 ½ Monate Zeit gegeben. Auch hier wird das Projekt einige Tage nach der Abgabe vor der Wettbewerbsjury präsentiert, welche die Gewinner wiederum per Sitzungsprotokoll, rund 2 Wochen später bekannt gibt. Wie auch schon in Stufe 1 können bzw. werden dem Gewinnerprojekt noch Auflagen für die Projektweiterentwicklung vorgeschrieben. Diese Auflagen können bei Fixstärtern bis zur Neuplanung und Wiedervorlage bei der Wettbewerbsjury ausgeprägt sein. Als Fixstarter wird ein Eigentümer einer Liegenschaft bezeichnet, welcher zusammen mit dem Wohnfonds Wien einen Bauträgerwettbewerb bestreitet. Dies passiert nur dann, wenn mehrere Baufelder auf einem Großgrundstück platziert sind. Fixstarter treten am eigenen Baufeld allein an und können nicht aus dem Wettbewerb ausscheiden.

Die Kosten für solch einen Wettbewerb sind je nach Projektgröße unterschiedlich. Generell kann man nahezu von Kosten einer Vorentwurfsplanung ausgehen.

Im Zuge dieser Arbeit wird untersucht ob es nicht sinnvoll wäre den Wettbewerb als Ideenwettbewerb bereits im Zuge der Flächenwidmung zu veranstalten. Denn die Kosten der Umwidmungsplanung eines Grundstückes sind in den obengenannten Vorentwurfskosten noch nicht enthalten.

6.3.1.1. Ideenwettbewerb und dessen Auswirkungen

Um die Kosten für einen Bauträgerwettbewerb abschätzen zu können, werden die Modellgrundstücke herangezogen, um hierfür die geschätzten Planer Kosten zu ermitteln. Die Ermittlung wird anhand der Leistungsmodelle / Vergütungsmodelle (LM/VM) Objektplanung Architektur durchgeführt. Hierfür werden als Bemessungsgrundlage die Baukosten herangezogen.

In Phase 1 des Wettbewerbes sind seitens eines Planers / Architekten folgende Unterlagen zu liefern:

- Darstellung der Leitidee
- Konzeptiver Erdgeschoßplan, mit Darstellung des Freiraums und der Verknüpfung des Erdgeschosses mit dem Außenraum und der Umgebung einschließlich Kotierung der Anschlusshöhen zu den Nachbarbauplätzen sowie zum öffentlichen Gut. Nordpfeil
- Repräsentativer Schnitt
- Lösungsansätze für:
 - SMART Wohnbauprogramm (Grundrisslösungen)
 - Konzept der sozialen Nachhaltigkeit
 - Wohnkonzepte, Wohnungstypologie, Erschließungskonzept
 - Ökonomisches Konzept (Förderungsmodell, angestrebte Gesamtbaukosten, angestrebte Nutzerkonditionen, BGF, WNFL)
 - Planliche Darstellung der Belichtungssituation
- Einfaches Arbeitsmodell ohne Details

Grundsätzlich kann man hier von der Leistungsphase LPH 1 „Grundlagenanalyse“ sowie Teile der Leistungsphase LPH 2 „Vorentwurf“ ausgegangen werden.

LPH 1 Grundlagenanalyse	
Grundleistungen	optionale Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers, Analysieren der Grundlagen b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Bedarfsplanung 2. Bedarfsermittlung 3. Aufstellen eines Funktionsprogramms 4. Aufstellen eines Raumprogramms 5. Standortanalyse 6. Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung, -übertragung 7. Beschaffen von vorhabenserheblichen Unterlagen 8. Bestandsaufnahme 9. technische Substanzerkundung 10. Betriebsplanung 11. Prüfen der Umweltherheblichkeit 12. Prüfen der Umweltverträglichkeit 13. Machbarkeitsstudie 14. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 15. Projektstrukturplanung 16. Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen 17. Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen 18. Mitwirken am PKM-DMS-System
LPH 2 Vorentwurf	
<ul style="list-style-type: none"> a) Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte c) Erarbeiten des Vorentwurfs, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts, idR. 1:200 d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration deren Leistungen f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit g) Kostenschätzung nach ÖN B 1801-1 (1. Ebene), Vergleich mit dem Kostenrahmen des AG und Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs h) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Aufstellen eines planungs- und abwicklungsbezogenen Zielkatalogs (Programmziele) 2. Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen, einschließlich Kostenbewertung 3. Einbeziehen der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems, oder Durchführen des Zertifizierungssystems 4. Ergänzen der Vorentwurfsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen 5. Aufstellen eines Finanzierungsplanes 6. Mitwirken bei der Kredit-/ Fördermittelbeschaffung 7. Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen 8. Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zB. <ul style="list-style-type: none"> - Präsentationsmodelle - Perspektivische Darstellungen - bewegte Darstellung / Animation - Farb- und Materialcollagen - digitales Geländemodell 9. n-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modeling BIM) 10. Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Leitpositionen einzelner Gewerke, sowie einer vertieften Terminplanung+kontrolle 11. Aufstellen von Raumbüchern, Fortschreiben der Bedarfsplanung 12. Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung 13. vorgezogene Schacht-, Schlitz- und Durchbruchplanung bei Umbauten

Abb. 37: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur LPH 1 und LPH 2 (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Universität Graz 2014)

Aufgrund der verlangten Konzepte sollte das Projekt jedoch schon durchdacht sein, da sogar Grundrisslösungen, ein Schnitt und ein Lösungsansatz des Erdgeschoßes vorgelegt werden müssen. In Einzelgesprächen mit verschiedenen planenden Architekten wurde ein Prozentsatz von rund 20% des Vorentwurfes ermittelt.

Die Gliederung der Leistungsphasen stellt sich nach Punkt OA.4 in den Leistungsmodellen Vergütungsmodellen - Objektplanung Architektur wie folgt dar:

OA.4 Gliederung der Leistungsphasen (LPH) Objektplanung - Architektur

PPH	LPH	TL	Objektplanung Architektur	
PPH 2a	1		Grundlagenanalyse	2 %
PPH 2b	2	(1)	Vorentwurfsplanung	8 %
PPH 2c	3	(2)	Entwurfsplanung	12 %
PPH 2d	4	(3)	Einreichplanung	5 %
PPH 3a	5	(4)	Ausführungsplanung	22 %
PPH 3b	6	(5)	Ausschreibung	6 %
PPH 3c			Mitwirkung an Vergabe	2 %
PPH 4	7	(6)	Begleitung der Bauausführung	4 %
PPH 4	8	-	Örtliche Bauaufsicht, Dokumentation	37 %
PPH 5	9	-	Objektbetreuung	2 %
			Σ	100 %

Abb. 38: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Seite 9 Punkt OA.4 Gliederung der Leistungsphasen (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Universität Graz 2014)

Wichtig damit die Punkte:

- PPH 2a: LPH1 Grundlagenanalyse 2%
- PPH 2b: LPH2 Vorentwurfsplanung 8%

Die Berechnung über die Herstellungskosten erfolgt nach Punkt OA. 5, Absatz 2 über folgende Punkte:

- „Einteilung der Projekte nach Bewertungspunkten (OA.6)
- Ermittlung der vorläufigen anrechenbaren Kosten, Feststellen der tatsächlichen Bemessungsgrundlage, mit angemessener Einbeziehung der Reserven
- Ermittlung des Prozentsatzes, infolge der Vergütung
- Ggf. Anpassung für GU, Umbauten, abweichende Daueren ect.“ (Lechner, 2014)

Die Ermittlung der Bewertungspunkte erfolgt nach Punkt OA.6 wobei hierfür die Anlage 1 zur Hilfestellung herangezogen wird.

„Anforderungsmerkmale	mögliche Bewertungspunkte
(A) Vielfalt der Besonderheiten (zb. TGA, Med. Tech.,...)	6 – 42 Punkte
(B) Komplexität der Projektorganisation	1 – 5 Punkte
(C) Risiko bei der Projektrealisierung	1 – 5 Punkte
(D) Termin- und Kostenanforderung	1 – 5 Punkte“ (Lechner, 2014)

Alternative zu Anlage 1 (A) Vielfalt der Besonderheiten

Objektartenliste = Hilfstabelle für (A) Vielfalt der Besonderheiten

In Überleitung von den bisherigen Gliederungen kann auch nachfolgende Liste angewandt werden:

	Objektarten Architekt	Bewertungspunkte (A)
1	Bauwerke einfachster Art, wie Einfriedungen, Stützmauern, Schuppen, Baracken u. dgl. Brücken, Unterführungen u. dgl.	6
2	Einfache Hochbauten ohne technische Betriebseinrichtungen, wie Scheunen und einfache Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Anlagen, einfache Werkstättegebäude, Magazine u. dgl.	6-10
3	Einfache Hochbauten mit technischer Betriebseinrichtung, wie einfache Werkstättegebäude, Lagerhäuser, Speicher, Garagen, Umspannwerke u. dgl.	11-17
4	Normale Hochbauten, wie einfache Siedlungshäuser, Bauten für gewerbliche Zwecke einfacher Anordnung und Konstruktion, Stallungen u. dgl.	18-24
5	Normale Hochbauten, wie Bauten der vorigen Gruppe mit schwieriger Anordnung und Konstruktion, Industriebauten, einfache Landhäuser, städtische Miethäuser, sozialer Wohnungsbau, einfache Verwaltungsgebäude, Justizgebäude, allgemein bildende höhere Schulen, pädagogische Akademien, Volks- und Hauptschulen, einfache militärische Werkstätten, Kindergärten, Friedhofsanlagen, Markthallen, Gemeinschaftshäuser, Pfarrhöfe, Archivbauten, Landgasthöfe, Jugendheime, Sportanlagen einfacher Art, wie Umkleiden, Bootshäuser, Schwimmbäder, Turnhallen u. dgl.	25-30
6	Spezielle Hochbauten mit erhöhten Anforderungen, wie einfache Kirchen, Kapellen, Krematorien, Einsegnungshallen, Saalbauten, Kinos, einfache Hotels und Vereinshäuser, Fürsorge- und Kurheime, Altersheime, Sanatorien, Landhäuser, Wintergarten, Warenhäuser, Bürogebäude, Rathäuser, Verwaltungsgebäude mit erhöhten Anforderungen (wie zB. Rechenzentren u. dgl.), Justizgebäude mit erhöhten Anforderungen, berufsbildende Schulen, Fachhochschulen, Universitäten, (auch solche mit Einzellabors), Universitätsgebäude für überwiegenden Sportbetrieb, Ausstellungsbauten, Bauten für den diplomatischen Dienst, Kasernen als Gesamtanlagen, militärische Mannschaftsgebäude, militärische Werkstätten mit erhöhten Anforderungen, Versuchsanstalten, Sportanlagen schwieriger Art, wie Hallenbäder, Sporthallen, Stadien, Kunsteisbahnen, Verkehrshochbauten wie Tief- und Hochgaragen u. dgl.	31-35
7	Schwierige Hochbauten, wie Kirchen, Bahnhofsgebäude, Bankgebäude, Verwaltungs- und Justizgebäude mit besonders schwierigen Anforderungen, berufsbildende Schulen mit überwiegend praktischem Lehrbetrieb, Universitätsgebäude für überwiegenden Laborbetrieb, Theaterbauten, Versuchsanstalten und Verkehrshochbauten mit besonderen Anforderungen, Laboratorien, Büchereien, Kuranstalten, Krankenhäuser u. dgl.	36-42
8	Wiederherstellungsarbeiten, Ausbau von Wohnungen, Geschäftsportalen, Fassadenumbauten u. dgl.	x)
9	Umbauarbeiten an Gebäuden aller Art und Innenraumgestaltung.	x)
10	Sonderbauten bzw. Anlagen, für die ein besonderes Maß an speziellen Erfahrungen eingesetzt werden muss bzw. die den Einsatz besonderer Technologien erforderlich machen.	38-42

^{*)} die Gruppen 8, 9 wurden zugunsten der Anwendung Umbauten nach OA.11 bzw. Instandhaltung, Instandsetzung aufgelöst.

Abb. 39: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Universität Graz 2014)

Als Bemessungsgrundlage werden die geschätzten Baukosten der Modellgrundstücke herangezogen.

Die Ermittlung der Vergütung für die Objektplanung wird in Punkt OA.9 Absatz 4 wie folgt berechnet:

Prozentsatz (hOA)

Über 2 Mio. €

$hOA = 12,2611 \times \text{Bemessungsgrundlage}^{(-0,0394)} \times \text{Faktor aus Bewertungspunkten} \times \text{Faktor (1,05 bis 0,95)}$ (vgl. Lechner, 2014)

Der Faktor aus Bewertungspunkten (fbw) berechnet sich:

$fbw = 0,0198 \times \text{Bewertungspunkte} + 0,9406$

Der Faktor am Ende der Formel wird als Verhandlungsspielraum gesehen. Er wird in den Berechnungen mit dem Mittelwert also mit 1,00 angesetzt.

6.3.1.1.1. Wettbewerbskosten Leopoldstadt

Ermittlung der Bewertungspunkte nach Punkt OA.6 Einteilung für Projekte nach Bewertungspunkten des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

	Werkstattengebäude, Lagerhäuser, Speicher, Garagen, Umspannwerke u. dgl.	
4	Normale Hochbauten, wie einfache Siedlungshäuser, Bauten für gewerbliche Zwecke einfacher Anordnung und Konstruktion, Stallungen u. dgl.	18-24
5	Normale Hochbauten, wie Bauten der vorigen Gruppe mit schwieriger Anordnung und Konstruktion, Industriebauten, einfache Landhäuser	25-30

Abb. 40: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Ausschnitt aus Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Uni

Vielfalt der Besonderheiten

Normale Hochbauten 18-24 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Aufgrund der Größe des Objekts und der einfachen Bauweise 18 Punkte

Komplexität der Projektorganisation 1-5 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Aufgrund der einfachen Strukturen bei gemeinnützigen Bauträgern 1 Punkt

Risiko bei der Projektrealisierung 1-5 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Aufgrund der finanzstarken Eigentümer der gemeinnützigen Bauträger 1 Punkt

Termin- und Kostenanforderung 1-5 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Durch die beschränkten maximalen Baukosten 3 Punkte

Summe: 23 Punkte

Ermittlung des Faktors aus den Bewertungspunkte nach Punkt OA.9 Absatz 1 des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

$$F_{bw} = 0,0198 \times 23 + 0,9406$$

$$F_{bw} = 1,396$$

Berechnung des Prozentsatzes für die Honorarermittlung nach Punkt OA.9 Absatz 4 des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

$$h_{OA} = 12,2611 \times 6.573.937,20^{(-0,0394)} \times 1,396 \times 1,00$$

$$h_{OA} = 12,2611 \times 0,5387 \times 1,396 \times 1,00$$

$$h_{OA} = 9,2213 \%$$

Gesamthonorar für alle Leistungsphasen:

$$6.573.937,20 \text{ €} \times 9,2213 \% = 606.202,47 \text{ €}$$

In der Regel werden darauf rund 20% Nachlass gewährt $606.202,47 \text{ €} / 100 \times 80 = 484.961,98 \text{ €}$

Berechnung des Honorars in Phase 1 des Wettbewerbes:

PPH 2a Grundlagenforschung 2 %
PPH 2b Vorentwurf 8 % davon 20 % in Phase 1

Grundlagenforschung:

$484.961,98 \text{ €} \times 2 \% = 9.699,24 \text{ €}$

Vorentwurf (davon 20 %)

$484.961,98 \text{ €} \times 8 \% = 38.796,96 \text{ €} \times 20 \% = 7.759,39 \text{ €}$

Gesamtsumme für Phase 1 des Wettbewerbes:

$9.699,24 \text{ €} + 7.759,39 \text{ €} = 17.458,63 \text{ €}$

Berechnung des Honorars in Phase 2 des Wettbewerbs:

PPH 2b Vorentwurf 8 % davon 80 % in Phase 2

Vorentwurf (davon 80 %)

$484.961,98 \text{ €} \times 8 \% = 38.796,96 \text{ €} \times 80 \% = 31.037,57 \text{ €}$

Dazu kommen ein Energieausweis seitens der Bauphysik sowie ein Vorentwurf seitens der Landschaftsplanung.

Bauphysik:

Aus der Kalkulation entnehmen wir für die gesamte Bauphysik 32.869,69 €. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen vollständigen Energieausweis handelt und damit das gesamte Objekt berechnet werden muss, wird davon ausgegangen, dass rund 30% eines Ausführungshonorars notwendig sind. Dies sind jedoch jedenfalls versunkene Kosten, da die Planungenauigkeit im Vorentwurfsstadium noch nicht sehr hoch ist und dadurch der Energieausweis dementsprechend ungenau ist. Dieser kann in weiterer Folge auch vom Wettbewerbssieger nicht mehr weiterverwendet werden.

$32.869,69 \text{ €} \times 30 \% = 9.860,91 \text{ €}$

Landschaftsplanung:

Aus der Kalkulation entnehmen wir ein Gesamthonorar für alle Planungsschritte von 19.721,81 €. Der Vorentwurf stellt lt. Honorarleitlinie Landschaftsarchitektur 25 % der Gesamtleistung dar.

$19.721,81 \text{ €} \times 25 \% = 4.930,45 \text{ €}$

Somit belaufen sich die Kosten für Phase 2 auf:

$31.037,57 \text{ €} + 9.860,91 \text{ €} + 4.930,45 \text{ €} = 45.828,93 \text{ €}$

Die Gesamtkosten für den Wettbewerb ohne Berücksichtigung der Eigenkosten des Bauträgers:

Phase 1:	17.458,63 €
Phase 2:	45.828,93 €
Summe:	63.287,56 €

Bei einer Teilnehmerzahl von mind. 3 Teilnehmern, haben 2 Teilnehmer doch einen erheblichen Schaden.

6.3.1.1.2. Wettbewerbskosten Favoriten

Ermittlung der Bewertungspunkte nach Punkt OA.6 Einteilung für Projekte nach Bewertungspunkten des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

	Werkstattengebäude, Lagerhäuser, Speicher, Garagen, Umspannwerke u. dgl.	
4	Normale Hochbauten, wie einfache Siedlungshäuser, Bauten für gewerbliche Zwecke einfacher Anordnung und Konstruktion, Stallungen u. dgl.	18-24
5	Normale Hochbauten, wie Bauten der vorigen Gruppe mit schwieriger Anordnung und Konstruktion, Industriebauten, einfache Landhäuser	25-30

Abb. 41: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Ausschnitt aus Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Uni

Vielfalt der Besonderheiten

Normale Hochbauten 18-24 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Aufgrund der Größe des Objekts und der einfachen Bauweise 20 Punkte

Komplexität der Projektorganisation 1-5 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Aufgrund der einfachen Strukturen bei gemeinnützigen Bauträgern 1 Punkt

Risiko bei der Projektrealisierung 1-5 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Aufgrund der finanzstarken Eigentümer der gemeinnützigen Bauträger 1 Punkt

Termin- und Kostenanforderung 1-5 Punkte (vgl. Lechner, 2014)

Durch die beschränkten maximalen Baukosten 3 Punkte

Summe: 25 Punkte

Ermittlung des Faktors aus den Bewertungspunkte nach Punkt OA.9 Absatz 1 des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

$$Fbw = 0,0198 \times 25 + 0,9406$$

$$Fbw = 1,436$$

Berechnung des Prozentsatzes für die Honorarermittlung nach Punkt OA.9 Absatz 4 des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

$$hOA = 12,2611 \times 12.013.342,20 \text{ €}^{(-0,0394)} \times 1,436 \times 1,00$$

$$hOA = 12,2611 \times 0,5261 \times 1,436 \times 1,00$$

$$hOA = 9,2630 \%$$

Gesamthonorar für alle Leistungsphasen:

$$12.013.342,20 \text{ €} \times 9,2630 \% = 1.112.795,89 \text{ €}$$

$$\text{In der Regel werden darauf rund 20\% Nachlass gewährt } 1.112.795,89 / 100 \times 80 = 890.236,71 \text{ €}$$

Berechnung des Honorars in Phase 1 des Wettbewerbes:

PPH 2a Grundlagenforschung 2 %

PPH 2b Vorentwurf 8 % davon 20 % in Phase 1

Grundlagenforschung:
 $890.236,71 \text{ €} \times 2 \% = 17.804,73 \text{ €}$

Vorentwurf (davon 20 %)
 $890.236,71 \text{ €} \times 8 \% = 71.218,94 \text{ €} \times 20 \% = 14.243,79 \text{ €}$

Gesamtsumme für Phase 1 des Wettbewerbes:
 $17.804,73 \text{ €} + 14.243,79 \text{ €} = 32.048,52 \text{ €}$

Berechnung des Honorars in Phase 2 des Wettbewerbs:
PPH 2b Vorentwurf 8 % davon 80 % in Phase 2

Vorentwurf (davon 80%)
 $890.236,71 \text{ €} \times 8 \% = 71.218,94 \text{ €} \times 80 \% = 56.975,15 \text{ €}$

Dazu kommen ein Energieausweis seitens der Bauphysik sowie ein Vorentwurf seitens der Landschaftsplanung.

Bauphysik:

Aus der Kalkulation entnehmen wir für die gesamte Bauphysik 77.660,95 €. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen vollständigen Energieausweis handelt und damit das gesamte Objekt berechnet werden muss, wird davon ausgegangen, dass rund 30% eines Ausführungshonorars notwendig sind. Dies sind jedoch jedenfalls versunkene Kosten, da die Planungenauigkeit im Vorentwurfsstadium noch nicht sehr hoch ist und dadurch der Energieausweis dementsprechend ungenau ist. Dieser kann in weiterer Folge auch vom Wettbewerbssieger nicht mehr weiterverwendet werden.

$77.660,95 \text{ €} \times 30 \% = 23.298,29 \text{ €}$

Landschaftsplanung:

Aus der Kalkulation entnehmen wir ein Gesamthonorar für alle Planungsschritte von 51.773,97 €. Der Vorentwurf stellt lt. Honorarleitlinie Landschaftsarchitektur 25 % der Gesamtleistung dar.
 $51.773,97 \text{ €} \times 25 \% = 12.943,49 \text{ €}$

Somit belaufen sich die Kosten für Phase 2 auf:
 $56.975,15 \text{ €} + 23.298,29 \text{ €} + 12.943,49 \text{ €} = 93.216,93 \text{ €}$

Die Gesamtkosten für den Wettbewerb ohne Berücksichtigung der Eigenkosten des Bauträgers:

Phase 1:	32.048,52 €
Phase 2:	93.216,93 €
Summe:	125.265,45 €

6.3.1.1.3. Wettbewerbskosten Donaustadt

Ermittlung der Bewertungspunkte nach Punkt OA.6 Einteilung für Projekte nach Bewertungspunkten des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur

	Werkstattengebäude, Lagerhäuser, Speicher, Garagen, Umspannwerke u. dgl.	
4	Normale Hochbauten, wie einfache Siedlungshäuser, Bauten für gewerbliche Zwecke einfacher Anordnung und Konstruktion, Stallungen u. dgl.	18-24
5	Normale Hochbauten, wie Bauten der vorigen Gruppe mit schwieriger Anordnung und Konstruktion, Industriebauten, einfache Landhäuser	25-30

Abb. 42: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Ausschnitt aus Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Uni

Vielfalt der Besonderheiten

Normale Hochbauten	18-24	Punkte (vgl. Lechner, 2014)
Aufgrund der Größe des Objekts und der einfachen Bauweise	22	Punkte
Komplexität der Projektorganisation	1-5	Punkte (vgl. Lechner, 2014)
Aufgrund der einfachen Strukturen bei gemeinnützigen Bauträgern	1	Punkt
Risiko bei der Projektrealisierung	1-5	Punkte (vgl. Lechner, 2014)
Aufgrund der finanzstarken Eigentümer der gemeinnützigen Bauträger	1	Punkt
Termin- und Kostenanforderung	1-5	Punkte (vgl. Lechner, 2014)
Durch die beschränkten maximalen Baukosten	3	Punkte
Summe:	27	Punkte

Ermittlung des Faktors aus den Bewertungspunkte nach Punkt OA.9 Absatz 1 des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

$$Fbw = 0,0198 \times 27 + 0,9406$$

$$Fbw = 1,475$$

Berechnung des Prozentsatzes für die Honorarermittlung nach Punkt OA.9 Absatz 4 des Leistungsmodell Vergütungsmodell Objektplanung Architektur:

$$hOA = 12,2611 \times 25.929.666,00 \text{ €} \cdot (-0,0394) \times 1,475 \times 1,00$$

$$hOA = 12,2611 \times 0,5104 \times 1,475 \times 1,00$$

$$hOA = 9,2306 \%$$

Gesamthonorar für alle Leistungsphasen:

$$25.929.666,00 \text{ €} \times 9,2306 \% = 2.393.463,75 \text{ €}$$

In der Regel werden darauf rund 20 % Nachlass gewährt 1.914.771,00 €

Berechnung des Honorars in Phase 1 des Wettbewerbes:

PPH 2a Grundlagenforschung 2 %

PPH 2b Vorentwurf 8 % davon 20 % in Phase 1

Grundlagenforschung:
 $1.914.771,00 \text{ €} \times 2 \% = 38.295,42 \text{ €}$

Vorentwurf (davon 20%)
 $1.914.771,00 \text{ €} \times 8 \% = 153.181,68 \text{ €} \times 20 \% = 30.636,34 \text{ €}$

Gesamtsumme für Phase 1 des Wettbewerbes:
 $38.295,42 \text{ €} + 30.636,34 \text{ €} = 68.931,76 \text{ €}$

Berechnung des Honorars in Phase 2 des Wettbewerbs:
PPH 2b Vorentwurf 8 % davon 80 % in Phase 2

Vorentwurf (davon 80 %)
 $1.914.771,00 \text{ €} \times 8 \% = 153.181,68 \text{ €} \times 80 \% = 122.545,34 \text{ €}$

Dazu kommen ein Energieausweis seitens der Bauphysik sowie ein Vorentwurf seitens der Landschaftsplanung.

Bauphysik:

Aus der Kalkulation entnehmen wir für die gesamte Bauphysik 129.648,33 €. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen vollständigen Energieausweis handelt und damit das gesamte Objekt berechnet werden muss, wird davon ausgegangen, dass rund 30 % eines Ausführungshonorars notwendig sind. Dies sind jedoch jedenfalls versunkene Kosten, da die Planungenauigkeit im Vorentwurfsstadium noch nicht sehr hoch ist und dadurch der Energieausweis dementsprechend ungenau ist. Dieser kann in weiterer Folge auch vom Wettbewerbssieger nicht mehr weiterverwendet werden.

$129.648,33 \text{ €} \times 30 \% = 38.894,50 \text{ €}$

Landschaftsplanung:

Aus der Kalkulation entnehmen wir ein Gesamthonorar für alle Planungsschritte 77.789,00 €. Der Vorentwurf stellt lt. Honorarleitlinie Landschaftsarchitektur 25 % der Gesamtleistung dar.
 $77.789,00 \text{ €} \times 25 \% = 19.447,25 \text{ €}$

Somit belaufen sich die Kosten für Phase 2 auf:
 $122.545,34 \text{ €} + 38.894,50 \text{ €} + 19.447,25 \text{ €} = 180.887,09 \text{ €}$

Die Gesamtkosten für den Wettbewerb ohne Berücksichtigung der Eigenkosten des Bauträgers:

Phase 1:	68.931,76 €
Phase 2:	180.887,09 €
Summe:	249.818,85 €

Die versunkenen Kosten, welche beim Ausscheiden aus dem Wettbewerb anfallen, differieren je nach Größe des Objektes sehr stark. In der Regel werden für die Weiterbearbeitung in Phase 2, 3 Bauträger ausgewählt.

6.3.1.2. Vision Ideenwettbewerb

Die Vision von Herrn Bmst. Ing. Zechner wird aufgegriffen und versucht ein Ideenwettbewerb im Zug der Widmung zu betrachten.

Hierzu ist wichtig zu wissen, wie ein Widmungsverfahren derzeit abläuft.

Betrachtet wird hier der herkömmliche Ablauf eines gemeinnützigen Bauträgers, ohne ein kooperatives Planungsverfahren.

6.3.1.2.1 Änderung des Plandokuments

Vorweg der Hinweis: Den Rechtsanspruch auf Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gibt es nicht.

Für die Erstellung und Änderung des Plandokuments ist die Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung zuständig. Vor einem Widmungsansuchen sind einige Vorprüfungen notwendig.

So muss die neue Widmung dem Stadtentwicklungsplan (STEP 2025) entsprechen bzw. darf diesen nicht entgegenstehen. Der Ausbau der Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Straßen, öffentlicher Verkehr...) muss bereits erfolgt sein oder in Planung sein.

Sollten die angeführten Punkte erfüllt sein, so kann eine Bebauungsstudie erstellt werden. Hierfür ist darauf zu achten, dass sich die neue Widmung an die bestehenden Widmungen angleicht oder nur unwesentlich übertagt. Sie sollte möglichst eine ähnliche Dichte, wie deren Umgebung aufweisen.

Mit dieser Studie ist es ratsam, die MA 21 aufzusuchen und ein Gespräch über eine mögliche Umwidmung zu führen. Hier werden weitere Ausschlussmöglichkeiten wie ein erst kürzliche Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes oder ähnliches diskutiert. Die Empfehlung der Magistratsabteilung ein Ansuchen einzubringen ist jedoch kein Garant dafür, dass die Widmung auch tatsächlich geändert wird.

Nachdem ein Widmungsansuchen eingebracht wurde, wird der Antrag seitens der Magistratsabteilung geprüft. Fällt diese positiv aus, wird diese der Stadt Wien vorgeschlagen. Gibt es auch hier ein positives Signal so beginnen in der Stadt Wien die Verhandlungen, der städtebaulichen Verträge. Für die Aufwidmung einer Liegenschaft, werden dem Bauträger gerne Kindergärten, Schulen oder andere fehlende Infrastruktur überbunden, welche auf der entsprechenden Liegenschaft errichtet werden muss. Wird man sich einig und beide Parteien sehen einen Mehrwert aus der Vereinbarung so wird die Öffentlichkeit über eine Vorhabenliste darüber informiert, dass es Vorarbeiten zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gibt.

Sind diese Vorarbeiten abgeschlossen, so erstellt die Stadtplanung einen Vorschlag für einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dieser wird dem Fachbeirat für Stadtplanung, einem hochkarätigen unabhängigen Gremium an Fachleuten, vorgelegt. Die Bezirksvertretung sowie verschiedene Interessenvertretungen werden zur Stellungnahme eingeladen. Dieses Dokument ist der sogenannte Gründruck.

Wird dieses von allen Seiten positiv gesehen, so geht dieses neue Plandokument in die öffentliche Auflage, dem sogenannten Rot-Druck. Hier kann die gesamte Wiener Bevölkerung die Pläne einsehen und gegebenenfalls eine schriftliche Stellungnahme abgeben. Diese werden gesichtet und bewertet, ob die vorgebrachten Stellungnahmen etwas an der Entscheidung zur Flächenwidmung ändern. Ist dem nicht so, wird der Flächenwidmungsplan dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Nach erfolgter Beschlussfassung wird der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aufgelegt und ist damit gültig.

6.3.1.2.2 Ideenwettbewerb

Da davon auszugehen ist, dass die Entscheidung zur Umwidmung bereits gefallen ist kann der Ideenwettbewerb bei der Grundlagenforschung bzw. der Bebauungsstudie stattfinden. Untersucht ein fiktiver Wettbewerb in dem hervorgehen soll, was genau der Bauträger geplant hat. Welche Nutzungen werden geplant, was soll im Freiraum angeboten werden, was nimmt man sich vor an erneuerbarer Energie einzusetzen und wie sieht das Mobilitätskonzept des neuen Gebäudes aus. Somit wäre für die Stadt Wien klar erkennbar, was auf dem Grundstück passieren soll, sowohl in Nutzung als auch in Kubatur. Die gemeinnützigen Bauträger kennen ihre Möglichkeiten, haben viel Erfahrung und so können sie bereits in dieser Phase maximale Mietansätze berechnen oder Qualitäten definieren.

Grundlagenforschung Inkl. Bewertung der Umgebung und deren Bebauung.	
Bebauungsstudie als Massenstudie	1:500
Baumassenmodell	1:500 auf ausgegebener Einsatzplatte
Konzept der Gebäudenutzung	
Konzept der Gemeinschaftseinrichtungen	
Konzept der Landschaftsplanung	
Qualitätenkatalog	Ausstattung der Wohneinheiten, Gewerbeflächen, kommunale Einrichtungen, Soziale Einrichtungen, ...
Konzept für nachhaltige Energieversorgung	
Mobilitätskonzept	
Mietkonzepte (geförderte Mietwohnungen / SMART Wohnungen / Geschäftslokale / Soziale Einrichtungen / kommunale Einrichtungen / ...)	

Wie bei den Wettbewerben sollte es auch hier die Möglichkeit seitens der Stadt Wien geben Auflagen für die Weiterbearbeitung mitzugeben. Die Widmung würde gemeinsam mit dem Wettbewerbsgewinner erarbeitet werden und die Weiterbearbeitung durch den Grundstücksbeirat beaufsichtigt werden. So könnte die Stadt Wien die Architektur sowie die Planung immer noch in die von ihrer gewünschten Richtung lenken.

6.3.1.2.2.1 Kostenermittlung Leopoldstadt

Lediglich für die Grundlagenermittlung sowie die Bebauungsstudie würden Fremdleistungen seitens des Architekten benötigt werden. Da der Wettbewerb in einem sehr frühen Stadium, der Flächenwidmung einsteigt, werden seitens des Architekten keine Baukosten abgeschätzt werden können. Daher wird die Berechnung des Honorars auf einer Stundenschätzung basieren. Nach Rücksprache mit planenden Architekten, liegt der Wert bei etwa 0,015 - 0,02 h pro m² BGF. Diese werden in der Regel vorabgeschätzt.

Berechnet werden die Modellgrundstücke mit der ermittelten BGF und einem Stundensatz von 100 € / h

Brutto Geschoßfläche Leopoldstadt: 6.198,40 m²

6.198,40 m² x 0,02 h/m² = 123,97h aufgerundet 124 h Aufwand

124 h x 100 € = 12.400 € an Architektenhonorare

Zum Vergleich die Kosten die Kosten für die 2 Phasen des Bauträgerwettbewerbs:

Phase 1: 17.458,63 €

Phase 2: 45.828,93 €

Somit liegt das Architektenhonorar bereits unter dem Aufwand der Phase 1 des Bauträgerwettbewerbs.

6.3.1.2.2 Kostenermittlung Favoriten

Brutto Geschoßfläche Favoriten: 12.642,64 m²

12.642,64 m² x 0,02 h/m² = 252,85 h aufgerundet 253 h Aufwand

253 h x 100 € = 25.300 € an Architektenhonorare

Zum Vergleich die Kosten die Kosten für die 2 Phasen des Bauträgerwettbewerbs:

Phase 1: 32.048,52 €

Phase 2: 93.216,93 €

6.3.1.2.3 Kostenermittlung Donaustadt

Brutto Geschoßfläche Donaustadt: 25.870,50 m²

25.870,50 m² x 0,02 h/m² = 517,41 h aufgerundet 518 h Aufwand

518 h x 100 € = 51.800 € an Architektenhonorare

Zum Vergleich die Kosten die Kosten für die 2 Phasen des Bauträgerwettbewerbs:

Phase 1: 68.931,76 €

Phase 2: 180.887,09 €

6.3.1.2.3. Handlungsempfehlung

Bauträgerwettbewerbe können im Falle eines Aufstiegs in Phase 2 jedoch nur das Erreichen von Platz 2 und 3, massive frustrierte Kosten mit sich ziehen. Eine Änderung der Bauträgerwettbewerbe ist daher weiter zu verfolgen. Mit der vorgeschlagenen Variante werden die Bauträger frühzeitig mit ins Boot geholt. Diese haben jahrzehntelange Erfahrung im sozialen Wohnbau und können daher in sehr frühen Stadien Baukosten, Mieten und Kubaturen sehr gut abschätzen. Vor allem, weil im derzeitigen System die Baukosten klar definiert sind. Selbst wenn die Empfehlung zur Aufhebung der maximalen Gesamtbaukosten, wie im Kapitel 6.4.1. Abschaffung der maximal Förderbaren Gesamtbaukosten beschrieben, umgesetzt werden sollte.

Die Stadt Wien kann über den Wettbewerb über Funktionen, Energiesysteme und Kubaturen entscheiden. Die architektonische Umsetzung wird im Nachgang weiterhin über den Grundstücksbeirat überwacht und gegebenenfalls korrigiert. Seitens der Bauträger muss man sich nicht mit architektonischen Versprechungen gegenseitig erschlagen, sondern kann im Nachgang sein Gebäude entsprechend den maximalen Gesamtbaukosten planen. Somit ergeben sich, aus meiner Sicht, beim oben erwähnten Wettbewerb keine Nachteile für die Stadt Wien, jedoch massive Ersparnisse im Bereich der gemeinnützigen Bauträger. Es wird daher empfohlen diesen Verbesserungsvorschlag aufzunehmen und umzusetzen.

6.3.2. Qualitäten im geförderten Wohnbau

Für den Bau von geförderten Wohnhäusern gibt es einige Rechtsvorschriften, welche eingehalten werden müssen. Rein auf den Bau bzw. die Qualitäten des Bauwerks bezogen gelten neben der Bauordnung und den dazugehörigen Verordnungen und OIB Richtlinien auch die Neubauverordnung 2007 und das WWFSG 1989.

Wie bereits in der Grundlagenforschung beschrieben werden in der Neubauverordnung 2007 in den §§ 2 und 2a Mindestanforderungen an das geförderte Objekt gestellt.

6.3.2.1. Thermische und energetische Mindestanforderungen

„Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, einschließlich Zubauten, werden folgende Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt:

- a) Bei Antragstellungen ab 1. Jänner 2012 darf ein HWB_{BGF, RK, zu}-Wert gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge l_k .

Referenzlinie für HWB _{BGF, RK, zu}	1,25	2	3	4	5
$14,67 \times (1+1,82/l_k)$	36,0	28,0	23,6	21,3	20,0

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel: $14,67 \times (1+1,82/l_k)$ heranzuziehen. Für l_k -Werte < 1,25 ist $l_k = 1,25$ bzw. für l_k -Werte > 5,00 ist $l_k = 5,00$ in die Formel einzusetzen. Die zulässigen Grenzwerte sind auf Zahlenwerte mit einer Nachkommastelle zu runden.

- b) Bei einer Brutto-Grundfläche von bis zu 400 Quadratmeter können alternativ zum Nachweis des Heizwärmebedarfes gemäß lit. a höher aggregierte Nachweise als gleichwertig geführt werden. Zu diesem Zwecke sind die Kohlendioxidemissionen auf Basis des unter lit. a gegebenen Heizwärmebedarfes, des Warmwasserbedarfes unter Heranziehung der Energieaufwandszahlen aus dem OIB-Leitfaden einschließlich der Berücksichtigung des Haushaltsstrombedarfes zu ermitteln. Als Referenzausstattung wird hierfür der Energieträger Gas, unter Berücksichtigung der technischen Ausführung der Heizungsanlage gemäß OIB Richtlinie 6, herangezogen. Werden, nach neuerlicher Berechnung unter Berücksichtigung des tatsächlich ausgeführten Heizsystems, die Kohlendioxidemissionen unterschritten, kann der Heizwärmebedarf so weit erhöht werden, bis die Kohlendioxidemissionen wieder denen der ersten Energieausweisberechnung mit Referenzausstattung entsprechen.“ (§ 2 Absatz 1 NBV 2007)
„Innovative klimarelevante Systeme gemäß „2 Z 15a WWFSG 10989 können wie folgt gefördert werden:

1. Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Passivhaus, dürfen nicht gefördert werden.
2. Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen nur in Kombination mit thermischen Solaranlagen gefördert werden, wenn keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden. Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, kann von dieser Kombination Abstand genommen werden. Von der Errichtung einer

Solaranlage kann vor allem dann Abstand genommen werden, wenn am Standort des Gebäudes eine zu geringe Sonneneinstrahlung nachgewiesen werden kann. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn

- an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen, oder
- die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand des in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung,

3. Im Falle von Heizungen mit biogenen Brennstoffen dürfen Förderungen nur dann erfolgen, wenn die Heizungssysteme den bereits bisher gültigen emissionsseitigen Vorgaben entsprechen.“ (§ 2 Absatz 2 NBV 2007)

„Zur Festlegung der Förderbarkeit ist ein Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen. Als Nachweise gemäß Abs. 1 lit. b sind zwei Energieausweise gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen. Als Heizwärmebedarf (HWB) gilt derjenige Wert, der sich bei Anwendung der Berechnungsmethode gemäß Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) bei einer Heizgradtagzahl von 3 400 Kd/a (Referenzklima) ergibt.“ (§ 2 Absatz 3 NBV 2007)

Die oben genannten Mindestanforderungen an geförderte Wohnbauten übertreffen diese der Bauordnung bzw. der OIB Richtlinie 6, welche die max. Energiekennzahlen wie folgt festlegt:

„Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Heizenergiebedarf geführt, gelten folgende Höchstwerte.“ (Punkt 4.2.1 Wohngebäude, Seite 3, OIB Richtlinie 6)

		Neubau	Größere Renovierung
HWB _{Ref,RK} in [kWh/m ² a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	16 × (1 + 3,0 / ξ_c)	23 × (1 + 2,5 / ξ_c)
	ab 01.01.2017	14 × (1 + 3,0 / ξ_c)	21 × (1 + 2,5 / ξ_c)
HWB _{max,Ref,RK} in [kWh/m ² a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	54,4 ⁽¹⁾	–
	ab 01.01.2017	47,6 ⁽¹⁾	–
HEB _{RK} in [kWh/m ² a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	HEB _{max,WG,RK}	HEB _{max,WGsan,RK}
	ab 01.01.2017		
EEB _{RK} in [kWh/m ² a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	EEB _{max,WG,RK}	EEB _{max,WGsan,RK}
	ab 01.01.2017		
⁽¹⁾ ... Beim Neubau gilt der HWB _{max,RK} für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m ² der Höchstwert nicht.			

Tabelle 9: Grenzwerte Heizwärmebedarf für Wohngebäude (Punkt 4.2.1, Seite 3, OIB Richtlinie 6)

„Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten folgende Höchstwerte.“ (Punkt 4.2.1 Wohngebäude, Seite 4, OIB Richtlinie 6)

		Neubau	Größere Renovierung
HWB _{Ref,RK} in [kWh/m ² a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	16 × (1 + 3,0 / ℓ_c)	25 × (1 + 2,5 / ℓ_c)
	ab 01.01.2017		
HWB _{max,Ref,RK} in [kWh/m ² a]	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	54,4 ⁽¹⁾	–
	ab 01.01.2017		
f _{GEE}	ab Inkrafttreten bis 31.12.2016	0,90	1,10
	ab 01.01.2017	0,85	1,05

(1) ... Beim Neubau gilt HWB_{max,RK} für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m² der Höchstwert nicht.

Tabelle 10: Grenzwerte Gesamtenergieeffizienz – Faktor für Wohngebäude (Punkt 4.2.1, Seite 4, OBI Richtlinie 6)

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse B. Die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung eines Wohnhauses dürfen daher den Schwellenwert von etwa 3 Euro pro m² Wohnnutzfläche überschreiten.

Die Auflagen für geförderte Wohnbauten wurden seitens der Stadt Wien ausgegeben, um die Auflagen der „20-20-20-Ziele“ der europäischen Union einzuhalten, welche eine Verbesserung der Energiebilanz um 20% fordert und damit den Energieverbrauch nachhaltig reduzieren soll. Diese Maßnahmen sind auch zu begrüßen, jedoch sollten diese für sämtliche Neubauten gelten und somit in die Bauordnung aufgenommen werden. In der geltenden Rechtslage wird dem sozialen und damit leistbaren Wohnbau mehr aufgetragen als einem freifinanzierten Bauträger, welcher durch die teurere Vermietung Gewinn aus der Liegenschaft zieht.

6.3.2.2. Bauökologische Mindestanforderungen

Des Weiteren werden in §2a weitere Anforderungen gestellt:

„Für nicht lastabtragende Konstruktionen dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die zu einer erheblichen Verringerung des Heizwärmebedarfs führen, wobei auf die Verwendung von teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen (H-FCKW)-, teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoff (H-FKW)-haltigen Baumaterialien verzichtet wird und auf Polyvinylchlorid (PVC)-haltige Baumaterialien sowie auf sonstige perfluorierte, organische und anorganische Verbindungen mit hohem Treibhauspotenzial zu verzichten ist, sofern entsprechende Alternativprodukte vorhanden sind.“ (§ 2a NBV 2007)

In diesem Paragraphen werden PVC haltige Materialien, aufgrund des hohen Schadstoffausstoßes bei der Produktion, verboten. Anfang der 1960iger Jahre wurden einige der PVC-Verarbeiter durch die Schadstoffe krank. Jedoch wurden durch die immer strengeren Arbeitnehmerschutz-Standards die Missstände behoben. Außerdem wurde das PVC weiterentwickelt und dessen Herstellung standardisiert. Somit ist dieser Paragraph nicht mehr zeitgerecht und sollte hinterfragt werden.

6.3.2.3. Definition von Qualitäten

Als Vorschlag einer Verbesserung der Qualitäten - Definition wird der Verbesserungsvorschlag seitens Herrn Prof. Mag. Karl Wurm untersucht, welcher unterschiedliche Ausstattungskategorien und damit verbundene Mieterhöhungen bzw. Mietsenkungen vorschlägt.

Untersucht werden 3 Ausstattungskategorien niedrig, mittel und hoch. Hinterfragt wird, welche Mieten, bei gleichbleibender Förderung und Finanzierung, erreicht werden können.

Hierfür wird eine durchschnittliche Wohnung mit einer Nutzfläche von 75m² angenommen. Die Preise werden auf diese Wohnnutzfläche heruntergebrochen.

6.3.2.4. Ausstattungskataloge

Die angegebenen Preise der Baustoffe wurden bei führenden Baufirmen als Generalunternehmer-Preise abgefragt und gemittelt.

derzeitiger Ausstattungsstandard		
	Preis pro m ² WNFL	
Bodenbelag Wohnraum / Zimmer Parkett geklebt mind. 3,5 mm Nutzschrift	48,88 €/m ²	Preis je m2 Parkett 57,50 €/m ² Gewichtung 85%
Bodenbelag Nassräume Fliesen 20/20 raumhoch	5,63 €/m ²	Preis je m2 Fliesenbodenbelag 37,50 €/m ² Gewichtung 15%
Wandbeläge Nassräume Fliesen 20/20 raumhoch	15,40 €/m ²	Preis je m2 Fliesenwandbelag 38,50 €/m ² Bedarf rund 30m2
Fenster: Holz- Alu Fenster	56,33 €/m ²	Preis je m2 Fenster 422,50 €/m ² Fensterfläche 10m2
Sonnenschutz: Sonnenschutz wo bauphysikalisch notwendig	0,87 €/m ²	Preis je m2 Innenjalousie 65,00 €/m ² 15% der Fensterfläche
Sanitärausstattung: Produktlinie ALVA aufgesetzte Duschen Spritzschutz	160,00 €/m ²	Kosten je Einheit 12.000,00 €
Elektroausstattung: Ausstattung zwischen mittel und hoch Medienverteiler	240,00 €/m ²	Kosten je Einheit 18.000,00 €
Innentüren: Wabenkern Innentüren	8,60 €/m ²	Kosten je Tür 107,50 €/Stk. 6 Türen je Wohneinheit
Summe:	535,70 €/m²	

Tabelle 11: Ausstattungsstandard gemeinnütziger Bauträger derzeit

Derzeit ist der Ausstattungsstandard im mittleren Bereich, wobei einige Bereiche einen hohen Standard aufweisen, andere sich wiederum im niedrigsten Preissegment bewegen. In Eigentumswohnungen, welche freifinanziert errichtet werden, werden an verschiedenen Bereichen höherwertige Ausstattungen verwendet.

Ausstattungskategorie NIEDRIG		
Wohneinheit mit 75m ²	Preis pro m ² WNFL	
Bodenbelag Wohnraum / Zimmer		Preis je m2 Teppichboden 13,75 €/m ²
Teppich	11,69 €/m ²	Gewichtung 85%
Bodenbelag Nassräume		Preis je m2 Fliesenbodenbelag 37,50 €/m ²
Fliesen 20 / 20 cm	5,63 €/m ²	Gewichtung 15%
Wandbeläge Nassräume		Preis je m2 Fliesenwandbelag 38,50 €/m ²
Fliesen 20 / 20 cm im Nassbereich sonst Sockel	10,27 €/m ²	Bedarf rund 20m2
Fenster:		Preis je m2 Fenster 271,00 €/m ²
Kunststofffenster	36,13 €/m ²	Fensterfläche 10m2
Sonnenschutz:		Preis je m2 Innenjalousie 65,00 €/m ²
wo bauphysikalisch notwendig	0,87 €/m ²	15% der Fensterfläche
Sanitärausstattung:		Kosten je Einheit 12.000,00 €
Produktlinie ALVA aufgesetzte Duschen Spritzschutz	160,00 €/m ²	
Elektroausstattung:		Kosten je Einheit 11.500,00 €
Ausstattung auf das notwendigste reduziert Medien in Einbaudose	153,33 €/m ²	
Innentüren:		Kosten je Tür 107,50 €/Stk.
Wabenkern Innentüren	8,60 €/m ²	6 Türen je Wohneinheit
Summe:		
	386,51 €/m²	

Tabelle 12: Ausstattungsstandard niedrig

In der Ausstattungskategorie werden in allen Bereichen die kostengünstigsten Produkte ausgewählt. Zum derzeitigen Standard bedeutet die eine Kostenreduktion von 149,19 € / m² Wohnnutzfläche

Ausstattungskategorie MITTEL		
	Preis pro m ² WNFL	
Bodenbelag Wohnraum / Zimmer Laminat bzw. Parkett Nutzschiicht mind. 2,5mm	39,10 €/m ²	Preis je m2 Laminat 46,00 €/m ² Gewichtung 85%
Bodenbelag Nassräume Fliesen 30/ 30 cm	7,80 €/m ²	Preis je m2 Fliesenbodenbelag 52,00 €/m ² Gewichtung 15%
Wandbeläge Nassräume Fliesen 30/ 30 cm auf Zargenhöhe	21,40 €/m ²	Preis je m2 Fliesenwandbelag 53,50 €/m ² Bedarf rund 30m2
Fenster: Kunststofffenster mit Aludeckschale	43,33 €/m ²	Preis je m2 Fenster 325,00 €/m ² Fensterfläche 10m2
Sonnenschutz: Innensonenschutz an allen Fenstern Aussen wo bauphysikalisch notwendig	9,00 €/m ²	Preis je m2 Innenjalousie 67,50 €/m ² 100% der Fensterfläche
Sanitärausstattung: Produktlinie aufgesetzte niedrige Duschtasse Kunststoff Duschtrennwände	200,00 €/m ²	Kosten je Einheit 15.000,00 €
Elektroausstattung: Ausstattung standard Medienverteiler	220,00 €/m ²	Kosten je Einheit 16.500,00 €
Innentüren: Röhrenspan Innentüren	10,80 €/m ²	Kosten je Tür 135,00 €/Stk. 6 Türen je Wohneinheit
Summe:	551,43 €/m²	

Tabelle 13: Ausstattungsstandard mittel

Bei der Ausstattungskategorie Mittel sind die Qualitäten bereits in einem Bereich, welche als guter Standard bezeichnet werden können. Mit diesem Ausstattungsqualitäten werden auch freifinanzierte Mietwohnungen errichtet. Zum derzeitigen Ausstattungsstandard erhöhen sich die Baukosten um 15,73€ / m².

Ausstattungskategorie HOCH		
	Preis pro m ² WNFL	
Bodenbelag Wohnraum / Zimmer Parkett geklebt mind. 3,5 mm Nutzschrift	48,88 €/m ²	Preis je m2 Parkett 57,50 €/m ² Gewichtung 85%
Bodenbelag Nassräume Fliesen 30/ 60 cm	8,85 €/m ²	Preis je m2 Fliesenbodenbelag 59,00 €/m ² Gewichtung 15%
Wandbeläge Nassräume Fliesen 30/ 60 cm raumhoch	25,00 €/m ²	Preis je m2 Fliesenwandbelag 62,50 €/m ² Bedarf rund 30m2
Fenster: Holz- Alu Fenster	56,33 €/m ²	Preis je m2 Fenster 422,50 €/m ² Fensterfläche 10m2
Sonnenschutz: Aussensonnenschutz an allen Fenstern	28,00 €/m ²	Preis je m2 Innenjalousie 210,00 €/m ² 100% der Fensterfläche
Sanitärausstattung: Produktlinie Laufen PRO bodenebene Duschen Glastrennwände	266,67 €/m ²	Kosten je Einheit 20.000,00 €
Elektroausstattung: Ausstattung hoch Medienverteiler	280,00 €/m ²	Kosten je Einheit 21.000,00 €
Innentüren: Vollspan Innentüren	20,00 €/m ²	Kosten je Tür 250,00 €/Stk. 6 Türen je Wohneinheit
Summe:		
	733,73 €/m²	

Tabelle 14: Ausstattungsstandard hoch

Im diesem Ausstattungskatalog kann bereits von einer hochwertigen Ausstattung gesprochen werden, wie auch freifinanzierte Eigentumswohnungen hergestellt errichtet werden. Zum derzeitigen Standard erhöhen sich die Baukosten um 198,03 € / m².

Die angeführten Veränderungen der Baukosten werden nun in die Modellgrundstücke eingesetzt, um eine maximale Miete zu ermitteln.

6.3.2.4.1. Kalkulationen der Ausstattungskategorie Niedrig

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungsanzahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €		
	Summe 0	1.118.315,01 €	1.118.315,01	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €		
	Summe 1	50.000,00 €		50.000,00
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten	<i>Modellkalkulation</i> 1.440,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.290,81 €/m ²	5.600.669,69 €		
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €		
	Summe 2-4	5.926.619,69 €		5.926.619,69
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €		
	Summe 6	179.130,00 €		179.130,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	29.633,10 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	192.615,14 €		
Planer				
Achitektur	3,90 % von BK	231.138,17 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	112.605,77 €		
Vermessung	0,20 % von BK	11.853,24 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	11.853,24 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	118.532,39 €		
ÖBA	2,90 % von BK	171.871,97 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	59.266,20 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	29.633,10 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	11.853,24 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	17.779,86 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	11.853,24 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	11.853,24 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	17.779,86 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 7	1.050.121,76 €		1.050.121,76
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	118.532,39 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	14.816,55 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	223.348,94 €		223.348,94
9 Reserve	3 % von BK	177.798,59 €		
	Summe 9	177.798,59 €		177.798,59

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

8.725.333,99 €

1.118.315,01

7.607.018,98 Gesamtsummen

8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG

812.869,68 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 7.607.018,98		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 197.536,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	5.085.603,35	2.049.459,06	471.956,57	7.607.018,98
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	635.700,42	74.777,40	0,00	710.477,82
Eigenmittel Baukosten Mieter	635.700,42	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	2.624.485,42	1.041.515,94	302.553,31	3.968.554,66
Zinsen 1,00%	459.284,95	182.265,29	52.946,83	694.497,07
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	3.083.770,37	1.223.781,22	355.500,14	4.663.051,73

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,96%		2,42	
Kapitalmarktdarlehen 3,50%	2,91		25,29
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,76	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,08	0,09	0,65
EVV 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	3,99	4,76	32,95
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,18
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,47	6,29	50,06
Ust Verwöhnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,55	0,63	
Ust Verwöhnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,01
MIETE BRUTTO	6,05	6,93	60,07
Werte Modellgrundstück	6,65	max. 7,50	66,49

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	205,56	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	462,52	60,00	

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

				Grundkosten	Baukosten
0 Grund					
Kaufpreis	235,00 €/m ²		1.931.164,20 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		67.590,75 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		21.242,81 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		27.036,30 €		
Marklergebühren			nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA		20.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA		25.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		10.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA		6.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA		10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		5.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA		5.000,00 €		
	Summe 0		2.128.034,05 €	2.128.034,05	
1 Aufschließung					
Altlasten			nicht vorhanden		
Abbruch			nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		70.000,00 €		70.000,00
	Summe 1		70.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten					
		<i>Modellkalkulation</i>			
reine Baukosten	1.385,00 €/m ²				
Oberirdisch	1.235,81 €/m ²		10.155.540,55 €		
Unterirdisch	520,00 €/m ²		631.800,00 €		
	Summe 2-4		10.787.340,55 €		10.787.340,55
5 Einrichtung					
Küchen			nicht vorhanden		
	Summe 5				
6 Außenanlagen					
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²		251.600,00 €		
	Summe 6		251.600,00 €		251.600,00
7 Honorare					
Bauherr					
Projektsteuerung	0,50 % von BK		53.936,70 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK		350.588,57 €		
Planer					
Architektur	3,90 % von BK		420.706,28 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK		204.959,47 €		
Vermessung	0,20 % von BK		21.574,68 €		
Geotechnik	0,20 % von BK		21.574,68 €		
TGA Planer	2,00 % von BK		215.746,81 €		
ÖBA	2,90 % von BK		312.832,88 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK		107.873,41 €		
Bauphysik	0,50 % von BK		53.936,70 €		
Brandschutz	0,20 % von BK		21.574,68 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK		32.362,02 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK		21.574,68 €		
Hydrologe	0,20 % von BK		21.574,68 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		32.362,02 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA		20.000,00 €		
	Summe 7		1.913.178,27 €		1.913.178,27
8 Nebenkosten					
Anschlusskosten	1,90 % von BK		204.959,47 €		
Versicherungen	0,25 % von BK		26.968,35 €		
Behördenkosten			70.000,00 €		
Zertifizierungen			20.000,00 €		
	Summe 8		321.927,82 €		321.927,82
9 Reserve					
	3 % von BK		323.620,22 €		
	Summe 9		323.620,22 €		323.620,22
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)				15.795.700,91 €	
				2.128.034,05	13.667.666,86 Gesamtsummen
					15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
					1.529.397,84 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		8.649,39 m ²	
§3 gefördert		5.966,26 m ²	
Superförderung		2.683,13 m ²	
Fläche vermietbar		8.217,72 m ²	
§3 gefördert		5.534,59 m ²	
Superförderung		2.683,13 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		73,00 WEH	
Superförderung		36,00 WEH	
Stellplätze		81,00 STPL	
Nutzwerte		8.785 Nutzwerte	
§3 gefördert		5.535 Nutzwerte	
Superförderung		2.683 Nutzwerte	
Stellplätze		567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	13.667.666,86	
Grundkosten	€	2.128.034,05	
Landesdarlehen	€	5.189.634,00	Förderung je m ² 600 €/m ²
Superförderung	€	402.469,50	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	8.610.966,81	4.174.535,67	882.164,38	13.667.666,86
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.076.370,85	160.987,80	0,00	1.237.358,65
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.076.370,85	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	4.264.998,70	2.026.000,79	547.205,22	6.838.204,71
Zinsen 1,00%	746.374,77	354.550,14	95.760,91	1.196.685,82
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	5.011.373,47	2.380.550,93	642.966,13	8.034.890,53

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%		0,49	3,45
Superförderung Zinsen 1,00%			0,13
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35			0,35
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,30%			2,44
Kapitalmarktdarlehen 3,80%		2,87	25,14
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%			0,72
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			0,64
Rücklagenkomponente 2,00%		0,08	0,64
EVB 0,51		0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO		3,95	4,73
Verwaltungskomponente 238,20		0,26	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25		1,25	7,15
Aufzug 0,00			
Miete vor UST		5,46	6,24
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag) 10%		0,04	0,01
Ust 10%		0,55	0,62
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,97
MIETE BRUTTO		6,04	6,87
Werte Modellgrundstück		6,68	max. 7,50 66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²		194,48	60,00
Grundkostenbeitrag € / m ²		265,22	0,00
Eigenmittel Gesamt € / m²		459,70	60,00
Werte Modellgrundstück		481,47	60,00

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €		
Vorstudien Architekturstudien	1,00 PA	40.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €		
Summe 0		4.666.039,09 €	4.666.039,09	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €		150.000,00
Summe 1		150.000,00 €		150.000,00
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten	<i>Modellkalkulation</i> 1.360,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.210,81 €/m ²	21.926.982,07 €		
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €		
Summe 2-4		23.227.932,07 €		23.227.932,07
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
Summe 5				
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €		
Summe 6		355.040,00 €		355.040,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	116.139,66 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	754.907,79 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	905.889,35 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	441.330,71 €		
Vermessung	0,20 % von BK	46.455,86 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	46.455,86 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	464.558,64 €		
ÖBA	2,90 % von BK	673.610,03 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	232.279,32 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	116.139,66 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	46.455,86 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	69.683,80 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	46.455,86 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	46.455,86 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	69.683,80 €		
sonstige Konsultanten	1,00 PA	10.000,00 €		
Summe 7		4.086.502,08 €		4.086.502,08
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	464.558,64 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	58.069,83 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
Summe 8		612.628,47 €		612.628,47
9 Reserve	3 % von BK	696.837,96 €		
Summe 9		696.837,96 €		696.837,96

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

33.794.979,67 €

4.666.039,09 **29.128.940,59** Gesamtsummen
 32.481.279,00 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
 3.352.338,41 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	29.128.940,59	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	Förderung je m ² 510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	19.421.296,04	7.842.330,07	1.865.314,48	29.128.940,59
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.427.662,00	312.547,20	0,00	2.740.209,20
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.427.662,00	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	10.534.702,13	4.051.740,60	1.244.967,66	15.831.410,38
Zinsen 1,00%	1.843.572,87	709.054,60	217.869,34	2.770.496,82
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	12.378.275,00	4.760.795,20	1.462.837,00	18.601.907,20

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,18%		2,42	
Kapitalmarktdarlehen 3,70%	2,96		25,48
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,08	0,09	0,64
EVV 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	3,96	4,73	32,61
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,10
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,45	6,26	49,64
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%		0,04	0,01
Ust 10%	0,54	0,63	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,93
MIETE BRUTTO	6,03	6,90	59,57
Werte Modellgrundstück	6,65	max. 7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	188,19	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	439,46	60,00	
Werte Modellgrundstück	461,11	60,00	

Wie aus den Kalkulationen ersichtlich kann die Miete bei gleichbleibender Finanzierung auf rund 6,00 € / m² Wohnnutzfläche gesenkt werden. Auch die Smart Wohnungen würden davon profitieren und auf unter 7,00 € / m² Wohnnutzfläche sinken. Zusätzlich würden ebenfalls die Finanzierungsbeiträge sinken, was für Familien mit geringem Einkommen sicher ein Vorteil wäre.

6.3.2.4.2. Kalkulationen der Ausstattungskategorie Mittel

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €		
	Summe 0	1.118.315,01 €	1.118.315,01	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €		
	Summe 1	50.000,00 €		50.000,00
2-4 Bauwerkskosten				
	<i>Modellkalkulation</i>			
reine Baukosten	1.440,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.455,73 €/m ²	6.316.237,78 €		
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €		
	Summe 2-4	6.642.187,78 €		6.642.187,78
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €		
	Summe 6	179.130,00 €		179.130,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	33.210,94 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	215.871,10 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	259.045,32 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	126.201,57 €		
Vermessung	0,20 % von BK	13.284,38 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	13.284,38 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	132.843,76 €		
ÖBA	2,90 % von BK	192.623,45 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	66.421,88 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	33.210,94 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	13.284,38 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	19.926,56 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	13.284,38 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	13.284,38 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	19.926,56 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 7	1.175.703,96 €		1.175.703,96
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	132.843,76 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	16.605,47 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	239.449,23 €		239.449,23
9 Reserve				
	3 % von BK	199.265,63 €		
	Summe 9	199.265,63 €		199.265,63
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		9.604.051,60 €	1.118.315,01	8.485.736,60

1.118.315,01 **8.485.736,60** Gesamtsummen
8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
-65.847,94 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesambaukosten	€ 8.485.736,60		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
Landesdarlehen	€ 2.730.450,00	Förderung je m ²	600 €/m ²
Superförderung	€ 197.536,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesambaukosten	5.673.062,02	2.286.200,39	526.474,19	8.485.736,60
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	709.132,75	74.777,40	0,00	783.910,15
Eigenmittel Baukosten Mieter	709.132,75	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdarlehen	3.138.511,76	1.278.257,26	357.070,93	4.773.839,94
Zinsen 1,00%	549.239,56	223.695,02	62.487,41	835.421,99
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	3.687.751,31	1.501.952,28	419.558,34	5.609.261,93

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,96%		2,97	
Kapitalmarktdarlehen 3,50%	3,48		29,85
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,76	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,74
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,57	5,32	37,60
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,32
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,05	6,85	55,84
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,61	0,69	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,17
MIETE BRUTTO	6,70	7,55	67,01
Werte Modellgrundstück	6,65	max. 7,50	66,49

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	229,30	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	486,27	60,00	
Werte Modellgrundstück	484,49	60,00	

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.931.164,20 €		
Gründerwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	67.590,75 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	21.242,81 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	27.036,30 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	20.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	25.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	10.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	6.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	5.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	5.000,00 €		
	Summe 0	2.128.034,05 €	2.128.034,05	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €		70.000,00
	Summe 1	70.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten	<i>Modellkalkulation</i> 1.385,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.400,73 €/m ²	11.510.806,94 €		
Unterirdisch	520,00 €/m ²	631.800,00 €		
	Summe 2-4	12.142.606,94 €		12.142.606,94
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²	251.600,00 €		251.600,00
	Summe 6	251.600,00 €		
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	60.713,03 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	394.634,73 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	473.561,67 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	230.709,53 €		
Vermessung	0,20 % von BK	24.285,21 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	24.285,21 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	242.852,14 €		
ÖBA	2,90 % von BK	352.135,60 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	121.426,07 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	60.713,03 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	24.285,21 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	36.427,82 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	24.285,21 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	24.285,21 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	36.427,82 €		
sonstige Konsultanten	1,00 PA	20.000,00 €		
	Summe 7	2.151.027,52 €		2.151.027,52
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	1,90 % von BK	230.709,53 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	30.356,52 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	351.066,05 €		351.066,05
9 Reserve				
	3 % von BK	364.278,21 €		
	Summe 9	364.278,21 €		364.278,21
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			2.128.034,05	15.330.578,71 Gesamtsummen
				15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				-133.514,01 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl.	
Gesamtbaukosten	€ 15.330.578,71		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00	Förderung je m ²	600 €/m ²
Superförderung	€ 402.469,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	9.658.642,24	4.682.441,29	989.495,18	15.330.578,71
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.207.330,28	160.987,80	0,00	1.368.318,08
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.207.330,28	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	5.181.714,70	2.533.906,42	654.536,02	8.370.157,13
Zinsen 1,00%	906.800,07	443.433,62	114.543,80	1.464.777,50
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	6.088.514,77	2.977.340,04	769.079,82	9.834.934,63

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,30%		3,05	
Kapitalmarktdarlehen 3,80%	3,48		30,07
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,72	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,74
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,58	5,35	37,82
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,38
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,09	6,87	56,13
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,61	0,69	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,23
MIETE BRUTTO	6,74	7,56	67,35
Werte Modellgrundstück	6,68	max. 7,50	66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	218,14	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	265,22	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	483,36	60,00	
Werte Modellgrundstück	481,47	60,00	

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungsanzahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	40.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €		
Summe 0		4.666.039,09 €	4.666.039,09	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €		150.000,00
Summe 1		150.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten	<i>Modellkalkulation</i> 1.360,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.375,73 €/m ²	24.913.576,08 €		
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €		
Summe 2-4		26.214.526,08 €		26.214.526,08
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
Summe 5				
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €		355.040,00
Summe 6		355.040,00 €		
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	131.072,63 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	851.972,10 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	1.022.366,52 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	498.076,00 €		
Vermessung	0,20 % von BK	52.429,05 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	52.429,05 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	524.290,52 €		
ÖBA	2,90 % von BK	760.221,26 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	262.145,26 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	131.072,63 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	52.429,05 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	78.643,58 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	52.429,05 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	52.429,05 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	78.643,58 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
Summe 7		4.610.649,33 €		4.610.649,33
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	524.290,52 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	65.536,32 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
Summe 8		679.826,84 €		679.826,84
9 Reserve	3 % von BK	786.435,78 €		
Summe 9		786.435,78 €		786.435,78
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		37.462.517,11 €	4.666.039,09	32.796.478,02 Gesamtsummen
				32.481.279,00 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				-315.199,02 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	32.796.478,02	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
			Förderung je m ²
Landesdarlehen	€	9.687.399,00	510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	21.866.573,10	8.829.734,30	2.100.170,62	32.796.478,02
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.733.321,64	312.547,20	0,00	3.045.868,84
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.733.321,64	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdarlehen	12.674.319,55	5.039.144,82	1.479.823,80	19.193.288,18
Zinsen 1,00%	2.218.005,92	881.850,34	258.969,17	3.358.825,43
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	14.892.325,48	5.920.995,17	1.738.792,97	22.552.113,62

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,18%		3,01	
Kapitalmarktdarlehen 3,70%	3,56		30,29
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,74
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechszins 0,00			
MIETE NETTO	4,58	5,33	37,52
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,30
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,06	6,87	55,74
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,61	0,69	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,15
MIETE BRUTTO	6,70	7,56	66,89
Werte Modellgrundstück	6,65	max. 7,50	66,28

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag €/ m ²	211,88	60,00	
Grundkostenbeitrag €/ m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt €/ m²	463,15	60,00	
Werte Modellgrundstück	461,11	60,00	

Da die Baukosten zu den derzeitigen Baukosten ein wenig erhöht sind, steigen auch die Mieten, sowie die Finanzierungsbeiträge. Jedoch befinden sich alle Werte in der Nähe der derzeitigen Mieten, sodass diese entweder noch den derzeitigen Vorgaben der Förderstelle entsprechen oder die Ursprungsmieten durch eine geringere Annuität des Fremdkapitals erreicht werden kann. Die Ausstattung Mittel ist mit der heutigen Situation vergleichbar, wobei derzeit jeder Bauträger auf andere Qualitäten Wert legt und daher unterschiedliche Ausstattungspakete angewendet werden.

6.3.2.4.3. Kalkulationen der Ausstattungskategorie Hoch

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €		
Marktergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €		
Summe 0		1.118.315,01 €	1.118.315,01	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €		50.000,00
Summe 1		50.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten	1.440,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.638,03 €/m ²	7.107.215,61 €		
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €		
Summe 2-4		7.433.165,61 €		7.433.165,61
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
Summe 5				
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €		
Summe 6		179.130,00 €		179.130,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	37.165,83 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	241.577,88 €		
Planer				
Architektur	3,90 % von BK	289.893,46 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	141.230,15 €		
Vermessung	0,20 % von BK	14.866,33 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	14.866,33 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	148.663,31 €		
ÖBA	2,90 % von BK	215.561,80 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	74.331,66 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	37.165,83 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	14.866,33 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	22.299,50 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	14.866,33 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	14.866,33 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	22.299,50 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
Summe 7		1.314.520,56 €		1.314.520,56
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	148.663,31 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	18.582,91 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
Summe 8		257.246,23 €		257.246,23
9 Reserve	3 % von BK	222.994,97 €		
Summe 9		222.994,97 €		222.994,97
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		10.575.372,37 €	1.118.315,01	9.457.057,36 Gesamtsummen
				8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				-1.037.168,70 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 9.457.057,36		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	Förderung je m ²	600 €/m ²
Superförderung	€ 197.536,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	6.322.429,69	2.547.890,57	586.737,11	9.457.057,36
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	790.303,71	74.777,40	0,00	865.081,11
Eigenmittel Baukosten Mieter	790.303,71	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	3.706.708,46	1.539.947,44	417.333,85	5.663.989,75
Zinsen 1,00%	648.673,98	269.490,80	73.033,42	991.198,21
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	4.355.382,44	1.809.438,24	490.367,27	6.655.187,96

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,96%		3,58	
Kapitalmarktdarlehen 3,50%	4,11		34,88
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,76	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,10	0,12	0,84
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	5,21	5,94	42,73
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	9,58
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,69	7,48	62,24
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,67	0,75	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			12,45
MIETE BRUTTO	7,40	8,23	74,69
Werte Modellgrundstück	6,65	max. 7,50	66,49

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag € / m ²	255,55	60,00
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00
Eigenmittel Gesamt € / m²	512,51	60,00
Werte Modellgrundstück	464,49	60,00

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²		1.931.164,20 €	
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis		67.590,75 €	
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis		21.242,81 €	
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis		27.036,30 €	
Marklergebühren			nicht vorhanden	
Vermessung	1,00 PA		20.000,00 €	
Vorstudien Architektur	1,00 PA		25.000,00 €	
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		10.000,00 €	
Notarkosten	1,00 PA		6.000,00 €	
Schadstofferkundung	1,00 PA		10.000,00 €	
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		5.000,00 €	
Bodenchemiker	1,00 PA		5.000,00 €	
	Summe 0		2.128.034,05 €	
1 Aufschließung				
Altlasten			nicht vorhanden	
Abbruch			nicht vorhanden	
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		70.000,00 €	
	Summe 1		70.000,00 €	
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten	<i>Modellkalkulation</i> 1.385,00 €/m ²			
Oberirdisch	1.583,03 €/m ²		13.008.897,29 €	
Unterirdisch	520,00 €/m ²		631.800,00 €	
	Summe 2-4		13.640.697,29 €	
5 Einrichtung				
Küchen			nicht vorhanden	
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²		251.600,00 €	
	Summe 6		251.600,00 €	
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK		68.203,49 €	
Bauverwaltung	3,25 % von BK		443.322,66 €	
Planer				
Achitektur	3,90 % von BK		531.987,19 €	
Tragwerksplanung	1,90 % von BK		259.173,25 €	
Vermessung	0,20 % von BK		27.281,39 €	
Geotechnik	0,20 % von BK		27.281,39 €	
TGA Planer	2,00 % von BK		272.813,95 €	
ÖBA	2,90 % von BK		395.580,22 €	
ÖBA TGA	1,00 % von BK		136.406,97 €	
Bauphysik	0,50 % von BK		68.203,49 €	
Brandschutz	0,20 % von BK		27.281,39 €	
Landschaftsplaner	0,30 % von BK		40.922,09 €	
Verkehrsplaner	0,20 % von BK		27.281,39 €	
Hydrologe	0,20 % von BK		27.281,39 €	
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		40.922,09 €	
sonstige Konsulenten	1,00 PA		20.000,00 €	
	Summe 7		2.413.942,37 €	
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	1,90 % von BK		259.173,25 €	
Versicherungen	0,25 % von BK		34.101,74 €	
Behördenkosten			70.000,00 €	
Zertifizierungen			20.000,00 €	
	Summe 8		383.274,99 €	
9 Reserve				
	3 % von BK		409.220,92 €	
	Summe 9		409.220,92 €	
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)			19.296.769,63 €	
			2.128.034,05	17.168.735,58 Gesamtsummen
				15.197.064,70 Gesamtbaubkosten lt. WWFSG
				-1.971.670,88 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 17.168.735,58		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	10.816.726,34	5.243.872,26	1.108.136,98	17.168.735,58
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.352.090,79	160.987,80	0,00	1.513.078,59
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.352.090,79	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	6.195.038,29	3.095.337,38	773.177,81	10.063.553,48
Zinsen 1,00%	1.084.131,70	541.684,04	135.306,12	1.761.121,86
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	7.279.169,99	3.637.021,42	908.483,93	11.824.675,34

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%	0,49	0,49
Superförderung Zinsen	1,00%		0,13
Superförderung Darlehnrückzahlung	0,35		0,35
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	3,30%		3,73
Kapitalmarktdarlehen	3,80%	4,16	35,52
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		0,72
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%		
Rücklagenkomponente	2,00%	0,10	0,12
EVB	0,51	0,51	0,51
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		5,27	6,04
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	0,27
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	1,25
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		6,78	7,56
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04	0,01
Ust	10%	0,68	0,76
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		12,61
MIETE BRUTTO		7,50	8,32
Werte Modellgrundstück		6,68	max 7,50
			66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	244,30	60,00
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	265,22	0,00
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	509,52	60,00
Werte Modellgrundstück		481,47	60,00

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

	Grundkosten	Baukosten
0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €
Marktergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	40.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €
Summe 0		4.666.039,09 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €
Summe 1		150.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
reine Baukosten	Modellkalkulation 1.360,00 €/m ²	
Oberirdisch	1.558,03 €/m ²	28.214.910,58 €
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €
Summe 2-4		29.515.860,58 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
Summe 6		
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €
Summe 6		355.040,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	147.579,30 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	959.265,47 €
Planer		
Achitektur	3,90 % von BK	1.151.118,56 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	560.801,35 €
Vermessung	0,20 % von BK	59.031,72 €
Geotechnik	0,20 % von BK	59.031,72 €
TGA Planer	2,00 % von BK	590.317,21 €
ÖBA	2,90 % von BK	855.959,96 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	295.158,61 €
Bauphysik	0,50 % von BK	147.579,30 €
Brandschutz	0,20 % von BK	59.031,72 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	88.547,58 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	59.031,72 €
Hydrologe	0,20 % von BK	59.031,72 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	88.547,58 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €
Summe 7		5.190.033,53 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	2,00 % von BK	590.317,21 €
Versicherungen	0,25 % von BK	73.789,65 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		754.106,86 €
9 Reserve	3 % von BK	885.475,82 €
Summe 9		885.475,82 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		4.666.039,09
		36.850.516,79 Gesamtsummen
		32.481.279,00 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
		-4.369.237,79 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	36.850.516,79	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	24.569.544,29	9.921.195,56	2.359.776,95	36.850.516,79
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	3.071.193,04	312.547,20	0,00	3.383.740,24
Eigenmittel Baukosten Mieter	3.071.193,04	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	15.039.419,34	6.130.606,08	1.739.430,13	22.909.455,56
Zinsen 1,00%	2.631.898,39	1.072.856,06	304.400,27	4.009.154,72
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	17.671.317,73	7.203.462,15	2.043.830,40	26.918.610,28

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,18%		3,66	
Kapitalmarktdarlehen 3,70%	4,22		35,60
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,10	0,12	0,84
EVZ 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	5,25	6,00	42,94
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	9,63
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,74	7,53	62,49
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,67	0,75	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			12,50
MIETE BRUTTO	7,45	8,29	74,99
Werte Modellgrundstück	6,65	max 7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	238,07	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	489,34	60,00	
Werte Modellgrundstück	461,11	60,00	

Wie zu erwarten, steigen sowohl Mieten als auch die Finanzierungsbeiträge, bei gleichbleibender Finanzierungsstruktur, relativ stark an. In den nachfolgenden Mieten Kalkulationen wird versucht, die Mieten im Hohen Ausstattungssegment möglichst weit zu senken.

Leopoldstadt

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 17.168.735,58		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		11,06%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Anteil Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	10.816.726,34	5.243.872,26	1.108.136,98	17.168.735,58
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.329,93	160.987,80	0,00	1.357.317,73
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.329,93	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	6.350.799,15	3.095.337,38	773.177,81	10.219.314,34
Zinsen 1,00%	1.111.389,85	541.684,04	135.306,12	1.788.380,01
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	7.462.189,00	3.637.021,42	908.483,93	12.007.694,35

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		3,23	
Kapitalmarktdarlehen 3,05%	3,43		28,51
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 2,38%		0,49	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,71
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,52	5,30	36,23
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,99
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,03	6,82	54,15
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,83
MIETE BRUTTO	6,67	7,50	64,98
Werte Modellgrundstück	6,68	max. 7,50	66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	216,16	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	265,22	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	481,38	60,00	
Werte Modellgrundstück	481,47	60,00	

Favoriten

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 17.168.735,58		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		11,06%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	10.816.726,34	5.243.872,26	1.108.136,98	17.168.735,58
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.329,93	160.987,80	0,00	1.357.317,73
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.329,93	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	6.350.799,15	3.095.337,38	773.177,81	10.219.314,34
Zinsen 1,00%	1.111.389,85	541.684,04	135.306,12	1.788.380,01
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	7.462.189,00	3.637.021,42	908.483,93	12.007.694,35

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		3,23	
Kapitalmarktdarlehen 3,05%	3,43		28,51
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 2,38%		0,49	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,71
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,52	5,30	36,23
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,99
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,03	6,82	54,15
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,83
MIETE BRUTTO	6,67	7,50	64,98
Werte Modellgrundstück	6,68	max. 7,50	66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	216,16	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	265,22	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	481,38	60,00	
Werte Modellgrundstück	481,47	60,00	

Donaustadt

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	18.994,90 m ²		
§3 gefördert	13.195,42 m ²		
Superförderung	5.799,48 m ²		
Fläche vermietbar	18.109,35 m ²		
§3 gefördert	12.900,23 m ²		
Superförderung	5.209,12 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	152,00 WEH		
Superförderung	75,00 WEH		
Stellplätze	177,00 STPL		
Nutzwerte	19.348 Nutzwerte		
§3 gefördert	12.900 Nutzwerte		
Superförderung	5.209 Nutzwerte		
Stellplätze	1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 36.850.516,79		
Grundkosten	€ 4.666.039,09		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 9.687.399,00	510 €/m ²	
Superförderung	€ 869.922,00	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		11,01%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	24.569.544,29	9.921.195,56	2.359.776,95	36.850.516,79
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.705.106,83	312.547,20	0,00	3.017.654,03
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.705.106,83	312.547,20	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdarlehen	15.405.505,55	6.130.606,08	1.739.430,13	23.275.541,77
Zinsen 1,00%	2.695.963,47	1.072.856,06	304.400,27	4.073.219,81
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	18.101.469,03	7.203.462,15	2.043.830,40	27.348.761,58

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		3,30	
Kapitalmarktdarlehen 3,00%	3,51		28,87
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 2,01%		0,46	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,71
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,52	5,27	36,07
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,95
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,01	6,81	53,94
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,79
MIETE BRUTTO	6,65	7,50	64,73
Werte Modellgrundstück	6,65	max. 7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	209,69	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	460,96	60,00	
Werte Modellgrundstück	461,11	60,00	

Aus den Mieten Kalkulationen ist ersichtlich, dass es möglich wäre die Ursprungsmieten zu erreichen, wenn der Prozentsatz der Mieterbeteiligung an den Baukosten gesenkt wird, die Annuitäten reduziert werden und für die Smart-Wohnungen die Eigenmittelzinsen gesenkt werden. Somit ist auch die hochwertige Ausstattung bei gleichbleibenden Mieten möglich.

6.3.2.5. Handlungsempfehlung

Klare Vorgaben in den Qualitäten der Wohnhäuser hat einige Vorteile. Neben der Kostensicherheit in einer sehr frühen Phase, da alle Oberflächen und Qualitäten definiert sind, sinken die Mieten oder bleiben, wenn auch mit Abstrichen auf Seiten der gemeinnützigen Bauträger, gleich.

Jedoch muss auch erwähnt werden, dass die gesetzlichen Vorschriften derzeit lediglich die Qualität der Fenster reguliert. Alle anderen Ausstattungsmerkmale liegen in der Hand der Bauträger. Die Gesetze schreiben maximal Werte vor, welche nicht immer voll ausgenützt werden müssen. So könnte ein gemeinnütziger Bauträger die Ausstattungsvariante Niedrig mit Ausnahme der Fenster wie beschrieben errichten und dadurch die Mieten senken.

Zu hinterfragen gilt es, ob es dann gerade in den günstigsten Wohnungen, zur Slumbildung kommt. Das System in Frankreich ist hier ein Negativbeispiel, wo unterschiedliche Maximalmieten für unterschiedliche Einkommensschichten nicht funktionieren. Es ist daher darauf zu achten, dass der Zugang zu den günstigsten Wohneinheiten auch für alle Einkommensschichten gewährleistet ist. Auch wenn dies entgegen dem gemeinnützigen, sozialen Gedanken ist. Denn zu erwarten ist, dass gerade in Gegenden, wo Personen und Familien mit unterem Einkommen wohnen, Wohnhäuser der untersten Kategorie errichtet werden. Eine Slumbildung wäre vorprogrammiert.

Auch ist zu hinterfragen ist, ob sozialer Wohnbau eine hohe Ausstattungsqualität benötigt und dadurch nur für einen Teil der Bevölkerung zugänglich ist, da sich die Personen und Familien am unteren Rand der Einkommensstabelle diese Wohnungen nicht mehr leisten könnten. Auch dies wäre entgegen dem sozialen Gedanken. Die Mieten sind daher so zu wählen, dass diese immer noch mit Hilfe der Wohnbeihilfe auch für die unterste Einkommensschicht möglich wäre.

Die Empfehlung, die daher gegeben werden kann ist, dass unterschiedliche Wohnhauskategorien erarbeitet werden sollten, welche unterschiedliche Maximalmieten vorschreiben. Wie aus den Kalkulationen ersichtlich könnten 3 unterschiedliche Wohnhauskategorien realisiert werden, wobei in der niedrigsten Wohnhauskategorie eine Maximalmiete von 6,00 € / m², in der mittleren Wohnhauskategorie von 6,80 € / m² und in der höchsten Wohnhauskategorie von 7,50 € / m² festgesetzt werden sollte. Die SMART Wohnungen müssten so geregelt werden, dass hier die maximale Miete von 7,50 € / m² weiterhin besteht und gemeinnützigen Bauträger bei diesem Teil der Wohneinheiten (1/3 aller Wohneinheiten eines Wohnhauses) lediglich eine Eigenmittelverzinsung von 1% bis 2%, je nach Ausstattungskategorie, in den Mietberechnungen festsetzen dürfen.

6.3.3. flexible Raumprogramme

Neben den vorgeschriebenen PKW-Stellplätzen gibt es seitens der MA 37 eine Empfehlung wie viele Fahrradstellplätze, bezogen auf die Wohnnutzfläche, erstellt werden sollen. Zudem gibt es seitens des Grundstücksbeirats bzw. einer etwaigen Wettbewerbsjury eine subjektive Entscheidung, wie viele und welche Art von Gemeinschaftseinrichtungen in den einzelnen Gebäuden vorhanden sein sollen. Eine Planungssicherheit gibt es dahingehend nicht.

Versucht wird, ein Modell zu entwickeln, welches zum einen Planungssicherheit und damit Kostensicherheit für die gemeinnützigen Bauträger bringt, zum anderen soziale, energiebezogene und klimaaktive Nachhaltigkeit in die Gebäude des sozialen Wohnbaus einfließen lässt. Vorab werden die derzeit geltenden Bestimmungen betrachtet.

6.3.3.1. Derzeitige rechtliche Situation

Rechtlich geregelt sind neben den PKW-Stellplätzen auch die Spielplätze. Fahrräder stellen eine Ausnahme dar, da diese nur über eine Empfehlung seitens der Stadt Wien errechnet werden können.

6.3.3.1.1. PKW-Stellplätze

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden im § 50 des Wiener Garagengesetz 2008 geregelt. So sind bei Gebäuden für Wohnzwecke je 100m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu errichten. (vgl. § 50 Absatz 1, Satz 1, WGarG 2008) Diese können auf eigenem Bauplatz errichtet werden oder können auf einen anderen Bauplatz im Umkreis von 500m nachgewiesen werden. (vgl. § 51 WGarG 2008). Die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen ist insoweit zu erfüllen, als dies auf dem Bauplatz oder Baulos nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung möglich und nach den Vorschriften des 2. Teil dieses Gesetzes zulässig ist. (§ 52 Absatz 2 WGarG 2008) Die Herstellung eines Stellplatzes gilt als unwirtschaftlich, wenn die Herstellungskosten den Betrag der durch Verordnung festgesetzten Ausgleichsabgabe übersteigen. Für solche Stellplätze ist – sofern der Stellplatz nicht dennoch hergestellt und auch nicht gemäß § 51 außerhalb des Bauplatzes errichtet wird – eine Ausgleichsabgabe zu entrichten. (§ 52 Absatz 3 WGarG 2008)

Die in § 52 des Wiener Garagengesetz angesprochene Ausgleichsabgabe wird in § 54 des Wiener Garagengesetz mit € 18.000,- je Stellplatz (vgl. § 54 WGarG 2008) definiert. Die gelebte Praxis zeigt jedoch, dass die Alternative der Ausgleichsabgabe nicht immer gezogen werden kann. In manchen Bezirken wird seitens der Bezirksvorsteher eine Ausgleichsabgabe nicht akzeptiert. Aufwendige Garagenkonstruktionen sind die Folge.

6.3.3.1.2. Spielplätze

Art und Umfang für Spielplätze verschiedener Altersgruppen wird in § 119 der Wiener Bauordnung definiert. Die Ausgestaltung und Lage des Spielplatzes wird in Spielplatzverordnung der Wiener Landesregierung festgelegt.

„Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag

durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird.“ (§ 119 Absatz 6 WBO)

Kinderspielplatzverordnung:

„Kleinkinderspielplätze sind Spielplätze, die für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren zum Spielen im Freien geeignet sind; ihr Flächenausmaß muss mindestens 30 m² betragen.“ (§ 1 Absatz 1 KSPV)

„Kinder- und Jugendspielplätze sind Spielplätze, die für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren zum Spielen im Freien geeignet sind; ihr Flächenausmaß muss mindestens 500 m² betragen, wobei für Kinder ab 6 Jahren und für Jugendliche jeweils entsprechende Flächen (Bereiche) vorzusehen sind. Anstelle eines gemeinsamen Kinder- und Jugendspielplatzes können für Kinder ab 6 Jahren und für Jugendliche jeweils auch räumlich getrennte Bereiche vorgesehen werden.“ (§ 1 Absatz 2 KSPV)

„Kinder- und Jugendspielräume sind Räume innerhalb eines Gebäudes, die für Kinder und Jugendliche zum Spielen geeignet und gewidmet sind; ihr Flächenausmaß muss mindestens 50 m² betragen.“ (§ 1 Absatz 3 KSPV)

„Gemeinschaftsspielplätze sind Kinder- und Jugendspielplätze für zwei oder mehrere Bauplätze; ihr Flächenausmaß muss mindestens 500 m² betragen. Sie müssen einen Zugang haben, der, soweit er nicht über öffentliches Gut führt, durch eine im Grundbuch auf den betroffenen Bauplätzen und Liegenschaften ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt ist.“ (§ 1 Absatz 4 KSPV)

Auch bei den Kinderspielplätzen ist die Alternative des Kinder- und Jugendspielraums von den zuständigen Behörden abhängig.

6.3.3.1.3. Fahrrad- / Kinderwagenabstellräume

So wie die Kinderspielplätze werden auch Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in § 119 der Wiener Bauordnung gefordert.

„Auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen ist in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Müllräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei, andernfalls mittels eines Aufzuges oder über Rampen beziehungsweise maschinelle Aufstiegshilfen, und gefahrlos für behinderte Menschen zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausmaßes des Fahrradabstellraumes ist auf die besondere Bedeutung der umweltverträglichen Verkehrsart Rad fahren Bedacht zu nehmen. Durch die Ausgestaltung des Fahrradabstellraumes ist die Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.“ (§ 119 Absatz 5 WBO)

Auf der Homepage der Stadt Wien werden folgende Richtwerte für den Bedarf an Radabstellanlagen genannt:

Wohnhausanlagen: Eine Radstellanlage je 30m² Wohnnutzfläche

Als Platzbedarf ist auf einschlägigen Websites mit rund 1 bis 1,5m² je Fahrrad zu planen. Inklusive Zu- und Abfahrtsweg sollte der Flächenbedarf auf 2-3m² je Stellplatz erhöht werden.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 50m², welche derzeit im sozialen Wohnbau üblich ist, bedeutete dies rund 5-6 m² an Fahrradabstellraum je Wohnung. (vgl. Stadt Wien - Magistratsabteilung 18, 2018)

6.3.3.1.4. Gemeinschaftseinrichtungen

Neben Spielplatz, Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum werden seitens der Bauordnung für Wien keine weiteren Gemeinschaftsräume gefordert. Sieht man in das 4 Säulen Modell des Wohnfonds Wien, so findet man lediglich, dass Gemeinschaftseinrichtungen möglichst flexibel gestaltet sein sollten und die Kommunikation der Bewohner fördern sollen. Einen Schlüssel wie viele Gemeinschaftsräume / -einrichtungen es geben soll, ist nicht definiert.

6.3.3.2. Gemeinschaftseinrichtungspool

Aus den Interviews mit dem Vertreten der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft kann man ablesen, dass bei vielen ihrer Wohnbauten die Garagen leer stehen, da es keinen derart großen Bedarf an Parkplätzen gibt. Dies ist abhängig der Lage des Projekts, jedoch gelten überall, mit Ausnahme von Stellplatzregulativen, dieselben Regeln und damit sind überall die auf die Wohnnutzfläche gerechneten Stellplätze zu errichten. Ein Ablösen wird oft seitens der Bezirke nicht gewünscht und so werden sehr kostenintensive Garagen gebaut, welche in weiterer Folge nicht benötigt werden. Projekte mit guter U-Bahn Anbindung bzw. Projekte welche innerstädtisch liegen, sind stark von diesen Leerstellungen betroffen. Der Trend geht gerade innerstädtisch, hin zu öffentlichem Verkehrsmittel und Fahrrädern.

Zudem kommen die ambitionierten Klimaziele, welche in Wien den Treibhausausstoß bis 2050 um 80-95% gegenüber 1990 reduzieren soll. Ein Umdenken ist daher rasch notwendig. Sowohl in der Energieeffizienz der Gebäude wie auch im individuellen Verkehr.

Angedacht ist ein Punkte System, welches die Energieeffizienz der Gebäude, die Mobilität der Bewohner sowie auch verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen fördert und gleichzeitig ein Abkommen von der herkömmlichen Parkplatzsituation forciert.

Das System des Gemeinschaftseinrichtungspool steht entgegen dem Wiener Garagengesetz 2008. Dieses muss bei Einführung der vorgeschlagenen Variante überarbeitet werden. Eine weitere Variante wäre, dass ein Stellplatzregulativ bei Einhaltung der angeführten Punkte, auf die Liegenschaft in gewünschter Anzahl gewährt wird. Dies könnte im Zuge der Widmung „Förderbarer Wohnbau“ geregelt werden.

Die Vision wäre eine Punkteverteilung, welche sich an den behördlichen Stellplätzen orientiert.

Basis

Behördlich geforderter Stellplatz

10 Punkte/Stpl.

Aus den behördlich geforderten Stellplätzen werden die notwendigen Punkte errechnet. Als Beispiel: werden 100 Stellplätze gefordert, so sind insgesamt 1000 Punkte zu erreichen. Dies kann nun willkürlich zwischen Verbesserungen in der Energieeffizienz, zusätzliche Gemeinschaftsräume und Mobilitätskonzept zusammengestellt werden.

<u>Abgleichobjekte</u>	<u>Punkte</u>
Energieeffizienz	
Reduktion auf Niedrigenergiehaus (HBW \leq 35 KWh (m ² a))	0,03 Punkte/ m ² WNFL
Photovoltaik Anlage	10 Punkte/kWp
Begrünte Fassaden	0,03 Punkte/m ² Wandfläche
Stellplätze	
Ausgerüstete E-Stationen	5 Punkte / Station
Gemeinschaftseinrichtungen	
Zusätzliches Spielplatzgerät	5 Punkte
Hartplatz (Basketball / Fussball inkl. Umzäunung)	15 Punkte
Urban Gardening je Beet	5 Punkte
Fahrradwerkstatt	5 Punkte
Voll ausgestatteter Indoor Spielplatz (Definition erforderlich)	50 Punkte
Pool	2 Punkte / m ² Pool
Musikraum – Proberaum	5 Punkte
Voll ausgestatteter Fitnessraum (Definition erforderlich)	15 Punkte
Grillplatz	5 Punkte
Mobilität	
E-Scooter Station je Scooter	1 Punkte
E-Bike Station je E-Bike	2 Punkte
Car Sharing Station je shared Car	25 Punkte

Tabelle 15: Ausgleichsobjekte und deren Punkte

Kommastellen werden immer auf den nächsten vollen Punkt aufgerundet.

In den nächsten 3 Kapitel werden bei den Modellgrundstücken jeweils 50% der Stellplätze versucht abzulösen.

6.3.3.2.1. Reduktion der Stellplätze im Projekt Leopoldstadt

Im Projekt Leopoldstadt werden 41 Stellplätze behördlich vorgeschrieben.

Basis: 10 Punkte je Stellplatz – 10 Punkte x 41 Stellplätze= 410 Punkte

Es müssen damit im Gesamtprojekt 410 Punkte erreicht werden. Versucht wird nun die Hälfte der Stellplätze und somit 21 Stellplätze durch andere Maßnahmen abzulösen.

Abgleichobjekt	Menge	Punkte/Menge	Gesamtpunkte
Behördliche Stellplätze	20	10	200
Reduktion auf Niedrigenergiehaus	4.338,88 m ²	0,03	131
PV - Anlage	5 kWp	10	50
E- Ladestationen	4	5	20
Fahrradwerkstatt	1	5	5
E Scooter	4	1	4
		Summe	410

Da das Projekt Leopoldstadt ein sehr kleines und beengtes Grundstück aufweist, wurden gezielt Abgleichobjekte ausgewählt, welche wenig Platz benötigen.

6.3.3.2.2. Reduktion der Stellplätze im Projekt Favoriten

Im Projekt Favoriten werden 81 Stellplätze behördlich vorgeschrieben.

Basis: 10 Punkte je Stellplatz – 10 Punkte x 81 Stellplätze= 810 Punkte

Es müssen damit im Gesamtprojekt 810 Punkte erreicht werden. Auch hier wird versucht die Hälfte und damit 41 Stellplätze abzulösen.

Abgleichobjekt	Menge	Punkte/Menge	Gesamtpunkte
Behördliche Stellplätze	40	10	400
PV - Anlage	30 kWp	10	300
E- Ladestationen	6	5	30
Urban Gardening	5	5	25
Grillplatz	1	5	5
Car Sharing	2	1	50
		Summe	810

Beim Projekt Favoriten wurde gezielt auf das stärkste Abgleichobjekt „Niedrigenergiehausstandard“ verzichtet. Auch ohne diese Maßnahme ist es ohne große Aufwände möglich die Hälfte der Stellplätze einzusparen.

6.3.3.2.3. Reduktion der Stellplätze im Projekt Donaustadt

Im Projekt Donaustadt werden 177 Stellplätze behördlich vorgeschrieben.

Basis: 10 Punkte je Stellplatz – 10 Punkte x 177 Stellplätze= 1.770 Punkte

Es müssen damit im Gesamtprojekt 1.770 Punkte erreicht werden. Auch hier wird versucht die Hälfte und damit 89 Stellplätze abzulösen.

Abgleichobjekt	Menge	Punkte/Menge	Gesamtpunkte
Behördliche Stellplätze	88	10	880
PV Anlage	50	10	500
Begrünte Fassade	1500 m ²	0,03	45
E- Ladestationen	12	5	60
Urban Gardening	15	5	75
Zusätzliches Spielgerät	4	5	20
Hartplatz Outdoor	1	15	15
Fahrradwerkstatt	3	5	15
Indoorspielplatz	1	50	50
Pool	70 m ²	1	70
Fitnessraum	1	15	15
Musikraum	1	5	5
E-Bike Station	5	2	10
E-Scooter	10	1	10
		Summe	1.770

Im größtem Projekt Donaustadt, wurden viele kleinere Ausgleichobjekte herangezogen. Damit soll nachgewiesen werden, dass auch mit vielen einfachen Gemeinschaftsobjekten die Werte erreicht werden können. Dabei ist zu beachten, dass es sich hier um ein Wohnhaus mit 224 Wohneinheiten und damit um rund 400 Erwachsene und rund 200 Kinder handelt. Die oben angeführten Maßnahmen wären platztechnisch sicher am Grundstück möglich und würden die Wohnqualität am Grundstück wesentlich verbessern.

6.3.3.3. Empfehlung zur weiteren Bearbeitung

Die Einführung von flexiblen Raumprogrammen könnte eine Win-Win-Win Situation für die Stadt Wien, die Bewohner und den gemeinnützigen Bauträger bedeuten. Während anstelle der schwer zu vermietenden Parkplätzen, energetische, klimafreundliche und soziale Maßnahmen gesetzt werden und dadurch die Umwelt sowie die Bewohner profitieren. Die Mieterzufriedenheit kann sich dadurch massiv erhöhen. Die Frage wie dies rechtlich umgesetzt werden kann ist noch zu lösen. Sei es durch ein eingeräumtes Stellplatzregulativ, durch die Widmung förderbarer Wohnbau oder eine Änderung des Garagengesetzes.

Durch die vielen Vorteile, welche dieser Verbesserungsvorschlag mit sich bringt, wird empfohlen diese Idee aufzunehmen und umzusetzen.

6.3.4. Kostenreduktion durch Industrielle Vorfertigung

Im Zuge des Interviews mit Herrn Dir. DI Vandrovec wurde die Kostenreduktion durch eine Modulbauweise bzw. einer Vorfertigung gesprochen. Dadurch könnten Bauzeiten und damit Baustellenallgemeinkosten gespart werden. In Österreich ist man hier im Gegensatz zum europäischen Ausland, aber auch den USA, noch etwas zurückhaltender, aber es gibt viele offensichtliche Vorteile einer industriellen Vorfertigung.

Die österreichischen Bauweisen werden in der Diplomarbeit von Herrn Paulitsch Konrad, mit dem Titel „zum leistbaren Wohnbau – Material- und Kostenrelevanz“ genauer betrachtet und auf eine Kostenrelevanz untersucht.

„Das Ergebnis der untersuchten Bauweisen zeigt im Hinblick auf die Errichtungskosten einen klaren Vorteil für die massive Baukonstruktionen entgegen den Varianten des Holz- und Stahlbaus.“ (Konrad, 2017) Aber auch hier wird die Vorfertigung und die damit verbundene kürzere Bauzeit bei Holzbauweisen als möglicher Vorteil gesehen, wobei die höheren Baukosten nicht in Bezug zur Bauzeit gestellt wurden. Untersucht wurden insgesamt 5 Bauweisen: Mischbauweise (Ziegel & Beton), Betonfertigteilebauweise, Brettsperrholzbauweise, Holzrahmenbauweise sowie der Stahlverbundbau. Das Ergebnis sieht wie folgt aus:

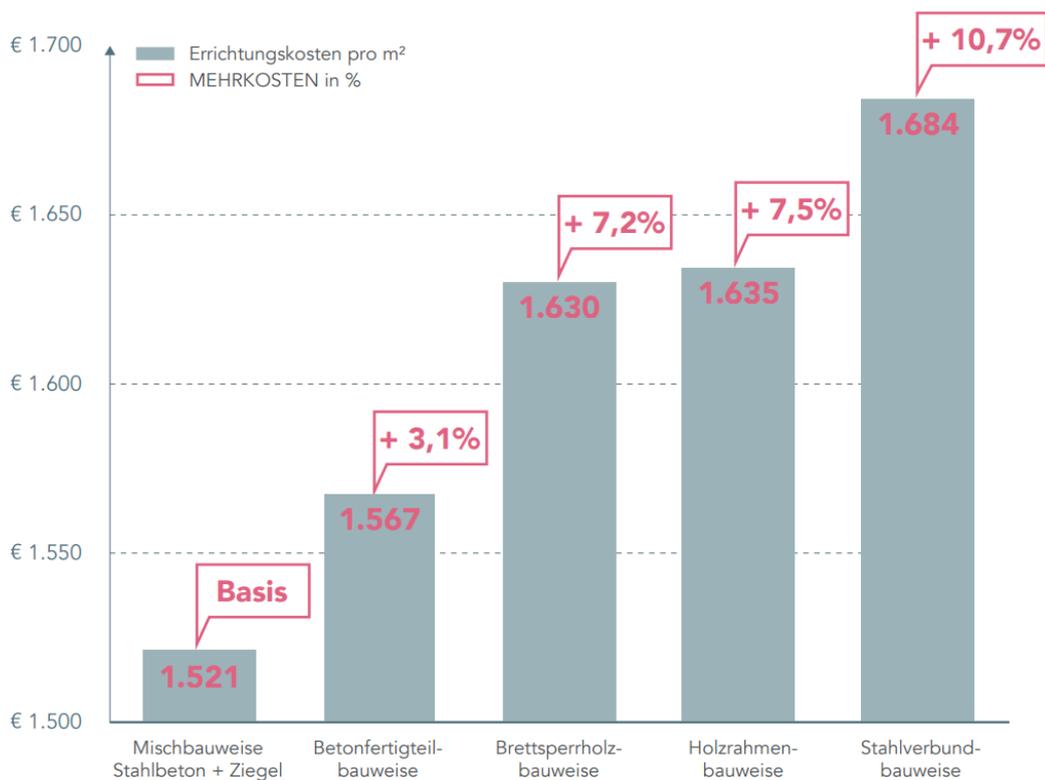


Abb. 43: Masterarbeit Paulitsch Konrad „zum leistbaren Wohnbau – Material- und Kostenrelevanz Seite 276: https://www.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure/Forschungspreis/04_Paulitsch_Konrad_ZumLeistbarenWohnraum_Masterarbeit.pdf

Zusätzlich wurde hier der Flächenbedarf der einzelnen Bauteile bewertet. Rein statisch gesehen wäre es im Holzriegelbau möglich geringere Wandstärken zu erreichen. Aufgrund bauphysikalischer Vorgaben müssen jedoch eigene Zusatzschichten aufgebracht werden, sodass kein klarer Vorteil für diese Bauweise erreicht werden kann. Der marginale Gewinn von Wohnnutzfläche kann die Mehrkosten durch die Konstruktion nicht aufwiegen und kann daher nicht als Gewinnbringer dienen. (vgl. Konrad, 2017)

6.3.4.1. Typen der Vorfertigung

Alle Systeme der industriellen Vorfertigung haben dieselben Ziele. Schnelles und kostengünstiges Bauen mit möglichst wenig Fehlerquellen, da die Vorfertigung in einem Werk passiert.

Grundsätzlich kann man bei industrieller Vorfertigung von 2 Typen ausgehen.

- Einer Modulbauweise, wo ganze Raumelemente vorgefertigt werden und auf der Baustelle nur noch übereinander und nebeneinander geschichtet werden.
- Ein Baukastensystem wo Träger, Säulen, Wände und sämtliche Verbindungselemente vorgefertigt werden und ähnlich wie ein Lego System auf der Baustelle zusammengebaut werden.

Beide Systeme haben ihre Vor- und Nachteile, daher werden sie in den nächsten Kapiteln genauer betrachtet.

6.3.4.1.1. Modulbauweise

In der Modulbauweise werden ganze Raumzellen in Montagehallen vorproduziert und danach auf die Baustelle transportiert. Das Grundgerüst besteht aus statischen Gründen meist aus Stahl. Diese Konstruktion wird dann ausgefacht und beplankt. Haustechnik sowie Elektrotechnik wird voll installiert und muss auf der Baustelle nur noch zusammengeschlossen und komplettiert werden.



Abb. 44: Blick in die Montagehalle von Max Modul (<https://www.maxmodul.de/maxmodul/gesamtprozess>)

Nach der Malerei werden Böden und Fliesen in die Raummodule verlegt. Somit kommt eine vollwertige Raumzelle auf die Baustelle wo sie miteinander verbunden werden und die Stöße innen wie außen verschlossen werden.



Abb. 45: Verheben der Elemente auf der Baustelle – Max Modul (<https://www.maxmodul.de/maxmodul/gesamtprozess>)

Die Bauzeiten werden durch die Bauweise massiv verkürzt, wobei die Ausführungsqualität aufgrund der werkseitigen Vorfertigung steigt.

Einer der führenden Unternehmen im Bereich der Modulbauweise in Österreich, ist die Firma Stugeba Mobile Raumsysteme GmbH aus Bad St. Leonhard. Hier werden Raumzellen werkseitig vorgefertigt und an der Baustelle nur noch montiert. Diese Raumelemente haben eine maximale Abmessung von (L x B x H) 18,0 m x 5,0 m x 3,9 m und werden innen voll ausgebaut. Zimmer sowie Bäder werden inklusive aller Installationen und fertigen Belägen auf die Baustelle transportiert, dort montiert und die Stöße überarbeitet, sodass keine Fugen mehr zu sehen sind. Auch die Äußere Dämmebene auf den Wänden wird vormontiert. Der Abrieb der Fassade kann jedoch aufgrund der Stöße erst auf der Baustelle passieren.

Die Bauweise ist ein Stahlrahmengerüst mit Ausfachungen im Holzriegelbauweise. Darauf werden je nach Schall- und Brandschutz Verkleidungen aufgebracht. Es sind jegliche Art von Fassaden möglich. Sowohl Wärmedämmverbund Systeme aber auch zweischalige Vorsatzfassaden.

Die Bauweise bedingt ein vorgegebenes Raster, wobei auch Sondermodule hergestellt werden können. Diese spiegeln sich jedoch im Preis wider und sollten möglichst vermieden werden. Aus statischen Gründen wird eine maximale Geschossanzahl von 5 Geschossen genannt, da danach die Stahlelemente in den unteren Geschossen sehr massiv werden und dadurch die Konstruktion sehr unwirtschaftlich wird.

Auf der Homepage werden einige, wenn auch sehr kleine, Wohnbauten als Referenzprojekte angeführt. Die beiden größeren Wohnbauten wurden genauer betrachtet und mit der Firma Stugeba Mobile Raumsysteme GmbH besprochen.

Asylunterkunft Centa-Hafenbrädl-Straße – München



Abb. 46: Referenzbild Asylunterkunft Venta-Hafenbrädl-Straße – München – STUGEBA Mobile Raumsysteme GmbH
<http://www.stugeba.at/index3d7d.html?ID=27&pID=1605>

Die Asylunterkunft München hat eine Bruttogeschossfläche von 3.570 m² und wurde aus 102 Einzelmodulen, welche werksseitig vorgefertigt wurden, zusammengestellt. Die Planungszeit inklusive Behördengenehmigung dauerte 6 Monate. In dieser Zeit wurde bereits mit der Vorfertigung begonnen. Die Montage auf der Baustelle betrug lediglich 3 Monate. Somit ergibt sich eine Projektdauer von 9 Monaten, was eine Zeitersparnis von zirka einem Jahr zur herkömmlichen Bauweise darstellt. Die Kosten ab Fundamentoberkannte (ohne Keller) betrug rund 1.800 € je Quadratmeter oberirdischer Bruttogeschossfläche. Zum Vergleich wurden folgende Kosten bei den Modellgrundstücken kalkuliert:

Leopoldstadt: 1.008,00 € / m² Bruttogeschossfläche (oi)

Favoriten: 900,25 € / m² Bruttogeschossfläche (oi)

Donaustadt: 952,00 € / m² Bruttogeschossfläche (oi)

Der Qualitätsstandart der Ausstattung liegt hier im untersten Segment, jedoch sind in den die Planungskosten für Ausführungsplanung inkludiert.

PopUp dorms – Seestadt Wien



Abb. 47: Außenansicht PopUp dorms – Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (<https://www.nextroom.at/building.php?id=37427#&gid=1&pid=205357>)

Der wohl berühmteste Modulbau Österreichs ist das Studentenheim „PopUp dorms“ in der Seestadt Aspern in Wien, welches mit dem internationalen Immobilien-Preis FIABCI World Prix d'Excellence in Gold ausgezeichnet wurde. Entwickelt wurde dies durch einen gemeinnützigen Bauträger, nämlich der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Ausgeführt wurden die PopUp dorms von der Firma Obermayr Holzkonstruktionen GmbH aus Schwananstadt / Oberösterreich. In nur 2 Wochen Bauzeit entstand ein Studentenheim in Passivhausbauweise für 87 Studenten. Die insgesamt 10 Module wurden im Werk vorgefertigt. Sie haben eine Abmessung von ca. 5,5 Metern mal 17 Metern und wurden mit sämtlichen Elektroinstallationen, Haustechnikinstallationen und Belägen angeliefert. Auf dem Bauplatz wurden die Elemente auf Fundamente montiert und verschraubt. Die Anschlussstellen wurden nachgebessert und schon konnte das Studentenheim bezogen werden.

Ein weiterer Vorteil hierbei ist, dass das Gebäude voll demontiert und an anderer Stelle wieder aufgebaut werden kann. Ein System, welches für den gemeinnützigen Wohnbau nicht notwendig wäre.

Die Errichtungskosten, inkl. Ausführungsplanung und Einrichtung jedoch ohne Anschlusskosten sowie Fundamente, lagen hier bei rund 1.255,00 € je Quadratmeter Bruttogeschossfläche (oi). Rechnet man pro Zimmer mit rund 1.000 € an Kosten für Einrichtung so verbleiben rund 1.160 € / m² BGF für den Modulbau.

Dieses Studentenheim ist der Beweis, dass es möglich ist einen nachhaltigen Modulbau kostengünstig herzustellen. Die Ausstattung ist sicher etwas niedriger als im herkömmlichen Wohnbau als Standard gilt, dennoch ist dieser Modulbau sicher ein Vorzeigeprojekt, welches zur Nachahmung anregt.

Während in Österreich nahezu ausschließlich Ausweichquartiere für Schulen, Kindergärten oder ähnlichem durch Modulbauweise hergestellt werden, ist man in anderen europäischen Ländern bereits einen Schritt weiter. Ähnliche Systeme wie die Firma Stugeba verfolgen Cadolto Modulbau GmbH oder die Max Bögl Gruppe in Deutschland. Hier werden bereits größere Bauvorhaben in Modulbauweise abgewickelt. Leider wurden auf Nachfrage bei den oben genannten Firmen keine Informationen zu Konstruktion, Produktionsablauf oder Preise preisgegeben.

Auf der Homepage des Max Modul (Max Bögl Gruppe) findet man jedoch heraus, dass dieser Modulbau mit fix definierten Wohnungsgrundrissen arbeitet. Diese können je nach Konfiguration des Baukörpers beliebig gewählt werden. Dadurch wird eine Massenproduktion für gewisse Module möglich, was wiederum den Preis senken wird.

6.3.4.1.2. Baukastensystem

Die Modulbauweise im Baukastensystem produziert lediglich einzelne Bauelemente im Werk, welche auf der Baustelle zusammengesetzt werden. So entstehen ganze Wandscheiben, Deckenelemente, Säulen, Unterzüge und dergleichen, aber auch Verbindungselemente, welche all die Bauteile zusammenhalten.



Abb. 48: Schematische Darstellung des Modulbaus Lukas Lang (<https://www.lukaslang.com/de/gebaeudevelfalt/wohnbau/>)

Auch hier muss nach einem klaren Raster vorgegangen werden und auch hier gilt je mehr Stockwerke verbaut werden, umso schwieriger sind die statischen Erfordernisse zu erfüllen, welche wiederum den Preis in die Höhe treiben.

Ein Vorteil beim Baukastensystem ist, dass sich der Transport einfacher als bei der Modulbauweise gestaltet und aufgrund der Kleinteiligkeit der Elemente mehr Material auf einmal transportiert werden kann. Zudem können diese Elemente mit einfachen Mobilkränen verhooben werden, während beim Modulbau ein Schwerlast – Mobilkran erforderlich ist. Die Bauzeit verlängert sich, ist jedoch immer noch wesentlich kürzer als eine herkömmliche Bauweise. Ein weiterer Vorteil dieser Bauweise ist, dass man sich innerhalb des Rasters planerisch frei bewegen kann.

Eine der führenden österreichischen Unternehmen in diesen Bereich ist die Firma Lukas Lang Building Technologies GmbH, welche auch das Ausweichquartier für das österreichische Parlament hergestellt hat. Die Montagedauer für die insgesamt 11.000 m² Bruttogeschossfläche betrug 6 Monate, wobei es zu erwähnen gilt, dass dies von Oktober 2016 bis April 2017 passiert ist.

Auch im Bereich des Baukastensystems werden nachfolgend Beispiele, welche einem Wohnbau am nächsten kommen, angeführt.

Personalunterkunft, Wiener Neustadt



Abb. 49: Außenansicht Personalunterkunft Wiener Neustadt - Lukas Lang Building Technologies GmbH
(<https://www.lukaslang.com/de/references/wiener-neustadt/>)

Das was in den Referenzprojekten einem Wohnungsbau am Ähnlichsten kommt ist die Personalunterkunft in Wiener Neustadt. Mit einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m² und Platz für 40 Mitarbeiter wurde dieser zweigeschossige Bau in 4 Monaten Montagezeit auf der Baustelle errichtet.



Abb. 50: Aufbau der Personalunterkunft - Lukas Lang Building Technologies GmbH
(<https://www.lukaslang.com/de/references/wiener-neustadt/>)

Auch hier liegt der Ausstattungsstandard unter dem herkömmlichen Ausstattungsstandard von Wohnbauten. Auf Rückfrage konnten die Baukosten für einen mehrgeschossigen Wohnbau mit mittlerer Ausstattung von rund 3.000 € / m² Wohnnutzfläche in schlüsselfertiger Ausführung erreicht werden. Jedoch wurde dieser aufgrund statischer Vorgaben auf 5 Geschosse limitiert. Sollten mehr Geschosse notwendig werden, erhöhen sich die Kosten.

Wie beim Modulbau bietet auch dieses System einen einfachen Rückbau und eine Wiederverwendbarkeit der Materialien in anderen Gebäuden.

Auch das Baukastensystem ist in anderen Ländern bereits mehr angekommen als in Österreich. Das spanische Unternehmen barcelona housing systems oder das amerikanische Unternehmen Kattera Inc. schlägt genau in dieselbe Kerbe, wobei hier in eine Massenproduktion von Elementen übergegangen wurde. Kattera Inc. setzt hier auf den in den USA weitverbreiteten Holzbau. Im amerikanischen Raum ist diese Bauweise bereits weit verbreitete, da durch das Baukastensystem sehr schnell Wohngebäude, Hotels oder ähnliches errichtet werden. Aber auch hier sieht man, dass das System in der Höhe seine Grenzen hat. In höheren Gebäuden geht man auf ein Stahlgerüst oder gar auf Betonbauweise über.

6.3.4.2. Umlegung auf die Modelgrundstücke

Die Bauweise des Modulbau und damit die industrielle Vorfertigung ist ein sehr spannendes Themengebiet. Während in anderen europäischen Ländern der Modulbau bereits Einzug gehalten hat, ist man in Österreich damit noch sehr zurückhaltend. Kleine Wohnbauten, Ausweichquartiere oder kleinere Bürobauten werden bereits in dieser Bauweise errichtet. Große Projektentwicklungen greifen jedoch immer noch auf die herkömmlichen Bauweisen zurück. Dies hat verschiedene Gründe.

Jede Art von Modulbauweise bedarf eines Rasters, welcher vom ersten Strich auf einem Reißbrett mitgeplant werden muss. Das heißt man muss sich bereits vor dem Planungsstart zu dieser Bauweise entscheiden, was auch Risiken in der Baupreisfindung birgt, da man sich mit der Wahl des Rasters die anbietenden ausführenden Firmen massiv ausdünn.

Zudem ruft die Einschränkung durch das Raster viele Architekten auf den Plan die sich in der planerischen Freiheit beschränkt fühlen. Die große Angst der Architekten und Stadtbildplaner ist die Vereinheitlichung des Stadtbildes. Vor der Eintönigkeit von Bauwerken wird gewarnt und die Plattenbauten der ehemaligen DDR als Beispiel herangezogen. Doch betrachtet man die PopUp Dorms so wird einem schnell klar, dass auch aus einem Raster etwas Kreatives und Innovatives entstehen kann.

Die Bauweise wird ab einer gewissen Geschoßhöhe, aufgrund der statischen Anforderungen, sehr unwirtschaftlich. Wobei bereits jetzt die Baukosten wesentlich über den Baukosten einer herkömmlichen Bauweise liegen. Hierbei sei jedoch angemerkt, dass in den Baukosten auch rund 90% der Ausführungsplanung stecken. Erschwerend hierbei sind die Transportkosten. Beim Modulbau müssen Schwertransporter die Module auf die Baustelle bringen. Oft in Nachtfahrten, da die Raumelemente sehr groß und sperrig sind. Diese Kosten schlagen sich ebenfalls auf die Baukosten nieder.

Durch die Vorfertigung reduziert sich die Bauzeit massiv. Wie in den Beispielen genannt entstehen hier ganze Wohnhäuser in wenigen Monaten.

Ein weiterer Vorteil ist die Ausführungsqualität. Um die Module im Werk fertigen zu können, müssen diese zumindest in 3D aufgerissen werden, wahrscheinlicher ist jedoch das ein BIM Model erzeugt wird. Dadurch minimiert man bereits die Koordinationsunstimmigkeiten. Durch die Fertigung der Module bzw. der Bauelemente im Werk, werden die Fehlerquellen, welche durch unsachgemäße Herstellung entstehen, weiter minimiert. Es handelt sich um ein Fabriksprodukt ähnlich einem Auto.

Doch wie legt man dies nun auf den gemeinnützigen Wohnbau um. In den Kalkulationen der Modellgrundstücke werden die derzeit am Markt erzielbaren Baukosten und die Reduktion der Planungskosten eingepflegt. Wie man am Beispiel der PopUp Dorms sehen kann, können hier bei niedrigem Ausstattungsstandart, Baukosten von rund 1.160,00 € / m² oberirdischer Bruttogeschossfläche erreichen. Wie die Recherchen der Hersteller zeigen, stellt dies sicher ein Optimum dar. Da die Bauwerke der Modellgrundstücke höher und größer sind als die Referenzobjekte und die Qualität der Wohneinheiten auch dem heutigen Standard der geförderten Wohnungen entsprechen soll, werden diese auf 1.360 € / m² Bruttogeschossfläche oberirdisch erhöht.

Die Planungskosten werden lt. Aufteilung der HOA 2002 § 6 aufgeteilt und die Ausführungsplanung dahingehend reduziert.

§ 11 Bewertung der Teilleistungen

Die Teilleistungen innerhalb der Gesamtleistung gemäß § 3 sind zu bewerten:

(1)	Vorentwurf	mit	13 %
(2)	Entwurf	mit	17 %
(3)	Einreichung	mit	10 %
(4)	Ausführungsplanung	mit	33 %
(5)	Kostenermittlungsgrundlagen	mit	12 %
(6)	künstlerische Oberleitung	mit	5 %
(7)	technische Oberleitung	mit	5 %
(8)	geschäftliche Oberleitung	mit	5 %
<hr/>			
(9)	die volle Planungsleistung gemäß § 3 zusammen	mit	100 %

Abb. 51: Auszug HOA Auflage 2002 §11: Bewertung der Teilleisugnen - <https://bm-architektur.at/wp-content/uploads/2014/09/Honorarordnung-Architekten.pdf>

Die Annuität des Fremdkapitals wird auf 40 Jahre erhöht, sodass eine minimale Annuität von 2,50% entsteht. Die Eigenmittelzinsen des Bauträger werden auch auf ein derzeit marktübliches Niveau von 1% verringert. Ziel ist es möglichst geringe Mietkosten zu erzielen.

6.3.4.2.1. Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Nebenrechnungen:

Bruttogeschossfläche	6.198,40 m ²
Planung ohne ÖBA	876.821,63 €
Ausführungspl. (33% lt. HOA)	289.351,14 €
davon 90%	260.416,02 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €	
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €	
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €	
Vertragserichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €	
Marktergebühren		nicht vorhanden	
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €	
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €	
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €	
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €	
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €	
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €	
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €	
	Summe 0	1.118.315,01 €	
1 Aufschließung			
Altlasten		nicht vorhanden	
Abbruch		nicht vorhanden	
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €	
	Summe 1	50.000,00 €	
2-4 Bauwerkskosten			
	<i>Modellgrundstück</i>		
reine Baukosten	1.008,00 €/m ² BGF		
Oberirdisch	1.360,00 €/m ² BGF	8.429.824,00 €	
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €	
	Summe 2-4	8.755.774,00 €	
5 Einrichtung			
Küchen		nicht vorhanden	
	Summe 6		
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €	
	Summe 6	179.130,00 €	
7 Honorare			
Bauherr			
Projektsteuerung	0,50 % von BK	43.778,87 €	
Bauverwaltung	3,25 % von BK	284.562,66 €	
Planer			
Achitektur	3,90 % von BK	341.475,19 €	
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	166.359,71 €	
Vermessung	0,20 % von BK	17.511,55 €	
Geotechnik	0,20 % von BK	17.511,55 €	
TGA Planer	2,00 % von BK	175.115,48 €	
ÖBA	2,90 % von BK	253.917,45 €	
ÖBA TGA	1,00 % von BK	87.557,74 €	
Bauphysik	0,50 % von BK	43.778,87 €	
Brandschutz	0,20 % von BK	17.511,55 €	
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	26.267,32 €	
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	17.511,55 €	
Hydrologe	0,20 % von BK	17.511,55 €	
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	26.267,32 €	
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €	
Abzug für Ausführungsplanung	1,00 PA	-260.416,02 €	
	Summe 7	1.286.222,31 €	
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK	175.115,48 €	
Versicherungen	0,25 % von BK	21.889,44 €	
Behördenkosten		70.000,00 €	
Zertifizierungen		20.000,00 €	
	Summe 8	287.004,92 €	
9 Reserve	3 % von BK	262.673,22 €	
	Summe 9	262.673,22 €	

Grundkosten	Baukosten
1.118.315,01	
	50.000,00
	8.755.774,00
	179.130,00
	1.286.222,31
	287.004,92
	262.673,22

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

11.939.119,46 €

1.118.315,01 **10.820.804,45** Gesamtsummen

8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
-2.400.915,79 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 10.820.804,45		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 197.536,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	7.234.150,40	2.915.307,01	671.347,05	10.820.804,45
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	904.268,80	74.777,40	0,00	979.046,20
Eigenmittel Baukosten Mieter	904.268,80	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	4.504.464,08	1.907.363,88	501.943,79	6.913.771,75
Zinsen 1,00%	788.281,21	333.788,68	87.840,16	1.209.910,06
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	5.292.745,30	2.241.152,56	589.783,95	8.123.681,81

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superföderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,50%		3,75	
Kapitalmarktdarlehen 2,50%	3,57		29,97
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 1,00%		0,22	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,11	0,74
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,66	5,56	37,72
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,35
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,14	7,09	56,00
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,05	0,01	
Ust 10%	0,61	0,71	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,20
MIETE BRUTTO	6,80	7,81	67,20
<i>Werte Modellgrundstück</i>	<i>6,65</i>	<i>7,50</i>	<i>66,49</i>

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	292,40	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	549,37	60,00	
<i>Werte Modellgrundstück</i>	<i>484,49</i>	<i>60,00</i>	

Wie ersichtlich steigen die Mieten trotz aller Maßnahmen an. Die Mieten der „normal“ geförderten Wohneinheiten des Modellgrundstück Leopoldstadt sind jedoch in greifbarer Nähe. Man müsste also stärkere Eingriffe wagen und die gemeinnützigen Bauträger zu mehr Eigenmitteleinsätzen mit marktüblicher Eigenmittelverzinsung animieren.

Gerade die Smart Wohneinheiten, welche ein effizientes und kostengünstiges Mietwohnungsmodell sein soll, kommt hier an seine Grenzen.

Weiters entsteht durch den Anstieg der Baukosten auch ein Anstieg des Finanzierungsbeitrags um rund 17%, was eine Mehrbelastung vor Bezug einer Wohneinheit mit 70 m² Wohnnutzfläche von € 5.876,50 bedeutet.

6.3.4.2.2. Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Nebenrechnungen:

Bruttogeschossfläche	12.642,64 m ²
Planung ohne ÖBA	1.784.753,25 €
Ausführungspl. (33% lt. HOA)	588.968,57 €
davon 90%	530.071,72 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

	Grundkosten	Baukosten
0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.931.164,20 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	67.590,75 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	21.242,81 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	27.036,30 €
Marklergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	20.000,00 €
Vorstudien Architekturr	1,00 PA	25.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	10.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	6.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	5.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	5.000,00 €
Summe 0		2.128.034,05 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €
Summe 1		70.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
reine Baukosten	<i>Modellgrundstück</i> 900,25 €/m ² BGF	
Oberirdisch	1.360,00 €/m ² BGF	17.193.990,40 €
Unterirdisch	520,00 €/m ²	631.800,00 €
Summe 2-4		17.825.790,40 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
Summe 5		
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²	251.600,00 €
Summe 6		251.600,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	89.128,95 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	579.338,19 €
Planer		
Achitektur	3,90 % von BK	695.205,83 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	338.690,02 €
Vermessung	0,20 % von BK	35.651,58 €
Geotechnik	0,20 % von BK	35.651,58 €
TGA Planer	2,00 % von BK	356.515,81 €
ÖBA	2,90 % von BK	516.947,92 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	178.257,90 €
Bauphysik	0,50 % von BK	89.128,95 €
Brandschutz	0,20 % von BK	35.651,58 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	53.477,37 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	35.651,58 €
Hydrologe	0,20 % von BK	35.651,58 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	53.477,37 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €
Abzug für Ausführungsplanung	1,00 PA	-530.071,72 €
Summe 7		2.618.354,50 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	1,90 % von BK	338.690,02 €
Versicherungen	0,25 % von BK	44.564,48 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		473.254,49 €
9 Reserve	3 % von BK	534.773,71 €
Summe 9		534.773,71 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		23.901.807,16 €

Grundkosten	Baukosten
2.128.034,05	
	70.000,00
	17.825.790,40
	251.600,00
	2.618.354,50
	473.254,49
	534.773,71

2.128.034,05	21.773.773,11	Gesamtsummen
	15.197.064,70	Gesamtbaukosten lt. WWFSG
	-6.576.708,41	Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 21.773.773,11		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	13.718.013,42	6.650.395,67	1.405.364,01	21.773.773,11
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.714.751,68	160.987,80	0,00	1.875.739,48
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.714.751,68	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdahrlehen	8.733.664,49	4.501.860,79	1.070.404,85	14.305.930,13
Zinsen 1,00%	1.528.391,29	787.825,64	187.320,85	2.503.537,77
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	10.262.055,77	5.289.686,43	1.257.725,70	16.809.467,90

Mieten				
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45	
Superförderng Zinsen 1,00%		0,13		
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35		
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,50%		4,11		
Kapitalmarktdarlehen 2,50%	3,86		32,35	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 1,00%		0,21		
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%				
Rücklagenkomponente 2,00%	0,10	0,12	0,79	
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57	
Baurechtszins 0,00				
MIETE NETTO	4,96	5,91	40,15	
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93	
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,95	
Aufzug 0,00				
Miete vor UST	6,47	7,42	59,03	
Ust Verwohung (BK+GK Beitrag) 10%	0,05	0,01		
Ust 10%	0,65	0,74		
Ust Verwohung (BK+GK Beitrag) 20%				
Ust 20%			11,81	
MIETE BRUTTO	7,17	8,17	70,83	
<i>Werte Modellgrundstück</i>	<i>6,68</i>	<i>7,50</i>	<i>66,75</i>	

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	309,82	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	265,22	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	575,05	60,00	
<i>Werte Modellgrundstück</i>	<i>481,47</i>	<i>60,00</i>	

Wie im Projekt Leopoldstadt, steigen auch im Projekt Favoriten die Baukosten stark. Eine Erhöhung der Mieten kann auch hier nicht ausgeglichen werden und auch hier sind die Smart Wohnungen stärker als die normal geförderten Wohneinheiten betroffen.

6.3.4.2.3. Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Nebenrechnungen:

Bruttogeschossfläche	25.870,50 m ²
Planung ohne ÖBA	3.621.998,17 €
Ausführungspl. (33% lt. HOA)	1.195.259,40 €
davon 90%	1.075.733,46 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €
Gründerwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €
Marktergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	40.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €
		Summe 0
		4.666.039,09 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €
		Summe 1
		150.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
<i>Modellgrundstück</i>		
reine Baukosten	900,25 €/m ² BGF	
Oberirdisch	1.360,00 €/m ² BGF	35.183.880,00 €
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €
		Summe 2-4
		36.484.830,00 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
		Summe 5
		0 €
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €
		Summe 6
		355.040,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	182.424,15 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	1.185.756,98 €
Planer		
Achitektur	3,90 % von BK	1.422.908,37 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	693.211,77 €
Vermessung	0,20 % von BK	72.969,66 €
Geotechnik	0,20 % von BK	72.969,66 €
TGA Planer	2,00 % von BK	729.696,60 €
ÖBA	2,90 % von BK	1.058.060,07 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	364.848,30 €
Bauphysik	0,50 % von BK	182.424,15 €
Brandschutz	0,20 % von BK	72.969,66 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	109.454,49 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	72.969,66 €
Hydrologe	0,20 % von BK	72.969,66 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	109.454,49 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €
Abzug für Ausführungsplanung	1,00 PA	-1.075.733,46 €
		Summe 7
		5.337.354,21 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	2,00 % von BK	729.696,60 €
Versicherungen	0,25 % von BK	91.212,08 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
		Summe 8
		910.908,68 €
9 Reserve		
	3 % von BK	1.094.544,90 €
		Summe 9
		1.094.544,90 €

Grundkosten	Baukosten
4.666.039,09	
	150.000,00
	36.484.830,00
	355.040,00
	5.337.354,21
	910.908,68
	1.094.544,90

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

48.998.716,87 €

4.666.039,09 **44.332.677,78** Gesamtsummen

32.481.279,00 Gesamtbaukosten lt. WWFSG

-11.851.398,78 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	18.994,90 m ²		
§3 gefördert	13.195,42 m ²		
Superförderung	5.799,48 m ²		
Fläche vermietbar	18.109,35 m ²		
§3 gefördert	12.900,23 m ²		
Superförderung	5.209,12 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	152,00 WEH		
Superförderung	75,00 WEH		
Stellplätze	177,00 STPL		
Nutzwerte	19.348 Nutzwerte		
§3 gefördert	12.900 Nutzwerte		
Superförderung	5.209 Nutzwerte		
Stellplätze	1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 44.332.677,78		
Grundkosten	€ 4.666.039,09		
Landesdarlehen	€ 9.687.399,00	Förderung je m ²	510 €/m ²
Superförderung	€ 869.922,00		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	29.558.165,94	11.935.603,73	2.838.908,11	44.332.677,78
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	3.241.414,56
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	1.424.624,52
Eigenmittel Baukosten Gesamt	3.694.770,74	312.547,20	0,00	4.007.317,94
Eigenmittel Baukosten Mieter	3.694.770,74	312.547,20	0,00	4.007.317,94
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	0,00
Landesdarlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdarlehen	19.404.463,29	8.145.014,26	2.218.561,29	29.768.038,84
Zinsen 1,00%	3.395.781,08	1.425.377,50	388.248,23	5.209.406,80
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	22.800.244,36	9.570.391,76	2.606.809,52	34.977.445,64

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförmng Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,50%		3,83	
Kapitalmarktdarlehen 2,50%	3,68		30,68
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 1,00%		0,23	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,11	0,74
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,70	5,58	37,92
Verwaltungskomponente ####	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,40
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,19	7,12	56,24
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,62	0,71	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			11,25
MIETE BRUTTO	6,85	7,83	67,49
Werte Modellgrundstück	6,65	7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag €/ m ²	286,41	60,00	
Grundkostenbeitrag €/ m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt €/ m²	537,68	60,00	
Werte Modellgrundstück	481,47	60,00	

6.3.4.3. Resümee

Die industrielle Vorfertigung von Raumzellen oder Bauelementen ist in Österreich noch nicht angekommen. In anderen europäischen Ländern gibt es auf diesem Gebiet bereits wesentlich mehr Bauvorhaben in Umsetzung. In den USA wird der Modulbau seit Jahren im Wohnungsbau mit Erfolg verwendet. Es ist daher ratsam den Modulbau weiter im Auge zu behalten. Spricht man mit Vertretern der Unternehmen, welche Modulbauweisen anbieten, so können die Baupreise, bei Verwendung vorgefertigter Bauelemente, auf 1.400 € / m² Wohnnutzfläche fallen, wenn sich der Markt verändert, Transportwege kürzer werden und es zu einer Massenproduktion von Modulen und Bauelementen kommt. Dies wäre auch die Range, welche den Modulbau für den gemeinnützigen Bauträger interessant macht. Die kurzen Bauzeiten sind zwar, für den Gedanken schnell Wohnraum herstellen zu können, sehr reizvoll, jedoch bringt dies weder dem Mieter noch dem gemeinnützigen Bauträger einen finanziellen Vorteil, in der derzeitigen Marktlage gar eine massive Verschlechterung. Nur durch Reduktion der Eigenmittelzinsen der gemeinnützigen Bauträger sowie die Erweiterung der Darlehenslaufzeit des Fremdkapitals auf 40 Jahre sind moderate Mietpreiserhöhungen möglich. Vorreiter der gemeinnützigen Bauträger, wie die WBV-GPA mit ihren PopUp Dorms, welche die industrielle Vorfertigung in Betracht ziehen, sind sehr wichtig zur Sensibilisierung dieses Themas im gemeinnützigen Wohnungsbau. Dieses Thema steht am Anfang seines Werdens und man wird in Zukunft noch einiges darüber lesen und hören.

6.4 System

Neben den Einsparungspotentialen, welche den Kapitaleinsatz des gemeinnützigen Bauträgers erfordern, gibt es auch im System „sozialer Wohnbau“ einige Themen, welche bei genauer Betrachtung dazu beitragen können, Mieten günstiger zu machen oder auch gerechter zu verteilen.

Das erste Thema, welches in die Rubrik „System“ passt, sind die festgeschriebenen maximalen Gesamtbaukosten in der Neubauverordnung 2007. Das heutige Zinsniveau von Fremdkapital liegt bei denen der Fördergelder, nämlich bei nahezu 1%. Da sich in den Gesamtbaukosten nach § 4 des WWFSG 1989 keine Finanzierungskosten befinden, sondern lediglich die Herstellungskosten nach Ö-Norm B 1800-1, wird untersucht, ob eine Abschaffung der maximal förderbaren Gesamtbaukosten möglich ist. Stattdessen soll ein maximaler Mietansatz vorgeschrieben werden. Untersucht wird, ob dies zur Entspannung beim Thema steigende Baukosten beitragen kann.

Die Gleichstellung von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern nach Ausfinanzierung geförderter Wohngebäude schafft auf Dauer kostengünstige Wohnungen. Ist dann jedoch der geförderte Wohnbau für gewerbliche Bauträger noch wirtschaftlich darstellbar? Es wird untersucht, wie eine Gleichbehandlung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern funktionieren kann und was dies aus wirtschaftlicher Sicht bedeutet.

Ein weiteres brennendes Thema ist die soziale Gerechtigkeit in Sozialen Wohnbauten. Politiker mit Gehältern weit über den österreichischen Durchschnittsverdiener, welche keine 300€ für eine 100m² Gemeindebauwohnungen bezahlen?! Im Gegenteil dazu stehen viele alleinerziehende Mütter, welche sich Wohnen nicht mehr leisten können. Werden Vorschläge zu gehaltsabhängigen Mieten gemacht, werden diese mit gefährdeter sozialer Durchmischung von Wohnbauten abgewimmelt. Ich werde versuchen ein System zu skizzieren, welches die soziale Durchmischung nicht stören sollte und trotzdem die Mieten „gerechter“ verteilt soll.

Zu guter Letzt wird das viel und teilweise heftig diskutierte Thema der Subjektförderung in der Gegenüberstellung zur Objektförderung betrachtet. Ab wann wird dieses zu einem wirtschaftlichen Thema, wie kann der Entwicklung der Preisspirale nach oben entgegengewirkt werden und wie können Objektförderung und Subjektförderung finanziert werden?!

6.4.1. Abschaffung der maximal Förderbaren Gesamtbaukosten

Wie bereits im Kapitel 4.4.2. Kalkulation Gesamtbaukosten beschrieben, betragen die maximalen Gesamtbaukosten nach § 1 der Neubauverordnung 2007, 1.350 € / m² Wohnnutzfläche auf welche noch ein Erschwerniszuschlag von 450 € / m² Wohnnutzfläche aufgerechnet werden dürfen. Zudem kommt noch je nach Größe des Bauvorhabens ein Kleinbaustellenzuschlag. Sollten die Herstellungskosten diese Werte übersteigen, so ist dieses Projekt nicht förderbar und somit nicht mit Fördergeldern realisierbar.

Noch vor einigen Jahren, als das Zinsniveau von Fremdkapital zwischen 4,0% und 5,0% lag, rechnete sich, bei voller Ausnützung der Finanzierungsbeiträge, die Mietenkalkulation auf das gewünschte Mietniveau von € 6 - € 7 je Quadratmeter Wohnnutzfläche.

In der aktuellen Situation von rund 1 % - 1,3 % an Zinsen pro Jahr für Fremdkapital, welches durch Banken zur Verfügung gestellt wird, könnten selbst bei steigenden Baupreisen die Mieten niedrig gehalten werden. Jedoch dürfen derzeit die Gesamtbaukosten nicht überschritten werden. Eine Realisierung aufgrund der maximalen Kostenobergrenze ist daher oftmals nur mit massiven Qualitätseinbußen und massiven Umplanungen möglich. Auch die Möglichkeit einzelne Bauteile freifinanziert herzustellen und die überschüssigen Kosten auf diese umzulegen wird oftmals angewandt.

Im folgenden Kapitel wird anhand der Modellgrundstücke untersucht, wie hoch die Baukosten bei gleichbleibender Miete sein können, wenn die Zinsen für das Fremdkapital auf, die für gemeinnützige Bauträger heute üblichen, rund 1,0% gesenkt und die Rückzahlungsrate (Annuität) dementsprechend angeglichen wird.

6.4.1.1. Wegfall der Grenze: maximal förderbare Gesamtbaukosten

Die maximalen Gesamtbaukosten nach § 1 der Neubauverordnung 2007 stiegen von 2007 bis 2017 von 1.180 € / m² (vgl. Stadt Wien, 2007) auf 1.350 € / m². Dies ist eine Steigerung von etwas mehr als 14 %. Zudem stiegen die Anforderungen bei Brandschutz, Wärmeschutz, sowie bei den allgemeinen, sozialen Einrichtungen, welche zusätzlich errichtet werden mussten.

Im Gegenzug sind die Baukosten, wie in der nachfolgenden Grafik sichtbar, in den letzten 10 Jahren um rund 30 % gestiegen. Dies passiert durch Preissteigerungen bei Materialien, Gerätschaften sowie der Löhne.

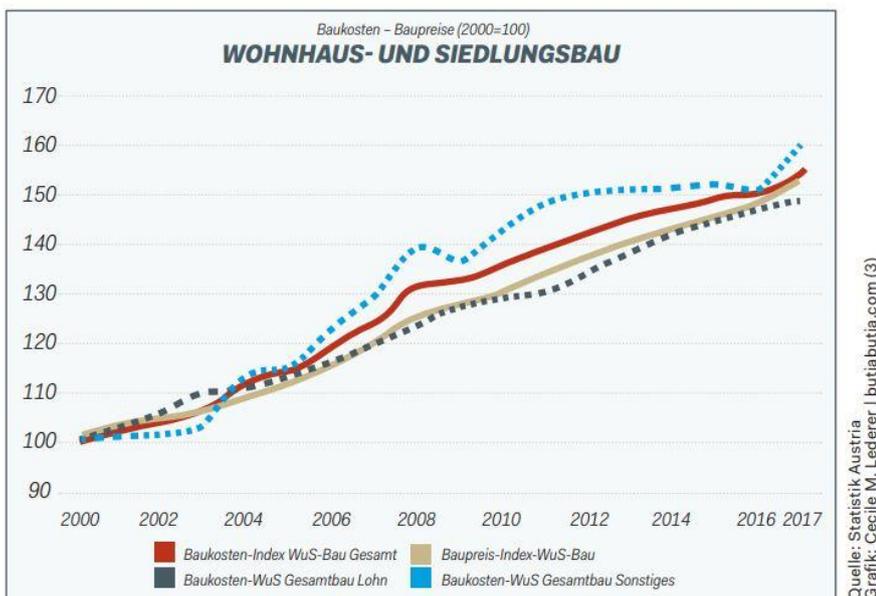


Abb. 52: Baukosten Entwicklung in den Jahren 2000 bis 2017 - Bauzeitung 09/2018 - <https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/bau/baukosten-vs-baupreise.pdf>

All diese Mehrungen bzw. Preissteigerungen machen den gemeinnützigen Bauträgern zu schaffen. Die maximalen Gesamtbaukosten werden bei den Wohnhausprojekten nur noch schwer erreicht. Somit müssen die Projekte auf die Baukostenobergrenze zusammengespart werden, wobei hierbei die Qualität der Wohnungen und Wohnhäuser darunter leidet.

In nachfolgendem Modellversuch wird die Annuität des Kapitalmarktdarlehens auf das Minimum, nämlich auf 2,86% (100% / 35 Jahre) gesetzt. Dadurch können die Baukosten erhöht werden, ohne dass sich die Miete je Quadratmeter Nutzfläche erhöhen.

Zudem sollte der Baukostenbeitrag, welcher in § 3 Absatz 2 der Neubauverordnung 2007 mit maximal 12,5% festgesetzt wird, reduziert werden, sodass auch im Bereich des Baukostenbeitrags keine Mehrung entstehen.

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungsanzahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

	Grundkosten	Baukosten
0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €
Marktergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €
Summe 0		1.118.315,01 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €
Summe 1		50.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
reine Baukosten		
Oberirdisch	1.475,00 €/m ²	6.399.848,00 €
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €
Summe 2-4		6.725.798,00 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
Summe 5		
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €
Summe 6		179.130,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	33.628,99 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	218.588,44 €
Planer		
Architektur	3,90 % von BK	262.306,12 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	127.790,16 €
Vermessung	0,20 % von BK	13.451,60 €
Geotechnik	0,20 % von BK	13.451,60 €
TGA Planer	2,00 % von BK	134.515,96 €
ÖBA	2,90 % von BK	195.048,14 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	67.257,98 €
Bauphysik	0,50 % von BK	33.628,99 €
Brandschutz	0,20 % von BK	13.451,60 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	20.177,39 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	13.451,60 €
Hydrologe	0,20 % von BK	13.451,60 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	20.177,39 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €
Summe 7		1.190.377,55 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	2,00 % von BK	134.515,96 €
Versicherungen	0,25 % von BK	16.814,50 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		241.330,46 €
9 Reserve	3 % von BK	201.773,94 €
Summe 9		201.773,94 €
Gesamt		
Gesamtinvestitionskosten (GIK)	9.706.724,95 €	
	1.118.315,01	8.588.409,94 Gesamtsummen
		8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
		-168.521,28 Differenz

Gesamtinvestitionskosten (GIK)

9.706.724,95 €

1.118.315,01

8.588.409,94 Gesamtsummen

8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG

-168.521,28 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 8.588.409,94		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 2.730.450,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 197.536,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,25%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	5.741.703,35	2.313.862,32	532.844,27	8.588.409,94
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	794.693,58
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	323.621,43
Eigenmittel Baukosten Gesamt	703.358,66	74.777,40	0,00	778.136,06
Eigenmittel Baukosten Mieter	703.358,66	74.777,40	0,00	778.136,06
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	0,00
Landesdarlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdarlehen	3.212.927,18	1.305.919,19	363.441,01	4.882.287,38
Zinsen 1,00%	562.262,26	228.535,86	63.602,18	854.400,29
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	3.775.189,44	1.534.455,05	427.043,19	5.736.687,68

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		2,93	
Kapitalmarktdarlehen 3,29%	3,35		28,56
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,76	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,71
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,44	5,28	36,28
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	8,00
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,92	6,82	54,21
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,59	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,84
MIETE BRUTTO	6,55	7,50	65,05
Werte Modellkalkulation	6,55	max. 7,50	65,34

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	227,43	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	484,40	60,00	
Werte Modellkalkulation € / m ²	484,49	60,00	

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

	Grundkosten	Baukosten
0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.931.164,20 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	67.590,75 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	21.242,81 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	27.036,30 €
Marklergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	20.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	25.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	10.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	6.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	5.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	5.000,00 €
Summe 0		2.128.034,05 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €
Summe 1		70.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
reine Baukosten		
Oberirdisch	1.510,00 €/m ²	12.408.757,20 €
Unterirdisch	520,00 €/m ²	631.800,00 €
Summe 2-4		13.040.557,20 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
Summe 6		
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²	251.600,00 €
Summe 6		251.600,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	65.202,79 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	423.818,11 €
Planer		
Achitektur	3,90 % von BK	508.581,73 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	247.770,59 €
Vermessung	0,20 % von BK	26.081,11 €
Geotechnik	0,20 % von BK	26.081,11 €
TGA Planer	2,00 % von BK	260.811,14 €
ÖBA	2,90 % von BK	378.176,16 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	130.405,57 €
Bauphysik	0,50 % von BK	65.202,79 €
Brandschutz	0,20 % von BK	26.081,11 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	39.121,67 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	26.081,11 €
Hydrologe	0,20 % von BK	26.081,11 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	39.121,67 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €
Summe 7		2.308.617,79 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	1,90 % von BK	247.770,59 €
Versicherungen	0,25 % von BK	32.601,39 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		370.371,98 €
9 Reserve	3 % von BK	391.216,72 €
Summe 9		391.216,72 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		18.560.397,74 €
	2.128.034,05	16.432.363,68 Gesamtsummen
		15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
		-1.235.298,98 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 16.432.363,68		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 402.469,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		11,55%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Anteil Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	10.352.793,91	5.018.961,10	1.060.608,67	16.432.363,68
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.195.747,70	160.987,80	0,00	1.356.735,50
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.195.747,70	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	5.887.448,95	2.870.426,23	725.649,51	9.483.524,69
Zinsen 1,00%	1.030.303,57	502.324,59	126.988,66	1.659.616,82
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	6.917.752,52	3.372.750,82	852.638,17	11.143.141,51

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45
Superföderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		3,00	
Kapitalmarktdarlehen 2,96%	3,08		25,97
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,72	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,08	0,10	0,66
EVV 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,17	5,29	33,64
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,35
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,68	6,81	50,92
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,57	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,18
MIETE BRUTTO	6,29	7,50	61,10
Werte Modellkalkulation	6,29	max. 7,50	65,34

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag €/ m ²	216,05	60,00	
Grundkostenbeitrag €/ m ²	265,22	0,00	
Eigenmittel Gesamt €/ m²	481,27	60,00	
Werte Modellkalkulation €/ m ²	481,47	60,00	

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €		
Vertragserichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	40.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 0	4.666.039,09 €	4.666.039,09	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €		150.000,00
	Summe 1	150.000,00 €		150.000,00
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten				
Oberirdisch	1.455,00 €/m ²	26.349.104,25 €		
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €		
	Summe 2-4	27.650.054,25 €		27.650.054,25
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 6			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €		
	Summe 6	355.040,00 €		355.040,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	138.250,27 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	898.626,76 €		
Planer				
Achitektur	3,90 % von BK	1.078.352,12 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	525.351,03 €		
Vermessung	0,20 % von BK	55.300,11 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	55.300,11 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	553.001,09 €		
ÖBA	2,90 % von BK	801.851,57 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	276.500,54 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	138.250,27 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	55.300,11 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	82.950,16 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	55.300,11 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	55.300,11 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	82.950,16 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 7	4.862.584,52 €		4.862.584,52
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	553.001,09 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	69.125,14 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	712.126,22 €		712.126,22
9 Reserve	3 % von BK	829.501,63 €		
	Summe 9	829.501,63 €		829.501,63
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		39.225.345,70 €	4.666.039,09	34.559.306,62
				32.481.279,00 Gesamtsummen
				-2.078.027,62 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	34.559.306,62	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		11,75%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Anteil Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	23.041.913,34	9.304.337,34	2.213.055,94	34.559.306,62
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Gurundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	3.241.414,56
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	1.424.624,52
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.707.424,82	312.547,20	0,00	3.019.972,02
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.707.424,82	312.547,20	0,00	3.019.972,02
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	0,00
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	13.875.556,62	5.513.747,86	1.592.709,12	20.982.013,60
Zinsen 1,00%	2.428.222,41	964.905,88	278.724,10	3.671.852,38
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	16.303.779,02	6.478.653,74	1.871.433,22	24.653.865,98

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,86%		2,96	
Kapitalmarktdarlehen 3,07%	3,23		27,05
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,08	0,10	0,67
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,24	5,28	34,21
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,49
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,73	6,82	51,63
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,57	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,33
MIETE BRUTTO	6,34	7,50	61,95
Werte Modellkalkulation	6,34	max. 7,50	62,70

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	209,87	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	461,14	60,00	
Werte Modellkalkulation € / m ²	461,11	60,00	

Wie aus den Kalkulationen ersichtlich könnten sich die reinen Baukosten je nach Modellgrundstück zwischen 2% und 9% erhöhen, ohne dass sich die Mieten verändern würden. Der Finanzierungszuschuss müsste auf 11,5% gesenkt werden, um auch aus dem Finanzierungsbeitrag keine Mehrung der Mieterkosten zu erhalten.

Im zweiten Modellversuch wird die Darlehenslaufzeit, welche nach § 4 Absatz 3 Neubauverordnung 2007 auf 35 Jahren festgesetzt ist, auf 40 Jahre erhöht. Dadurch werden sich die Baukosten weiter erhöhen, die Mieten und Finanzierungsbeiträge jedoch gleichbleiben. Die Annuität des Fremdkapitals wird auf das Minimum $100\% / 40 \text{ Jahre} = 2,5\%$ pro Jahr reduziert und der Prozentsatz für den Finanzierungsbeitrag angepasst.

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.019.636,80 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	35.687,29 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	11.216,00 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	14.274,92 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	10.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	10.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	4.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	2.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	5.500,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	3.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	3.000,00 €		
	Summe 0	1.118.315,01 €	1.118.315,01	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	50.000,00 €		50.000,00
	Summe 1	50.000,00 €		
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten				
Oberirdisch	1.585,00 €/m ²	6.877.124,80 €		
Unterirdisch	530,00 €/m ²	325.950,00 €		
	Summe 2-4	7.203.074,80 €		7.203.074,80
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	150,00 €/m ²	179.130,00 €		
	Summe 6	179.130,00 €		179.130,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	36.015,37 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	234.099,93 €		
Planer				
Achtitektur	3,90 % von BK	280.919,92 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	136.858,42 €		
Vermessung	0,20 % von BK	14.406,15 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	14.406,15 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	144.061,50 €		
ÖBA	2,90 % von BK	208.889,17 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	72.030,75 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	36.015,37 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	14.406,15 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	21.609,22 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	14.406,15 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	14.406,15 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	21.609,22 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €		
	Summe 7	1.274.139,63 €		1.274.139,63
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	2,00 % von BK	144.061,50 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	18.007,69 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	252.069,18 €		252.069,18
9 Reserve	3 % von BK	216.092,24 €		
	Summe 9	216.092,24 €		216.092,24
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		10.292.820,86 €	1.118.315,01	9.174.505,85 Gesamtsummen
				8.419.888,66 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				-754.617,19 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 9.174.505,85		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
		Förderung je m ²	
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 197.536,50	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter		11,47%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	6.133.532,44	2.471.766,43	569.206,98	9.174.505,85
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Gurundkosten Mieter	794.693,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	703.516,17	74.777,40	0,00	778.293,57
Eigenmittel Baukosten Mieter	703.516,17	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	3.604.598,76	1.463.823,30	399.803,72	5.468.225,78
Zinsen 1,00%	720.919,75	292.764,66	79.960,74	1.093.645,16
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	4.325.518,51	1.756.587,97	479.764,46	6.561.870,94

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,44
Superföderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,50%		2,94	
Kapitalmarktdarlehen 2,87%	3,35		27,99
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,76	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,70
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,43	5,28	35,70
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,86
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,92	6,82	53,48
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,59	0,68	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,70
MIETE BRUTTO	6,55	7,50	64,18
Werte Modellkalkulation	6,55	max. 7,50	65,34

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	227,48	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	256,97	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	484,45	60,00	
Werte Modellkalkulation € / m ²	484,49	60,00	

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	1.931.164,20 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	67.590,75 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	21.242,81 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	27.036,30 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	20.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	25.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	10.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	6.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	5.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	5.000,00 €		
	Summe 0	2.128.034,05 €	2.128.034,05	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfälln / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €		
	Summe 1	70.000,00 €		70.000,00
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten				
Oberirdisch	1.622,00 €/m ²	13.329.141,84 €		
Unterirdisch	520,00 €/m ²	631.800,00 €		
	Summe 2-4	13.960.941,84 €		13.960.941,84
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	100,00 €/m ²	251.600,00 €		
	Summe 6	251.600,00 €		251.600,00
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	69.804,71 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	453.730,61 €		
Planer				
Achitektur	3,90 % von BK	544.476,73 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	265.257,89 €		
Vermessung	0,20 % von BK	27.921,88 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	27.921,88 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	279.218,84 €		
ÖBA	2,90 % von BK	404.867,31 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	139.609,42 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	69.804,71 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	27.921,88 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	41.882,83 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	27.921,88 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	27.921,88 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	41.882,83 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €		
	Summe 7	2.470.145,29 €		2.470.145,29
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	1,90 % von BK	265.257,89 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	34.902,35 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	390.160,25 €		390.160,25
9 Reserve				
	3 % von BK	418.828,26 €		
	Summe 9	418.828,26 €		418.828,26
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)				
		19.689.709,69 €	2.128.034,05	17.561.675,64
			15.197.064,70	Gesamtsummen
			-2.364.610,94	Gesamtbaubkosten lt. WWFSG
				Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 17.561.675,64		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€ 5.189.634,00		600 €/m ²
Superförderung	€ 402.469,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		10,81%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Antel Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	11.064.288,26	5.363.888,52	1.133.498,86	17.561.675,64
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.467.895,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.049,56	160.987,80	0,00	1.357.037,36
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.049,56	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdahrlehen	6.598.641,44	3.215.353,64	798.539,69	10.612.534,78
Zinsen 1,00%	1.319.728,29	643.070,73	159.707,94	2.122.506,96
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	7.918.369,73	3.858.424,37	958.247,63	12.735.041,73

Mieten				
Landesdarlehen	1,00%	0,49	0,49	3,45
Superföderung Zinsen	1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	2,50%		3,00	
Kapitalmarktdarlehen	2,59%	3,09		25,53
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		0,72	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%			
Rücklagenkomponente	2,00%	0,08	0,10	0,65
EVV	0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00			
MIETE NETTO		4,17	5,29	33,20
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	1,25	7,24
Aufzug	0,00			
Miete vor UST		5,68	6,81	50,37
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04	0,01	
Ust	10%	0,57	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%			
Ust	20%			10,07
MIETE BRUTTO		6,29	7,50	60,44
Werte Modellkalkulation		6,29	max. 7,50	65,34

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	216,10	60,00
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	265,22	0,00
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	481,33	60,00
Werte Modellkalkulation	€/ m ²	481,47	60,00

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
Wohnungsanzahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

	Grundkosten	Baukosten
0 Grund		
Kaufpreis	235,00 €/m ²	4.255.697,25 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Grundstücks Kaufpreis	148.949,40 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Grundstücks Kaufpreis	46.812,67 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Grundstücks Kaufpreis	59.579,76 €
Marktergebühren		nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA	30.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA	40.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	25.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA	25.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	15.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA	10.000,00 €
Summe 0		4.666.039,09 €
1 Aufschließung		
Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €
Summe 1		150.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten		
reine Baukosten		
Oberirdisch	1.565,00 €/m ²	28.341.132,75 €
Unterirdisch	490,00 €/m ²	1.300.950,00 €
Summe 2-4		29.642.082,75 €
5 Einrichtung		
Küchen		nicht vorhanden
Summe 5		
6 Außenanlagen		
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	70,00 €/m ²	355.040,00 €
Summe 6		355.040,00 €
7 Honorare		
Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	148.210,41 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	963.367,69 €
Planer		
Architektur	3,90 % von BK	1.156.041,23 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	563.199,57 €
Vermessung	0,20 % von BK	59.284,17 €
Geotechnik	0,20 % von BK	59.284,17 €
TGA Planer	2,00 % von BK	592.841,66 €
ÖBA	2,90 % von BK	859.620,40 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	296.420,83 €
Bauphysik	0,50 % von BK	148.210,41 €
Brandschutz	0,20 % von BK	59.284,17 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	88.926,25 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	59.284,17 €
Hydrologe	0,20 % von BK	59.284,17 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	88.926,25 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €
Summe 7		5.212.185,52 €
8 Nebenkosten		
Anschlusskosten	2,00 % von BK	592.841,66 €
Versicherungen	0,25 % von BK	74.105,21 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		756.946,86 €
9 Reserve	3 % von BK	889.262,48 €
Summe 9		889.262,48 €
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)	41.671.556,70 €	
	4.666.039,09	37.005.517,62 Gesamtsummen
		32.481.279,00 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
		-4.524.238,62 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	37.005.517,62	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	Förderung je m ² 510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		10,97%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	24.672.888,83	9.962.926,14	2.369.702,65	37.005.517,62
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	3.241.414,56	0,00	0,00	3.241.414,56
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00	1.424.624,52	0,00	1.424.624,52
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.706.615,90	312.547,20	0,00	3.019.163,10
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.706.615,90	312.547,20	0,00	3.019.163,10
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	0,00
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	15.507.341,01	6.172.336,66	1.749.355,83	23.429.033,51
Zinsen 1,00%	3.101.468,20	1.234.467,33	349.871,17	4.685.806,70
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	18.608.809,22	7.406.804,00	2.099.227,00	28.114.840,22

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 2,50%		2,96	
Kapitalmarktdarlehen 2,69%	3,23		26,59
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%		0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,08	0,10	0,66
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,24	5,28	33,74
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	7,38
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	5,73	6,82	51,04
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,04	0,01	
Ust 10%	0,57	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			10,21
MIETE BRUTTO	6,34	7,50	61,25
Werte Modellkalkulation	6,34	max. 7,50	62,70

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	209,81	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	251,27	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	461,08	60,00	
Werte Modellkalkulation € / m ²	461,11	60,00	

Bei der Erstreckung der Darlehenslaufzeit um 5 Jahre auf insgesamt 40 Jahre, können die Baukosten von der Ursprungskalkulation um 10% bis 18% erhöht werden, ohne dass sich die Mietkosten erhöhen. Die reinen Baukosten konnten auf bis zu 1.620,- € je Quadratmeter förderbarer Fläche erhöht werden. Der Prozentsatz der Eigenmittel Mieter müssten nochmal auf rund 10,9% der Gesamtbaukosten gesenkt werden, um die Finanzierungsbeiträge nicht zu verteuern.

Der Nachteil daraus wären längere Tilgungszeiten des Fremdkapitals. Zudem wäre der Anteil an Fremdkapital wesentlich höher, was sich vermutlich bei der Kaufoption negativ auf den Kaufpreis auswirken würde.

Ein weiterer möglicher Hebel, um die Baukosten anzuheben, wären die Eigenmittelzinsen von 3,5%. Dies stellt in der heutigen Zeit einen sehr hohen Zinssatz dar und sollte daher auf ein marktüblicheres Niveau reduziert werden.

6.4.1.2 Empfehlung zum Wegfall der maximalen Gesamtbaukosten

Wie man aus den Kalkulationen und Mietenkalkulationen leicht erkennen kann, können bei gleichbleibenden Mieten wesentlich höhere Baukosten erzielt werden. Die Erhöhung der Gesamtbaukosten wird die Preissteigerungen der Bauwirtschaft abfedern und es ermöglichen mehr Qualität zu verbauen bzw. mehr Gemeinschaftseinrichtungen in den sozialen Wohnbauten zu realisieren. Wie schon erwähnt gebe es den Nachteil der längeren Darlehenslaufzeit sowie der erhöhten Kosten bei Eigentumserwerb durch die Mieter. Jedoch sollte derzeit darauf geachtet werden, dass der soziale Wohnbau weiterhin Baufirmen findet, welche gemeinsam mit dem gemeinnützigen Bauträger die Wohnbauten realisiert.

Die Empfehlung lautet daher auf die Regulierung der maximalen Gesamtbaukosten zu verzichten und stattdessen die Mieten in der Neubauverordnung auf ein realistisches Maß zu fixieren. Meiner Einschätzung nach wären 6,70€/m² vermietbarer Fläche, für Wohnungen welche nach § 3 Neubauverordnung 2007 gefördert werden, angemessen.

Die Reduzierung der Eigenmittelzinsen würde einen Nachteil in der Beschaffung von Eigenmitteln mit sich bringen. Wie in Kapitel 6.4.2. Gleichstellung gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger beschrieben, wäre es jedoch möglich dies Eigenmittelverzinsung etwas zu reduzieren, da gerade große gemeinnützige Bauträger jährlich mehr Eigenmittelreserven erwirtschaften, als für weitere Projektentwicklungen benötigt werden.

6.4.2. Gleichstellung gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger

Ein entscheidender Unterschied zwischen geförderten Wohneinheiten in Häusern von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern ist die Mietpreisgestaltung nach Ausfinanzierung der Fördermittel der Stadt Wien. Während der gemeinnützige Bauträger durch das WGG sowie bei Inanspruchnahme von Fördermitteln der Stadt Wien durch das WWFSG 1989 in der Mietpreisbildung beschränkt werden, so ist der gewerbliche Bauträger lediglich in der Zeit der Förderungstilgung an die Mietzinsbeschränkung durch das WWFSG 1989 gebunden. Nach Tilgung der Fördermittel kann der gewerblichen Bauträger seine Mietpreise nach Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes frei bilden. Der gemeinnützige Bauträger ist jedoch nach § 14 Absatz 7a des WGG weiterhin an eine Mietpreisobergrenze gebunden.

„Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 3 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,75 Euro. Der angeführte Betrag vermindert oder erhöht sich – erstmals am 1. April 2018 – jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt. Bei der Berechnung des neuen

Betrages sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächst niedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächst höheren ganzen Cent aufzurunden. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die angemessene Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, kann zusätzlich verrechnet werden.“ (§ 14 Absatz 7a WGG)

Somit ist ein gemeinnütziger Bauträger verpflichtet die Miete, nach Ausfinanzierung des Gebäudes eine Nettomiete (exklusive Betriebskosten, Eigenmittelzinsen oder ähnliches), auf 1,75 € / m² zu reduzieren. Diese Mieteinnahmen sind, wie auch andere Gewinne, zur Eigenmittelstärkung heranzuziehen und sind zur Reinvestition heranzuziehen. Der valorisierte Mietsatz mit 01.04.2018 beträgt 1,82 € / m² Nutzfläche.

Im nachfolgenden Modellversuch wird untersucht, ob eine Gleichstellung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern bei geförderten Wohnbauten möglich ist und was dies für die Endnutzer bedeuten würde.

6.4.2.1. Beschränkung der Mieten nach Ausfinanzierung der Förderung für gewerbliche Bauträger

Um einen Modellversuch aufbauen zu können, wird vorab der Ist-Stand beschrieben. Wenn ein gewerblicher Bauträger einen geförderten Wohnbau neu errichtet, so müssen die Mieten laut Mietzinsbildung des § 62 Absatz 1 des WGG erfolgen.

„Der für die Überlassung eines nach den Bestimmungen des I. Hauptstückes geförderten Mietgegenstandes zu entrichtende Hauptmietzins setzt sich auf Förderungsdauer wie folgt zusammen:

- 1. aus dem Betrag, der unter Zugrundelegung der Endabrechnung zur Tilgung und Verzinsung der auf die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder der auf die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 entfallenden Darlehen abzüglich eines Zuschusses jedoch zuzüglich etwaiger Rückzahlungsraten für gewährte Zuschüsse erforderlich ist*
- 2. aus dem Betrag, der zur Abstattung und Verzinsung des vom Vermieter unter Zugrundelegung der Endabrechnung für die wirtschaftliche Einheit (Wohnhaus, Wohnhausanlage) oder für die Verrechnungskreise geförderter Bauteile nach § 2 Z 8 eingesetzten Eigenkapitals erforderlich ist, soweit nicht gemäß § 69 Abs. 1 eine Überwälzung auf die Mieter erfolgte*
- 3. aus dem Bauzins im Falle der Einräumung eines Baurechtes bzw.*
- 4. aus einem Betrag von jährlich höchstens 6 vH der zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden nach dem Bodenwert ermittelten Einheitswertes, sofern die Grundkosten nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwält wurden.“ (§ 62 Absatz 1 WGG)*

Hierbei gibt es folgende genauere Definitionen:

„Der Mietzins für geförderte Einstellplätze (Garagen, auch auf anderen wirtschaftlichen Einheiten) und Abstellplätze darf auf Förderungsdauer das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.“ (§ 62 Absatz 4 WGG)

„Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Bei Wohnungen in Hochhäusern (§ 7f Bauordnung für Wien) erhöht sich die Mietzinsobergrenze um 1 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwält wurde, der laufende Bauzins gemäß § 5 Z 4 sowie jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der mit

Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 begehrt werden.“ (§ 63 Absatz 1 WGG)

„Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf abweichend von § 62 Abs. 3 auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 0,74 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.“ (§ 63 Absatz 2 WGG)

„Die Beträge nach Abs. 1 erster Satz und Abs. 2 vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert Juni 2018 ergibt. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.“ (§ 63 Absatz 3 WGG)

Die Indexanpassung von Jänner 2016 auf Dezember 2018 beträgt +6,5%. Die maximalen Kosten für Finanzierung beträgt daher 5,29 €/m²

Ergebnis der Berechnung

Zeitpunkt	Verbraucherpreisindex 2015	Veränderungsrate	Wert
Jänner 2016	99,8	-	4,97 EUR
Dezember 2018	106,3	6,5	5,29 EUR

Der Verbraucherpreisindex 2015 hat sich von Jänner 2016 bis Dezember 2018 um 6,5 % verändert.

Abb. 53: Indexveränderung VPI 2016 bis 2018 – Statistik Austria (<https://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>)

Aus den oben genannten Mietkomponenten ist die einzige gewinntragende Komponente nach § 62 Absatz 1 Punkt 4 des WGG ein Betrag von jährlich höchstens 6% des zu Baubeginn geltenden Bodenwerts ermittelten Einheitswertes. Dieser wird vom zuständigen Finanzamt per Bescheid festgesetzt und wird wie folgt definiert:

„Der Wertmaßstab für die Einheitswerte des Grundvermögens ist der gemeine Wert. Die derzeitigen Einheitswerte sind nach den Wertverhältnissen zum 1. Jänner 1973 zu ermitteln. Gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 (BGBl. Nr. 570/1982) sind diese festgestellten Einheitswerte pauschal um 35 Prozent zu erhöhen.“ (Bundesministerium für Finanzen, 2018)

Somit ist der genannte Einheitswert, ein um 35% erhöhte Einheitswert aus 1973. Diese Werte wurden bisher nie aktualisiert und sind daher dementsprechend niedrig. Die Werte der Modellgrundstücke konnten nicht abgerufen werden, da lediglich Grundstückseigentümer diesen Wert beim Finanzamt abfragen können. Jedoch liegen diese meist zwischen € 30.000 und € 50.000. Bei der Annahme des Maximums von € 50.000 sind 6% € 3.000, welche jährlich auf die Mieter überwältigt werden dürfen. Aufgerechnet auf das kleinste Modellgrundstück (Leopoldstadt) sind folgende Mieten pro Monat und Quadratmeter zu erreichen:

$$€ 3.000 / 12 = 250 € / \text{Monat}$$

$$250 € / \text{Monat} / 4.338,88 \text{ m}^2 = 0,057 € / \text{m}^2$$

Das heißt, der mögliche Mietertrag liegt bei rund 6 Cent pro Quadratmeter Nutzfläche. Somit kann gesagt werden, dass es keinerlei Mietertrag für gewerbliche Bauträger auf Förderungsdauer gibt.

Somit muss berechnet werden, wie lange die Tilgungsdauer der einzelnen Darlehen beträgt. Die Rückzahlung der Landesdarlehen wird in § 4 der Neubauverordnung 2007 wie folgt definiert:

„Die Laufzeit des Förderungsdarlehens des Landes beginnt nach Zuzählung des Darlehens mit dem dem Bezug der Wohnungen, der Geschäftsräume oder der Heimplätze, spätestens jedoch dem der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Bauordnung für Wien nächstfolgenden Termin gemäß Abs. 2.“ (§ 4 Absatz 1 NBV 2007)

„Das Förderungsdarlehen des Landes ist halbjährlich im Nachhinein mit 0,5 vH des aushaftenden Betrages zu verzinsen. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten.“ (§ 4 Absatz 2 NBV 2007)

„Die Rückzahlung des Darlehens beginnt nach der gänzlichen Rückzahlung der gemäß § 3 Abs. 3 in Anspruch genommenen Darlehen bzw. der Eigenmittel in halbjährlichen Pauschalraten im Ausmaß des höchsten bis dahin geleisteten Betrages für die halbjährliche Abstattung des Darlehens gemäß § 3 Abs. 3 bzw. der Eigenmittel, zumindest aber in einer Höhe, dass die Darlehenslaufzeit nach 40 Jahren endet. Rückzahlungstermine sind der 1. April und der 1. Oktober.“ (§ 4 Absatz 3 NBV 2007)

Die Tilgung des Landesdarlehen ist daher erst nach vollständiger Tilgung der Fremdmittel möglich.

Um die Tilgungsdauer des gewerblichen Bauträgers berechnen zu können wird eine branchenübliche Verzinsung von 1,4% angenommen. Wobei die Eigenmittel erst nach Abbezahlung sämtlicher Darlehen (Landesdarlehen und Fremdkapital) zur Tilgung gelangen. Zudem werden von den Mietern keinerlei Finanzierungsbeiträge eingehoben, da dies im gewerblichen Wohnungsbau nicht üblich ist.

Leopoldstadt:

Die Finanzierung des Modellgrundstücks Leopoldstadt setzt sich wie folgt zusammen:

Landesdarlehen	2.730.450,00 €
<u>Superförderung</u>	<u>197.536,50 €</u>
Gesamtlandesdarlehen	2.927.986,50 €
Fremdkapital GBK	4.393.521,73 €
Eigenmittel GBK	1.098.380,43 €

Um die Berechnung der Finanzierung möglichst genau betrachten zu können wird für die Finanzierungsthemen ein Darlehensrechner aus dem Internet herangezogen. Die Webseite <https://www.zinsen-berechnen.de> bietet für die Berechnung jeglicher Finanzierungsarten eine Möglichkeit.

Um zu berechnen, in welcher Zeit das Fremdkapital getilgt werden kann, ist es wichtig zu wissen wie viel der maximalen Mietbelastung durch Fremdfinanzierung (5,29 € / m²), durch die Eigenmittelverzinsung bzw. die Zinslast des Landesdarlehen verbraucht werden.

Um möglichst schnell in die frei Mietzinsbildung zu kommen, werden in der Regel seitens des gewerblichen Bauträger keine Eigenmittelzinsen, noch eine Tilgung der Eigenmittel im Tilgungszeitrum von Fremdkapital und Landesdarlehen verrechnet.

Von den Landesdarlehen fallen in der Tilgungszeit des Fremdkapitals lediglich die Zinsen in der Höhe von 1% jährlich des Darlehensbetrages an.

Somit werden jährlich $2.927.986,50 \text{ €} / 100 \times 1 = 29.279,87 \text{ €}$ an Zinsen für die Landesdarlehen fällig.

$29.279,87 \text{ €} / 12 \text{ Monate} = 2.439,99 \text{ €} / \text{Monat}$

$2.439,99 \text{ €} / 4.338,88 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} = 0,56 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Nutzfläche}$

Für die Abbezahlung des Fremdkapitals verbleiben damit:

$5,29 - 0,56 = 4,73 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ Nutzfläche}$

$4,73 \text{ €} / \text{m}^2 \times 4.338,88 \text{ m}^2 = 20.522,90 \text{ €} / \text{Monat}$

$20.522,90 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 246.274,83 \text{ €} / \text{Jahr}$

Somit könnte die Rückzahlungsrate gesamt 246.274,83 € jährlich betragen.

Abb. 54: Berechnung der Tilgungsdauer des Fremdkapitals „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehenrechner.php>)

Dies setzt sich wie folgt zusammen:

Tilgungsplan		Darstellung: nur Jahressummen alle Monate			
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	4.393.521,73	246.274,83	61.509,30	184.765,53	4.208.756,20
2	4.208.756,20	246.274,83	58.922,59	187.352,24	4.021.403,96
3	4.021.403,96	246.274,83	56.299,66	189.975,17	3.831.428,79
4	3.831.428,79	246.274,83	53.640,00	192.634,83	3.638.793,96
5	3.638.793,96	246.274,83	50.943,12	195.331,71	3.443.462,24
6	3.443.462,24	246.274,83	48.208,47	198.066,36	3.245.395,89
7	3.245.395,89	246.274,83	45.435,54	200.839,29	3.044.556,60
8	3.044.556,60	246.274,83	42.623,79	203.651,04	2.840.905,56
9	2.840.905,56	246.274,83	39.772,68	206.502,15	2.634.403,41
10	2.634.403,41	246.274,83	36.881,85	209.393,18	2.425.010,23
11	2.425.010,23	246.274,83	33.950,14	212.324,09	2.212.685,54
12	2.212.685,54	246.274,83	30.977,80	215.297,23	1.997.388,31
13	1.997.388,31	246.274,83	27.963,44	218.311,39	1.779.076,91
14	1.779.076,91	246.274,83	24.907,08	221.367,75	1.557.709,16
15	1.557.709,16	246.274,83	21.807,93	224.466,90	1.333.242,26
16	1.333.242,26	246.274,83	18.665,39	227.609,44	1.105.632,82
17	1.105.632,82	246.274,83	15.478,88	230.795,97	874.836,65
18	874.836,65	246.274,83	12.247,72	234.027,11	640.809,74
19	640.809,74	246.274,83	8.971,34	237.303,49	403.506,24
20	403.506,24	246.274,83	5.649,09	240.625,74	162.880,50
21	162.880,50	165.160,83	2.280,33	162.880,50	0,00
Gesamtsummen	4.393.521,73	5.090.657,43	697.135,70	4.393.521,73	0,00

Abb. 55: Tilgungsplan Fremdkapital „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehenrechner.php>)

Die Laufzeit des Fremdkapitals beträgt somit knapp 21 Jahre. Danach können die Landesdarlehen getilgt werden.

Für die Tilgung der Landesdarlehen fallen klarerweise die vorher berechnete Zinsbelastung durch die Landesdarlehen von 0,56 € / m² Nutzfläche weg, da diesen in den Tilgungsplan einfließen. Somit können die vollen 5,29 € / m² Nutzfläche pro Monat für die Tilgung inklusive der Verzinsung und Bearbeitungsgebühren verwendet werden.

$$5,29 \text{ € / m}^2 \times 4.338,88 \text{ m}^2 = 22.952,68 \text{ € / Monat}$$

$$22.952,68 \text{ € / Monat} \times 12 \text{ Monate} = 275.432,10 \text{ € / Jahr}$$

Tilgung inkl. Zinsen und Bearbeitungsgebühren der Landesdarlehen:

Kenndaten [weiße Felder ausfüllen, markiertes Feld wird berechnet]		Was berechnen?
Kreditbetrag:	2.927.986,50 Euro	<input type="radio"/> Kreditbetrag berechnen
<input type="checkbox"/> Bearbeitungsgebühr:	keine	
<input type="checkbox"/> Disagio:	keines	
Zinssatz:	1,000 % p.a. nominal	<input type="radio"/> Zinssatz berechnen
Rückzahlungsrate:	275.432,10 Euro	
Ratenintervall:	jährlich	<input type="radio"/> Rate berechnen
Zahlungsart:	nachschüssig	
<input type="checkbox"/> Abweichende Schlussrate:	nicht abweichend	
Laufzeit der Ratenzahlungen:	11,3 Jahre	<input checked="" type="radio"/> Laufzeit berechnen
<input type="checkbox"/> Tilgungsfreie Zeit:	keine	
Restschuld:	0,00 Euro	<input type="radio"/> Restschuld berechnen
<input type="checkbox"/> Auszahlungsmonat:	nicht angegeben	
Rechengenauigkeit:	intern maximal	

Abb. 56: Berechnung der Tilgungsdauer der Fördermittel „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehsrechner.php>)

Tilgungsplan:

Tilgungsplan		Darstellung: <input checked="" type="radio"/> nur Jahressummen <input type="radio"/> alle Monate				
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Raten-zahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende	
1	2.927.986,50	275.432,10	29.279,07	246.152,24	2.681.834,27	
2	2.681.834,27	275.432,10	26.818,34	248.613,76	2.433.220,51	
3	2.433.220,51	275.432,10	24.332,21	251.099,89	2.182.120,61	
4	2.182.120,61	275.432,10	21.821,21	253.610,89	1.928.509,72	
5	1.928.509,72	275.432,10	19.285,10	256.147,00	1.672.362,72	
6	1.672.362,72	275.432,10	16.723,63	258.708,47	1.413.654,24	
7	1.413.654,24	275.432,10	14.136,54	261.295,56	1.152.358,69	
8	1.152.358,69	275.432,10	11.523,59	263.908,51	888.450,17	
9	888.450,17	275.432,10	8.884,50	266.547,60	621.902,57	
10	621.902,57	275.432,10	6.219,03	269.213,07	352.689,50	
11	352.689,50	275.432,10	3.526,89	271.905,21	80.784,29	
12	80.784,29	81.592,14	807,84	80.784,29	0,00	
Gesamt-summen	2.927.986,50	3.111.345,24	183.358,74	2.927.986,50	0,00	

Abb. 57: Tilgungsplan Fördermittel „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehsrechner.php>)

Somit ist das Landesdarlehen in weiteren 11 Jahren abbezahlt. Die „freie“ Mietzinsbildung für den gewerblichen Bauträger beginnt somit 32 Jahre nach Baufertigstellung, beziehungsweise kann ab diesen Zeitpunkt zum Markpreis verkauft werden.

Favoriten:

Die Finanzierung des Modellgrundstück Favoriten setzt sich wie folgt zusammen:

Landesdarlehen	5.189.634,00 €
<u>Superförderung</u>	<u>402.469,50 €</u>
Gesamtlandesdarlehen	5.592.103,50 €

Fremdkapital 7.683.968,96 €

Eigenkapital 1.920.992,24 €

Die Belastung der Mieten durch die Verzinsung Landesdarlehen beträgt damit $5.592.103,50 / 100 \times 1 = 55.921,04$.

$55.921,04 \text{ €} / 12 = 4.660,09 \text{ €} / \text{Monat}$

$4.660,09 \text{ €} / 8.217,72 \text{ m}^2 = 0,57 \text{ €} / \text{m}^2$

Die mögliche Tilgung für das Fremdkapital beträgt damit $5,29 - 0,57 = 4,72 \text{ €} / \text{m}^2$

$4,72 \text{ €} / \text{m}^2 \times 8.217,72 \text{ m}^2 = 38.811,65 \text{ €} / \text{Monat}$

$38.811,65 \text{ €} / \text{Monat} \times 12 \text{ Monate} = 465.739,83 \text{ €} / \text{Jahr}$

Berechnung Tilgung Fremdkapital:

Kenndaten [weiße Felder ausfüllen, markiertes Feld wird berechnet] ▼ Was berechnen?

?	Kreditbetrag:	7.683.968,96	Euro	<input type="radio"/> Kreditbetrag berechnen
?	<input type="checkbox"/> Bearbeitungsgebühr:	keine		
?	<input type="checkbox"/> Disagio:	keines		
?	Zinssatz:	1,400	% p.a. nominal	<input type="radio"/> Zinssatz berechnen
?	Rückzahlungsrate:	465.739,83	Euro	<input type="radio"/> Rate berechnen
?	Ratenintervall:	jährlich		
?	Zahlungsart:	nachschüssig		
?	<input type="checkbox"/> Abweichende Schlussrate:	nicht abweichend		
?	Laufzeit der Ratenzahlungen:	18,89	Jahre	<input checked="" type="radio"/> Laufzeit berechnen
?	<input type="checkbox"/> Tilgungsfreie Zeit:	keine		
?	Restschuld:	0,00	Euro	<input type="radio"/> Restschuld berechnen
?	<input type="checkbox"/> Auszahlungsmonat:	nicht angegeben		
?	Rechengenauigkeit:	intern maximal		

Abb. 58: Berechnung der Tilgungsdauer des Fremdkapitals „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php>)

Tilgungsplan:

Tilgungsplan		Darstellung: nur Jahressummen alle Monate			
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	7.683.968,96	465.739,83	107.575,57	358.164,26	7.325.804,70
2	7.325.804,70	465.739,83	102.561,27	363.178,56	6.962.626,13
3	6.962.626,13	465.739,83	97.476,77	368.263,06	6.594.363,07
4	6.594.363,07	465.739,83	92.321,08	373.418,75	6.220.944,32
5	6.220.944,32	465.739,83	87.093,22	378.646,61	5.842.297,71
6	5.842.297,71	465.739,83	81.792,17	383.947,66	5.458.350,05
7	5.458.350,05	465.739,83	76.416,90	389.322,93	5.069.027,12
8	5.069.027,12	465.739,83	70.966,38	394.773,45	4.674.253,67
9	4.674.253,67	465.739,83	65.439,65	400.300,28	4.273.953,39
10	4.273.953,39	465.739,83	59.835,35	405.904,48	3.868.048,91
11	3.868.048,91	465.739,83	54.152,68	411.587,15	3.456.461,76
12	3.456.461,76	465.739,83	48.390,46	417.349,37	3.039.112,40
13	3.039.112,40	465.739,83	42.547,57	423.192,28	2.615.920,14
14	2.615.920,14	465.739,83	36.622,88	429.116,95	2.186.803,19
15	2.186.803,19	465.739,83	30.615,24	435.124,59	1.751.678,61
16	1.751.678,61	465.739,83	24.523,50	441.216,33	1.310.462,28
17	1.310.462,28	465.739,83	18.346,47	447.393,36	883.068,92
18	883.068,92	465.739,83	12.082,96	453.656,87	409.412,05
19	409.412,05	415.143,82	5.731,77	409.412,05	0,00
Gesamtsummen	7.683.968,96	8.798.460,76	1.114.491,80	7.683.968,96	0,00

Abb. 59: Tilgungsplan Fremdkapital „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php>)

Das Fremdkapital wird somit in 19 Jahren getilgt.

Für die Rückzahlung der Landesdarlehen wird die Rückzahlungsrate wie folgt errechnet:

$$5,29 \text{ € / m}^2 \times 8.217,72 \text{ m}^2 = 43.471,74 \text{ € / Monat}$$

$$43.471,74 \text{ € / Monat} \times 12 \text{ Monate} = 521.660,87 \text{ € / Jahr}$$

Rückzahlung Landesdarlehen:

Kerndaten [weiße Felder ausfüllen, markiertes Feld wird berechnet]		Was berechnen?
Kreditbetrag:	5.592.103,50 Euro	<input type="radio"/> Kreditbetrag berechnen
Bearbeitungsgebühr:	keine	
Disagio:	keines	
Zinssatz:	1,000 % p.a. nominal	<input type="radio"/> Zinssatz berechnen
Rückzahlungsrate:	521.660,87 Euro	
Ratenintervall:	jährlich	<input type="radio"/> Rate berechnen
Zahlungsart:	nachschüssig	
Abweichende Schlussrate:	nicht abweichend	
Laufzeit der Ratenzahlungen:	11,4 Jahre	<input checked="" type="radio"/> Laufzeit berechnen
Tilgungsfreie Zeit:	keine	
Restschuld:	0,00 Euro	<input type="radio"/> Restschuld berechnen
Auszahlungsmonat:	nicht angegeben	
Rechengenauigkeit:	intern maximal	

Abb. 60: Berechnung der Tilgungsdauer der Fördermittel „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehsrechner.php>)

Tilgungsplan:

Tilgungsplan		Darstellung: nur Jahressummen alle Monate			
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	5.592.103,50	521.660,87	55.921,04	465.739,84	5.126.363,67
2	5.126.363,67	521.660,87	51.263,64	470.397,23	4.655.966,43
3	4.655.966,43	521.660,87	46.559,66	475.101,21	4.180.865,23
4	4.180.865,23	521.660,87	41.808,85	479.852,22	3.701.013,01
5	3.701.013,01	521.660,87	37.010,13	484.650,74	3.216.362,27
6	3.216.362,27	521.660,87	32.163,62	489.497,25	2.726.865,02
7	2.726.865,02	521.660,87	27.268,85	494.392,22	2.232.472,80
8	2.232.472,80	521.660,87	22.324,73	499.336,14	1.733.136,66
9	1.733.136,66	521.660,87	17.331,37	504.329,50	1.228.807,16
10	1.228.807,16	521.660,87	12.288,07	509.372,80	719.434,36
11	719.434,36	521.660,87	7.194,34	514.466,53	204.967,83
12	204.967,83	207.017,51	2.049,68	204.967,83	0,00
Gesamtsummen	5.592.103,50	5.945.287,08	353.183,58	5.592.103,50	0,00

Abb. 61: Tilgungsplan Fördermittel „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehsrechner.php>)

Die Rückzahlung der Landesdarlehen dauert demnach 11,5 Jahr. Die „freie“ Mietzinsbildung für den gewerblichen Bauträger beginnt daher nach 30,5 Jahren.

Donaustadt:

Die Finanzierung des Modellgrundstück Donaustadt teilt sich wie folgt auf:

Landesdarlehen	9.687.399,00 €
Superförderung	869.922,00 €
Gesamtlandesdarlehen	10.557.321,00 €

Fremdkapital 17.539.166,40 €

Eigenkapital 4.384.791,60 €

Die jährliche Zinsbelastung für die Landesdarlehen beträgt $10.557.321 / 100 \times 1 = € 105.573,21$

$105.573,21 € \text{ pro Jahr} / 12 \text{ Monate} = 8.797,77 € / \text{Monat}$

$8.797,77 € \text{ pro Monat} / 18.109,35 \text{ m}^2 = 0,49 € / \text{m}^2$

Für die Rückzahlungsrate des Fremdkapitals verbleiben damit:

$5,29 - 0,49 = 4,80 € / \text{m}^2$

$4,80 € / \text{m}^2 \times 18.109,35 \text{ m}^2 = 87.000,69 € / \text{Monat}$

$87.000,69 € / \text{Monat} \times 12 \text{ Monate} = 1.044.008,33 € / \text{Jahr}$

Rückzahlung Fremdkapital:

Kenndaten (weiße Felder ausfüllen, markiertes Feld wird berechnet)		Was berechnen?
Kreditbetrag:	17.539.166,40 Euro	<input type="radio"/> Kreditbetrag berechnen
<input type="checkbox"/> Bearbeitungsgebühr:	keine	
<input type="checkbox"/> Disagio:	keines	
Zinssatz:	1,400 % p.a. nominal	<input type="radio"/> Zinssatz berechnen
Rückzahlungsrate:	1.044.008,33 Euro	
Ratenintervall:	jährlich	<input type="radio"/> Rate berechnen
Zahlungsart:	nachschüssig	
<input type="checkbox"/> Abweichende Schlussrate:	nicht abweichend	
Laufzeit der Ratenzahlungen:	19,29 Jahre	<input checked="" type="radio"/> Laufzeit berechnen
<input type="checkbox"/> Tilgungsfreie Zeit:	keine	
Restschuld:	0,00 Euro	<input type="radio"/> Restschuld berechnen
<input type="checkbox"/> Auszahlungsmonat:	nicht angegeben	
Rechengenauigkeit:	intern maximal	

Abb. 62: Berechnung der Tilgungsdauer des Fremdkapitals „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlebensrechner.php>)

Tilgungsplan:

Tilgungsplan						Darstellung: <input checked="" type="radio"/> nur Jahressummen <input type="radio"/> alle Monate	
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende		
1	17.539.166,40	1.044.008,33	245.548,33	798.460,00	16.740.706,40		
2	16.740.706,40	1.044.008,33	234.369,89	809.638,44	15.931.067,96		
3	15.931.067,96	1.044.008,33	223.034,95	820.973,38	15.110.094,58		
4	15.110.094,58	1.044.008,33	211.541,32	832.467,01	14.277.627,57		
5	14.277.627,57	1.044.008,33	199.886,79	844.121,54	13.433.506,03		
6	13.433.506,03	1.044.008,33	188.069,08	855.939,25	12.577.566,79		
7	12.577.566,79	1.044.008,33	176.085,93	867.922,40	11.709.644,39		
8	11.709.644,39	1.044.008,33	163.935,02	880.073,31	10.829.571,08		
9	10.829.571,08	1.044.008,33	151.614,00	892.394,33	9.937.176,75		
10	9.937.176,75	1.044.008,33	139.120,47	904.887,86	9.032.288,89		
11	9.032.288,89	1.044.008,33	126.452,04	917.556,29	8.114.732,61		
12	8.114.732,61	1.044.008,33	113.606,26	930.402,07	7.184.330,53		
13	7.184.330,53	1.044.008,33	100.580,63	943.427,70	6.240.902,83		
14	6.240.902,83	1.044.008,33	87.372,64	956.636,69	5.294.267,14		
15	5.294.267,14	1.044.008,33	73.979,74	970.028,59	4.314.238,55		
16	4.314.238,55	1.044.008,33	60.399,34	983.608,99	3.330.629,56		
17	3.330.629,56	1.044.008,33	46.628,81	997.379,52	2.333.250,04		
18	2.333.250,04	1.044.008,33	32.865,50	1.011.342,83	1.321.907,21		
19	1.321.907,21	1.044.008,33	18.506,70	1.025.501,63	296.405,58		
20	296.405,58	300.555,26	4.149,68	296.405,58	0,00		
Gesamtsummen	17.539.166,40	20.136.713,53	2.597.547,13	17.539.166,40	0,00		

Abb. 63: Tilgungsplan Fremdkapital „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlebensrechner.php>)

Das Fremdkapital kann damit in rund 19 Jahren rückgezahlt werden.

Für die Landesdarlehen berechnet sich danach der Rückzahlungsbetrag wie folgt:

$$5,29 \text{ € / m}^2 \times 18.109,35 \text{ m}^2 = 95.798,46 \text{ € / Monat}$$

$$95.798,46 \text{ € / Monat} \times 12 \text{ Monate} = 1.149.581,54 \text{ € / Jahr}$$

Rückzahlung Landesdarlehen:

Abb. 64: Berechnung der Tilgungsdauer der Fördermittel „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php>)

Tilgungsplan:

Tilgungsplan					Darstellung: nur Jahressummen alle Monate	
Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Raten-zahlungen	davon Zinsen / Gebühren	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende	
1	10.557.321,00	1.149.581,54	105.573,21	1.044.008,33	9.513.312,67	
2	9.513.312,67	1.149.581,54	95.133,13	1.054.448,41	8.458.864,26	
3	8.458.864,26	1.149.581,54	84.588,64	1.064.992,90	7.393.871,36	
4	7.393.871,36	1.149.581,54	73.938,71	1.075.642,83	6.318.228,53	
5	6.318.228,53	1.149.581,54	63.182,29	1.086.399,25	5.231.829,28	
6	5.231.829,28	1.149.581,54	52.318,29	1.097.263,25	4.134.566,03	
7	4.134.566,03	1.149.581,54	41.345,66	1.108.235,88	3.026.330,15	
8	3.026.330,15	1.149.581,54	30.263,30	1.119.318,24	1.907.011,91	
9	1.907.011,91	1.149.581,54	19.070,12	1.130.511,42	776.500,49	
10	776.500,49	784.265,50	7.765,00	776.500,49	0,00	
Gesamtsummen	10.557.321,00	11.130.499,36	573.178,36	10.557.321,00	0,00	

Abb. 65: Tilgungsplan Fördermittel „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (<https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php>)

Die Landesdarlehen können nach Ausfinanzierung des Fremdkapitals in rund 10 Jahren ausfinanziert werden.

Die freie Mietzinsbildung bzw. der freie Abverkauf des Objekts „Donaustadt“ kann daher nach 29 Jahren passieren.

Aus den Berechnungen ist zu erkennen, dass größere Projekte schneller abbezahlt werden können als Kleinere. Grundsätzlich kann jedoch von einer Darlehenslaufzeit des Landesdarlehen um die 30 Jahren ausgegangen werden.

Wie sieht also die Motivation eines gewerblichen Bauträgers aus, einen geförderten Wohnbau zu errichten? Hierbei gibt es 2 Szenarien: das Projekt wird sofort nach Tilgung der Landesdarlehen am freien Markt verkauft oder es wird auf eine langfristige Rendite gearbeitet. Beides würde jedoch voraussetzen, dass sämtliche Mietverträge befristet abgeschlossen werden, um nach Ausbezahlung der Finanzierung die Wohnungen in freien Mietzins vermieten zu können und damit eine marktübliche Rendite zu erzielen. Da dies jedoch entgegen des Fördergedanken steht und befristete Mietverträge seitens der Förderstelle nicht gerne gesehen werden, können beide Optionen ausgeschlossen werden.

Die letzte Motivation ist eine langfristige Wertanlage, wobei hier das eingesetzte Geld gebunden ist und daher lediglich das Projekt als Besicherung eines Folgeprojekts dienen kann.

Da die Rahmenbedingungen für gewerbliche Bauträger bereits sehr eingeschränkt sind und dadurch die Motivation der gewerblichen Bauträger geförderten Wohnbau zu errichten sehr gering ist, wird eine Reduktion der Mieten nach Ausfinanzierung, auch bei gewerblichen Bauträgern, als sehr kritisch gesehen. Dadurch könnte ein letztes Argument für gewerbliche Bauträger wegfallen, dass diese geförderten Mietwohnungen errichtet.

6.4.2.2. Freier Mietzins nach Ausfinanzierung der Förderung für gemeinnützige Bauträger

Die Stärkung der Eigenmittel von gemeinnützigen Bauträgern durch die freie Mietzinsbildung nach Tilgung der Landesdarlehen könnte sich positiv auf die Finanzierungsbeiträge auswirken. Denn durch den Einschuss von Eigenmitteln könnten die Finanzierungsbeiträge der Mieter wesentlich gesenkt werden. Dies würde eine massive Entlastung für die Mieter bedeuten. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Eigentumsoption dadurch nicht wegfällt, da die Eigentumsoption immer noch ein wichtiger Faktor für Mieter von sozialen Wohnbauten ist.

Nach § 15c des WGG hat man Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum, wenn seitens des gemeinnützigen Bauträgers, mehr als 50,- € / m² Nutzfläche als Finanzierungsbeitrag eingehoben wurden. Jedoch ist dieser mit dem VPI 1996 wertgesichert. Berechnet auf Dezember 2019 beträgt dieser Betrag 75,65 € / m².

Im Modellversuch wird versucht den Finanzierungsbeitrag für Bau- und Grundkosten um die Hälfte zu reduzieren, ohne dass sich die Mieten erhöhen. Da es egal ist ob dies bei den Bau- oder den Grundkosten passiert, werden diese bei den Grundkosten abgezogen. Berechnet wird, wieviel Eigenmittel der gemeinnützige Bauträger einschießen muss, um den Finanzierungsbeitrag des Mieters zu halbieren.

Leopoldstadt

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	4.550,75 m ²		
§3 gefördert	3.233,84 m ²		
Superförderung	1.316,91 m ²		
Fläche vermietbar	4.338,88 m ²		
§3 gefördert	3.092,59 m ²		
Superförderung	1.246,29 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	36,00 WEH		
Superförderung	18,00 WEH		
Stellplätze	41,00 STPL		
Nutzwerte	4.625,88 Nutzwerte		
§3 gefördert	3.093 Nutzwerte		
Superförderung	1.246 Nutzwerte		
Stellplätze	287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 8.419.888,66		
Grundkosten	€ 1.118.315,01		
Landesdahrlehen	€ 2.730.450,00	Förderung je m ²	600 €/m ²
Superförderung	€ 197.536,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,28%	28,72%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	71,06%	28,94%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,85%	26,94%	6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	5.629.039,98	2.268.459,85	522.388,83	8.419.888,66
Grundkosten	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	794.693,58	323.621,43	0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	45.543,58	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	749.150,00	323.621,43	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	703.630,00	74.777,40	0,00	778.407,40
Eigenmittel Baukosten Mieter	703.630,00	74.777,40	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdahrlehen	1.825.417,51	735.629,23	169.403,26	2.730.450,00
Superförderung	0,00	197.536,50	0,00	197.536,50
Kapitalmarktdahrlehen	3.099.992,47	1.260.516,72	352.985,57	4.713.494,76
Zinsen 1,00%	542.498,68	220.590,43	61.772,48	824.861,58
Laufzeit in Jahren 35				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	3.642.491,15	1.481.107,14	414.758,05	5.538.356,34

Mieten				
Landesdarlehen	1,00%	0,49	0,49	3,44
Superförderung Zinsen	1,00%		0,13	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	2,99%		2,96	
Kapitalmarktdarlehen	2,86%	2,81		24,11
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,35%	0,65	0,72	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%			
Rücklagenkomponente	2,00%	0,09	0,10	0,62
EVB	0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00			
MIETE NETTO		4,54	5,27	31,75
Verwaltungskomponente	238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	1,25	6,89
Aufzug	0,00			
Miete vor UST		6,03	6,81	48,56
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,02	0,01	
Ust	10%	0,60	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%			
Ust	20%			9,71
MIETE BRUTTO		6,65	7,50	58,27
Mieten Modellgrundstücke		6,65	max. 7,50	66,49

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	227,52	60,00
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	14,73	0,00
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	242,25	60,00
Eigenmittel Modellkalkulation	€/ m ²	484,49	60,00

Favoriten

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche förderbar	8.649,39 m ²		
§3 gefördert	5.966,26 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
§3 gefördert	5.534,59 m ²		
Superförderung	2.683,13 m ²		
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert	73,00 WEH		
Superförderung	36,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
§3 gefördert	5.535 Nutzwerte		
Superförderung	2.683 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 15.197.064,70		
Grundkosten	€ 2.128.034,05		
Landesdarlehen	€ 5.189.634,00	Förderung je m ²	600 €/m ²
Superförderung	€ 402.469,50		150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter		12,50%	
Eigenmittel Baukosten Superförderung		60,00 €/m ²	

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	67,35%	32,65%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	68,98%	31,02%		100,00%
Anteil Nutzwerte	63,00%	30,54%	6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	9.574.525,12	4.641.661,91	980.877,67	15.197.064,70
Grundkosten	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.467.895,94	660.138,11	0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	135.605,94	0,00	0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	1.332.290,00	660.138,11	0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.196.815,64	160.987,80	0,00	1.357.803,44
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.196.815,64	160.987,80	0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	
Landesdarlehen	3.269.597,26	1.585.077,57	334.959,17	5.189.634,00
Superförderung	0,00	402.469,50	0,00	402.469,50
Kapitalmarktdarlehen	5.108.112,22	2.493.127,03	645.918,50	8.247.157,76
Zinsen 1,00%	893.919,64	436.297,23	113.035,74	1.443.252,61
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	6.002.031,86	2.929.424,27	758.954,24	9.690.410,36

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,49	0,49	3,45
Superförderung Zinsen 1,00%		0,13	
Superförderung Darlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,30%		3,00	
Kapitalmarktdarlehen 3,10%	2,80		24,21
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%	0,65	0,72	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,62
EVV 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,54	5,30	31,85
Verwaltungskomponente 238,20	0,26	0,27	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,91
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,06	6,82	48,68
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,61	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,74
MIETE BRUTTO	6,68	7,50	58,42
Mieten Modellgrundstücke	6,68	max. 7,50	66,75

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	216,24	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	24,50	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	240,74	60,00	
Eigenmittel Modellgrundstücke € / m ²	481,47	60,00	

Donaustadt

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche förderbar		18.994,90 m ²	
§3 gefördert		13.195,42 m ²	
Superförderung		5.799,48 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
§3 gefördert		12.900,23 m ²	
Superförderung		5.209,12 m ²	
Verwaltungseinheiten			
§3 gefördert		152,00 WEH	
Superförderung		75,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte		19.348 Nutzwerte	
§3 gefördert		12.900 Nutzwerte	
Superförderung		5.209 Nutzwerte	
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl.
Gesamtbaukosten	€	32.481.279,00	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
Landesdahrlehen	€	9.687.399,00	Förderung je m ² 510 €/m ²
Superförderung	€	869.922,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	71,24%	28,76%		100,00%
Anteile förderbare Fläche	69,47%	30,53%		100,00%
Antel Nutzwerte	66,67%	26,92%	6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	21.656.418,75	8.744.873,86	2.079.986,39	32.481.279,00
Grundkosten	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	3.241.414,56	1.424.624,52	0,00	4.666.039,08
Eigenmittel Grundkosten Mieter	267.214,56	0,00	0,00	0,00
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	2.974.200,00	1.424.624,52	0,00	0,00
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.707.052,34	312.547,20	0,00	3.019.599,54
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.707.052,34	312.547,20	0,00	0,00
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00	0,00	0,00	0,00
Landesdahrlehen	6.458.931,91	2.608.120,27	620.346,82	9.687.399,00
Superförderung	0,00	869.922,00	0,00	869.922,00
Kapitalmarktdahrlehen	12.490.434,50	4.954.284,38	1.459.639,57	18.904.358,46
Zinsen 1,00%	2.185.826,04	866.999,77	255.436,93	3.308.262,73
Laufzeit in Jahren	35			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	14.676.260,54	5.821.284,15	1.715.076,50	22.212.621,19

Mieten			
Landesdarlehen 1,00%	0,42	0,42	2,92
Superförderung Zinsen 1,00%		0,14	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung 0,35		0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung 3,18%		2,96	
Kapitalmarktdarlehen 3,01%	2,85		24,30
Eigenmittel Grundkosten Bauträger 3,50%	0,67	0,80	
Eigenmittel Baukosten Bauträger 3,50%			
Rücklagenkomponente 2,00%	0,09	0,10	0,62
EVB 0,51	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins 0,00			
MIETE NETTO	4,54	5,28	31,41
Verwaltungskomponente 238,20	0,23	0,29	9,93
Betriebskosten / m ² 1,25	1,25	1,25	6,81
Aufzug 0,00			
Miete vor UST	6,03	6,81	48,14
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 10%	0,02	0,01	
Ust 10%	0,60	0,68	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag) 20%			
Ust 20%			9,63
MIETE BRUTTO	6,65	7,50	57,77
Mieten Modellgrundstücke	6,65	max. 7,50	66,26

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag € / m ²	209,85	60,00	
Grundkostenbeitrag € / m ²	20,71	0,00	
Eigenmittel Gesamt € / m²	230,56	60,00	
Eigenmittel Modellgrundstücke € / m ²	461,11	60,00	

Um die Finanzierungsbeiträge, bei gleichbleibenden Mieten, genau zu halbieren, müssen die derzeit üblichen Beträge ungefähr verdreifacht werden.

Doch wie viel Eigenkapital steht den gemeinnützigen Bauträgern derzeit zur Verfügung. Am besten kann dies beim gemeinnützigen Bauträger Gesiba – Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft nachvollzogen werden, da die Gesiba mit 99,97% im Eigentum der Stadt Wien steht und daher von Rechnungshof Österreich geprüft wird. Der Bericht des Rechnungshof Österreich wird anschließend auf der Homepage www.rechnungshof.gv.at veröffentlicht und kann von jedem frei eingesehen werden. Zudem findet man auf der Website der Stadt Wien (www.wien.gv.at) auch den Geschäftsbericht des aktuellen Jahres.

So findet sich folgende Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsbericht 2019:

- 4 -



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. Umsatzerlöse		
a) Mieten	126.329.989,52	123.811.127,75
b) Verwahrung der Finanzierungsbeiträge	4.289.417,62	4.020.225,51
c) Aus der Betreuungstätigkeit	9.167.665,45	7.442.795,00
d) Aus sonstigen Betriebsleistungen	4.549.239,71	3.653.524,13
e) Aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	16.031.092,00	0,00
f) Übrige Umsätze	98.722,78	97.348,78
	<u>160.466.127,08</u>	<u>139.025.021,17</u>
2. Aktivierte Eigenleistungen	6.265.215,51	4.879.094,71
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	5.409.835,76	5.400.195,46
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31.515,36	155.282,31
c) Erträge aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	8.626.756,87	8.472.532,98
d) Übrige	589.793,19	36.551,34
	<u>14.657.901,18</u>	<u>14.064.562,09</u>
4. Verrechenbare Kapitalkosten	-9.684.658,22	-9.640.953,02
5. Instandhaltungskosten	-24.093.746,44	-21.026.540,26
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-266.334,57	-240.400,58
b) Gehälter	-11.494.788,24	-10.913.931,85
c) Soziale Aufwendungen	-4.931.631,23	-4.036.815,50
davon Aufwendungen für:		
Altersvorsorge	-530.492,41	-252.690,21
Abfertigungen	-617.792,65	-229.399,55
betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen vorgeschriebene	-96.892,50	-84.799,87
Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige		
Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.009.406,74	-2.829.105,33
d) Kosten der Organe	-76.637,32	-73.581,70
	<u>-16.769.391,36</u>	<u>-15.264.729,63</u>
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	-18.046.374,52	-17.935.879,29
8. Betriebskosten	-40.324.052,77	-38.885.725,25
9. Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	-12.663.165,20	-21.343,06
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Aufwendungen aus der Verrechnung Hausbewirtschaftung	-15.223.889,40	-16.782.049,94
b) Sonstiger Verwaltungsaufwand	-6.254.579,21	-5.634.293,89
c) Übrige	-360.976,81	-3.263.804,34
	<u>-21.839.445,42</u>	<u>-25.680.148,17</u>
11. Zwischensumme aus 1. - 10.	<u>37.968.409,84</u>	<u>29.513.359,29</u>
12. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 76.283,59)	76.283,59	76.284,23
13. Erträge aus Wertpapieren (Zinsen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens)	463.716,63	461.513,89
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 15.602,40)	1.542.516,23	1.904.278,81
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon verbundene Unternehmen € 6.460,27)	-1.264.231,45	-1.340.049,23
16. Zwischensumme aus 12. - 15.	<u>818.285,00</u>	<u>1.102.027,70</u>
17. Ergebnis vor Steuern	<u>38.786.694,84</u>	<u>30.615.386,99</u>
18. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.500,00	-3.500,00
19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	<u>38.783.194,84</u>	<u>30.611.886,99</u>
20. Auflösung von Kapitalrücklagen	755,43	755,43
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-16.068.193,53	-16.611.046,37
22. Bilanzgewinn	<u>22.715.756,74</u>	<u>14.001.596,05</u>

Abb. 66: Gewinn- und Verlustrechnung GESIBA 2019 - Corporate-Governance-Bericht 2019 Seite 4
(<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/aufsicht/pruefberichte/pdf/w0003-gesiba.pdf>)

In den Punkten 1 bis 3 sind die Erträge aus den verschiedenen Kategorien ersichtlich. In den Punkten 4 bis 10 alle Aufwendungen. Der Gewinn daraus beträgt € 37.968.409,84 hinzu kommen Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren und Zinsen, wobei auch die Aufwendungen und Zinsen gegengerechnet werden. Somit verbleibt ein positives Ergebnis vor Steuern von € 38.786.694,84.

Nach Steuern und Zuweisung von Gewinnrücklagen verbleiben immerhin noch € 22.715.756,74 als reiner Bilanzgewinn. Betrachtet man die Einnahmen so erkennt man, dass hier keine neuen Bauwerke, Grundstück oder ähnliches bewertet wurden, sondern lediglich echte Erträge bzw. Umsätze sowie Aufwendungen bzw. Kosten eingerechnet wurden.

Auch sieht man in der rechten Spalte das vergangene Geschäftsjahr also 2018. Hier ist eine klare Steigerung im Jahr 2019 erkenntlich.

Was kann man daraus ableiten? Zählt man alle Umsätze und Erträge zusammen und zieht die Aufwendungen bzw. Kosten ab, so verbleiben als reiner Überschuss nahezu 23 Millionen Euro.

Auch was mit diesen passiert ist im Geschäftsbericht angeführt:

3. 1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2019 einen Bilanzgewinn in Höhe von aus.	€ 22.715.756,74
--	-----------------

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende	€ 158.994,62
-----------	--------------

Dotierung der anderen Rücklage	€ 22.556.762,12
--------------------------------	-----------------

Abb. 67: Ergebnisverwendung GESIBA 2019 - Corporate-Governance-Bericht 2019 Seite 13
 (<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/aufsicht/pruefberichte/pdf/w0003-gesiba.pdf>)

Somit werden rund € 160.000 an Dividende ausgeschüttet die restlichen 22,5 Millionen Euro werden einer Rücklage zugeführt, was einer Erhöhung des Eigenkapitals entspricht.

Aus dem Rechnungshofbericht kann der Jahresüberschuss der Jahre 2011 bis 2015 eingesehen werden:

Kenndaten

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft					
Rechtsgrundlagen	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), BGBl. Nr. 139/1997 i.d.g.F, Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994), BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F.				
Gegenstand	Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie die Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen				
Rechtsform	Aktiengesellschaft				
Gründung	1921				
Sitz	Wien				
Eigentümer	Stadt Wien (99,97 %), Österreichischer Siedlerverband (0,03 %)				
Stammkapital	85,64 Mio. EUR				
	2011	2012	2013	2014	2015
	in Mio. EUR				
Umsatz	111,10	115,78	121,73	124,54	127,80
Jahresüberschuss	20,64	25,77	28,35	30,46	26,74
Anlagevermögen	1.175,37	1.211,86	1.255,81	1.304,55	1.326,93
Bilanzsumme	1.350,69	1.435,45	1.470,58	1.497,00	1.525,96
Eigenkapital ¹	395,56	424,44	452,63	482,94	509,53
Bilanzgewinn	2,66	9,39	9,59	11,72	9,83
Bautätigkeit (Bauvolumen)	61,87	57,70	67,50	94,30	39,90
	Anzahl in Einheiten				
Bautätigkeit (Fertigstellung in Verwaltungseinheiten, inkl. Garagen und Abstellplätzen)	606	494	326	766	91
	Anzahl				
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	369	374	375	382	388
Vollzeitäquivalente	359	364	365	372	378

¹ inkl. Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldung

Quelle: GESIBA

Abb. 68: Kenndaten - Rechnungshofbericht GESIBA 2017 (<https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/GESIBA.pdf>)

Der Jahresüberschuss bewegt sich hier zwischen 20 Millionen Euro und 30 Millionen Euro. Dieser ist bis zum Jahr 2019 auf 38 Millionen Euro angewachsen.

Hierfür kritisiert der Rechnungshof die Gesiba scharf. Im Bericht ist zu lesen:

„Wenn gleich es im Interesse der GESIBA lag, angemessene Gewinne zu erwirtschaften (bspw. um Reserven für etwaige Leerstände, Mietausfälle oder Delogierungen zu haben), sollte sie bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklage erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum letzterem den Vorrang einräumen.“ (Rechnungshof Österreich, 2017)

So stellt sich die Frage, ob es angesichts der hohen Jahresüberschüsse, eine Stärkung der Eigenmittel benötigt. Wie in den oben angeführten Kalkulationen könnten durch das Einschließen von Eigenmitteln die Mieter sehr entlasten werden. Doch wieviel Eigenkapital würde für diese Entlastung benötigt werden. Berechnet man die aus den Kalkulationen die benötigten Eigenmittel je Quadratmeter so ergeben sich folgende Ergebnisse:

Leopoldstadt:

$$€ 749.150,00 / 4.338,88 \text{ m}^2 = 172,66 \text{ € / m}^2$$

Favoriten:

$$€ 1.332.290,00 / 8.217,72 \text{ m}^2 = 162,12 \text{ € / m}^2$$

Donaustadt:
 $\text{€ } 2.974.200,00 / 18.109,35 \text{ m}^2 = 164,23 \text{ € / m}^2$

Aus dem Bericht 2017 des Rechnungshof Österreich kann man die übergebenen Wohneinheiten der Jahre 2004 bis 2008 ablesen. So kam man in Jahr 2004 auf 261 fertiggestellten Wohneinheiten, 2005 auf 350 Wohneinheiten, 2006 auf 320 Wohneinheiten und 2007 auf 422 Wohneinheiten. Als Aussicht für 2008 werden hier 392 Wohneinheiten genannt.

Im neuen Bericht des Stadtrechnungshofes von Juli 2021 werden folgende Zahlen genannt:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Fertiggestellte Wohneinheiten	20	0	149	66	241

Tabelle 16: fertiggestellte Wohneinheiten GESIBA - Rechnungshofbericht GESIBA 2021
(https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/home_7/004.875_GESIBA.pdf)

Rechnet man also mit einem durchschnittlichen Wert von 300 Wohneinheiten, mal der durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 70 m² je Wohneinheit, so ergeben sich rund 21.000 m² an übergebener Wohnnutzfläche.

Multipliziert man dies mit dem Durchschnittswert von rund 166 € / m² für das zusätzlich eingesetzte Eigenkapital, so kommt man auf eine jährliche Summe von: 21.000,00 m² x 166 € / m² = € 3.486.000,-

Wie man sieht, ist dies rund ein Zehntel des Jahresüberschusses und könnte aus dem laufenden Betrieb, ohne Erhöhung der Auslaufannuitäten, gedeckt werden.

Betrachtet man nun die Bescheinigungen gemäß § 7 Absatz 6 Ziffer 3 lit c des Bauträgervertragsgesetz, welche auf der Homepage der Stadt Wien (www.wien.gv.at) von etlichen gemeinnützigen Bauträgern zum Download stehen, so erhält man hier die Auskunft, dass die Gesiba mit Abschluss des Jahr 2018 ein Eigenkapital von € 612.804.718,87 verfügt. Auch bei kleineren gemeinnützige Bauträgern ist man überrascht, wieviel Eigenkapital die einzelnen Bauträger ausweisen.

Daher schließe ich mich den Worten des österreichischen Rechnungshofes an und möchte auf die Definition eines gemeinnützige Bauträgers gemäß österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband hinweisen, die da lautet: „[...] Hauptgeschäfte einer GBV sind die Errichtung, Verwaltung und Sanierung von Wohnungen. Im Vordergrund ihrer Tätigkeit steht die Schaffung von leistbarem Wohnraum. [...]“ (GBV , 2019)

Eine Anhäufung von Gewinnen ist sicher der falsche Ansatz. Besser wäre es den Zugang zu leistbarem Wohnraum zu gewährleisten und dies auch Menschen mit geringen Einkommen zu ermöglichen.

Eine Erhöhung der Auslaufannuitäten für gemeinnützige Bauträger sehe ich daher als nicht notwendig. Der Auftrag zur Verfügungstellung von leistbarem Wohnraum sollte hier in den Vordergrund gerückt werden, da Wohnungen im Altbestand einen wertvollen Beitrag für leistbares Wohnen beisteuern.

6.4.2.2 Conclusio

Wie aus den Berechnungen der Darlehnslaufzeiten ersichtlich, kommt ein gewerblicher Bauträger erst nach rund 30 Jahren in die freie Mietzinsbildung. In dieser Zeit ist sein Eigenkapital gebunden. Einnahmen aus Mieterträgen gibt es in dieser Zeit keine, lediglich die Honorare aus Hausverwaltung, Bauverwaltung und Projektmanagement verbleiben als Einnahmequellen.

Selbst nach Abbezahlung der Finanzierungen ist zu vermuten, dass ein Großteil der Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen vermietet sind, da in der Erstvermietung seitens der Förderstelle

keine befristeten Mietverträge gewünscht werden. Dies würde auch dem Fördergedanken entgegenstehen und ist daher auch zu empfehlen weiterzuführen.

Die Motivation des gewerblichen Bauträger ist daher sehr gering. Weitere Einschnitte in diese Situation würde vermutlich dazu führen, dass gewerbliche Bauträger keine geförderten Wohnungen mehr errichten. Wobei hier anzumerken ist, dass der Anteil an neu errichteten geförderten Wohnungen von gewerblichen Bauträgern ein verschwindend weniger Anteil ist. Leider gibt es hierzu keine aktuellen Zahlen und die Aussage beruht auf einer telefonischen Auskunft eines Mitarbeiters der MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser.

Die Erhöhung der Auslaufannuitäten bei den gemeinnützigen Bauträgern ist aufgrund der offenbar angehäuften Eigenmittel, sowie der jährlichen Überschüsse nicht notwendig. Hier sollte eher darüber nachgedacht werden, wie man die erwirtschafteten Gewinne sinnvoll und sozial eingesetzt werden können. Im konkreten Vorschlag wäre dies eine Halbierung des Finanzierungszuschusses. Jedoch könnte mit diesen Eigenmittelvorräten an einigen Stellschrauben gedreht werden. Das vorhandene System der Auslaufannuitäten ist daher sinnvoll und kann in dieser Form beibehalten werden.

Dennoch möchte ich eine Handlungsempfehlung für die Wiener Stadtregierung abgeben. Es sollte sich überlegt werden, wie man mit dem Eigenkapital der gemeinnützigen Bauträger, den Mietern und Bewohnern nachhaltig helfen kann.

6.4.3. Gehaltsabhängige Mieten

Wie im Kapitel 4.7. Nutzer beschrieben gibt es, um eine geförderte Mietwohnung bzw. eine Supergeförderte Mietwohnungen beziehen zu dürfen, Einkommensgrenzen. Diese wurden aufgrund der sozialen Durchmischung sehr moderat angesetzt. Während bei normalgeförderten Mietwohnungen lediglich bei Einzug die Einkommensgrenzen überprüft werden, so werden diese bei supergeförderten alle 5 Jahre erneut überprüft und die Miete in die jeweilige Rückzahlungskategorie eingeregelt. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um eine unterschiedlich hohe Tilgung der seitens der Stadt Wien zusätzlich eingebrachten Mittel. Bei den normal geförderten Wohnungen wird kein Unterschied zwischen den Einkommensverhältnissen der Mieter gemacht. Alle Mieter zahlen auf den Quadratmeter Wohnnutzfläche bzw. den Nutzwert dieselbe Miete. Bei sehr einkommensschwachen Mietern gibt es die Möglichkeit einer Wohnbeihilfe, einer reinen Subjektförderung.

Der Vorschlag wäre die Mieten nach Einkommensgrenzen zu staffeln und diese alle 5 Jahre anzupassen. Untersucht wird, in welcher Staffelung ein sinnvolles System entstehen könnte, sodass immer noch eine soziale Durchmischung gewährleistet ist, aber auch die „Wenigverdiener“ unterstützt werden.

6.4.3.1. Staffelung der Mieten in geförderten Wohnbauten

Um eine Staffelung der Mieten zu ermöglichen und dabei das Projekt finanziell nicht vollkommen in eine falsche Richtung zu lenken, ist es notwendig zu wissen in welchen Verdienstgruppen sich die zukünftigen Bewohner befinden werden. Gemeinnützige Bauträger überprüfen bei Erstbezug die Jahreslohnzettel der neuen Bewohner und haben daher sehr genaue Daten, wieviel deren zukünftige Bewohner verdienen. Aus der Erfahrung ist es daher sicher möglich, aus der Lage des Wohnhauses sowie der Größe der geplanten Wohnungen eine Regelgruppe an Menschen zu verifizieren, welche in dieses Wohnhaus ziehen werden. Untersucht werden lediglich die herkömmlich geförderten Wohneinheiten, da die SMART Wohneinheiten bereits besser gefördert und auch stark kontrolliert werden.

Da die Gehaltsdaten sehr heikle Dokumente sind, konnte ich, trotz mehrmaliger Versuche diese anonymisiert von gemeinnützigen Bauträgern zu bekommen, keine Unterlagen bekommen.

Jedoch wurden mir die unterschiedlichen Altersgruppen der zukünftigen Bewohner bekanntgeben, welche in die neu errichteten Wohnhäuser einziehen werden. Diese Informationen werde ich die seitens der Statistik Austria bekanntgegeben durchschnittlichen Einkommen heranziehen, um ein Modell von gehaltsabhängigen Mieten zu entwerfen. Wobei bereits hier erwähnt sei, dass es durch die vorhandenen Daten, bei gemeinnützigen Bauträgern, wesentlich genauere Modelle berechnet werden können.

Bei der folgenden Berechnung soll es um eine Ersteinschätzung der Miete kommen, welche im Nachgang durch die gemeinnützigen Bauträger bei Bezug genau nachgeschärft werden muss. Der Mieter bekommt im Mietangebot eine Preisrange bekanntgegeben. Dabei sollte der maximale Mietpreis immer wesentlich unter dem Marktpreis liegen, wobei eine Grenze von 10,- € / m² Wohnnutzfläche nicht überschritten werden sollten.

Die Altersverteilung der Bewohner bei Erstbezug ist wie folgt aufgegliedert:

Bis 19 Jahre: verschwindend wenig und damit mit 1% beziffert

20 bis 29 Jahre: 25%

30 bis 39 Jahre: 35%

40 bis 49 Jahre: 20%

50 bis 59 Jahre: 14%

Über 60 Jahre: 5%

Dazu wird folgende Wohnungskategorie-Verteilung auf die Altersgruppen angenommen:

Bis 19 Jahre: A – 100%

20 bis 29 Jahre: A – 5% / B – 40% / C – 50% / D – 5%

30 bis 39 Jahre: B – 25% / C – 50% / D – 25%

40 bis 49 Jahre: B – 30% / C – 70%

50 bis 59 Jahre: B – 20% / C – 80%

Über 60 Jahre: A – 50% / B – 50%

Der übliche Wohnungsmix bei gemeinnützigen Bauträgern sieht wie folgt aus:

LEO

Kat.	Anteil an WE	Fläche	Anzahl	Wohnungsgröße
A	5%	76,00	2	38,00
B	30%	616,00	11	56,00
C	55%	1.500,00	20	75,00
D	10%	300,00	3	100,00
Summen		2.492,00	36	

FAV

Kat.	Anteil an WE	Fläche	Anzahl	Wohnungsgröße
A	5%	148,00	4	37,00
B	30%	1.166,00	22	53,00
C	55%	2.920,00	40	73,00
D	10%	700,00	7	100,00
Summen		4.934,00	73	

DON

Kat.	Anteil an WE	Fläche	Anzahl	Wohnungsgröße
A	5%	292,00	8	36,50
B	30%	2.484,00	46	54,00
C	55%	6.142,00	83	74,00
D	10%	1.500,00	15	100,00
Summen		10.418,00	152	

Verteilt man die Altersgruppen auf die Wohnungsanzahl kommt folgende Vermietungssituation zum Tragen:

LEO

Kat.	Anteil an WE	Anzahl
bis 19	1%	0
20-29	25%	9
30-39	35%	13
40-49	20%	7
50-59	14%	5
über 60	5%	2
Summe		36

FAV

Kat.	Anteil an WE	Anzahl
bis 19	1%	1
20-29	25%	18
30-39	35%	25
40-49	20%	15
50-59	14%	10
über 60	5%	4
Summe		73

DON

Kat.	Anteil an WE	Anzahl
bis 19	1%	2
20-29	25%	38
30-39	35%	53
40-49	20%	30
50-59	14%	21
über 60	5%	8
Summe		152

Die Verteilung der Wohnungen auf die Altersgruppen sieht somit wie folgt aus:

LEO	A		B		C		D		Summe
Summe		2		11		20		3	
bis 19	100%	1	0%	0	0%	0	0%	0	1
20-29	5%	0	40%	4	50%	5	5%	0	9
30-39	0%	0	25%	3	50%	6	25%	3	12
40-49	0%	0	30%	2	70%	5	0%	0	7
50-59	0%	0	20%	1	80%	4	0%	0	5
über 60	50%	1	50%	1	0%	0	0%	0	2

FAV	A		B		C		D		Summe
Summe		4		22		40		7	
bis 19	100%	1	0%	0	0%	0	0%	0	1
20-29	5%	1	40%	8	50%	9	5%	1	19
30-39	0%	0	25%	6	50%	12	25%	6	24
40-49	0%	0	30%	4	70%	11	0%	0	15
50-59	0%	0	20%	2	80%	8	0%	0	10
über 60	50%	2	50%	2	0%	0	0%	0	4

DON	A		B		C		D		Summe
Summe		8		46		83		15	
bis 19	100%	2	0%	0	0%	0	0%	0	2
20-29	5%	2	40%	15	50%	19	5%	2	38
30-39	0%	0	25%	14	50%	26	25%	13	53
40-49	0%	0	30%	9	70%	21	0%	0	30
50-59	0%	0	20%	4	80%	17	0%	0	21
über 60	50%	4	50%	4	0%	0	0%	0	8

Daraus kann die Wohnnutzfläche je Altersgruppe ermittelt werden:

LEO	A			B			C			D			Summe WNFL je Altersgruppe
	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	
Summe	1	38,00	38,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	38,00
bis 19	0	38,00	0,00	4	56,00	224,00	5	75,00	375,00	0	100,00	0,00	599,00
20-29	0	38,00	0,00	3	56,00	168,00	6	75,00	450,00	3	100,00	300,00	918,00
30-39	0	38,00	0,00	2	56,00	112,00	5	75,00	375,00	0	100,00	0,00	487,00
40-49	0	38,00	0,00	1	56,00	56,00	4	75,00	300,00	0	100,00	0,00	356,00
50-59	1	38,00	38,00	1	56,00	56,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	94,00
über 60													2.492,00

FAV	A			B			C			D			Summe WNFL je Altersgruppe
	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	
Summe	1	37,00	37,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	37,00
bis 19	1	37,00	37,00	8	53,00	424,00	9	73,00	657,00	1	100,00	100,00	1.218,00
20-29	0	37,00	0,00	6	53,00	318,00	12	73,00	876,00	6	100,00	600,00	1.794,00
30-39	0	37,00	0,00	4	53,00	212,00	11	73,00	803,00	0	100,00	0,00	1.015,00
40-49	0	37,00	0,00	2	53,00	106,00	8	73,00	584,00	0	100,00	0,00	690,00
50-59	2	37,00	74,00	2	53,00	106,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	180,00
über 60													4.934,00

DON	A			B			C			D			Summe WNFL je Altersgruppe
	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	Anz.WEH	Fläche/Kat.	Summe	
Summe	2	36,50	73,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	73,00
bis 19	2	36,50	73,00	15	54,00	810,00	19	74,00	1.406,00	2	100,00	200,00	2.489,00
20-29	0	36,50	0,00	14	54,00	756,00	26	74,00	1.924,00	13	100,00	1.300,00	3.980,00
30-39	0	36,50	0,00	9	54,00	486,00	21	74,00	1.554,00	0	100,00	0,00	2.040,00
40-49	0	36,50	0,00	4	54,00	216,00	17	74,00	1.258,00	0	100,00	0,00	1.474,00
50-59	4	36,50	146,00	4	54,00	216,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	362,00
über 60													10.418,00

Um einen Schlüssel für gestaffelte Mieten festlegen zu können ist die Gesamtmiete pro Monat ausschlaggebend, da im Regelfall dieselbe Gesamtmonatsmiete bei Erstbezug erreicht werden sollte.

Da es sich um eine Erstberechnung handelt, werden mit den gerundeten Flächen laut obenliegenden Tabellen weitergerechnet.

Leopoldstadt:

Gesamtmonatsmiete: $2.492 \text{ m}^2 \times 6,65 \text{ € / m}^2$ (Miete je m^2 Wohnnutzfläche laut Mietkalkulation Modellgrundstücke) = 16.571,80 €

Favoriten:

Gesamtmonatsmiete: $4.934 \text{ m}^2 \times 6,68 \text{ € / m}^2$ = 32.959,12 €

Donaustadt:

Gesamtmonatsmiete: $10.418 \text{ m}^2 \times 6,65 \text{ € / m}^2$ = 69.279,70 €

Angestrebt wird ein System, bei welchem insgesamt 5 unterschiedliche Mietpreise entstehen. Ausgangspunkt sind die Lohngruppen welche wie folgt eingeteilt werden:

Einkommensgrenzen	Single Haushalt
Stufe 1	Bis € 19.999,99
Stufe 2	€ 20.000,00 – 24.999,99
Stufe 3	€ 25.000,00 – 36.999,99
Stufe 4	37.000 – 49.999,99
Stufe 5	€ 50.000,00 und darüber

Die eingeteilten Lohngruppen wurden frei ausgewählt und sollten von fachkundigen Personen genau überprüft und nachgeschärft werden. Des Weiteren wird empfohlen, hier weitere Gehaltsstufen für Paare mit und ohne Kinder zu erstellen. Für eine Erstberechnung bzw. zum Erstellen des Systems wird lediglich der Single Haushalt betrachtet, da lediglich Daten zu Einzelpersonen seitens Statistik Austria vorhanden sind.

Die Einteilung der Altersgruppen in die jeweiligen Einkommensgrenzen passiert über die Gehaltsliste der Statistik Austria. Hierfür werden für die jeweiligen Altersgruppen die gemittelten Gehälter verwendet.

Die Gehaltstabelle der Statistik Austria sieht für unselbständig Erwerbstätige wie folgt aus:

Altersgruppe	Insgesamt
bis 19 Jahre	
Arithmetisches Mittel	4.750,00
20 bis 29 Jahre	
Arithmetisches Mittel	21.238,00
30 bis 39 Jahre	
Arithmetisches Mittel	30.978,00
40 bis 49 Jahre	
Arithmetisches Mittel	37.959,00
50 bis 59 Jahre	
Arithmetisches Mittel	43.001,00
über 60 Jahre	
Arithmetisches Mittel	57.756,00

Altersgruppe bis 19 Jahre:
arithmetisches Mittel € 4.750,00 Jahresbruttogehalt dadurch Stufe 1 bei den Singles

Altersgruppe 20 bis 29 Jahre:
arithmetisches Mittel € 21.238,00 Jahresbruttogehalt dadurch Stufe 2 bei den Singles

Altersgruppe 30 bis 39 Jahre:
arithmetisches Mittel € 30.978,00 Jahresbruttogehalt dadurch Stufe 3 bei den Singles

Altersgruppe 40 bis 49 Jahre:
arithmetisches Mittel € 37.959,00 Jahresbruttogehalt dadurch Stufe 4 bei den Singles

Altersgruppe 50 bis 59 Jahre:
arithmetisches Mittel € 43.001,00 Jahresbruttogehalt dadurch Stufe 4 bei den Singles

Altersgruppe über 60:
arithmetisches Mittel € 57.756,00 Jahresbruttogehalt dadurch Stufe 5 bei den Singles

Da nun die Grundlagen für eine Aufteilung erarbeitet sind, wird ein Miethöhensystem für die Modellgrundstücke erarbeitet.

6.4.3.1.1. gestaffelte Mieten im Projekt Leopoldstadt

Die im vorangegangenen Kapitel erarbeitete Zahlen werden nachfolgend ins Projekt Leopoldstadt eingearbeitet.

Um die Flächen der einzelnen Stufen zu ermitteln, werden die den Altersgruppen zugewiesenen Wohneinheiten den ermittelten Stufen gegenübergestellt.

Leopoldstadt

	A			B			C			D			Gesamtsumme je Stufe
	Menge	Fläche	Summe										
bis 19													
Stufe 1	1	38,00	38,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	38,00
Stufe 2	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00

20 bis 29

Stufe 1	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	38,00	0,00	4	56,00	224,00	5	75,00	375,00	0	100,00	0,00	599,00
Stufe 3	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00

30 bis 39

Stufe 1	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	38,00	0,00	3	56,00	168,00	6	75,00	450,00	3	100,00	300,00	918,00
Stufe 4	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00

40 bis 49

Stufe 1	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	38,00	0,00	2	56,00	112,00	5	75,00	375,00	0	100,00	0,00	487,00
Stufe 5	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00

50 bis 59

Stufe 1	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	38,00	0,00	1	56,00	56,00	4	75,00	300,00	0	100,00	0,00	356,00
Stufe 5	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00

60 und dar.

Stufe 1	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	38,00	0,00	0	56,00	0,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	1	38,00	38,00	1	56,00	56,00	0	75,00	0,00	0	100,00	0,00	94,00

Summe Stufe 1	38,00 m ²
Summe Stufe 2	599,00 m ²
Summe Stufe 3	918,00 m ²
Summe Stufe 4	843,00 m ²
Summe Stufe 5	94,00 m ²
Kontrollsumme	2.492,00 m²

Die Verteilung vom „Wenig-Verdiener“ zu einem „Gut-Verdiener“ wird an den anteiligen Prozentsätzen der Flächen der einzelnen Stufen sichtbar.

- Stufe 1: 38,00 m² = 1,52%
- Stufe 2: 599,00 m² = 24,04%
- Stufe 3: 918,00 m² = 36,84%
- Stufe 4: 843,00 m² = 33,83%
- Stufe 5: 94,00 m² = 3,77%

Es wird versucht bei Stufe 1 den Mietansatz bis zu 30% zu verringern, bei Stufe 2 immerhin noch um 15%. Stufe 3 bleibt unverändert bei 6,65 € / m² Wohnnutzfläche. Die Stufen 4 und 5 sollen den Verlust bei Stufe 1 und 2 abfedern.

	Flächen	Prozent	ursprüngliche Miete	Miete pro Monat	Zu- / Abschlag	neue Miete pro Monat	neue Miete pro m ² WNFL
Summe Stufe 1	38,00 m ²	1,52%	6,65	252,70	-30%	176,89	4,66
Summe Stufe 2	599,00 m ²	24,04%	6,65	3.983,35	-15%	3.385,85	5,65
Summe Stufe 3	918,00 m ²	36,84%	6,65	6.104,70	0	6.104,70	6,65
Summe Stufe 4	843,00 m ²	33,83%	6,65	5.605,95	10%	6.166,55	7,32
Summe Stufe 5	94,00 m ²	3,77%	6,65	625,10	20%	750,12	7,98
Kontrollsumme	2.492,00 m ²	100,00%		16.571,80		16.584,10	

Die Mieten für die durchschnittlichen Wohneinheiten bedeutet dies ein monatliche Miete von

	A	B	C	D
Stufe 1	176,89	260,68	349,13	465,50
Stufe 2	214,80	316,54	423,94	565,25
Stufe 3	252,70	372,40	498,75	665,00
Stufe 4	277,97	409,64	548,63	731,50
Stufe 5	303,24	446,88	598,50	798,00

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, ist es möglich Stufe 1 um 30% sowie Stufe 2 um 15% zu senken, wobei die Mieten in Stufe 4 und 5 nur um 10% bzw. 20% steigen müssten. Die Miete wird bei Stufe 5 auf nicht ganz 8 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche erhöht, was noch immer um 4,70 € / m² Wohnnutzfläche günstiger ist als die Mietwohnungen des gewerblichen Bauträgers. Die Einkommensnachweise sollen wie bei den SMART Wohnungen alle 5 Jahre abgefragt werden und die Mieten gegebenenfalls angeglichen werden. Zudem sind die Mieten wie auch bisher an den VPI anzugleichen.

Aus meiner Sicht sollten die Prozentsätze bei Neuberechnung auch dann beibehalten werden, wenn es mehr Gutverdiener gibt. Hierdurch soll die generierte Mehrmiete für eine schnellere Abbezahlung der Fremddarlehen bzw. des Förderdarlehns herangezogen werden. Aufgrund der Tatsache, dass die stärkste Altersgruppe zwischen 30 und 39 Jahre alt sind, ist auch bei den Mieten eher Luft nach oben, als diese fallen würden.

6.4.3.1.2. gestaffelte Mieten im Projekt Favoriten

Dieselbe Methodik wird auch beim Projekt Favoriten angewendet. Die Ermittlung der Flächen je Stufe erfolgt wieder nach den vorrangegangenen Kapiteln.

Favoriten	A			B			C			D			Gesamtsumme je Stufe
	Menge	Fläche	Summe	Menge	Fläche	Summe	Menge	Fläche	Summe	Menge	Fläche	Summe	
bis 19													
Stufe 1	1	37,00	37,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	37,00
Stufe 2	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
20 bis 29													
Stufe 1	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	1	37,00	37,00	8	53,00	424,00	9	73,00	657,00	1	100,00	100,00	1.218,00
Stufe 3	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
30 bis 39													
Stufe 1	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	37,00	0,00	6	53,00	318,00	12	73,00	876,00	6	100,00	600,00	1.794,00
Stufe 4	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
40 bis 49													
Stufe 1	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	37,00	0,00	4	53,00	212,00	11	73,00	803,00	0	100,00	0,00	1.015,00
Stufe 5	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
50 bis 59													
Stufe 1	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	37,00	0,00	2	53,00	106,00	8	73,00	584,00	0	100,00	0,00	690,00
Stufe 5	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
60 und dar.													
Stufe 1	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 2	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 3	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 4	0	37,00	0,00	0	53,00	0,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00
Stufe 5	2	37,00	74,00	2	53,00	106,00	0	73,00	0,00	0	100,00	0,00	180,00

Summe Stufe 1	37,00 m ²
Summe Stufe 2	1.218,00 m ²
Summe Stufe 3	1.794,00 m ²
Summe Stufe 4	1.705,00 m ²
Summe Stufe 5	180,00 m ²
Kontrollsumme	4.934,00 m²

Auch hier werden die Prozentsätze zur Veranschaulichung der Verteilung ausgeworfen.

- Stufe 1: 37,00 m² = 0,75%
- Stufe 2: 1.218,00 m² = 24,69%
- Stufe 3: 1.794,00 m² = 36,36%
- Stufe 4: 1.705,00 m² = 34,56%
- Stufe 5: 180,00 m² = 3,65%

Auch hier wird der Schlüssel: Stufe 1 -30%; Stufe 2 -15 %; Stufe 3 0%; Stufe 4 +10%; Stufe 5 +20%

	Flächen	Prozent	ursprüngliche Miete	Miete pro Monat	Zu- / Abschlag	neue Miete pro Monat	neue Miete pro m ² WNFL
Summe Stufe 1	37,00 m ²	0,75%	6,68	247,16	-30%	173,01	4,68
Summe Stufe 2	1.218,00 m ²	24,69%	6,68	8.136,24	-15%	6.915,80	5,68
Summe Stufe 3	1.794,00 m ²	36,36%	6,68	11.983,92	0	11.983,92	6,68
Summe Stufe 4	1.705,00 m ²	34,56%	6,68	11.389,40	10%	12.528,34	7,35
Summe Stufe 5	180,00 m ²	3,65%	6,68	1.202,40	20%	1.442,88	8,02
Kontrollsumme	4.934,00 m ²	100,00%		32.959,12		33.043,96	

Für die durchschnittlichen Wohneinheiten bedeutet diese eine Miete von:

	A	B	C	D
Stufe 1	177,69	261,86	349,13	467,60
Stufe 2	215,76	317,97	423,94	567,80
Stufe 3	253,84	374,08	498,75	668,00
Stufe 4	279,22	411,49	548,63	734,80
Stufe 5	304,61	448,90	598,50	801,60

Der Monatliche Brutto - Miete einer A Wohnung mit 37,00 m² beträgt in Stufe 1: € 177,69, während sie in Stufe 5 € 304,61 beträgt. Hier jedoch der Hinweis, dass die Person in Stufe 5 mehr als das Doppelte als Einkommen zur Verfügung hat, als die Person in Stufe 1.

6.4.3.1.3. gestaffelte Mieten im Projekt Donaustadt

Auch das dritte Projekt Donaustadt wird wie die vorangegangenen Projekte betrachtet.

Donaustadt		A			B			C			D			Gesamtsumme je Stufe
		Menge	Fläche	Summe	Menge	Fläche	Summe	Menge	Fläche	Summe	Menge	Fläche	Summe	
bis 19														
Stufe 1	2	36,50	73,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	73,00	
Stufe 2	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 3	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 4	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 5	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
20 bis 29														
Stufe 1	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 2	2	36,50	73,00	15	54,00	810,00	19	74,00	1.406,00	2	100,00	200,00	2.489,00	
Stufe 3	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 4	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 5	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
30 bis 39														
Stufe 1	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 2	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 3	0	36,50	0,00	14	54,00	756,00	26	74,00	1.924,00	13	100,00	1.300,00	3.980,00	
Stufe 4	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 5	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
40 bis 49														
Stufe 1	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 2	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 3	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 4	0	36,50	0,00	9	54,00	486,00	21	74,00	1.554,00	0	100,00	0,00	2.040,00	
Stufe 5	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
50 bis 59														
Stufe 1	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 2	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 3	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 4	0	36,50	0,00	4	54,00	216,00	17	74,00	1.258,00	0	100,00	0,00	1.474,00	
Stufe 5	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
60 und dar.														
Stufe 1	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 2	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 3	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 4	0	36,50	0,00	0	54,00	0,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	0,00	
Stufe 5	4	36,50	146,00	4	54,00	216,00	0	74,00	0,00	0	100,00	0,00	362,00	

Summe Stufe 1	73,00 m ²
Summe Stufe 2	2.489,00 m ²
Summe Stufe 3	3.980,00 m ²
Summe Stufe 4	3.514,00 m ²
Summe Stufe 5	362,00 m ²
Kontrollsumme	10.418,00 m²

Die Verteilung der Gehaltsgruppen auf die Flächen sieht wie folgt aus:

Stufe 1: 73,00 m² = 0,70%

Stufe 2: 2.489,00 m² = 24,89%

Stufe 3: 3.980,00 m² = 38,20%

Stufe 4: 3.514,00 m² = 33,73%

Stufe 5: 362,00 m² = 3,47%

Auch hier wird wieder bereits bekannte Schlüssel angewendet: Stufe 1 -30%; Stufe 2 -15%; Stufe 3 0%; Stufe 4 +10%; Stufe 5 +20%

	Flächen	Prozent	ursprüngliche Miete	Miete pro Monat	Zu- / Abschlag	neue Miete pro Monat	neue Miete pro m ² WNFL
Summe Stufe 1	73,00 m ²	0,70%	6,65	485,45	-30%	339,82	4,66
Summe Stufe 2	2.489,00 m ²	23,89%	6,65	16.551,85	-15%	14.069,07	5,65
Summe Stufe 3	3.980,00 m ²	38,20%	6,65	26.467,00	0	26.467,00	6,65
Summe Stufe 4	3.514,00 m ²	33,73%	6,65	23.368,10	10%	25.704,91	7,32
Summe Stufe 5	362,00 m ²	3,47%	6,65	2.407,30	20%	2.888,76	7,98
Kontrollsumme	10.418,00 m ²	100,00%		69.279,70		69.469,56	

Auf die Mieten der durchschnittlichen Wohneinheiten hat dies folgende Auswirkungen:

	A	B	C	D
Stufe 1	176,89	260,68	349,13	465,50
Stufe 2	214,80	316,54	423,94	565,25
Stufe 3	252,70	372,40	498,75	665,00
Stufe 4	277,97	409,64	548,63	731,50
Stufe 5	303,24	446,88	598,50	798,00

Hier der Vergleich zu den freifinanzierten Wohnungen: eine 36,50 m² Wohneinheit kostet am freien Wohnungsmarkt 11,40 € / m² Miete + 1,80 € / m² Betriebskosten = 13,20 € / m² + 10% USt. = 14,52 € / m² x 36,50 m² = 529,98 € / Monat. Die Befürchtung, dass bei diesem System die soziale Durchmischung nicht mehr funktioniert ist wohl auszuschließen. Der Person in Stufe 1 hilft die Reduktion von 30% massiv, während die Mieterhöhung um 20% der Person in Stufe 5 nicht wirklich schmerzen, da eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt rund 75% teurer wäre.

6.4.3.2. Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln ersichtlich, kann durch die Erfahrung der gemeinnützigen Bauträger mit Ihren Bewohnern und deren Einkommen, ein System entwickelt werden, welches einkommensschwache Personen subventioniert, während Gutverdiener immer noch wesentlich weniger an Miete als am freien Markt bezahlen müssen. Der Ansatz, der getroffen wurde, spiegelt die Einkommen der österreichischen Bürger wider. Da die soziale Durchmischung in den sozialen Wohnbauten eine sehr gute ist, kann auch davon ausgegangen werden, dass die angenommenen Werte nicht stark von der tatsächlichen Werten abweichen werden.

Für die gemeinnützigen Bauträger ergibt sich der Vorteil, dass die Altersgruppe mit den meisten Mietvertragsabschlüssen bei Erstbezug, jene zwischen 30-39 Jahren ist, welche eine sehr junge Gruppe darstellt und es zu vermuten ist, dass die Gehälter dieser Gruppe noch steigen. Der Bauträger kann durch die Mehreinnahmen daraus, die Fremdmittel und somit auch das Förderdarlehen der Stadt Wien schneller abbezahlen und kommt schneller in die Auslaufannuitäten und damit in die Eigenmittelstärkung.

Für dieses Thema wird eine klare Empfehlung ausgesprochen, diese weiter zu verfolgen und ein entsprechendes System zu entwickeln. Diese Maßnahme würde die Treffsicherheit im sozialen Wohnbau erhöhen und so ein soziales und faires Miteinander fördern.

Die Angst der sozialen Durchmischung ist hier nicht gegeben, da sich selbst bei Erhöhung der obersten Stufe auf +30% die Mieten weit unter den Mietansätzen der gewerblichen Bauträger liegen würden.

6.4.4. Subjektförderung vs Objektförderung

Wie im Kapitel 4. Projekttablauf aktuell beschrieben, gibt es in Wien einen Mix aus Objekt- und Subjektförderung. Beide Förderungsschienen kommen aus dem Budget für Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung. Für Wohnbauförderung, Wohnbausanierung sowie Wohnförderung wurden rund 577 Millionen Euro budgetiert. Aus dem Rechnungsabschluss 2017 ist ersichtlich, dass rund 528 Millionen Euro abgerechnet wurden, wobei sich diese mit rund 80% für Objektförderung (Neubau + Sanierung), 16% Subjektförderung und 4% an Nebenkosten (Organisation, Mitarbeiter und ähnlichem) aufteilen. Wie im Kapitel 4.7.5. Wohnbeihilfe ersichtlich sind die Einkommensgrenzen für Wohnbeihilfe sehr niedrig und daher ist der Zugang zur Wohnbeihilfe nur für die sozial schwächste Bevölkerungsschicht zugänglich. Aus diesem Aspekt bewegt sich die Wohnbeihilfe lediglich bei 16% der Gesamtkosten.

Untersucht wird, ob bei gleichbleibendem Aufwand ein System entwickelt werden kann, welches weniger die Objekte an sich fördert, sondern die Menschen, die in den Wohnungen leben. Hierbei ist darauf zu achten, dass dadurch nicht die Mieten an die freifinanzierten Wohnungen angeglichen werden und somit mit der Subjektförderung die „Gewinne“ der Bauträger finanziert werden.

6.4.4.1. Verschiebung der Förderung von Objekt- auf Subjektförderung

Im ersten Schritt werden bei den Modellkalkulationen sämtliche Förderungen aus den Kalkulationen entfernt. Die Finanzierungskosten des Fremdkapitals werden erhöht, da nun die Stadt Wien nicht mehr als Finanzgeber mit an Bord ist und dadurch die Banken mehr Risiko eingehen müssen. Danach wird versucht die Mieten möglichst weit nach unten zu drücken, sodass die Finanzierungsbeiträge sowie die Mieten möglichst an die Werte aus den Modellkalkulationen angeglichen werden.

6.4.4.1.1. Mietenkalkulation ohne Objektförderung - Leopoldstadt

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche		4.550,75 m ²	
Fläche vermietbar		4.338,88 m ²	
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		54,00 WEH	
Stellplätze		41,00 STPL	
Nutzwerte		4.626 Nutzwerte	
Wohneinheiten		4.339 Nutzwerte	
Stellplätze		287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	8.419.888,66	
Grundkosten	€	1.118.315,01	
Landesdarlehen	€	0,00	Förderung je m ² 600 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteil Nutzwerte	93,80%		6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	7.897.513,38		522.375,28	8.419.888,66
Grundkosten	1.118.315,01		0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.118.315,01		0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.118.315,01		0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	0,00
Eigenmittel Baukosten Gesamt	987.189,17		0,00	987.189,17
Eigenmittel Baukosten Mieter	987.189,17		0,00	987.189,17
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00		0,00	0,00
Landesdarlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen	6.910.324,21		522.375,28	7.432.699,49
Zinsen 1,20%	1.658.477,81		125.370,07	1.783.847,88
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	8.568.802,02		647.745,35	9.216.547,36

Mieten		
Landesdarlehen	1,00%	
Superförderung Zinsen	1,00%	
Superförderung Darlehnrückzahlung	0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	2,50%	
Kapitalmarktdarlehen	2,50%	4,11
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%	
Rücklagenkomponente	2,00%	0,09
EVV	0,51	0,51
Baurechtszins	0,00	
MIETE NETTO		4,72
Verwaltungskomponente	238,20	0,25
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25
Aufzug	0,00	
Miete vor UST		6,21
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04
Ust	10%	0,62
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%	
Ust	20%	
MIETE BRUTTO		6,88
Werte Modellkalkulation		6,65

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag	€/ m ²	227,52
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	257,74
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	485,26
Werte Modellkalkulation		484,49

Aus der Mietenkalkulation ist ersichtlich, dass die Ursprungsmieten im Projekt „Leopoldstadt“ beinahe erreicht werden können. Ein möglicher Ansatz wäre, Eigenmittel mit einer Verzinsung von 1% zu den Baukosten der Wohneinheiten einzuschließen. Damit könnten die Mieten an die ursprünglichen 6,65 € / m² angeglichen werden.

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche		4.550,75 m ²	
Fläche vermietbar		4.338,88 m ²	
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		54,00 WEH	
Stellplätze		41,00 STPL	
Nutzwerte		4.626 Nutzwerte	
Wohneinheiten		4.339 Nutzwerte	
Stellplätze		287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	8.419.888,66	
Grundkosten	€	1.118.315,01	
			Förderung je m ²
Landesdarlehen	€	0,00	600 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteil Nutzwerte	93,80%		6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	7.897.513,38		522.375,28	8.419.888,66
Grundkosten	1.118.315,01		0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	1.118.315,01		0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Mieter	1.118.315,01		0,00	1.118.315,01
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	0,00
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.484.732,52		0,00	1.484.732,52
Eigenmittel Baukosten Mieter	987.189,17		0,00	987.189,17
Eigenmittel Baukosten Bauträger	497.543,34	6,30%	0,00	497.543,34
Landesdarlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen	6.412.780,86		522.375,28	6.935.156,14
Zinsen 1,20%	1.539.067,41		125.370,07	1.664.437,47
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen	7.951.848,27		647.745,35	8.599.593,62

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		
Superförderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Darlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	2,50%		
Kapitalmarktdarlehen	2,50%	3,82	32,91
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		
Eigenmittel Baukosten Bauträger	1,00%	0,10	
Rücklagenkomponente	2,00%	0,09	0,73
EVV	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		4,51	37,21
Verwaltungskomponente	238,20	0,25	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	8,23
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		6,01	55,37
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04	
Ust	10%	0,60	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		11,07
MIETE BRUTTO		6,65	66,44
Werte Modellkalkulation		6,65	66,49

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	227,52	
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	257,74	
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	485,26	
Werte Modellkalkulation		484,49	

Durch den Einschuss der Eigenmittel können die Ursprungsmieten erreicht werden. Hierfür müssen im konkreten Fall 6,30% der Baukosten der Wohneinheiten übernommen werden, wobei die Verzinsung bei 1% liegen müsste.

6.4.4.1.2. Mietenkalkulation ohne Objektförderung - Favoriten

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche		8.649,39 m ²	
Fläche vermietbar		8.217,72 m ²	
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		109,00 WEH	
Stellplätze		81,00 STPL	
Nutzwerte		8.785 Nutzwerte	
Wohneinheiten		8.218 Nutzwerte	
Stellplätze		567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	15.197.064,70	
Grundkosten	€	2.128.034,05	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	0,00	600 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteil Nutzwerte	93,55%		6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	14.216.187,03		980.877,67	15.197.064,70
Grundkosten	2.128.034,05		0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	2.128.034,05		0,00	2.128.034,05
Eigenmittel Grundkosten Mieter	2.128.034,05		0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.777.023,38		0,00	1.777.023,38
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.777.023,38		0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00		0,00	
Landesdahrlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdahrlehen	12.439.163,65		980.877,67	13.420.041,32
Zinsen 1,20%	2.985.399,28		235.410,64	3.220.809,92
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	15.424.562,93		1.216.288,31	16.640.851,24

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		
Superförderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdahrlehen f. Superförderung	3,30%		
Kapitalmarktdahrlehen	2,50%	3,91	31,28
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%		
Rücklagenkomponente	2,00%	0,09	0,70
EVB	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		4,51	35,55
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	7,82
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		6,02	53,30
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04	
Ust	10%	0,60	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		10,66
MIETE BRUTTO		6,66	63,96
Werte Modellkalkulation		6,68	66,75

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag	€ / m ²	216,24
Grundkostenbeitrag	€ / m ²	258,96
Eigenmittel Gesamt	€ / m²	475,20
Werte Modellkalkulation		481,47

Im Projekt „Favoriten“ können die Werte aus der Modellkalkulation, durch den Wegfall der Förderung und Optimierung der Finanzierung sogar unterschritten werden. Ein Einschließen von Eigenmitteln ist daher nicht notwendig.

6.4.4.1.3. Mietenkalkulation ohne Objektförderung - Donaustadt

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche		18.994,90	m ²
Fläche vermietbar		18.109,35	m ²
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		227,00	WEH
Stellplätze		177,00	STPL
Nutzwerte			
Wohneinheiten		19.348	Nutzwerte
Wohneinheiten		18.109	Nutzwerte
Stellplätze		1.239	Nutzwerte
			Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	32.481.279,00	
Grundkosten	€	4.666.039,09	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	0,00	510 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%
Eigenmittel Baukosten Superförderung			60,00 €/m ²

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Antel Nutzwerte	93,60%		6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	30.401.292,61		2.079.986,39	32.481.279,00
Grundkosten	4.666.039,09		0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	4.666.039,09		0,00	4.666.039,09
Eigenmittel Grundkosten Mieter	4.666.039,09		0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	
Eigenmittel Baukosten Gesamt	3.800.161,58		0,00	3.800.161,58
Eigenmittel Baukosten Mieter	3.800.161,58		0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00		0,00	
Landesdahrlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdahrlehen	26.601.131,03		2.079.986,39	28.681.117,42
Zinsen 1,20%	6.384.271,45		499.196,73	6.883.468,18
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen	32.985.402,48		2.579.183,12	35.564.585,61

Mieten		
Landesdarlehen	1,00%	0,00
Superförderung Zinsen	1,00%	
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35	
Kapitalmarktdarlehen f. Superförderung	3,18%	
Kapitalmarktdarlehen	2,50%	3,79
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%	30,36
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%	
Rücklagenkomponente	2,00%	0,68
EVB	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00	
MIETE NETTO	4,39	34,61
Verwaltungskomponente	238,20	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	7,59
Aufzug	0,00	
Miete vor UST	5,89	52,12
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,04
Ust	10%	0,59
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	20%	
Ust	20%	10,42
MIETE BRUTTO	6,52	62,54
Werte Modellkalkulation	6,65	66,26

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag € / m ²	209,85	
Grundkostenbeitrag € / m ²	257,66	
Eigenmittel Gesamt € / m²	467,50	
Werte Modellkalkulation	461,11	

Auch im Projekt „Donaustadt“ werden die Mieten durch den Wegfall der Förderungen unterschritten.

Bei diesem Thema zeigt sich wieder, dass die Größe des Objektes und die damit verbundenen Baukosten, großen Einfluss auf die Mieten haben. Ist es im Projekt „Leopoldstadt“ notwendig Eigenmittel einzuschießen, so ist bei den beiden anderen Projekten bereits nach Wegfall der Förderung und Optimierung der Fremdfinanzierung, die Miete wieder auf dem Stand der Ursprungsmiete. Dies ist nur dadurch möglich, dass derzeit das Zinsniveau sehr niedrig ist und die Banken zusätzlich durch die Bonität der gemeinnützigen Bauträger und deren Trägergesellschaften entspannter agieren können.

6.4.4.2. kostenrelevante Nachteile aus dem Wegfall der Objektförderung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben wäre es möglich komplett auf die Objektförderung zu verzichten. Jedoch sind in dieser Betrachtungsweise sehr viele Variablen vorhanden. Fällt die Objektförderung und damit die Stadt Wien als Geldgeber weg, so könnten die Konsulenten bzw. die Baufirmen höhere Risikoaufschläge auf ihre Angebote aufrechnen. Des Weiteren kann seitens der Stadt Wien kein maximaler Grundanteil mehr vorgeschrieben werden. Die gemeinnützigen Bauträger, würden ein wichtiges Argument verlieren, warum Grundstücke am freien Markt nicht zu einem höheren Grundpreis angekauft werden können. Seitens der Grundstückseigentümer würde vermutlich der Grundstückspreis auf den marktüblichen Grundstückspreis angehoben werden, was höhere Mieten zur Folge hätte. Zudem würde die Mietzinsbildung sowie Höchstbetrag für Baukostenzuschuss laut WWFSG 1989 wegfallen.

Im nächsten Kapitel 6.4.4.2.1. Höhere Kosten aufgrund fehlender Objektförderung wird der Worst Case skizziert. Anstelle der, für gemeinnützige Bauträger üblichen Grundkosten, jene der freifinanzierten Bauträger angesetzt. Zudem werden die Baukosten sowie Konsulentenhonorare mit einem angenommenen Risikoaufschlag von 5% beaufschlagt. Zudem werden die Kostenbeiträge der Mieter auf null gesetzt, da diese auch bei gewerblichen Bauträgern nicht üblich sind. Die Eigenmittelverzinsung wird auf einen Wert von 1% gesetzt, um möglichst geringe Mieten zu erzielen.

6.4.4.2.1. Höhere Kosten aufgrund fehlender Objektförderung

In den Kalkulationen wird mit der Annahme gerechnet, dass 35% der Grundkosten durch Eigenmittel des gemeinnützigen Bauträger finanziert werden.

Um die Mieten der gemeinnützigen Bauträger, mit den Mieten der gewerblichen Bauträger vergleichbar zu machen, wird auch hier die gewichtete Wohnnutzfläche berechnet. Hierbei wird für Garten, Terrasse und Balkon ein Drittel der Fläche in die gewichtete Fläche eingerechnet.

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²
WNFL gewichtet (1/3 der Aussenflächen)	3.950,73 m²
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten
Retail	300,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	300,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	41,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²
Aussenanlagen	1.194,20 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
	Kaufpreis			
	Grunderwerbsteuer			
	Eintragungsgebühr			
	Vertragserrichtung			
	Marklergebühren			
	Vermessung			
	Vorstudien Architektur			
	Rechtsanwaltskosten			
	Notarkosten			
	Schadstofferkundung			
	Kampfmittelerkundung			
	Bodenchemiker			
	Summe 0		16.669.516,80 €	
1 Aufschließung				
	Altlasten			nicht vorhanden
	Abbruch			nicht vorhanden
	Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		50.000,00 €
	Summe 1			50.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten				
	reine Baukosten			
	Oberirdisch	1.512,00 €/m ²		6.560.386,56 €
	Unterirdisch	556,50 €/m ²		342.247,50 €
	Summe 2-4			6.902.634,06 €
5 Einrichtung				
	Küchen			nicht vorhanden
	Summe 6			
6 Außenanlagen				
	Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	157,50 €/m ²		188.086,50 €
	Summe 6			188.086,50 €
7 Honorare				
	Bauherr			
	Projektsteuerung	0,50 % von BK		34.513,17 €
	Bauverwaltung	3,25 % von BK		224.335,61 €
	Planer			
	Achitektur	3,90 % von BK		282.662,86 €
	Tragwerksplanung	1,90 % von BK		131.150,05 €
	Vermessung	0,20 % von BK		13.805,27 €
	Geotechnik	0,20 % von BK		13.805,27 €
	TGA Planer	2,00 % von BK		138.052,68 €
	ÖBA	2,90 % von BK		200.176,39 €
	ÖBA TGA	1,00 % von BK		69.026,34 €
	Bauphysik	0,50 % von BK		34.513,17 €
	Brandschutz	0,20 % von BK		13.805,27 €
	Landschaftsplaner	0,30 % von BK		20.707,90 €
	Verkehrsplaner	0,20 % von BK		13.805,27 €
	Hydrologe	0,20 % von BK		13.805,27 €
	Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		20.707,90 €
	sonstige Konsulenten	1,00 PA		10.000,00 €
	Summe 7			1.234.872,41 €
	Risikozuschlag + 5,00%			1.296.616,03 €
8 Nebenkosten				
	Anschlusskosten	2,00 % von BK		138.052,68 €
	Versicherungen	0,25 % von BK		17.256,59 €
	Behördenkosten			70.000,00 €
	Zertifizierungen			20.000,00 €
	Summe 8			245.309,27 €
9 Reserve				
		3 % von BK		207.079,02 €
	Summe 9			207.079,02 €

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

25.497.498,06 €

16.669.516,80

8.889.724,88 **Gesamtsummen**

8.419.888,66 **Gesamtbaukosten lt. WWFSG**

-469.836,22 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche		4.550,75 m ²	
Fläche vermietbar		4.338,88 m ²	
Fläche gewichtet		4.550,73 m ²	
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		54,00 WEH	
Stellplätze		41,00 STPL	
Nutzwerte			
Wohneinheiten		4.626 Nutzwerte	
Stellplätze		4.339 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Stellplätze		287 Nutzwerte	
Gesamtbaukosten	€	8.889.724,88	
Grundkosten	€	16.669.516,80	
Förderung je m ²			
Landesdahrlehen	€	0,00	600 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Bauräger			12,50%

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Antel Nutzwerte	93,80%		6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	8.889.724,88		551.524,22	9.441.249,10
Grundkosten	16.669.516,80		0,00	16.669.516,80
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	5.834.330,88		0,00	5.834.330,88
Eigenmittel Grundkosten Mieter	0,00		0,00	0,00
Eigenmittel Grundkosten Bauräger	5.834.330,88		0,00	5.834.330,88
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	10.835.185,92			10.835.185,92
Zinsen 1,20%	2.600.444,62			2.600.444,62
Laufzeit in Jahren	40			40
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen GK	13.435.630,54			13.435.630,54
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.111.215,61		0,00	1.111.215,61
Eigenmittel Baukosten Mieter	0,00		0,00	0,00
Eigenmittel Baukosten Bauräger	1.111.215,61		0,00	1.111.215,61
Landesdahrlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	7.778.509,27		551.524,22	8.330.033,49
Zinsen 1,20%	1.866.842,23		132.365,81	1.999.208,04
Laufzeit in Jahren	40			40
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen BK	9.645.351,50		683.890,03	10.329.241,53

Mieten			
Landesdahrlehen	1,00%		
Superföderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	2,50%	6,45	
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	2,50%	4,63	34,75
Eigenmittel Grundkosten Bauräger	1,00%	1,12	
Eigenmittel Baukosten Bauräger	1,00%	0,21	
Rücklagenkomponente	2,00%	0,26	0,77
EVB	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		13,18	39,09
Verwaltungskomponente	238,20	0,25	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	8,69
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		14,68	57,70
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,00	
Ust	10%	1,47	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		11,54
MIETE BRUTTO auf WNFL		16,15	69,24
MIETE BRUTTO Modellkalkulation		6,65	66,49
MIETE BRUTTO auf gewichtete Fläche		15,40	
Zum Vergleich:			
MIETE NETTO freifinanziert Modellkalkulation		12,42	
Betriebskosten / m ²		1,80	
Summe		14,22	
Ust	10%	1,42	
MIETE BRUTTO freifinanziert		15,64	

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag	€ / m ²	0,00
Grundkostenbeitrag	€ / m ²	0,00
Eigenmittel Gesamt	€ / m²	0,00
Werte Modellkalkulation		484,49

Wie aus der Mietenkalkulation des Projekts Leopoldstadt ersichtlich, gleichen sich die Mieten der gemeinnützigen Bauträger, an die Mietpreise der gewerblichen Bauträger an.

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	7.617,72 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²
WNFL gewichtet (1/3 der Aussenfläche)	8.049,39 m ²
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten
Retail	0,00 m ²
Shops	0 Einheiten
betreutes Wohnen	600,00 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten
Parkplätze	81,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²
Aussenanlagen	2.516,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund

Kaufpreis		
Grunderwerbsteuer		
Eintragungsgebühr		
Vertragserrichtung		
Marklergebühren		
Vermessung		
Vorstudien Architektur		
Rechtsanwaltskosten		
Notarkosten		
Schadstofferkundung		
Kampfmittelerkundung		
Bodenchemiker		
Summe 0		22.260.690,26 €

1 Aufschließung

Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €
Summe 1		70.000,00 €

2-4 Bauwerkskosten

reine Baukosten		
Oberirdisch	1.454,25 €/m ²	11.950.619,31 €
Unterirdisch	546,00 €/m ²	663.390,00 €
Summe 2-4		12.614.009,31 €

5 Einrichtung

Küchen		nicht vorhanden
Summe 5		

6 Außenanlagen

Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	1.001,05 €/m ²	2.518.641,80 €
Summe 6		2.518.641,80 €

7 Honorare

Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	63.070,05 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	409.955,30 €
Planer		
Achitektur	3,90 % von BK	491.946,36 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	239.666,18 €
Vermessung	0,20 % von BK	25.228,02 €
Geotechnik	0,20 % von BK	25.228,02 €
TGA Planer	2,00 % von BK	252.280,19 €
ÖBA	2,90 % von BK	365.806,27 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	126.140,09 €
Bauphysik	0,50 % von BK	63.070,05 €
Brandschutz	0,20 % von BK	25.228,02 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	37.842,03 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	25.228,02 €
Hydrologe	0,20 % von BK	25.228,02 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	37.842,03 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €
Summe 7		2.233.758,63 €
Risikozuschlag + 5,00%		2.345.446,57 €

8 Nebenkosten

Anschlusskosten	1,90 % von BK	239.666,18 €
Versicherungen	0,25 % von BK	31.535,02 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		361.201,20 €

9 Reserve

	3 % von BK	378.420,28 €
Summe 9		378.420,28 €

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

40.436.721,48 €

Grundkosten	Baukosten
22.260.690,26	
	70.000,00
	12.614.009,31
	2.518.641,80
	2.345.446,57
	361.201,20
	378.420,28
	18.287.719,16
	15.197.064,70
	-3.090.654,46

22.260.690,26 18.287.719,16 Gesamtsummen

15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG

-3.090.654,46 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche	8.649,39 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
Fläche gewichtet	8.649,39 m ²		
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten	109,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte	8.785 Nutzwerte		
Wohneinheiten	8.218 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten	€ 18.287.719,16		
Grundkosten	€ 22.260.690,26		
		Förderung je m ²	
Landesdarlehen	€ 0,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 0,00	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Bauträger			12,50%

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteil Nutzwerte	93,55%		6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	17.107.358,62		1.180.360,53	18.287.719,16
Grundkosten	22.260.690,26		0,00	22.260.690,26
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	7.791.241,59		0,00	7.791.241,59
Eigenmittel Grundkosten Mieter	0,00		0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	7.791.241,59		0,00	
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	14.469.448,67			
Zinsen 1,20%	3.472.667,68			
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen GK	17.942.116,35			
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.138.419,83		0,00	2.138.419,83
Eigenmittel Baukosten Mieter	0,00		0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	2.138.419,83		0,00	
Landesdarlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	14.968.938,80		1.180.360,53	16.149.299,33
Zinsen 1,20%	3.592.545,31		283.286,53	3.875.831,84
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen BK	18.561.484,11		1.463.647,06	20.025.131,17

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		
Superföderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Darlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	2,50%	4,55	
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	2,50%	4,71	37,65
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	1,00%	0,79	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	1,00%	0,22	
Rücklagenkomponente	2,00%	0,22	0,82
EVB	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		10,99	42,04
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	9,41
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		12,50	61,38
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,00	
Ust	10%	1,25	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		12,28
MIETE BRUTTO		13,75	73,65
MIETE BRUTTO Modellkalkulation		6,68	66,75
MIETE BRUTTO auf gewichtete Fläche		13,06	
Zum Vergleich:			
MIETE NETTO freifinanziert Modellkalkulation		11,08	
Betriebskosten / m ²		1,80	
Summe		12,88	
Ust	10%	1,29	
MIETE BRUTTO freifinanziert		14,17	

Finanzierungsbeitrag			
Baukostenbeitrag	€/ m ²	0,00	
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	0,00	
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	0,00	
Werte Modellkalkulation		481,47	

Im Projekt Favoriten liegt der Mietpreis 1,11 € / m² unter den Mieten des gewerblichen Bauträgers, wobei sich die Mieten des gemeinnützigen Bauträgers gegenüber der Fördervariante verdoppeln würden.

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	15.627,35 m ²
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²
WNFL gewichtet (1/3 der Aussenfläche)	16.504,04 m²
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten
Retail	750,00 m ²
Shops	1 Einheiten
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten
Parkplätze	177,00 Stellplätze
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²
Aussenanlagen	5.072,00 m ²

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund

Kaufpreis		
Grunderwerbsteuer		
Eintragungsgebühr		
Vertragserrichtung		
Marklergebühren		
Vermessung		
Vorstudien Architektur		
Rechtsanwaltskosten		
Notarkosten		
Schadstofferkundung		
Kampfmittelerkundung		
Bodenchemiker		
Summe 0		30.799.737,36 €

1 Aufschließung

Altlasten		nicht vorhanden
Abbruch		nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	150.000,00 €
Summe 1		150.000,00 €

2-4 Bauwerkskosten

reine Baukosten		
Oberirdisch	1.428,00 €/m ²	25.860.151,80 €
Unterirdisch	514,50 €/m ²	1.365.997,50 €
Summe 2-4		27.226.149,30 €

5 Einrichtung

Küchen		nicht vorhanden
Summe 5		

6 Außenanlagen

Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	73,50 €/m ²	372.792,00 €
Summe 6		372.792,00 €

7 Honorare

Bauherr		
Projektsteuerung	0,50 % von BK	136.130,75 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK	884.849,85 €
Planer		
Achitektur	3,90 % von BK	1.061.819,82 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	517.296,84 €
Vermessung	0,20 % von BK	54.452,30 €
Geotechnik	0,20 % von BK	54.452,30 €
TGA Planer	2,00 % von BK	544.522,99 €
ÖBA	2,90 % von BK	789.558,33 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK	272.261,49 €
Bauphysik	0,50 % von BK	136.130,75 €
Brandschutz	0,20 % von BK	54.452,30 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	81.678,45 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	54.452,30 €
Hydrologe	0,20 % von BK	54.452,30 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	81.678,45 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA	10.000,00 €
Summe 7		4.788.189,20 €
Risikozuschlag + 5,00%		5.027.598,66 €

8 Nebenkosten

Anschlusskosten	2,00 % von BK	544.522,99 €
Versicherungen	0,25 % von BK	68.065,37 €
Behördenkosten		70.000,00 €
Zertifizierungen		20.000,00 €
Summe 8		702.588,36 €

9 Reserve

	3 % von BK	816.784,48 €
Summe 9		816.784,48 €

Grundkosten	Baukosten
30.799.737,36	
	150.000,00
	27.226.149,30
	372.792,00
	5.027.598,66
	702.588,36
	816.784,48
30.799.737,36	34.295.912,80

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

64.856.240,70 €

30.799.737,36 **34.295.912,80** **Gesamtsummen**

32.481.279,00 **Gesamtbaukosten lt. WWFSG**

-1.814.633,80 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche		18.994,90	m ²
Fläche vermietbar		18.109,35	m ²
Fläche gewichtet		18.986,04	m ²
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		227,00	WEH
Stellplätze		177,00	STPL
Nutzwerte			
Wohneinheiten		19.348	Nutzwerte
Stellplätze		18.109	Nutzwerte
		1.239	Nutzwerte
			Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	34.295.912,80	
Grundkosten	€	30.799.737,36	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	0,00	510 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Bauträger			12,50%

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Antel Nutzwerte	93,60%		6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	32.099.723,67		2.196.189,13	34.295.912,80
Grundkosten	30.799.737,36		0,00	30.799.737,36
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	10.779.908,08		0,00	10.779.908,08
Eigenmittel Grundkosten Mieter	0,00		0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	10.779.908,08		0,00	
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	20.019.829,28			
Zinsen 1,20%	4.804.759,03			
Laufzeit in Jahren	40			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen GK	24.824.588,31			
Eigenmittel Baukosten Gesamt	4.012.465,46		0,00	4.012.465,46
Eigenmittel Baukosten Mieter	0,00		0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	4.012.465,46		0,00	
Landesdahrlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	28.087.258,21		2.196.189,13	30.283.447,34
Zinsen 1,20%	6.740.941,97		527.085,39	7.268.027,36
Laufzeit in Jahren	40			
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen BK	34.828.200,18		2.723.274,52	37.551.474,70

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		0,00
Superföderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	2,50%	2,72	
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	2,50%	4,01	32,05
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	1,00%	0,50	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	1,00%	0,18	
Rücklagenkomponente	2,00%	0,16	0,71
EVV	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,00		
MIETE NETTO		8,07	36,34
Verwaltungskomponente	238,20	0,25	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	8,01
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		9,57	54,27
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag)	10%	0,00	
Ust	10%	0,96	
Ust Verwahrung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		10,85
MIETE BRUTTO		10,53	65,13
MIETE BRUTTO Modellkalkulation		6,65	66,26
MIETE BRUTTO auf gewichtete Fläche		10,04	
Zum Vergleich:			
MIETE NETTO freifinanziert Modellkalkulation		11,24	
Betriebskosten / m ²		1,80	
Summe		13,04	
Ust	10%	1,30	
MIETE BRUTTO freifinanziert		14,34	

Finanzierungsbeitrag	
Baukostenbeitrag	€ / m ² 0,00
Grundkostenbeitrag	€ / m ² 0,00
Eigenmittel Gesamt	€ / m² 0,00
Werte Modellkalkulation	461,11

Im Projekt Donaustadt wird der Unterschied zwischen gemeinnützig und gewerblich stärker sichtbar. Die Wohneinheiten des gemeinnützigen Bauträgers wären 4,30 € / m² gewichteter Wohnnutzfläche günstiger als die des gewerblichen Bauträgers. Dies wäre bei einer 70 m² Wohneinheit bereits 301,00 € monatliche Entlastung.

Aus den Kalkulationen ist ersichtlich, dass die Größe, Ausnützbarkeit und damit die Lage der Liegenschaft der entscheidende Faktor sind. Die Mieten kommen jedoch in den Bereich der gewerblichen Bauträger und würden mit diesen definitiv konkurrieren.

Zudem wird die Frage sein, wie die gewerblichen Bauträger auf diese Preiserhöhung reagieren. Würden hier die Preise steigen oder weiterhin im Bereich der gemeinnützigen Bauträger verbleiben?!

Es wäre daher möglich, ganz auf die Objektförderung zu verzichten, und trotzdem wäre man unter dem derzeitigen Marktpreis der gewerblichen Bauträger.

6.4.4.3. Systemrelevante Nachteile aus dem Wegfall der Objektförderung

Aus den vorangegangenen Kapiteln ist ersichtlich, dass rein die Kostenschiene betrachtet, ein Entfall der Objektförderung keine massiven Nachteile mit sich bringen würde, da die gemeinnützige Miete noch unter der gewerblichen Miete landen könnte, wenn die Eigenmittelverzinsung entsprechend angepasst wird. Jedoch würde der Entfall der Objektförderung auch systemrelevante Änderungen mit sich bringen. So wird derzeit von der Stadt Wien über den Grundstücksbeirat die Qualität der geförderten Bauprojekte beurteilt und kann damit notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und der gleichen in die Projekte reinreklamieren. Die Stadt Wien würde mit dem Wegfall der Objektförderung damit vollkommen die Kontrolle über den sozialen Wohnbau verlieren.

Ein weiteres Thema, das nicht zu vernachlässigen ist, ist die Verzinsung sowie die Rückzahlung der Objektförderungsdarlehen. Wie bereits in Punkt 6.4.1. Abschaffung der maximal Förderbaren Gesamtbaukosten beschrieben, sind nach Projektfertigstellung zuerst die Fremdmittel bei Banken oder ähnlichen zu begleichen und erst dann kann das Darlehen der Stadt Wien bedient werden. Jedoch ist die jährliche Verzinsung an die Stadt Wien abzutreten. Die daraus entstandenen Einnahmen für die Stadt Wien wird für die Förderdarlehen bzw. auch die Subjektförderung herangezogen. Bei vergebenen Wohnbauförderungsdarlehen von rund 230 Millionen Euro im Jahr 2017 (vgl. Stadt Wien - MA 5, 2018) sind dies immerhin nur für 2017: € 2.300.000, welche auf rund 30 Jahre jährlich an Einnahmen vorhanden ist. Der Rücklauf wird im Budget 2017 mit rund 49 Millionen Euro an Rücklauf der Darlehen und rund 41 Millionen Euro an Verzinsung an Darlehen und Wertpapieren ausgewiesen. (vgl. Stadt Wien - MA 5, 2018) Die Tendenz dieser Zahlen ist steigend, da jährlich mehr Wohnhäuser gefördert werden. Diese Einnahmen würden bei einer reinen Subjektförderung entfallen, da diese Förderart eine Subventionierung des Einzelnen darstellt und nicht rückgezahlt werden muss. Jedoch ist zu hinterfragen ob bei der Subjektförderung die gesamten 230 Millionen Euro ausgeschöpft werden müssten. Derzeit liegen die Ausgaben hierfür bei rund 50 Millionen Euro. (vgl. Stadt Wien - MA 5, 2018)

Zu diesem Thema muss ein Blick ins Ausland gewagt werden. Wie im Punkt 3.1.2 Sozialer Wohnbau in Deutschland beschrieben, wurden 2006 in Berlin sämtliche Wohnbauförderungen gestrichen und dadurch der soziale Wohnbau sich selbst überlassen. Das Resultat ist, dass die Mieten, wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben, auf das Niveau der gewerblichen Bauträger stieg. Zusätzlich laufen viele Darlehen der Stadt Berlin aus und die Mietzinsbeschränkung fällt auch in diesen Bereichen weg. Der Wohnungsmarkt für leistbaren Wohnbau ist daher in Berlin zum Erliegen gekommen. Die Mietpreise in Berlin stiegen im Betrachtungszeitraum zwischen 2009 und 2015 um rund 100%, was eine Verdoppelung der Mieten bedeutet. Seither steigen die mieten nicht so explosionsartig wie davor aber immerhin noch jährlich um etwa 5-7%. (Pätzold, et al., 2016) Seitens der Stadt Berlin wird ein Mietzuschuss

gewährt. Dieser ist jedoch auf Sozialwohnungen beschränkt und daher für gewerblich errichtete Wohneinheiten nicht anwendbar. Seitens des Bundes wird zusätzlich noch ein Wohngeld für Mietbelastungen sowie Belastungen für Wohnen im Eigentumsbereich gefördert.

Und dennoch können sich viele Bürger nicht mehr leisten in Berlin zu wohnen, weil die Mieten explodieren und diese nicht durch die oben genannten Förderungen abgedeckt werden können. Durch den Wegfall der Wohnbauförderung standen gewerbliche sowie gemeinnützige Bauträger im direkten Duell um Grundstücke, was die Grundstückspreise in die Höhe trieb und damit eine Spirale nach oben für Mieten bedeutete. Dieses Szenario sollte in Wien möglichst vermieden werden.

6.4.4.4. Subjektförderung bei Baurechtsgrundstücken

Die Nachteile aus dem Kapitel 6.4.4. Subjektförderung vs Objektförderung, sowie die Vorteile aus dem Kapitel 6.2.3. Baurecht könnten sich ergänzen. Durch den Wegfall der Objektförderung entfällt auch der Einfluss der Stadt Wien bei neuen geförderten Projektentwicklungen. Dies könnte bei der Vergabe von Baurechten wieder eingefordert werden. So könnten bei der Vergabe von Baurechten sowohl die Verpflichtung zum Grundstücksbeirat, als auch die verpflichtende Erstellung von Infrastruktureinrichtungen wie Schule oder Kindergarten vereinbart werden. Auch könnte per Baurechtsvertrag Einfluss auf die Mieten genommen werden. Als Grundstückseigentümer könnte die Stadt Wien auch über die Baufertigstellung hinaus über die Wohneinheiten mitbestimmen.

Es wird versucht die Modellgrundstücke als Baurechtsgründe ohne Objektförderung zu berechnen. Für die Berechnung der Mieten werden folgende Annahmen getroffen:

Da anzunehmen ist, dass durch den Wegfall der Grundstückskosten die Mieten drastisch fallen, werden die Mieter wieder mit einem Finanzierungsbeitrag belastet. Dadurch entfallen wieder sämtliche Eigenmittel des Bauträgers. Die Grundkosten werden aus der Kalkulation „Baurecht“ aus dem Kapitel 6.2.3. Baurecht herangezogen. Alle anderen Ansätze werden aus der Worst Case Berechnung des Kapitels 6.4.4.2. kostenrelevante Nachteile aus dem Wegfall der Objektförderung verwendet.

Leopoldstadt

Projektkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Gebäudedaten

Wohnutzfläche	3.738,88 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	635,61 m ²		
WNFL gewichtet (1/3 der Aussenflächen)	3.950,73 m ²	Berechnung Jahresbaurechtszins	
Wohnungszahl	54 Wohneinheiten	Nutzfläche	Baurechtszins
Retail	300,00 m ²		4.338,88 € 0,99€/m ² WNFL
Shops	1 Einheiten	Baurechtszins / Mo	Baurechtszins / Jahr
betreutes Wohnen	300,00 m ²		4.295,49 € 51.545,89 €
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten	Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr	
Parkplätze	41,00 Stellplätze	18-Facher Jahresbaurechtszins	
Grundstücksfläche	1.969,00 m ²		927.826,10 €
Aussenanlagen	1.194,20 m ²		

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	235,00 €/m ²		0,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Bemessungsgrundlage		32.473,91 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Bemessungsgrundlage		10.206,09 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Bemessungsgrundlage		12.989,57 €
Marklergebühren		nicht vorhanden	
Vermessung	1,00 PA		10.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		10.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		4.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		2.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		5.500,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		3.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		3.000,00 €
		Summe 0	93.169,57 €
1 Aufschließung			
Altlasten		nicht vorhanden	
Abbruch		nicht vorhanden	
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		50.000,00 €
		Summe 1	50.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.512,00 €/m ²		6.560.386,56 €
Unterirdisch	556,50 €/m ²		342.247,50 €
		Summe 2-4	6.902.634,06 €
5 Einrichtung			
Küchen		nicht vorhanden	
		Summe 5	
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	157,50 €/m ²		188.086,50 €
		Summe 6	188.086,50 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projektsteuerung	0,50 % von BK		34.513,17 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK		224.335,61 €
Planer			
Architektur	3,90 % von BK		282.662,86 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK		131.150,05 €
Vermessung	0,20 % von BK		13.805,27 €
Geotechnik	0,20 % von BK		13.805,27 €
TGA Planer	2,00 % von BK		138.052,68 €
ÖBA	2,90 % von BK		200.176,39 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK		69.026,34 €
Bauphysik	0,50 % von BK		34.513,17 €
Brandschutz	0,20 % von BK		13.805,27 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK		20.707,90 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK		13.805,27 €
Hydrologe	0,20 % von BK		13.805,27 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		20.707,90 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		10.000,00 €
		Summe 7	1.234.872,41 €
		Risikozuschlag + 5,00%	1.296.616,03 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		138.052,68 €
Versicherungen	0,25 % von BK		17.256,59 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
		Summe 8	245.309,27 €
9 Reserve	3 % von BK		207.079,02 €
		Summe 9	207.079,02 €

Grundkosten	Baukosten
93.169,57	
	50.000,00
	6.902.634,06
	188.086,50
	1.296.616,03
	245.309,27
	207.079,02

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

8.921.150,83 €

93.169,57 8.889.724,88 **Gesamtsummen**

8.419.888,66 **Gesamtbaukosten lt. WWFSG**

-469.836,22 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Leopoldstadt - Nord-Westbahnhof - 1020 Wien

Daten:			
Fläche gewichtet		4.550,75 m ²	
Fläche vermietbar		4.338,88 m ²	
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		54,00 WEH	
Stellplätze		41,00 STPL	
Nutzwerte			
Wohneinheiten		4.626 Nutzwerte	
Stellplätze		287 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Gesamtbaukosten	€	8.889.724,88	
Grundkosten	€	93.169,57	
			Förderung je m ²
Landesdahrlehen	€	0,00	600 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%

Aufteilung Kosten				
	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteil Nutzwerte	93,80%		6,20%	100,00%
Gesamtbaukosten	8.889.724,88		551.524,22	9.441.249,10
Grundkosten	93.169,57		0,00	93.169,57
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	93.169,57		0,00	93.169,57
Eigenmittel Grundkosten Mieter	93.169,57		0,00	0,00
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	0,00			
Zinsen 1,20%	0,00			
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen GK	0,00			
Eigenmittel Baukosten Gesamt	1.111.215,61		0,00	1.111.215,61
Eigenmittel Baukosten Mieter	1.111.215,61		0,00	0,00
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00		0,00	0,00
Landesdahrlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdahrlehen Baukosten	7.778.509,27		551.524,22	8.330.033,49
Zinsen 1,20%	1.866.842,23		132.365,81	1.999.208,04
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdahrlehen BK	9.645.351,50		683.890,03	10.329.241,53

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		
Superförderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	2,50%	0,00	
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	2,50%	4,63	34,75
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%		
Rücklagenkomponente	2,00%	0,10	0,77
EVB	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,99	0,99	
MIETE NETTO	1,23%	6,23	39,09
Verwaltungskomponente	238,20	0,25	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	8,69
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		7,73	57,70
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,02	
Ust	10%	0,77	
Ust Verwohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		11,54
MIETE BRUTTO auf WNFL		8,53	69,24
MIETE BRUTTO Modellkalkulation		6,65	66,49
MIETE BRUTTO auf gewichtete Fläche		8,13	
Zum Vergleich:			
MIETE NETTO freifinanziert Modellkalkulation		12,42	
Betriebskosten / m ²		1,80	
Summe		14,22	
Ust	10%	1,42	
MIETE BRUTTO freifinanziert		15,64	

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag	€ / m ²	256,11
Grundkostenbeitrag	€ / m ²	21,47
Eigenmittel Gesamt	€ / m²	277,58
Werte Modellkalkulation		484,49

Bereits beim ersten Projekt Leopoldstadt wird sichtbar, dass die Mieten annähernd den Mieten der Modellkalkulationen entsprechen. Die Finanzierungsbeiträge der Mieter halbieren sich jedoch dabei. Zudem bewegt man sich wieder bei rund 50% der gewerblichen Mieten.

Favoriten

Projektkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	7.617,72 m ²	Berechnung Jahresbaurechtszins
Balkon / Terrasse / Garten	1.295,01 m ²	Nutzfläche Baurechtszins
WNFL gewichtet (1/3 der Aussenfläche)	8.049,39 m ²	8.217,72 € 0,99€/m ² WNFL
Wohnungszahl	109 Wohneinheiten	Baurechtszins / Mo Baurechtszins / Jahr
Retail	0,00 m ²	8.135,54 € 97.626,51 €
Shops	0 Einheiten	Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr
betreutes Wohnen	600,00 m ²	18-Facher Jahresbaurechtszins
Wohneinheiten	1 Wohneinheiten	1.757.277,24 €
Parkplätze	81,00 Stellplätze	
Grundstücksfläche	3.664,00 m ²	
Aussenanlagen	2.516,00 m ²	

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

			Grundkosten	Baukosten
0 Grund				
Kaufpreis	235,00 €/m ²	0,00 €		
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Bemessungsgrundlage	61.504,70 €		
Eintragungsgebühr	1,10 % von Bemessungsgrundlage	19.330,05 €		
Vertragserrichtung	1,40 % von Bemessungsgrundlage	24.601,88 €		
Marklergebühren		nicht vorhanden		
Vermessung	1,00 PA	20.000,00 €		
Vorstudien Architektur	1,00 PA	25.000,00 €		
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA	10.000,00 €		
Notarkosten	1,00 PA	6.000,00 €		
Schadstofferkundung	1,00 PA	10.000,00 €		
Kampfmittelerkundung	1,00 PA	5.000,00 €		
Bodenchemiker	1,00 PA	5.000,00 €		
	Summe 0	186.436,63 €	186.436,63	
1 Aufschließung				
Altlasten		nicht vorhanden		
Abbruch		nicht vorhanden		
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA	70.000,00 €		
	Summe 1	70.000,00 €		70.000,00
2-4 Bauwerkskosten				
reine Baukosten				
Oberirdisch	1.454,25 €/m ²	11.950.619,31 €		
Unterirdisch	546,00 €/m ²	663.390,00 €		
	Summe 2-4	12.614.009,31 €		12.614.009,31
5 Einrichtung				
Küchen		nicht vorhanden		
	Summe 5			
6 Außenanlagen				
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	1.001,05 €/m ²	2.518.641,80 €		
	Summe 6	2.518.641,80 €		2.518.641,80
7 Honorare				
Bauherr				
Projektsteuerung	0,50 % von BK	63.070,05 €		
Bauverwaltung	3,25 % von BK	409.955,30 €		
Planer				
Achitektur	3,90 % von BK	491.946,36 €		
Tragwerksplanung	1,90 % von BK	239.666,18 €		
Vermessung	0,20 % von BK	25.228,02 €		
Geotechnik	0,20 % von BK	25.228,02 €		
TGA Planer	2,00 % von BK	252.280,19 €		
ÖBA	2,90 % von BK	365.806,27 €		
ÖBA TGA	1,00 % von BK	126.140,09 €		
Bauphysik	0,50 % von BK	63.070,05 €		
Brandschutz	0,20 % von BK	25.228,02 €		
Landschaftsplaner	0,30 % von BK	37.842,03 €		
Verkehrsplaner	0,20 % von BK	25.228,02 €		
Hydrologe	0,20 % von BK	25.228,02 €		
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL	37.842,03 €		
sonstige Konsulenten	1,00 PA	20.000,00 €		
	Summe 7	2.233.758,63 €		
	Risikozuschlag + 5,00%	2.345.446,57 €		
	Summe 7	2.345.446,57 €		2.345.446,57
8 Nebenkosten				
Anschlusskosten	1,90 % von BK	239.666,18 €		
Versicherungen	0,25 % von BK	31.535,02 €		
Behördenkosten		70.000,00 €		
Zertifizierungen		20.000,00 €		
	Summe 8	361.201,20 €		361.201,20
9 Reserve	3 % von BK	378.420,28 €		
	Summe 9	378.420,28 €		378.420,28
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)		18.362.467,86 €		
			186.436,63	18.287.719,16 Gesamtsummen
				15.197.064,70 Gesamtbaukosten lt. WWFSG
				-3.090.654,46 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Favoriten - Oberlaa - 1100 Wien

Daten:			
Fläche gewichtet	8.649,39 m ²		
Fläche vermietbar	8.217,72 m ²		
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten	109,00 WEH		
Stellplätze	81,00 STPL		
Nutzwerte			
Wohneinheiten	8.785 Nutzwerte		
Stellplätze	567 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,	
Gesamtbaukosten € 18.287.719,16			
Grundkosten € 186.436,63			
Förderung je m ²			
Landesdarlehen	€ 0,00	600 €/m ²	
Superförderung	€ 0,00	150 €/m ²	
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteil Nutzwerte	93,55%		6,45%	100,00%
Gesamtbaukosten	17.107.358,62		1.180.360,53	18.287.719,16
Grundkosten	186.436,63		0,00	186.436,63
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	186.436,63		0,00	186.436,63
Eigenmittel Grundkosten Mieter	186.436,63		0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	0,00			
Zinsen 1,20%	0,00			
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen GK	0,00			
Eigenmittel Baukosten Gesamt	2.138.419,83		0,00	2.138.419,83
Eigenmittel Baukosten Mieter	2.138.419,83		0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00		0,00	
Landesdarlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	14.968.938,80		1.180.360,53	16.149.299,33
Zinsen 1,20%	3.592.545,31		283.286,53	3.875.831,84
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen BK	18.561.484,11		1.463.647,06	20.025.131,17

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		
Superföderung Zinsen	1,00%		
Superförderung Darlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	2,50%	0,00	
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	2,50%	4,71	37,65
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%		
Rücklagenkomponente	2,00%	0,10	0,82
EVB	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,99	0,99	
MIETE NETTO		6,31	42,04
Verwaltungskomponente	238,20	0,26	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	9,41
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		7,82	61,38
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,02	
Ust	10%	0,78	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		12,28
MIETE BRUTTO		8,63	73,65
MIETE BRUTTO Modellkalkulation		6,68	66,75
MIETE BRUTTO auf gewichtete Fläche		8,20	
Zum Vergleich:			
MIETE NETTO freifinanziert Modellkalkulation		11,08	
Betriebskosten / m ²		1,80	
Summe		12,88	
Ust	10%	1,29	
MIETE BRUTTO freifinanziert		14,17	

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag	€/ m ²	260,22
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	22,69
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	282,91
Werte Modellkalkulation		481,47

Im Projekt Favoriten sieht man ein ähnliches Bild. Annähernd halbiertes Finanzierungsbeitrag und leicht erhöhte Miete zur Modellkalkulation.

Donaustadt

Projektkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Gebäudedaten

Wohnnutzfläche	15.627,35 m ²		
Balkon / Terrasse / Garten	2.656,65 m ²		
WNFL gewichtet (1/3 der Aussenfläche)	16.512,90 m ²		
Wohnungszahl	224 Wohneinheiten		Berechnung Jahresbaurechtszins
Retail	750,00 m ²		Nutzfläche Baurechtszins
Shops	1 Einheiten		18.109,35 € 0,99€/m ² WNFL
betreutes Wohnen	1.732,00 m ²		Baurechtszins / Mo Baurechtszins / Jahr
Wohneinheiten	2 Wohneinheiten		17.928,26 € 215.139,08
Parkplätze	177,00 Stellplätze		Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr
Grundstücksfläche	7.547,00 m ²		18-Facher Jahresbaurechtszins
Aussenanlagen	5.072,00 m ²		3.872.503,40 €

Aufstellung lt. ÖNORM B 1801-1

0 Grund			
Kaufpreis	235,00 €/m ²		0,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50 % von Bemessungsgrundlage		135.537,62 €
Eintragungsgebühr	1,10 % von Bemessungsgrundlage		42.597,54 €
Vertragserrichtung	1,40 % von Bemessungsgrundlage		54.215,05 €
Marktergebühren			nicht vorhanden
Vermessung	1,00 PA		30.000,00 €
Vorstudien Architektur	1,00 PA		40.000,00 €
Rechtsanwaltskosten	1,00 PA		25.000,00 €
Notarkosten	1,00 PA		25.000,00 €
Schadstofferkundung	1,00 PA		10.000,00 €
Kampfmittelerkundung	1,00 PA		15.000,00 €
Bodenchemiker	1,00 PA		10.000,00 €
		Summe 0	387.350,20 €
1 Aufschließung			
Altlasten			nicht vorhanden
Abbruch			nicht vorhanden
Rodung / Baumfällen / Ausgleichsabgabe	1,00 PA		150.000,00 €
		Summe 1	150.000,00 €
2-4 Bauwerkskosten			
reine Baukosten			
Oberirdisch	1.428,00 €/m ²		25.860.151,80 €
Unterirdisch	514,50 €/m ²		1.365.997,50 €
		Summe 2-4	27.226.149,30 €
5 Einrichtung			
Küchen			nicht vorhanden
		Summe 5	
6 Außenanlagen			
Aussenanlagen / Gärten / Spielplätze	73,50 €/m ²		372.792,00 €
		Summe 6	372.792,00 €
7 Honorare			
Bauherr			
Projektsteuerung	0,50 % von BK		136.130,75 €
Bauverwaltung	3,25 % von BK		884.849,85 €
Planer			
Architektur	3,90 % von BK		1.061.819,82 €
Tragwerksplanung	1,90 % von BK		517.296,84 €
Vermessung	0,20 % von BK		54.452,30 €
Geotechnik	0,20 % von BK		54.452,30 €
TGA Planer	2,00 % von BK		544.522,99 €
ÖBA	2,90 % von BK		789.558,33 €
ÖBA TGA	1,00 % von BK		272.261,49 €
Bauphysik	0,50 % von BK		136.130,75 €
Brandschutz	0,20 % von BK		54.452,30 €
Landschaftsplaner	0,30 % von BK		81.678,45 €
Verkehrsplaner	0,20 % von BK		54.452,30 €
Hydrologe	0,20 % von BK		54.452,30 €
Planungs- und Baustellenkoordinator	0,30 je m ² WNFL		81.678,45 €
sonstige Konsulenten	1,00 PA		10.000,00 €
		Summe 7	4.788.189,20 €
		Risikoszuschlag + 5,00%	5.027.598,66 €
8 Nebenkosten			
Anschlusskosten	2,00 % von BK		544.522,99 €
Versicherungen	0,25 % von BK		68.065,37 €
Behördenkosten			70.000,00 €
Zertifizierungen			20.000,00 €
		Summe 8	702.588,36 €
9 Reserve			
	3 % von BK		816.784,48 €
		Summe 9	816.784,48 €

Grundkosten	Baukosten
387.350,20	
	150.000,00
	27.226.149,30
	372.792,00
	5.027.598,66
	702.588,36
	816.784,48

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)

34.443.853,54 €

387.350,20 34.295.912,80 **Gesamtsummen**

32.481.279,00 **Gesamtbaukosten lt. WWFSG**

-1.814.633,80 Differenz

Mietenkalkulation

Projekt: Donaustadt - Seestadt - 1220 Wien

Daten:			
Fläche gewichtet		18.994,90 m ²	
Fläche vermietbar		18.109,35 m ²	
Verwaltungseinheiten			
Wohneinheiten		227,00 WEH	
Stellplätze		177,00 STPL	
Nutzwerte			
Wohneinheiten		19.348 Nutzwerte	
Stellplätze		18.109 Nutzwerte	Anmerkung: 7NW je Stpl,
Stellplätze		1.239 Nutzwerte	
Gesamtbaukosten	€	34.295.912,80	
Grundkosten	€	387.350,20	
Förderung je m ²			
Landesdahrlehen	€	0,00	510 €/m ²
Superförderung	€	0,00	150 €/m ²
Eigenmittel Baukosten Mieter			12,50%

Aufteilung Kosten	§3 gefördert	Superförderung	Stellplätze	Gesamtsumme
Anteile verwertbare Fläche	100,00%			100,00%
Anteile förderbare Fläche	100,00%			100,00%
Antel Nutzwerte	93,60%		6,40%	100,00%
Gesamtbaukosten	32.099.723,67		2.196.189,13	34.295.912,80
Grundkosten	387.350,20		0,00	387.350,20
Eigenmittel Grundkosten Gesamt	387.350,20		0,00	387.350,20
Eigenmittel Grundkosten Mieter	387.350,20		0,00	
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	0,00		0,00	
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	0,00			
Zinsen 1,20%	0,00			
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen GK	0,00			
Eigenmittel Baukosten Gesamt	4.012.465,46		0,00	4.012.465,46
Eigenmittel Baukosten Mieter	4.012.465,46		0,00	
Eigenmittel Baukosten Bauträger	0,00		0,00	
Landesdahrlehen	0,00		0,00	0,00
Superförderung	0,00		0,00	0,00
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	28.087.258,21		2.196.189,13	30.283.447,34
Zinsen 1,20%	6.740.941,97		527.085,39	7.268.027,36
Laufzeit in Jahren 40				
Gesamtaufwand Kapitalmarktdarlehen BK	34.828.200,18		2.723.274,52	37.551.474,70

Mieten			
Landesdarlehen	1,00%		0,00
Superförmig Zinsen	1,00%		
Superförderung Dahrlehnrückzahlung	0,35		
Kapitalmarktdarlehen Grundkosten	2,50%	0,00	
Kapitalmarktdarlehen Baukosten	2,50%	4,01	32,05
Eigenmittel Grundkosten Bauträger	3,50%		
Eigenmittel Baukosten Bauträger	3,50%		
Rücklagenkomponente	2,00%	0,09	0,71
EVV	0,51	0,51	3,57
Baurechtszins	0,99	0,99	
MIETE NETTO		5,60	36,34
Verwaltungskomponente	238,20	0,25	9,93
Betriebskosten / m ²	1,25	1,25	8,01
Aufzug	0,00		
Miete vor UST		7,10	54,27
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	10%	0,02	
Ust	10%	0,71	
Ust Verohnung (BK+GK Beitrag)	20%		
Ust	20%		10,85
MIETE BRUTTO		7,83	65,13
MIETE BRUTTO Modellkalkulation		6,65	66,26
MIETE BRUTTO auf gewichtete Fläche		7,46	
Zum Vergleich:			
MIETE NETTO freifinanziert Modellkalkulation		11,24	
Betriebskosten / m ²		1,80	
Summe		13,04	
Ust 10%		1,30	
MIETE BRUTTO freifinanziert		14,34	

Finanzierungsbeitrag		
Baukostenbeitrag	€/ m ²	221,57
Grundkostenbeitrag	€/ m ²	21,39
Eigenmittel Gesamt	€/ m²	242,96
Werte Modellkalkulation		
		461,11

Wie auch bei allen anderen Kalkulationen ist auch hier das Projekt Donaustadt das Effektivste. Die Mieten sind gegenüber den Modellkalkulationen um rund 1,20 € je Quadratmeter erhöht, wobei der Finanzierungsbeitrag bei knapp über der Hälfte liegt.

Die Variante Baurecht mit reiner Subjektförderung funktioniert rechnerisch also sehr gut. Eine Konkurrenzsituation mit den gewerblichen Bauträgern ist, aufgrund der doch deutlich niedrigeren Mieten nicht mehr gegeben. Die Mieten liegen im Bereich eines geförderten Wohnbaus eines gemeinnützigen Bauträgers mit Objektförderung. Einziger Wehmutstropfen hierbei ist der Verlust der Kaufoption für die Mieter.

Durch den Baurechtszins hätte die Stadt Wien auch einen Rücklauf an investiertem Budget. Wie verhält sich also der Rücklauf bei den einzelnen Projekten?

Leopoldstadt

Landesdarlehen inkl. Superförderung: € 2.927.986,50

1% Verzinsung pro Jahr = € 29.279,87 pro Jahr

Baurechtszins je m² vermietbare Fläche pro Monat: € 0,99

Vermietbare Fläche: 4.338,88 m²

Baurechtszins pro Jahr = € 51.545,89 pro Jahr

Favoriten

Landesdarlehen inkl. Superförderung: € 5.592.103,50

1% Verzinsung pro Jahr = € 55.921,04 pro Jahr

Baurechtszins je m² vermietbare Fläche pro Monat: € 0,99

Vermietbare Fläche: 8.217,72 m²

Baurechtszins pro Jahr: € 97.626,51 pro Jahr

Donaustadt

Landesdarlehen inkl. Superförderung: € 10.557.321,00

1% Verzinsung pro Jahr = € 105.573,21 pro Jahr

Baurechtszins je m² vermietbare Fläche pro Monat: € 0,99

Vermietbare Fläche: 18.109,35 m²

Baurechtszins pro Jahr: € 215.139,08 pro Jahr

Wie ersichtlich kann auch das Argument des fehlenden Rücklaufes nicht geltend gemacht werden, da sich der Rücklauf durch das Baurecht je nach Bauvorhaben nahezu oder gar komplett verdoppelt.

Ein weiterer Vorteil für die Stadt Wien wäre, wie bereits im Kapitel 6.2.3. Baurecht angesprochen, dass der Baurechtszins nicht nur bis Ausbezahlung des Förderdarlehens bestehen würde, sondern auf Dauer des Baurechts. Dies trifft auch für den Zugriff auf die Wohneinheiten oder den Einfluss auf das Gebäude des gemeinnützigen Bauträgers zu.

6.4.4.5. Handlungsempfehlung

Der Wechsel von Objekt- und Subjektförderung auf eine reine Subjektförderung wäre im herkömmlichen Verfahren theoretisch möglich. Wie man am Beispiel Berlin jedoch sieht, sind damit große Unsicherheiten in der Wohnungswirtschaft vorprogrammiert. Die Mieten explodieren förmlich in Berlin und können seitens der Stadt nicht mehr reguliert werden, da sie durch den

Wegfall der Förderung die Zügel nicht mehr in der Hand haben. Zudem hätte die Stadt Wien gerade in neuen Stadtentwicklungsgebieten weniger Mitspracherecht, was im Bereich Infrastruktur zu Engpässen führen könnte.

Die Objektförderung lediglich zu reduzieren, würde nicht den gewünschten Effekt erreichen, da der Aufwand bis zur Förderung, sowie die damit verbunden Bestimmungen der Stadt Wien bei genehmigter Objektförderung, bei der heutigen Zinslandschaft nicht mehr rentabel wäre. Zudem würde nicht genügend Geld eingespart werden, um sinnvoll die Subjektförderung zu erhöhen. Die heutigen Förderdarlehen stellen sowieso nur noch ein Drittel der Gesamtbaukosten dar.

Anders sieht dies bei einem reinen Subjektfördersystem mit Baurechtsgründen der Stadt Wien aus. Die Vorteile aus dem Baurecht wiegen die Nachteile aus dem Wegfall der Objektförderung auf. Die Mieten bleiben annähernd gleich, während der Finanzierungsbeitrag auf zirka die Hälfte reduziert wird. Hier könnte ein System entstehen, welches auf reine Subjektförderung setzt und dadurch die Mieter mit geringem Einkommen massiv entlastet. Der Rückfluss der eingesetzten Mittel passiert über den Baurechtszins, welcher auch nahezu doppelt so hoch ist wie der Rückfluss über die 1% Verzinsung der Objektförderung. Diese Variante sollte genauer betrachtet werden und wird daher zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

7. Änderungskonzept

Wie in Kapitel 10.3. Leistbares Wohnen beschrieben, ist leistbares Wohnen für jeden Menschen etwas anderes. Ein Manager mit einem Jahresgehalt von mehreren Hunderttausend Euro im Jahr hat ein anderes Gefühl für leistbar als eine alleinerziehende Mutter mit zwei Kindern, welche aufgrund der Beaufsichtigung der Kinder lediglich einen 20 Stunden Job in einem Supermarkt machen kann. Wohnen soll und darf nicht zum Luxusgut werden. Wien hat, im Vergleich mit anderen europäischen Städten, eine sehr gute kommunale Wohnungswirtschaft und doch gibt es auch hier Menschen, welche keine für sie leistbare Wohnung finden. Der soziale Wohnbau reguliert den Wiener Wohnungsmarkt stark, wobei es gerade in den letzten 10 Jahren zu massiven Preissteigerungen kam. Diesen gilt es nun entgegenzutreten und die Kurve der Wertsteigerung abzuflachen.

In den letzten Kapiteln wurden einige Verbesserungsvorschläge untersucht und wirtschaftlich betrachtet. In allen Bereichen konnten Lösungsansätze erarbeitet werden, bei welchen sich die monatlichen Kosten für die Wohneinheit reduzieren, der Finanzierungsbeitrag verringert wird oder sich die Wohnsituation für die Bewohner verbessern würde. Nachfolgend werden die Ergebnisse noch einmal zusammengefasst und die Vor- und Nachteile aufgelistet.

7.1. Änderungskonzept Grundstück

Verschärfung der Widmung „Förderbarer Wohnbau“

Die derzeitige Widmung „förderbarer Wohnbau“ hilft den gemeinnützigen Bauträgern nicht. Ein verpflichtender Anteil an geförderten Wohneinheiten würde hier stärker wirken. Zum einen wäre der Grundstückspreis für den gemeinnützigen Wohnbau durch die Widmung definiert, zum anderen wäre in diesen Gebieten Grundstücke für gemeinnützige Bauträger auch vorhanden.

PRO	CONTRA
Durch den verpflichtenden Anteil an geförderten Wohneinheiten wäre der Grundstückspreis für diesen Teil definiert.	
Das Problem, dass umgewidmete Grundstücke, nicht mehr an gemeinnützige Bauträger verkauft werden, wäre durch den verpflichtenden Anteil an geförderten Wohneinheiten nicht mehr gegeben.	

Bei einer maßvollen Verschärfung der Widmung „förderbarer Wohnbau“ sind derzeit keine Nachteile erkennbar. Wichtig ist jedoch zu erwähnen, dass bei einem zu hohen verpflichtenden Anteil an geförderten Wohneinheiten die Gefahr besteht, dass Grundstückseigentümer nicht mehr verkaufen und zuwarten. Die würde mittelfristig die Situation der Grundstücksmobilisierung bremsen.

Im innerstädtischen Bereich befinden sich die Grundstückspreise für gewerbliche Bauträger am Limit des erträglichen. Eine Zusatzbelastung in diesem Bereich würde zu Lasten der Mieter gehen und die ohnehin schon hohen Mietpreise würden weiter steigen.

Auch wird empfohlen die Fördermittel stufenweise anzuheben, da diese derzeit komplett verbraucht werden und zu vermuten ist, dass durch die neue Widmung mehr geförderter Wohnbau errichtet wird.

Die Empfehlung ist daher die Widmung „Förderbarer Wohnbau“ dahingehend zu verschärfen, dass ein verpflichtender Anteil von einem Drittel der möglichen Nutzfläche als geförderter

Wohnbau auszuführen ist. Dies sollte nur auf neue Widmungen, welche auf eine Wohnwidmung aufgewidmet werden, angewendet werden. Die durch die Widmung „förderbarer Wohnbau“ neu geschaffene Wohnnutzfläche sollte 7.000 m² nicht unterschreiten, sodass für gewerbliche Wohneinheiten und geförderte Wohneinheiten eigene Grundstücke abgetrennt werden können.

Assanierung

Für Gemeindegebiete, in welchen städtebaulichen Missständen herrschen, gibt es das Bundesgesetz für die Assanierung von Wohngebieten. Dieses erlaubt den Gemeinden per Antrag bei den Ländern ein Assanierungsgebiet für Gemeindegebiete festzulegen in welchen „[...] die vorhandene Bebauung [...] oder die sonstige [...] Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden Menschen nicht entsprechen. [...]“ (§ 6 Absatz 1 1.Satz BAW)

Aus meiner Sicht sollte dieses Gesetz dahin geändert werden, dass es möglich sein sollte in Gebiete der Stadtentwicklung ein Assanierungsgebiet auszuweisen, um genügend Grundstücke, für die Sicherstellung des dringenden Wohnbedürfnisses, zur Verfügung stellen zu können.

PRO	CONTRA
Durch die Assanierung werden die Grundstücke mobilisiert und die Stadt hat Zugriff auf diese.	Eigentum stellt das höchste Gut in der österreichischen Verfassung dar. Die Umsetzung wird daher sehr schwierig.
Durch die Assanierung können die Grundstücke arrondiert werden, um damit bebaubare Flächen zu erhalten.	

Da es nach österreichischem Recht sehr schwierig ist, Eigentum zu enteignen, stellt sich die Frage, ob eine Abänderung des Bundesgesetzes für die Assanierung von Wohngebieten möglich ist. Die Politik ist hier klar gefragt. Fakt ist das Grundstücke in Wien immer knapper werden und es irgendwann zu massiven Engpässen kommen wird. Wie an den Berechnungen der Modellgrundstücke ersichtlich, sind innerstädtische Grundstücke jetzt schon kaum realisierbar. Die Wertsteigerung der letzten Jahre wird vielleicht nicht mehr so rasant weiter steigen wie bisher, aber sie wird stetig steigen. Hierfür wird die Politik irgendwann eine Lösung finden müssen. Ein Vorschlag wurde hier skizziert.

Arrondierung

Die Arrondierung von Grundstücken ist derzeit sehr mühsam und nur auf Antrag der Grundeigentümer möglich. Legen sich einige der Grundeigentümer im Planungsgebiet quer wird es schwierig mit einer Neuaufteilung. Deshalb sollte es für die Stadt möglich sein, Planungsgebiete zu arrondieren, sodass die Planungsziele der Stadt ordentlich umgesetzt werden können. Hierbei wird jedoch lediglich von Grundstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung gesprochen, welche für den gemeinnützigen Wohnbau umgewidmet werden sollen. Auf die Eigentumsrechte von Grundstücksbesitzer mit bestehender Wohnbebauung ist dies nicht anzuwenden.

PRO	CONTRA
Grundstücke in den Planungsgebieten können durch eine Gesetzesänderung in bebaubare Bauplätze verändert werden.	Die Enteignung und neue Zuschreibung von Grund und Boden ist verfassungsrechtlich sehr bedenklich, auch wenn dadurch eine Aufwertung stattfindet. Eigentum ist mitunter das höchste Gut des Verfassungsrechts.
Die Planungsziele der Stadt Wien können so umgesetzt werden, dass die zur Verfügung stehenden Flächen optimal genutzt werden können.	
Durch die Arrondierung hätten auch die privaten Eigentümer Vorteile, da der Grundstückswert durch die Widmung sowie die Arrondierung ansteigen würde.	

Auch die Arrondierung greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Hier jedoch wesentlich schonender als bei der Assanierung. Es ist daher zu hinterfragen, ob es für die Sicherstellung von leistbarem Wohnbau möglich sein sollte, die Eigentumsrechte Einzelner zu beschneiden, vor allem wenn dadurch das Grundstück des Einzelnen an Wert gewinnt. Für diesen Vorschlag gibt es eine klare Empfehlung zur Weiterbearbeitung. Hier könnte die Politik schnell viel bewirken.

Vorkaufsrecht an umgewidmeten Grundstücken

Neu gewidmete Grundstücke mit einem Vorkaufsrecht zu belasten ist verfassungsrechtlich schwer durchsetzbar. Doch in Kombination einer verschärften Widmung „geförderter Wohnbau“ wäre der Verkaufswert der Liegenschaft fixiert. Ein Vorkaufsrecht für die Stadt Wien damit kein Preisargument und damit auch kein Nachteil für den Grundstücksverkauf. Das Vorkaufsrecht mit einem Bauzwang für neu gewidmete Wohngrundstücken und einer Enteignung nach Auslaufen des Bauzwangs wird aus meiner Sicht nur schwierig umsetzbar sein. Jedoch sollte auch diese Möglichkeit überdacht werden. Wenn einzelne Grundstückseigentümer die Planungsziele seitens der Stadt Wien verzögern oder gar verhindert, wäre dies eine starke Maßnahme, um Grundstücke zu mobilisieren.

PRO	CONTRA
Durch den Bauzwang könnte es zu einer Grundstücksmobilisierung kommen.	Das Vorkaufsrecht ohne eine Verschärfung der Widmung „geförderter Wohnbau“ wäre verfassungsrechtlich sehr bedenklich
Durch einen Bauzwang würden Stadtentwicklungsgebiete gezielt bebaut werden. Spätestens nach Ablauf des Bauzwang wären vermutlich alle Baufelder in Bau.	Die Enteignung nach Ablauf des Bauzwang ist nach derzeitiger Rechtsprechung nicht möglich.
Durch das Vorkaufsrecht würde sich die Stadt Wien genügend Grundstücke für den sozialen Wohnbau sichern.	

Das Vorkaufsrecht sowie die Enteignung ist ein schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundstückseigentümers. Derzeit ist dieser Eingriff nur schwer oder gar nicht möglich. Durch die Verknappung an Grund und Boden sollte jedoch laut darüber nachgedacht werden, ob es in einigen Jahren noch möglich sein wird Grundstücke für den sozialen Wohnbau zu akquirieren.

Durch die Verschärfung der Widmung „geförderter Wohnbau“ wäre das Vorkaufsrecht leicht durchsetzbar, da der Grundstückspreis der entsprechenden Liegenschaft fixiert wäre. Einen Nachteil für den Grundstückseigentümer gebe es im Gegenzug zum freien Markt nicht.

Auch der Bauzwang wäre ein wirksames Mittel, um Stadtentwicklungsgebiete in den geplanten Zeiträumen umzusetzen. Mit der Androhung einer Enteignung nach Ablauf des Bauzwang wäre der Grundstückseigentümer gezwungen zu handeln. Der Baustart der einzelnen Baufelder könnte mit der Laufzeit des Bauzwangs kontrolliert werden.

Abschöpfung der Widmungsgewinne

Durch die Aufwidmung von Grundstücken entsteht durch die öffentliche Hand ein Mehrwert für die Grundstückseigentümer. Ohne deren Zutun steigt der Wert ihres Grundstücks, je nach Lage kann diese Steigerung bis zum achtfachen Grundstückswert betragen. Zudem bleiben derzeit alle Kosten für die notwendige Infrastruktur bei der Stadt Wien. Eine Beteiligung an diesen Kosten wäre nur fair.

Die Abschöpfung eines Teils dieses Gewinns wäre eine Möglichkeit, um sozialen Wohnbau mehr zu fördern bzw. die Mittel hierfür aufzubringen. Angedacht wurde eine 30% Mehrwertabgabe, welche beim ersten Grundstücksverkauf nach erfolgter Umwidmung bzw. nach erfolgreicher Einreichung eines Projekts bei der Behörde zu begleichen ist. Diese Abgabe kann in Geldleistung aber auch in Bauleistung abgegolten werden.

PRO	CONTRA
Durch die Mehreinnahmen der Mehrwertabgabe könnte das Wohnbauförderungsbudget aufgewertet bzw. finanziert werden.	Derzeit fehlt die rechtliche Grundlage eine Mehrwertabgabe einzuheben. Und wird oft mit Enteignung in Verbindung gebracht.
Die Förderung könnte für kostengünstigeres Wohnen eingesetzt werden.	
Auch kann die Mehrwertabgabe für Errichtung der notwendigen Infrastruktur herangezogen werden.	

Das Thema der Mehrwertabgabe wurde bereits oft in der Politik diskutiert, doch nie realisiert. Ich denke es ist an der Zeit laut über dieses Thema nachzudenken. Von meiner Seite wird die Mehrwertabgabe zur Weiterbearbeitung empfohlen. Denn wo liegt die Leistung des Grundstückseigentümers, dass dessen Grundstück von heute auf morgen um bis zu 800% steigt? Hier von Enteignung zu sprechen wäre maßlos übertrieben.

Die Mehrwertabgabe bringt, anstelle der derzeit verwendeten städtebaulichen Verträge, eine Planungssicherheit auf Seiten der Bauträger, aber auch auf Seiten der Stadt Wien.

Baurecht

Der Rechnungshof kritisiert immer wieder, dass Grundstücke von der Stadt Wien zu billig an Bauträger verkauft wurden. Die Vergabe von Baurechten, hätte hier einige Vorteile sowohl auf der Seite der Stadt Wien als auch auf der Seite der gemeinnützigen Bauträger. Vorgeschlagen wurde ein Baurechtszins von 0,99€/m² Wohnnutzfläche auf 99 Jahre. Um die Mieten nahezu halten zu können sollte der Tilgungszeitraum des Fremdkapitals auf 40 Jahre erstreckt werden.

PRO	CONTRA
Reduktion des Finanzierungsbeitrages für die Mieter, da der Grundkostenbeitrag drastisch reduziert wird.	Für die Mieter entfällt die Möglichkeit die Wohneinheit nachträglich ins Eigentum zu übertragen.
Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt Wien.	
Einflussnahme der Stadt Wien auf die Wohneinheiten auch über die Förderungsdauer möglich.	
Zusätzliche, laufende Einnahmen für die Stadt Wien durch den Baurechtszins auch über die Förderungsdauer hinaus.	
Der Zugang zu den Grundstücken würde sich für gemeinnützige Bauträger wesentlich vereinfachen.	

Das Baurecht für Liegenschaften der Stadt Wien ist eine Win / Win / Win Situation für alle Beteiligten. Die Stadt Wien steigert ihren laufenden Income und hat dazu noch Zugriff auf Wohneinheiten, auch wenn die Förderung längst getilgt ist. Der gemeinnützige Bauträger hat einen leichteren Zugang zu Grundstücken und durch den Wegfall der Eigentumsoption auch hier die Planungssicherheit. Für die Mieter reduziert sich, bei gleicher Qualität, der Finanzierungsbeitrag um rund 50%. Einziger Wehmutstropfen für die Bewohner, ist der Wegfall der nachträglichen Übertragung der Wohneinheiten in deren Eigentum.

Für das Baurecht sind bereits alle rechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Es müsste nur verwendet werden. Daher die Empfehlung an die Stadt Wien, dieses Modell zu anzuwenden.

7.2. Änderungskonzept Planung und Bauprozess

Ideenwettbewerb vs Bauträgerwettbewerb

Jährlich werden von der Stadt Wien zwischen 5 und 10 Bauträgerwettbewerbe abgehalten. Rechnet man hier mit 3 Teilnehmern pro Wettbewerb, so gibt es zwischen 10 und 20 Bauträger, welche auf hohen Kosten sitzen bleiben. Diese Kosten sollten gerade im Bereich des sozialen Wohnbaus so gering als möglich gehalten werden. Im derzeitigen Modell ist nach 2 Wettbewerbsphasen nahezu ein vollständiger Vorentwurf vorzulegen. Mein Vorschlag wäre, den Bauträgerwettbewerb in einer sehr frühen Phase eines Stadtentwicklungsgebiets anzusetzen, nämlich vor dem Widmungsverfahren. Aus dem Ergebnis der eingereichten Projekte sollten die maßgebenden Dinge herausgearbeitet werden. Wie sieht die Kubatur des Baukörpers aus, wieviel Wohnnutzfläche wird erzielt, wieviel Retailflächen können entstehen, welche Flächen sind für öffentliche Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten geeignet. Auch kann in dieser Phase eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung abgegeben werden und das Wärmeerzeugungssystem sollte, im Hinblick auf Energieeffizienz, definiert werden. Aber all diese Faktoren sind in einem sehr kurzen und groben Planungsprozess zu erklären. Die weiteren

Planungsschritte sollten durch den Grundstücksbeirat begleitet werden. So ist auch die Qualität der Planungen gesichert.

PRO	CONTRA
Einsparung von rund 75% der Kosten bei Bauträgerwettbewerben	
Die Stadt Wien kann über den Grundstücksbeirat weiterhin die Planung lenken. Es gibt daher keinerlei Einbußen auf beiden Seiten.	

Durch den Wechsel von Bauträgerwettbewerben auf Ideenwettbewerbe könnte, auf Seiten der gemeinnützigen Bauträger, viel Geld gespart werden, welches an anderer Stelle gebraucht wird. Die Variante Ideenwettbewerb sollte in der Stadt Wien diskutiert und umgesetzt werden. Auch hier wird eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung gegeben.

Qualitäten im geförderten Wohnbau

Die Idee hierbei ist verschiedene Ausstattungsmodelle, mit unterschiedlichen Miethöhen zu definieren. Hierbei sollte auf die mittleren Einkommen der Bewohner der Umgebung Bezug genommen werden. So kann in Stadterweiterungsgebieten mit hohen Einkommen auch höhere Qualität angeboten werden. In Gebieten mit geringen Einkommen, niedrige Mieten.

Untersucht wurden 3 Ausstattungskategorien. Niedriger Ausstattungsstandard, Mittlerer Ausstattungsstandard und Hoher Ausstattungsstandard.

PRO	CONTRA
Durch klar definierte Ausstattungsmodelle sind die Baukosten in einem sehr frühen Stadium kalkulierbar und es besteht sehr hohe Kostensicherheit.	In der Kategorie „Mittlerer Standard“ und „Hoher Standard“ steigen sowohl die Mieten als auch die Finanzierungsbeiträge
In der Kategorie „Niedriger Ausstattungsstandard“ können die Mieten bei normal geförderten Wohneinheiten auf 6,00 € / m ² , die Smart Wohneinheiten auf 7,00 € / m ² gesenkt werden.	Es ist zu befürchten, dass es in Gegenden mit geringem Einkommen zu Slumbildungen kommt.
Mieten können auf die Bedürfnisse der Bewohner des jeweiligen Gebietes angepasst werden.	Unterschiedliche Ausstattungsmodelle und damit verbundene Mieten könnte, der soziale Durchmischung, entgegenwirken.

Wie aus der Pro- und Contra-Liste ersichtlich, ist die Empfehlung für dieses Thema zweigespalten. Zum einen kann man auf die Bedürfnisse der Mieter eingehen, die Mieten reduzieren und eine hohe Kostensicherheit für die gemeinnützigen Bauträger schaffen. Jedoch sollte hier die soziale Durchmischung sowie die Slumbildung im Auge behalten werden. Dennoch denke ich, dass es sich lohnt die Idee der Ausstattungskategorien weiter zu betrachten. Hierbei sollten lediglich maximale Mieten festgesetzt werden. Zudem ist festzusetzen, dass die Eigenmittelzinsen der gemeinnützigen Bauträger bei mittlerem und hohem Ausstattungsstandard auf Marktniveau gesenkt werden müssen. Auch sind die Finanzierungsbeiträge auf einen Maximalwert zu beschränken.

Flexible Raumprogramme

Derzeit sind für geförderte Wohnbauten keine verpflichtenden Gemeinschaftseinrichtungen vorgeschrieben. Jedoch werden diese im Zuge von Bauträgerwettbewerben oder im Zuge der Begutachtung des Grundstücksbeirates gerne vorgeschrieben. Gleichzeitig sprechen die Vertreter der gemeinnützigen Bauträger von leerstehenden Garagen, welche einen starken Anteil an den Baukosten tragen. Der Ansatz ist Stellplätze gegen Verbesserungen für die Bewohner einzutauschen und damit die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen. Zudem würde die Reduktion der Stellplätze auch einen grünen Abdruck hinterlassen.

Angedacht wurde ein Punktesystem, bei welchem bis zu 50% der Stellplätze gegen Gemeinschaftseinrichtungen oder energiereduzierende Maßnahmen eingetauscht werden kann.

PRO	CONTRA
Die Vertreter der gemeinnützigen Bauträger beklagen leere Garagen, welche aufgrund der Rechtslage errichtet werden müssen. Diese könnten je nach Erfahrung des Bauträgers gegen sinnvolle Gemeinschaftseinrichtungen abgetauscht werden.	
Die Reduktion der PKW – Stellplätze und der Abtausch gegen energiereduzierende Maßnahmen oder Fahrradabstellplätze erhöht den ökologischen Fußabdruck.	
Durch den höheren Anteil an Gemeinschaftseinrichtungen, steigt die Lebensqualität und die Mieterzufriedenheit.	
Die Stadt Wien bekommt für ihre Fördergelder energetisch hochwertige Häuser und kann damit einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaziele leisten.	

Die Vorteile der flexiblen Raumprogramme sind klar ersichtlich. Bauträger, Stadt Wien aber vor allem die Bewohner gewinnen durch diesen Lösungsansatz. Durch das Mehrangebot von Gemeinschaftseinrichtungen wird die Lebensqualität in den Wohnhäusern und die Mieterzufriedenheit steigen. Daher wird zu diesem Thema eine klare Empfehlung zur Weiterbearbeitung gegeben.

Kostenreduktion durch industrielle Vorfertigung

Die industrielle Vorfertigung ist in Österreich noch nicht angekommen. In anderen europäischen Ländern werden diese Systeme bereits mehr verbaut. Ein Blick in die USA verrät uns, dass Wohnungsbau im Modulbau sehr gut funktionieren kann. Baukosten (oi) von 1.400 € / m² Wohnnutzfläche können angeblich erreicht werden. Derzeit liegt man jedoch bei rund 2.000 € / m² Wohnnutzfläche.

PRO	CONTRA
Kurze Bau- und Projektzeiten und dadurch schnelle Bedarfsabdeckung von sozialen Wohnbauten	Derzeit liegen die Baukosten im Optimum bei 1.360 € / m ² Bruttogeschossfläche (oi)
Höhere Qualität durch werkseitige Herstellung	Durch die hohen Baukosten steigen die Mieten selbst im optimierten Zustand
Geringere Planungskosten	

Die schnellen Bauzeiten, die höhere Qualität und die geringeren Planungskosten wiegen derzeit nicht die Nachteile in den Baukosten und damit in den Mietpreisen auf. Fallen jedoch die Preise für die Modulbauweise, so fallen auch die Mietpreise. Daher lohnt es sich sicher, dieses Thema im Auge zu behalten. Aus heutiger Sicht ist dieses Thema in Österreich zu wenig gediehen. Hier kann nur die Empfehlung abgegeben werden, diese Branche weiter zu beobachten und Projekte, wo ein Modulbau möglich wäre, auch durch ausführende Modulbauunternehmen anbieten zu lassen. Die Modulbauweise und damit die industrielle Vorfertigung in der Bauindustrie steht in Österreich erst am Anfang und ich bin mir sicher, dass diese Bauweise noch ihren Höhepunkt erreicht.

7.3. Änderungskonzept System

Abschaffung der maximalen förderbaren Baukosten

Während die Baukosten steigen, fallen die Zinsen auf den Banken. Das System welches maximale Gesamtbaukosten ausgibt, ist daher nicht mehr zeitgemäß. Angedacht ist der Entfall der Gesamtbaukosten und Festsetzung eines maximalen Mietzinses je Quadratmeter, sodass mit dem sehr niedrigen Fremdkapitalzinsen bei gleichbleibenden Mietkonditionen die Baupreise steigen könnten.

PRO	CONTRA
Durch den Entfall der maximalen Gesamtbaukosten können bei gleichbleibenden Mietkonditionen die Baukosten zwischen 2 % und 9 % steigen.	Erhöhter Ankaufswert für Mieter bei nachträglichem Übertrag ins Eigentum.
Verlängert man die Tilgungszeit des Fremdkapitals von 35 auf 40 Jahre können die Baukosten sogar zwischen 10 % und 19 % steigen.	Durch die erhöhte Tilgungsdauer kommt die Liegenschaft später in die Auslaufannuität.
Durch die Erhöhung der Baukosten können die Preissteigerungen in diesem Sektor leichter abgefedert werden.	
Die Qualität der Wohnhäuser bzw. der verbauten Materialien kann durch die höheren Baukosten steigen.	

Da die Baupreise durch die Neubauverordnung 2007 fixiert sind und die Qualitäten in den Baugesetzen immer weiter steigen, wird es für gemeinnützige Bauträger schwierig Bauunternehmen zu finden, welche zu den angegebenen Konditionen die Wohnhäuser errichten wollen. Die Zinsen hingegen fallen stetig weiter und erreichen monatlich neue Tiefststände. Diese Tatsache hilft jedoch den gemeinnützigen Bauträgern nicht, solange die Gesamtbaukosten exkl. Finanzierung reguliert werden.

Aufgrund der angespannten Situation zwischen gemeinnützigen Bauvereinigungen und Bauindustrie wird die Abschaffung der maximalen Gesamtbaukosten dringend empfohlen. Auch wenn dies eine leichte Verschlechterung für die Eigentumsbildung sowie die Laufzeit der Fremdkredite bedeutet. Es ist wichtig, dass es für gemeinnützige Bauträger möglich ist weiterhin ordentliche Qualität bei den Bauunternehmen abrufen zu können.

Gleichstellung gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger

Während gewerbliche Bauträger nach Tilgung der Förderung im Teilanwendungsbereich des MRG vermieten kann, sind gemeinnützige Bauträger durch das WGG weiterhin reglementiert. Untersucht wurden daher zwei Varianten:

Die Reglementierung der gewerblichen Bauträger nach Tilgung der Fördergelder sowie die Lockerung der starken Reglementierung des WGG für gemeinnützige Bauträger nach Tilgung der Fördergelder.

Unterpunkt: Reglementierung der gewerblichen Bauträger nach Tilgung der Fördergelder

PRO	CONTRA
Die Mieten bleiben auch nach der Tilgung der Fördergelder niedrig.	Durch die Reglementierung der Mieten nach Tilgung der Fördergelder sinkt die Motivation des gewerblichen Bauträgers geförderte Wohneinheiten zu errichten gegen Null.
	Derzeit werden kaum noch geförderte Wohneinheiten durch gewerbliche Bauträger errichtet, da im derzeitigen System bereits wenig Gewinne erzielt werden können.

Wie beschrieben würde die Reglementierung der Mietpreise nach Tilgung der Fördergelder so starke Einbußen in den Gewinnen der gewerblichen Bauträger bringen, dass zu vermuten ist, dass keine geförderten Wohnungen mehr durch gewerbliche Bauträger errichtet werden. Davon ist auszugehen, da bereits jetzt nur noch ein sehr geringer Prozentsatz an geförderten Wohneinheiten durch gewerbliche Bauträger errichtet werden.

Diese Variante der Gleichstellung von gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern sehe ich daher nicht als zielführend an.

Unterpunkt: Reglementierung der gewerblichen Bauträger nach Tilgung der Fördergelder

PRO	CONTRA
Erwirtschaftung von mehr Eigenmittel nach Tilgung der Fördergelder	Mieten nach Tilgung der Fördergelder gleichen sich den der gewerblichen Bauträger an.
	Wie die Recherchen ergeben haben, werden jährlich hohe Millionenbeträge an Eigenmittel veranlagt. Ein Notstand an Eigenmittel ist daher nicht erkennbar.

Nach einigen Recherchen konnte herausgefunden werden, dass viele gemeinnützige Bauträger große Eigenmittelsummen angehäuft haben und jährlich Millionenbeträge hinzukommen. Eine Erhöhung der Auslaufannuitäten ist daher nicht erforderlich. Es mag schon sein, dass ein Teil der Eigenmittel als Sicherstellung für neue Projekte herangezogen wird, jedoch erreichen diese sicher nicht die Höhe der veranlagten Eigenmittel. Da die gemeinnützigen Bauträger diese „Gewinne“ bis dato nicht an ihre Bewohner weitergibt, sehe ich in diesem Punkt nur den Nachteil, dass Mieter nach der Tilgung der Fördergelder mehr Miete bezahlen würden als derzeit reglementiert.

Dennoch möchte ich eine Handlungsempfehlung abgeben. Seiten der Stadt Wien oder des Bundes sollte sich überlegt werden wie die hohen Summen an Eigenmittel sinnvoll eingesetzt werden können. Dadurch könnten Finanzierungsbeiträge halbiert werden oder Gemeinschaftseinrichtungen finanziert werden. Auch Mietzuschüsse wären möglich. Ich denke den sozialen Gedanken sind hier keinerlei Grenzen gesetzt.

Gehaltsabhängige Mieten

Im derzeitigen System werden bei Bezug einer geförderten Wohneinheit die Gehälter der Mieter abgerufen. Die Einkommensgrenzen regelt das WWFSG 1986 und sind, zum Vorteil der sozialen Durchmischung, sehr großzügig. Untersucht wurde nun ein gehaltsabhängiges Mietensystem, bei welchem die Mieter alle 5 Jahre neu eingestuft werden. Die höchsten Mietpreise sollten jedoch noch unter den Mietpreisen des freifinanzierten Marktes liegen, sodass auch hier noch die soziale Durchmischung gewährleistet werden kann.

PRO	CONTRA
Mieten können je nach Einkommen gestaffelt werden. Es ist möglich bis zu 30 % des Mietpreises zu reduzieren, wenn die „Gutverdiener“ um 20 % mehr bezahlen.	
Aufgrund der Tatsache, dass die Mieter bei Erstbezug eher jung sind, ist zu erwarten, dass die Gehälter steigen und dadurch auch die jährlichen Mieteinnahmen. Durch die Mehreinnahmen kann das Fremdkapital bzw. Förderung schneller getilgt werden und man kommt schneller in der Phase der Auslaufannuität.	
Einkommensschwachen Mietern kann die Reduktion wesentlich helfen, während gutverdienende Mieter immer noch eine Wohnung weit unter Marktwert mieten können.	

Gemeinnützige Bauträger haben sehr guten Einblick was ihre Mieter bei Erstbezug verdienen und könne daher aus Erfahrung sehr gut abschätzen wie sich die Mieten im Haus entwickeln werden. Die Mehrkosten für gutverdienende Mieter sind in einem Bereich, welcher deren Budget kaum belastet. Jedoch hilft die Reduktion dem Mieter mit geringem Einkommen enorm, da hier jeder Euro zählt. Auch der gemeinnützige Bauträger profitiert davon, da er schneller in die Auslaufannuität kommt und damit schneller Eigenmittel ansparen kann.

Der Grundgedanke dieser Arbeit war es das Grundrecht Wohnen gerechter zu machen. Dieser Verbesserungsvorschlag trifft diesen sozialen Grundgedanken besser als kein anderer. Daher eine klare Empfehlung zur Weiterbearbeitung und zur Realisierung.

Subjektförderung vs Objektförderung

Derzeit besteht das Förderungssystem in Wien aus einem Mix von Objektförderung und Subjektförderung. Da die Objektförderung mit großzügigen Einkommensgrenzen nicht immer zielgenau trifft wurde überprüft, ob es möglich ist auf die Objektförderung zu verzichten. Hierfür wurden sämtliche Fördergelder aus den Kalkulationen genommen und versucht die Mietkonditionen zu halten. Dies gelang durch die Optimierung der Finanzierung sowie durch Einschuss von Eigenmitteln beim kleinsten Modellgrundstück.

PRO	CONTRA
Zielgenaue Fördermöglichkeiten der Mieter.	Anstieg der Baukosten und Planungskosten durch Wegfall des Geldgebers „Stadt Wien“
Mietkonditionen können selbst bei Wegfall der Objektförderung gehalten werden.	Durch den Wegfall der Förderung könnten die Grundstückspreise für gemeinnützige Bauträger nicht mehr reglementiert werden. Die gemeinnützigen Bauträger würden daher beim Thema Grundstücksankauf in direkter Konkurrenz zu den gewerblichen Bauträgern stehen.
Selbst bei Anpassung der Grundstückskosten an jene der gewerblichen Bauträger liegen die Mietpreise, je nach Projektgröße und Lage, knapp unter den gewerblichen Mieten oder doch deutlich darunter.	Die Mietzinsbildung sowie der Höchstbetrag für den Baukostenzuschuss lt. WWFSG 1986 würden nicht mehr greifen.
	Die Stadt Wien hätte keinerlei Zugriff auf die Wohneinheiten des gemeinnützigen Bauträgers.
	Die derzeitige Qualitätsbeurteilung durch die Stadt Wien könnte nicht mehr eingefordert werden.
	Totaler Kontrollverlust der Stadt Wien bei sozialen Wohnbaueinheiten.
	Kein Rückfluss an Fördergeldern.
	Mieten würden sich vermutlich an Markpreise angleichen. (siehe Beispiel Berlin)
	Da es keine Förderung zu tilgen gibt, entstehen keine Auslaufannuitäten.

Obwohl die Mietkonditionen, selbst bei marktüblichen Grundstückskosten, unter diesen der gewerblichen Bauträger liegen, wird ein Wechsel auf eine reine Subjektförderung nicht empfohlen. Die Stadt Wien würde damit den sozialen Wohnbau ganzheitlich abgeben. Sie hätte keinen Einfluss auf die Mieten, Grundstückskosten oder Planungsentwicklungen. Es wäre vermutlich schwierig Kindergärten oder andere wichtig kommunale Institutionen in die Projekte reinzureklamieren. Zudem gibt es keinen Rücklauf bei Subjektförderungen und damit wäre die Finanzierung der Förderung wesentlich kostenintensiver. Auch für die Bewohner wäre es auf lange Sicht gesehen teurer, da die Objekte nie in die Auslaufannuität kommen würden und dadurch das Mietenniveau gleichbleibend hoch wäre.

Unterpunkt: Subjektförderung bei Baurechtsgrundstücken

Dennoch gibt es eine Möglichkeit zu einer Zustimmung zur reinen Subjektförderung. Im Bereich des Baurechts könnten reine Subjektförderungen funktionieren. Untersucht wurde, welche Auswirkung ein Baurecht ohne Objektförderung auf die Mietkonditionen hat.

PRO	CONTRA
Da sich die Grundstückskosten am Baurechtszins orientieren, wären explodierende Grundstückspreise kein Thema.	Die Bewohner haben kein Anrecht auf nachträgliche Übertragung ins Eigentum.
Die Stadt Wien als Baurechtsgeber hätte die Projektentwicklung unter seiner Obhut und könnte kommunale Einrichtungen fordern.	Da diese Variante nur für Baurechtsgründe angewendet werden kann, gebe es sowohl objektgeförderte Projektentwicklungen als auch die Baurechtsgründe mit Subjektförderung. Für Gutverdiener würden bei diesen Baurechtsobjekten die Mieten höher liegen als in objektgeförderten Wohnhäusern. Es wäre also zu befürchten, dass lediglich Personen, welche eine Subjektförderung beziehen können in diese Wohnbauten einziehen und es zu einer Verslumung dieser Projektentwicklung kommt.
Die Mieten würden moderat ansteigen, jedoch der Finanzierungsbeitrag würde nahezu halbiert werden.	
Durch Subjektförderung könnten die gestiegenen Mieten ausgeglichen werden.	
Die Finanzierung der Subjektförderung wäre durch den Baurechtszins gesichert. Wobei sich die Einnahmen im Vergleich zum Rücklauf der Objektförderung nahezu verdoppelt würden.	

Baurecht in Kombination mit Subjektförderung könnte ein zukunftssträchtiges Modell werden. Auch wenn die nachträgliche Übertragung ins Eigentum entfällt, überwiegen doch die Vorteile. Auch in Bezug auf die Verslumung der Objekte kann aus meiner Sicht Entwarnung gegeben werden, da die Mieten wirklich weit unter diesen der gewerblichen Bauträger liegen.

Der gemeinnützige Bauträger hätte einen einfachen Zugang zu den Grundstücken, wobei steigende Grundstückspreise kein Thema wären.

Die Subjektförderung könnte man hier treffsicher einsetzen und dadurch jenen Menschen helfen, welche auch wirklich Hilfe notwendig haben. Die Stadt Wien könnte durch den Baurechtszins die Subjektförderung des Objekts abdecken. Somit entsteht auch bei diesem Verbesserungsvorschlag eine Win-Win-Win Situation für Stadt Wien, gemeinnützigen Bauträger und Bewohner der Anlage.

Somit wird auch für das Thema „Subjektförderung bei Baurechtsgrundstücken“ eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung gegeben.

8. Entwicklung des geförderten Wohnbaus seit Beginn der Arbeit

Seit Beginn der Arbeit im Jahr 2016 gab es im Bereich des sozialen Wohnbaus einige Novellierungen. Sowohl das Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1989 sowie die Neubauverordnung 2007 als auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und die Wiener Bauordnung wurden in dieser Zeit novelliert. Ebenso möchte ich in diesem Kapitel die Auswirkungen der Novellierungen aufzeigen und bewerten.

8.1. Novellierungen

In den folgenden Kapiteln werden die Änderungen in den einzelnen Gesetzen aufgezeigt, wobei nur die für die Arbeit relevanten Veränderungen betrachtet werden.

8.1.1. Wiener Bauordnung

Die Wiener Bauordnung wurde im Dezember 2018 sowie im Oktober 2020 novelliert. Hierbei wurden einige Änderungen, welche Einfluss auf den gemeinnützigen Wohnbau nehmen, beschlossen.

Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

[...] Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen. [...]“ (§ 1 Absatz 2 WBO)

Somit soll seitens der Gemeinde respektive seitens der Behörde auch auf leistbares Wohnen Bedacht genommen werden.

Im Bereich Energieeffizient wurde für die Reduktion von Treibhausgasen ein Zeichen gesetzt. In § 2b der Wiener Bauordnung wurden Energieraumpläne als verbindlich festgesetzt.

„Energieraumpläne dienen der geordneten, vorausschauenden und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung der Energiebereitstellung für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Wien und der Nutzung dieser Energiebereitstellungen, insbesondere von klimaschonenden Energieträgern (erneuerbare Energieträger, Abwärmenutzung und Fernwärme). Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen verlangen.“ (§ 2b Absatz 1 WBO)

„Energieraumpläne können für ein Gebiet erlassen werden, wenn in diesem Gebiet bereits eine Fernwärmeinfrastruktur als hocheffizientes alternatives System (§ 118 Abs. 3) verfügbar oder ausreichend technische Kapazität für eine Erweiterung der Fernwärmeinfrastruktur vorhanden ist und zumindest ein weiteres hocheffizientes alternatives System unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 1 des Immissionsschutzgesetzes – Luft (IG-L), BGBl. I Nr. 115/1997 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2017, festgelegten Ziele realisierbar ist. In diesem Gebiet sind für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Neubauten nur die in § 118 Abs. 3 genannten hocheffizienten alternativen Systeme zulässig.“ (§ 2b Absatz 2 WBO)

„Energieraumpläne können auch Beschränkungen der zulässigen Treibhausgasemissionen aus Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen vorsehen.“ (§ 2b Absatz 3 WBO)

„Bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne ist auf die in § 1 Abs. 2 genannten Ziele sowie auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen.“ (§ 2b Absatz 4 WBO)

„Für das Verfahren bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne gilt § 2 Abs. 1, 5, 6, 7, 8 und 9 sinngemäß.“ (§ 2b Absatz 1 WBO)

In den als Energieraum gekennzeichneten Bereiche dürfen für die Warmwassererzeugung sowie für die Beheizung lediglich die in § 118 Absatz 3 der Wiener Bauordnung genannten Systeme verwendet werden.

„Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls

1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen
2. Kraft-Wärme-Kopplung,
3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und
4. Wärmepumpen“ (§ 118 Absatz 3 WBO)

Diese Maßnahme ist eine logische Folge aus den Studien zum Klimawandel und dem Pariser Klimaabkommen, welches 2015 auch von Österreich unterzeichnet wurde. Es bleibt abzuwarten ob dadurch die alternativen Heizungssysteme günstiger werden, denn derzeit bedeutet diese Regelung Mehrkosten von rund 10-15% im Bereich der Haustechnik.

Inhalt der Flächenwidmungspläne

„Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für geförderten Wohnbau ausgewiesen werden können;“ (§ 4 Absatz 2 Punkt C Buchstabe a WBO)

„gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;“ (§ 4 Absatz 2 Punkt C Buchstabe c WBO)

Inhalt der Bebauungspläne

„Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon; in Gebieten für geförderten Wohnbau Bestimmungen über den Anteil der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, die hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen;“ (§ 5 Absatz 4 Buchstabe d WBO)

Auch in den Inhalten von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan wurde der geförderte Wohnbau berücksichtigt.

Zulässige Nutzungen

„In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und

Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Wohnnutzfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird.“ (§ 6 Absatz 6a WBO)

Im Paragraphen 6 in Absatz 6a der Wiener Bauordnung wird die neue Widmung „geförderter Wohnbau“ beschrieben. Hierbei wird festgelegt das ein überwiegender Teil der neu errichteten Wohnnutzfläche den Grundstückspreis nach § 5 Ziffer 1 der WWFSG 1989 entsprechen muss. Seitens der Stadt Wien wird der überwiegende Teil mit Zweidrittel der möglichen Wohnnutzflächen definiert. Dieser Anteil muss bei der Baueinreichung nachgewiesen werden. Zudem ist zur Sicherstellung ein Vorkaufsrecht für die Stadt Wien ins Grundbuch einzutragen. Die neue Widmung ist auf alle aufwertenden Wohnwidmungen anzuwenden, welche über 5.000 m² an neuer Wohnnutzfläche widmen.

Belege für das Baubewilligungsverfahren

„Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen: [...]

m) bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a;“ (§63 Absatz 1 Buschstabe m WBO)

Somit muss bereits im Bewilligungsverfahren der Nachweis für die Einhaltung der Widmung „geförderter Wohnbau“ erbracht werden.

Bauverhandlung und Baubewilligung

„Eine mündliche Verhandlung gemäß Abs. 1 entfällt, wenn

1. die Behörde die Eigentümer benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) vom Einlangen eines Ansuchens um Baubewilligung nachweislich verständigt und ihnen unter Bekanntgabe der Zeit und des Ortes der möglichen Akteneinsicht die Gelegenheit einräumt, allfällige Einwendungen im Sinne des § 134 Abs. 3 gegen die geplante Bauführung binnen einer angemessenen Frist, die zumindest drei Wochen beträgt, bei der Behörde einzubringen, und
2. innerhalb der gesetzten Frist keine zulässigen Einwendungen erhoben werden.“ (§70 Absatz 2 WBO)

Hiermit wurde das Baubewilligungsverfahren ein wenig vereinfacht. Die Anrainer werden aufgefordert ihre Einwände gegen das Bauvorhaben vorzubringen. Sollten diese keine Einwände einbringen, so entfällt die Bauverhandlung und der Bescheid wird ausgestellt. Werden Einwände vorgebracht, so werden nur noch diese Anrainer zur Bauverhandlung geladen, welche die Einwände erhoben haben.

Energieeinsparung und Wärmeschutz

Allgemeine Anforderungen

„Bauwerke und all ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass die bei der Verwendung benötigte Energiemenge nach dem Stand der Technik begrenzt wird. Auszugehen ist von der bestimmungsgemäßen Verwendung des Bauwerks; die damit verbundenen Bedürfnisse (insbesondere Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) sind zu berücksichtigen.“ (§ 118 Absatz 1 WBO)

„Bei der Beurteilung, ob die Energiemenge gemäß Abs. 1 nach dem Stand der Technik begrenzt wird, ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf

1. die Art und den Verwendungszweck des Bauwerks,
2. die Gewährleistung eines dem Verwendungszweck entsprechenden Raumklimas; insbesondere sind ungünstige Auswirkungen, wie unzureichende Belüftung oder sommerliche Überwärmung, zu vermeiden,
3. die Sicherstellung, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle die Verluste von Warmwasserleitungen, deren Leitungsführungen an Wohnräume angrenzen, so gering wie möglich gehalten werden, um einen die Überwärmung begünstigenden permanenten Wärmeeintrag zu vermeiden; bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche gilt diese Verpflichtung jedoch nur dann, wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig ist,
4. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs durch ein befugtes Unternehmen bei jeder Neuinstallation und bei Änderungen und Instandsetzungen des Heizungssystems,
5. die Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen hinsichtlich der Energieeinsparung.“ (§ 118 Absatz 2 WBO)

„Bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls

1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen,
2. Kraft-Wärme-Kopplung,
3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und
4. Wärmepumpen.“ (§ 118 Absatz 3 WBO)

„Der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme nach Abs. 3 ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder eine akkreditierte Prüfstelle zu prüfen. Die Prüfung kann für einzelne Bauwerke oder Gruppen ähnlicher Bauwerke oder für Bauwerke eines gemeinsamen Bautyps in demselben Gebiet durchgeführt werden. Bei Fern-/Nahwärme und Fern-/ LGBl. für Wien - Ausgegeben am 13. Oktober 2020 - Nr. 60 2 von 3 www.ris.bka.gv.at Nahkälte kann die Prüfung für alle Bauwerke durchgeführt werden, die in demselben Gebiet an das System angeschlossen sind.“ (§ 118 Absatz 3a WBO)

„Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 unter Einsatz solarer Energieträger auf Gebäudeoberflächen mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Stehen der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien einzusetzen (Ersatzflächen). Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen.“ (§ 118 Absatz 3b WBO)

„Neubauten von Wohngebäuden sind unabhängig von der Verpflichtung gemäß Abs. 3 unter Einsatz solarer Energieträger mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 300 m² konditionierter Brutto-Grundfläche oder unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude zu errichten. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegenstehen. Auf Antrag hat die Behörde für einzelne Bauvorhaben von der Verpflichtung

zum Einsatz der oben genannten technischen Systeme abzusehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist. Diese Gründe sind im Antrag nachvollziehbar darzulegen. Das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Gewährung einer solchen Ausnahme.“ (§ 118 Absatz 3c WBO)

„Neubauten von Wohngebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind von der Verpflichtung gemäß Abs. 3c ausgenommen.“ (§ 118 Absatz 3d WBO)

„Nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für einen Neubau gemäß Abs. 3b hat der Eigentümer des Bauwerks der Behörde eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auf Grundlage der dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Daten erstellte Unterlage vorzulegen, die für die letzten 3 Jahre das Verhältnis des im Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) für das Bauwerk ausgewiesenen Energiebedarfs zu dem tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr angibt und die Information enthält, ob der angegebene Energieverbrauch auch die Prozessenergie erfasst.“ (§ 118 Absatz 3e WBO)

„Bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig.“ (§ 118 Absatz 3f WBO)

„Bei folgenden Gebäuden genügt die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte):

1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdige gegliederte Fassaden an bestehenden Gebäuden; dies gilt nicht für Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 50 m²;
2. Gebäude mit religiösen Zwecken;
3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens 2 Jahre bewilligt werden;
4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden;
5. Industriebauwerke;
6. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen;
7. Kleingartenhäuser;
8. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m²;
9. Gebäude, die nicht unter § 63 Abs. 1 lit. e fallen.

[...]“ (§ 118 Absatz 4 WBO)

„Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder die unmittelbar darüber liegenden Dächer so gedämmt werden, dass den Anforderungen für Neubauten an wärmeübertragende Bauteile entsprochen wird.“ (§ 118 Absatz 7 WBO)

Somit sind hocheffiziente alternative Systeme für Warmwasserbereitung sowie Heizung für Neuplanungen von Wohnhausanlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten verpflichtend. Wärmeerzeugung mit fossilen Brennstoffen ist nicht mehr erlaubt.

Auch sind verpflichtend Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen auf Wohnhäuser zu errichten.

Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör

§119 Absatz 4 entfällt

Dieser Paragraph regelte die Errichtung der Einlagerungsräume je Wohnung. Damit müssen keine Einlagerungsräume mehr für die Wohneinheiten errichtet werden.

„Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen, wobei je 30 m² Wohnnutzfläche 1 Fahrrad anzunehmen ist und eine ordnungsgemäße Unterbringung der Fahrräder (z.B. durch Hänge- oder Ständersysteme) sicherzustellen ist. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung der Fahrradabstellplätze ist die Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.“ (§ 119 Absatz 5 WBO)

Damit wurde die Empfehlung, welche seitens Stadt Wien bereits davor ausgegeben wurde, für Fahrradstellplätze zum Gesetz. Je 30 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz einzuplanen. Bei durchschnittlichen Wohnungsgrößen um die 70 m² im gemeinnützigen Wohnbau, kann man hier von 2 Fahrradabstellplätzen je Wohnung sprechen.

Fertigstellungsanzeige

„bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau vom Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989.“ (§ 128 Absatz 2 Ziffer 12 WBO)

Für die, in der Widmung „geförderter Wohnbau“, errichteten Wohneinheiten ist die Zusicherung der Förderung, gemäß WWFSG 1989, der Fertigstellung beizulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Wohneinheiten auch tatsächlich mit Inanspruchnahme einer Förderung errichtet wurden.

Ersichtlichmachungen im Grundbuch

„Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides sind im Grundbuch folgende Anmerkungen vorzunehmen:

[...]

j) die Anmerkung der Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gemäß § 6 Abs. 6a letzter Satz.“ (§ 130 Absatz 1 Buchstabe j WBO)

Damit kann die Behörde auf Antrag die Verpflichtung der Widmung „geförderter Wohnbau“ eintragen lassen.

8.1.2. Wiener Garagengesetz 2008

Das Wiener Garagengesetz wurde im Oktober 2020 novelliert. Hierbei wurde eine kostenrelevante Änderung für den Wohnbau in Wien beschlossen.

„Bei der Errichtung von Garagen sind zur nachträglichen Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge brandschutztechnisch geschützte Durchgänge einer Leerverrohrung zur Herstellung einer Stromversorgung der Stellplätze vorzusehen. Platzreserven für Stromverzhlerung und -verteilung sowie Planungsreserven für Netzanschlussleistung sind zu berücksichtigen.“ (§ 6 Absatz 3 WGarG)

„Beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt sowie für mindestens jeden fünften Stellplatz eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten.

Dies gilt auch bei größeren Renovierungen von solchen Nicht-Wohngebäuden, sofern

- sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befinden oder an das Gebäude angrenzen und
- die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen.“ (§ 6 Absatz 3a WGarG)

„Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, ist für jeden dieser Stellplätze eine Leerverrohrung im Sinne des Abs. 3 zu errichten.

Dies gilt auch bei größeren Renovierungen von solchen Wohngebäuden, sofern

- sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befinden oder an das Gebäude angrenzen und
- die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen.“ (§ 6 Absatz 3b WGarG)

Mit der Novellierung des Garagengesetzes im Oktober 2020 sind alle Garagen, welche neu errichtet werden, für Elektromobilität vorzubereiten. Dies beinhaltet die notwendigen Stromreserven bei der Netzanschlussleistung sowie für Garagen von Wohnhäusern über 10 Stellplätzen, die Leerverrohrung für sämtliche Stellplätze der Garage.

8.1.3. Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1989

Das Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1989 wurde zusammen mit der Bauordnung im Dezember 2018 novelliert. Hierbei wurde gemeinsam mit der Bauordnung die Widmung „geförderter Wohnbau“ eingearbeitet.

Begriffsbestimmungen

„Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

[...]

6. als geförderte Wohnung eine Wohnung, für die

[...]

- e. hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen, der sich aus den Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c der Bauordnung für Wien ergibt, seit der Gewährung einer Förderung nach § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 WWFSG 1989 40 Jahre noch nicht abgelaufen sind.“ (§ 2 Punkt 6 Buchstabe e WWFSG)

Hiermit wird definiert, dass eine geförderte Wohnung erst nach 40 Jahren, nach Gewährung der Förderung, die Wohnung nicht mehr als geförderte Wohnung gilt. Diese Änderung spielt gemeinsam mit der Änderung in § 29 Abs. 4a des WWFSG eine tragende Rolle.

Grundsätze für die Gewährung einer Förderung und Eigentumsbeschränkung

„Bei der Gewährung einer Förderung im Sinne des I. Hauptstückes sind zu beachten:

1. die Angemessenheit der Grundkosten. Die Grundkosten sind angemessen, wenn bei Übertragung des Eigentums einer Fläche zur Errichtung und Bereitstellung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen nach diesem Gesetz und der Durchführungsverordnungen im mehrgeschossigen Wohnbau, ausgenommen Gebäude nach § 2 Z 3, Z 4 und Z 4a, die Höhe von 188,- Euro pro Quadratmeter der oberirdischen Bruttogrundfläche (BGF) bei raumbildenden Bauteilen nicht überschritten wird. Diese Obergrenze ist auch bei einmaliger Bauzinsvorauszahlung anzuwenden; ein laufender Bauzins darf die Höhe von 0,68 Euro pro Quadratmeter BGF im Monat nicht überschreiten. Die Beträge dürfen ab dem Zeitpunkt des Grunderwerbs gemäß § 63 Abs. 1 letzter Satz verzinst werden.“ (§ 5 Ziffer 1 WWFSG)

4. „die Angemessenheit des Kaufpreises nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG 1979 bei Errichtung von Wohnungen im Wohnungseigentum bzw. zur nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum sowie bei Veräußerung von Wohnungen (Weiterverkauf) und bei Veräußerung von Wohnheimen.“ (§ 5 Ziffer 4 WWFSG)

Damit wurde die Grundstückspreise für den Ankauf von Grundstücken mit der Widmung „geförderter Wohnbau“ definiert.

„Zwecks Sicherstellung der Grundkosten- und Kaufpreisangemessenheit gemäß § 5 Z 1 und 4 WWFSG 1989 ist vor Zusicherung einer Förderung gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, der sich aus den Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c Bauordnung für Wien ergibt, ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben.“ (§ 6 Absatz 7 WWFSG)

In § 6 Absatz 7 des WWFSG wurde die Eintragung des verpflichtenden Anteils an geförderten Wohnbau, ins Grundbuch, verankert.

Zusicherung

„In die Zusicherung ist die Bedingung aufzunehmen, dass hinsichtlich des Anteils an zu fördernden Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, der sich aus den Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen gemäß § 6 Abs. 6a in Verbindung mit §§ 5 Abs. 4 lit. d sowie 4 Abs. 2 Punkt C lit. a und c Bauordnung für Wien ergibt, bei Nichtinanspruchnahme oder vorzeitiger Rückzahlung von Förderungen die Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen im Sinne des § 2 Z 6 lit. e weiterhin als gefördert zu gelten haben und insbesondere § 5 Z 1 und 4 sowie für die Vermietung von Wohnungen die Mietzinsbildungsvorschriften §§ 62 und 63 WWFSG 1989 anzuwenden sind.“ (§ 29 Absatz 4a WWFSG)

In Verbindung mit § 2 Absatz. 6 Buchstabe e wurden damit geförderte Wohneinheiten auf 40 Jahre zur den Mietzinsbildungsvorschriften und damit auf einen geminderten Mietzins gebunden.

„Bei nach §§ 12 und 15 geförderten Wohnungen darf für die Finanzierung der angemessenen Gesamtbaukosten nach § 4 Abs. 3 auf Förderungsdauer der Hauptmietzins höchstens mit einem Betrag von insgesamt 4,97 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden, wenn in der Zusicherung nicht ein niedrigerer Betrag als höchstzulässig erklärt wurde. Bei Wohnungen in Hochhäusern (§ 7f Bauordnung für Wien) erhöht sich die Mietzinsobergrenze um 1 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. Neben diesem Betrag dürfen für den Anteil an Grundkosten, der nicht gemäß § 69 Abs. 1 überwältigt wurde, der laufende Bauzins gemäß § 5 Z 4 sowie jährliche Finanzierungskosten bzw. die Verzinsung des Eigenkapitals maximal jeweils in Höhe der mit Verordnung der Landesregierung festgelegten Verzinsung für die Aufnahme eines Darlehens gemäß § 6 Abs. 2 begehrt werden.“ (§ 63 Absatz 1 WWFSG)

„Als weiterer Hauptmietzinsbestandteil darf abweichend von § 62 Abs. 3 auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes ein Betrag von höchstens 0,74 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Monat begehrt werden.“ (§ 63 Absatz 2 WWFSG)

„Die Beträge nach Abs. 1 erster Satz und Abs. 2 vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert Juni 2018 ergibt. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.“ (§ 63 Absatz 3 WWFSG)

Mit dieser Änderung wurden die maximalen Gesamtbaukosten auf eine Miete je Quadratmeter Nutzfläche umgelegt.

8.1.4. Neubauverordnung 2007

Die Neubauverordnung 2007 wurde inzwischen zweimal novelliert. Das erste Mal im Juni 2018, das zweite Mal im Juni 2019. Nachfolgend werden auch hier, die für diese Dissertation maßgeblichen Paragraphen, angeführt.

Angemessene Gesamtbaukosten

„Die angemessenen Gesamtbaukosten im Sinne des § 4 Abs. 3 WWFSG 1989 sind im Wege der Vergabe von Leistungen gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 20/1991 in der jeweils geltenden Fassung festzusetzen.“ (§ 1 Absatz 1 NBO)

„Bei Heimen besteht die Nutzfläche aus der für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienenden Fläche sowie aus einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 WWFSG 1989 genannten Räume. Dieser beträgt bei Pflegeheimen 75 vH, bei Pensionistenwohnheimen 50 vH, bei sonstigen Heimen 25vH.“ (§ 1 Absatz 2 NBO)

„Tatsächlich errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, dürfen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß der Wohnnutzflächen zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch nur im Ausmaß von 6 vH der Nutzfläche der Wohnung. § 63 in Verbindung mit § 2 Z 9 WWFSG 1989 ist jedenfalls einzuhalten.“ (§ 1 Absatz 3 NBO)

„Erfolgt die Errichtung der gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zur Gänze auf jener Liegenschaft, auf welcher sich auch das zu fördernde Wohngebäude befindet, so können die Gesamtbaukosten um einen Kostenbeitrag im Ausmaß von bis zu 9000 Euro je alternativer Pflichtstellplatzbereitstellung vermehrt werden.“ (§ 1 Absatz 4 NBO)

„In jenen Fällen, in denen von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 – UStG 1994, BGBl. I Nr. 663/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 106/2017) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.“ (§ 1 Absatz 5 NBO)

Die maximalen Gesamtbaukosten wurde damit aus der Neubauverordnung entfernt. Hierfür steht nun in § 63 Absatz 1 des WWFSG eine maximale Miete je Quadratmeter Nutzfläche.

Anforderungen an Wärmeschutz und Energieeinsparung

„Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, einschließlich Zubauten, werden folgende Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt:

- a. Bei Antragstellungen und bei einer Nachweisführung über den Referenz-Heizwärmebedarf darf ein HWB_{Ref,RK,zul} –Wert gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge l_c .

HWB _{Ref,RK,zul}	Formel	1,25	2,00	3,00	4,00	5,00
ab Inkrafttreten dieser Verordnung	$14 \times (1+3/l_c)$	47,6	35,0	28,0	24,5	22,4
ab Inkrafttreten des folgendermaßen geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien	$12 \times (1+3/l_c)$	40,8	30,0	24,0	21,0	19,2
ab 1.1.2021	$10 \times (1+3/l_c)$	34,0	25,0	20,0	17,5	16,0

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel: $14 \times (1+3/lc)$, ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien die Formel: $12 \times (1+3/lc)$, ab 1.1.2021 die Formel: $10 \times (1+3/lc)$ heranzuziehen. Die zulässigen Grenzwerte sind auf Zahlenwerte mit einer Nachkommastelle zu runden.

- b. Bei Antragstellungen und bei einer Nachweisführung über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor darf ab Inkrafttreten dieser Verordnung der $f_{GEE,zul} = 0,85$, ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien der $f_{GEE,zul} = 0,80$, ab 1.1.2021 der $f_{GEE,zul} = 0,75$ nicht überschritten werden. Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel $16 \times (1+3/lc)$ heranzuziehen.“ (§ 2 Absatz 1 NBO)

„Hierbei sollen nur folgende hocheffiziente alternative Energiesysteme zum Einsatz kommen:

- a. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
- b. Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L 164 vom 03.06.2014 S. 83, zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entsprechen, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
- c. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
- d. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
- e. andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.“ (§ 2 Absatz 2 NBO)

„Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativprüfung in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) oder gleichwertigen Maßnahmen vor Ort vorgesehen werden, wenn dadurch mindestens derselbe erneuerbare Anteil erreicht wird oder eine mindestens ebenso hohe CO_2 -Einsparung nachgewiesen wird wie bei Errichtung einer erforderlichen Solaranlage. Der Anteil der Erträge aus erneuerbaren Energieträgern soll dabei optimiert werden.“ (§ 2 Absatz 3 NBO)

„Zur Festlegung der Förderbarkeit ist ein Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen.“ (§ 2 Absatz 4 NBO)

„Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen dürfen nicht gefördert werden, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Niedrigstenergiegebäude ($\text{HWBRef,RK,zul}=10 \times (1+3/lc)$) mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung oder eine Stromheizung, wenn im Vergleich zu den anderen erlaubten Energiesystemen geringeres Treibhauspotential und geringere Gesamtheizkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner nachgewiesen werden.“ (§ 2 Absatz 5 NBO)

Wie auch schon in der Wiener Bauordnung wurden auch in der Neubauverordnung die Energiekennzahlen verschärft und fossile Brennstoffe zur Wärmeerzeugung sind nur noch in Ausnahmefällen zulässig.

Förderung der Errichtung von Mietwohnungen, Geschäftsräumen in Miete und Heimplätzen

„Die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmittel dürfen maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten betragen.“ (§ 3 Absatz 2 NBO)

Hier wurde der Baukostenbeitrag auf 12,5% der Gesamtbaukosten fixiert. Alle anderen Einschränkungen wurden aus dem Paragraphen entfernt.

„Neben der Förderung nach §§ 3, 6 und 7 kann für die, die Gesamtbaukostenobergrenze von 1.800 Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche (inklusive Balkon- und Terrassenflächen nach § 1 Abs. 3) übersteigenden nachgewiesenen Baukosten

1. ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von bis zu 150 Euro und ein weiteres Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 100 Euro pro Quadratmeter oder
2. ein Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 250 Euro pro Quadratmeter

gewährt werden, wenn

- a. die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller nach § 6a geförderten Wohnungen maximal 65 Quadratmeter beträgt,
- b. der Förderungswerber von den Mietern lediglich einen Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 im Ausmaß von nicht mehr als 60 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche einhebt und
- c. als höchstzulässiger monatlicher Hauptmietzins gemäß § 63 Abs. 1 erster Satz WWFSG 1989 der, in Verbindung mit Abs. 3 valorisierte Betrag, reduziert um 1 Euro, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche begehrt wird.

Bei Baustellen bis zu einer Gesamtnutzfläche von 10 000 Quadratmeter erhöht sich die Gesamtbaukostenobergrenze um folgende Beträge je Quadratmeter Nutzfläche:

bis 1 000 Quadratmeter 300 Euro,

über 1 000 Quadratmeter bis 5 000 Quadratmeter sowie 5 000 bis 10 000 Quadratmeter sind die Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln, wobei beim Zwischenwert 5 000 der Zuschlag rechnerisch mit 120, bei der Obergrenze von 10 000 Quadratmeter der Zuschlag rechnerisch mit 20 anzusetzen ist. (§ 6a Absatz 1 NBO)

„Neben der Förderung nach §§ 3, 7 und 7a kann unter den Voraussetzungen nach Abs. 1 Einleitungssatz sowie lit. c) ein Förderungsdarlehen des Landes gemäß den Bedingungen nach § 4 im Ausmaß von bis zu 250 Euro pro Quadratmeter förderungstragender Nutzfläche gewährt werden.“ (§ 6a Absatz 2 NBO)

Hier wurden zusätzliche Förderungsmöglichkeiten für SMART Wohnungen festgesetzt.

„Neben der Förderung nach § 3 kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit verbesserter Gebäudehüllenqualität ein nichtrückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt werden:

- a. 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs $HWB_{Ref,RK,zul}$ nach der Formel $12 \times (1+3/lc)$, bevor diese Gebäudehüllenqualität gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird,
- b. 25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs $HWB_{Ref,RK,zul}$ nach der Formel $10 \times (1+3/lc)$, bevor die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird, sowie
- c. 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bis zum 31. Dezember 2020 bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs $HWB_{Ref,RK,zul}$ nach der Formel $10 \times (1+3/lc)$, nachdem die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wurde.“ (§ 7 Absatz 2 NBO)

„Für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu jeweils 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Weiters kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung eines nicht an die Fernwärme anschließbaren Bauvorhabens bei überwiegender Abdeckung des Gesamtwärmebedarfs durch erneuerbare Energieträger ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Photovoltaik-Anlagen können als Teil derartiger Wärmeversorgungskonzepte gefördert werden. Die in der Bauordnung für Wien verpflichtend festgelegten Anteile erneuerbarer Energien werden dabei nicht gefördert.“ (§ 7 Absatz 3 NBO)

Auch wird seit der Novelle der Neubauregulation 2007 ein verbesserter Gebäudestandard im Mietwohnbau honoriert. Erreicht man bessere Energiekennwerte, so wird ein nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt.

Förderung der Errichtung von Wohnungen und Geschäftsräumen, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll

„Neben der Förderung nach § 8 kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit verbesserter Gebäudehüllenqualität ein nichtrückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt werden:

- a. 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs $HWB_{Ref,RK,zul}$ nach der Formel $12 \times (1+3/lc)$, bevor diese Gebäudehüllenqualität gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird,
- b. 25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs $HWB_{Ref,RK,zul}$ nach der Formel $10 \times (1+3/lc)$, bevor die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird, sowie
- c. 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bis zum 31. Dezember 2020 bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs $HWB_{Ref,RK,zul}$ nach der Formel $10 \times (1+3/lc)$, nachdem die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wurde.“ (§ 10 Absatz 2 NBO)

„Für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu jeweils 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Weiters kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung eines nicht an die Fernwärme anschließbaren Bauvorhabens bei überwiegender Abdeckung des Gesamtwärmebedarfs durch erneuerbare Energieträger ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Photovoltaik-Anlagen können als Teil derartiger Wärmeversorgungskonzepte gefördert werden. Die in der Bauordnung für Wien verpflichtend festgelegten Anteile erneuerbarer Energien werden dabei nicht gefördert.“ (§ 10 Absatz 3 NBO)

Wie auch für den Mietwohnbau, gilt für die Errichtung von Eigentumsobjekten eine zusätzliche Förderung für verbesserte Gebäudehüllenqualität.

8.1.5. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde im Juli 2019 novelliert. Auch in dieser Novelle gibt es einige Änderungen, welche diese Arbeit betreffen.

Geschäftskreis

„Zu den Hauptgeschäften einer Bauvereinigung gehören auch:

- 1. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere der Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten, der Erwerb von Grundstücken und deren Veräußerung oder die Übertragung im Baurecht an andere Bauvereinigungen, die Einräumung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;*
- 2. alle Rechtsgeschäfte, die mit der nachträglichen Übertragung des Eigentums (Miteigentum, Wohnungseigentum) an Wohnungen und Geschäftsräumen an die bisherigen Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten gem. § 15c zusammenhängen.“*
(§ 7 Absatz 1a WGG)

Die oben genannten Geschäftstätigkeiten waren bisher nur mit Zustimmung des Revisionsverbandes möglich. Da zum Beispiel Baurechte von gemeinnützigen Bauträger zu gemeinnützigen Bauträger nicht ungewöhnlich sind, wurde hier einiges vereinfacht.

„die Errichtung, Erwerbung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (einschließlich Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie), die den Bewohnern der von der Bauvereinigung errichteten oder verwalteten Wohnungen dienen, einschließlich der von der Bauvereinigung zur Verwaltung benötigten Räumlichkeiten sowie die Errichtung und Erwerbung von Gemeinschaftseinrichtungen zur Befriedigung des Bedarfs der Wohnbevölkerung, soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 unterliegt,“ (§ 7 Absatz 3 Ziffer 4 WGG)

Hier wurde die Errichtung von Wärmeanlagen aus erneuerbarer Energie aufgenommen. Dies kommt daher, dass durch die Errichtung und den Betrieb von Wärmeanlagen, der gemeinnützige Bauträger zum Energielieferanten wird. Dies ist damit eine Bereinigung des Gesetzes.

Personenkreis

„Bei der, vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorschriften der Länder, grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen. Unbeachtlich dieser Vorgaben können Personen, die als Opfer von Gewalt unter dem Schutz einstweiliger Verfügungen gemäß den §§ 382b oder 382e EO auf Grund des Zweiten Gewaltschutzgesetzes, BGBl. I Nr. 40/2009, stehen, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden. Die Vergabe darf, vorbehaltlich § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c sublit. ee, nicht zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke erfolgen.“ (§ 8 Absatz 3 WGG)

„Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß Abs. 3 sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern auszurichten, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten und ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) nachweisen.“ (§ 8 Absatz 4 WGG)

„Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

1. Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich ständig in Österreich niederzulassen;
2. Personen, die österreichischen Staatsbürgern im Hinblick auf den Erhalt von Förderungen durch Staatsverträge gleichgestellt sind;
3. Personen, die durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum begünstigt sind.“ (§ 8 Absatz 5 WGG)

„Die Voraussetzung eines Prüfungszeugnisses des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung gemäß Abs. 4 müssen nicht erfüllt werden, wenn:

1. dies einer Person aufgrund eines physisch oder psychisch dauerhaft schlechten Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann, wobei der Nachweis durch ein amtsärztliches Gutachten zu erfolgen hat, oder
2. es sich um Personen handelt, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben.“ (§ 8 Absatz 6 WGG)

Der Personenkreis wurde genauer definiert. Zu prüfen sind vorab der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße sowie die Einkommensverhältnisse. Je nach Dringlichkeit soll danach die Vergabe passieren. Schutzbedürftige sollen bevorzugt werden, egal ob österreichischer Staatsbürger oder ein Hilfesuchende aus dem Ausland, welche seit mehr als 5 Jahren in Österreich einen Wohnsitz haben.

Erhaltung

„nach Maßgabe des § 23 die Herstellung der Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit stehen,“ (§ 14 Absatz 2 Ziffer 5a WGG)

Damit kann das Nachrüsten von Ladepunkten über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag finanziert werden. Da die E-Mobilität in Wien in den letzten Jahren stark zunimmt, ist dies bereits sehr vorrausschauend geplant worden.

Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum)

„Eine Bauvereinigung kann ihre Baulichkeiten, Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) übertragen, wenn [...] die Baulichkeit vor mehr als fünf Jahren erstmals bezogen worden ist, [...]“ (§ 15b Absatz 1 WGG)

In § 15b des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wurde die nachträgliche Übertragung ins das Eigentum von 10 Jahren auf 5 Jahren herabgesetzt. Dies findet sich auch in § 15e Abs. 1 „Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“ wieder.

Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum

„Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter gemäß § 15c lit. a nach fünf-, höchstens aber zwanzigjähriger Dauer seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags einen Antrag auf Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum), hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten eine Fixpreisvereinbarung gemäß § 15d schriftlich anzubieten. Die Vereinbarung einer längeren Frist ist zulässig, sofern deren Dauer sechs Monate nicht übersteigt. Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann je einen Antrag vom sechsten bis zum Ablauf des zehnten, vom elften bis zum Ablauf des fünfzehnten und vom sechzehnten bis zum Ablauf des zwanzigsten Jahres stellen.“ (§ 15e Absatz 1 WGG)

Damit kann seit der Novelle, falls nichts anderes im Mietvertrag vereinbart wurde, nach 5 Jahren einen Antrag auf Übertragung ins Wohnungseigentum gestellt werden.

„Ein Anspruch gemäß § 15c lit. a besteht nur für Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen. Auf diese Voraussetzung sowie die mit dem gesetzlichen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15c lit. a verbundenen Antragsrechte gemäß § 15e Abs. 1, ist im Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrag hinzuweisen.“ (§ 15f Absatz 1 WGG)

„Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen (Geschäftsräumen), wenn die Förderung aufrecht ist, darf ein Angebot gemäß § 15c lit. b nur Personen gemäß § 8 Abs. 4 und ihnen gemäß § 8 Abs. 5 gleichgestellte Personen gelegt werden.“ (§ 15f Absatz 2 WGG)

Auch der Personenkreis, welcher einen Antrag auf Übertragung ins Wohnungseigentum stellen kann wurde definiert.

Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum

„Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen, die nachträglich gemäß §§ 15b ff in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) der bisherigen Mieter übertragen werden, gilt für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als der Hauptmietzins den für das jeweilige Bundesland und die jeweilige Zinsperiode geltenden Richtwert aufgrund des RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 überschreitet. Der höchstzulässige Hauptmietzins verringert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrages (§ 29 Abs. 1 Z 3 MRG) um 25 vH.“ (§ 15h WGG)

In der Novelle wurde ebenfalls aufgenommen, dass in Wohnungseigentum übergegangene Wohneinheiten in den ersten 15 Jahren in den Vollenwendungsbereich des MRG fällt und damit bei einer möglichen Vermietung der Wohneinheit lediglich der Richtwertmietzins angesetzt werden darf. Dies wurde zur Abwehr von Spekulanten in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgenommen.

Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen

„Ist im Fall der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages Abs. 1, mit Ausnahme dessen Z 2a, anwendbar, hat der Eigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer, Baurechtseigentümer) aus Anlass einer Eigentumsübertragung, gemäß § 20 lit. b GBG 1955, BGBl. Nr. 39, Folgendes im Grundbuch anmerken zu lassen: Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG. Die Anmerkung darf, außer in den Fällen der §§ 131 bis 136 GBG 1955, nicht gelöscht werden.“ (§ 20 Absatz 6 WGG)

Zur Sicherstellung, dass die mietrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden bzw. bei Weiterverkauf der Wohneinheit auch an den nächsten Eigentümer übergehen, ist der Satz „Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG“ ins Grundbuch einzutragen.

8.2 Derzeitige Situation am Immobilienmarkt

Auch der Immobilienmarkt hat sich in den Jahren 2017 bis 2021 stark verändert. Investoren aus aller Welt beginnen in Wien Anlagepotential zu sehen. Die Immobilienpreise sind stark angestiegen und mit der Covid-19 Pandemie haben sich die Wohnwünsche der Menschen verändert.

Wie im Kapitel 8.1. Novellierungen beschrieben, wurden einige, der 2017 aufgestellten Verbesserungsvorschläge, bereits umgesetzt. Auch die derzeit spürbaren Auswirkungen daraus möchte ich in diesem Kapitel kurz beschreiben.

Im Jahr 2019 wurden allein in Wien 15.264 Wohneinheiten fertiggestellt, während 2017 lediglich 9.685 Wohneinheiten errichtet wurden. Für die Jahre 2020 und 2021 wurde ein weiterer Anstieg prognostiziert. (vgl. Statistik Austria, 2021) Der Anteil der an gemeinnützig errichteten Wohneinheiten liegt ein wenig unter 30%.

2019 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn bzw. Bauherrinnen und Bundesländern

Bauherr bzw. Bauherrin	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
Wohnungen insgesamt ¹⁾	77.699	2.261	3.412	15.108	13.986	4.759	11.325	6.959	4.625	15.264
Privatpersonen	28.335	1.216	1.765	6.474	7.258	1.914	3.968	3.554	1.415	771
gemeinnützige Bauvereinigungen	18.110	736	315	4.684	3.068	993	2.200	1.291	698	4.125
öffentlicher Sektor ²⁾	401	-	1	64	25	25	54	54	12	167
sonstige juristische Rechtspersönlichkeiten	30.854	309	1.331	3.886	3.633	1.829	5.102	2.061	2.502	10.201

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 16.11.2020. Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.09.2020 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. - 2) Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen (Kerneinheiten), außerbudgetäre Einheiten sowie öffentlich kontrollierte Unternehmen.

Abb. 69: 2019 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren bzw. Bauherrinnen und Bundesländer - Statistik Austria (2019_fertiggestellte_wohnungen_nach_bauherrn_bzw._bauherrinnen_und_bundesl.pdf)

Aus einem aktuellen Bericht des GBV zeigt die Steigerung der Wohnungsfertigstellungen ab 1982.

	Jährliche Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Lage in den Bundesländern 1982 - 2020									
	Bgld	Ktn	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	Tirol	Vbg	Wien	Österreich
1982/85	180	1.250	2.060	2.330	1.410	1.910	810	440	3.460	13.850
1986/90	220	980	2.330	1.930	910	1.710	980	350	3.530	12.940
1991/95	450	1.320	2.950	3.110	1.110	2.130	880	640	3.790	16.380
1996/2000	410	1.320	4.040	3.190	1.260	2.440	1.150	400	4.680	18.890
2001/05	680	840	3.040	1.650	800	1.830	1.010	240	2.970	13.060
2006/10	870	930	3.250	1.770	1.390	1.450	1.100	270	3.220	14.250
2011/15	880	720	3.530	1.920	1.190	1.560	1.340	300	3.790	15.230
2018	1.000	390	3.810	2.270	1.150	1.780	1.260	530	3.570	15.760
2019	920	430	4.050	2.510	500	1.700	1.270	570	4.130	16.080
2020*	1.260	470	4.510	1.640	680	1.890	1.020	510	4.730	16.710

Abb. 70: Jährliche Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Lage in Bundesländern 1982-2020 - GBV (https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/Verbandstatistik/)

In Wien werden demnach die meisten sozialen Wohneinheiten errichtet. Aus dieser Aufstellung ist auch die Steigerung der Fertigstellungen ersichtlich. Für 2020 wurde seitens des österreichischen Verbands gemeinnützigter Bauvereinigungen – Revisionsverband eine Steigerung von knapp 15% prognostiziert.

Die Steigerung ist laut einer Studie aus September 2020 des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung – DIW auch notwendig. Die Studie sieht einen Fehlstand von 110.000 Wohneinheiten bis 2030.

„Österreichs Hauptstadt Wien kommt nach den Berechnungen von DIW Econ, einer Tochter des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), auf eine Angebotslücke von 110.000 Wohnungen – das heißt, die Stadt braucht bis 2030 nochmals rund zehn Prozent mehr Wohnungen, als sie bisher hat. Im Schnitt sind dies rund 10.000 neue Wohnungen pro Jahr.“ (Oberbichler, 2020)

Laut dem DIW ist es aber auch wichtig den gewerblichen Wohnbau zu forcieren, denn „[...] speziell in Österreichs Hauptstadt treffe die steigende Wohnungsnachfrage auf einen stark regulierten Wohnungsmarkt mit einem hohen Anteil an kommunalem Wohnungsbau. „Die Stadt Wien hat Schwierigkeiten, mit dieser Entwicklung mitzuhalten – ohne den Beitrag privater

Investoren kann sie den steigenden Wohnungsbedarf nicht befriedigen“ (Oberbichler, 2020) , sagt der DIW-Econ-Experte.

Hinzu kommt der Umstand, dass ausländische Investoren den Wiener Markt erkannt haben und in diesen investieren. In einem Artikel des Standard im Oktober 2020 wird beschrieben, dass Fonds und Vorsorgekassen den Wiener Markt erkannt haben und ganze Wohnprojekte ankaufen. (vgl. Putschögl, 2020) So auch das größte Wohnprojekt 2020 den „Wohngarten“ in Wien Simmering mit 682 Wohneinheiten. Im April 2021 lautet die Überschrift auf wien.orf.at: „Investoren kaufen Immobilienmarkt leer“ (Öser, 2021) Der private Kaufinteressent bleibt auf der Strecke.

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.

Abb. 71: Wohnimmobilienpreisindex - Österreichische Nationalbank (<https://www.oenb.at/isaweb/chart.do>)

Aus dem Wohnimmobilienpreisindex ist ersichtlich, dass die Verkaufspreise im Bereich Wohnen seit 2017 um unglaubliche 50% gestiegen sind. Ein Zeichen der massiven Wertsteigerung von Wohnimmobilien zeigt auch ein Beispiel aus dem Projekt „Triple“ wo Wohnungen bereits vor Bezug, zweimal mit Aufschlägen weiterverkauft wurden. Innerhalb des Wiener Gürtels sind Preise bis zu € 12.000,- je Quadratmeter Wohnnutzfläche keine Seltenheit mehr. Durch den Abverkauf von gesamten Immobilien an Investoren wird die Situation noch verschärft. Die Steigerung für die nächsten Jahre wird mit 4-5% prognostiziert.

Im Mietsektor ist die Lage derzeit noch stabil. Hier werden für 2021 mit moderaten Steigerungen um die 1,5% gerechnet. Aber auch das könnte sich bald ändern, denn die Baupreise steigen aufgrund von Ressourcenknappheit durch die Covid-19 Pandemie. Auch werden durch die veränderte Gesetzeslage im Bereich Flächenwidmungsplan sowie durch die Pandemiebedingten Verzögerungen in den Magistraten weniger Bescheide für Bauvorhaben ausgestellt, was zu einer Verknappung an Wohnungen in naher Zukunft führen könnte. Derzeit werden die Baugenehmigungen von 2017 und 2018 abgeschlossen, somit könnte in 3-4 Jahren ein Engpass an Wohnungen entstehen, welcher die Mietpreise in die Höhe treiben könnte.

Baustahl, Bitumen, Holz und Styropor sind derzeit die großen Preistreiber in der Bauwirtschaft. Fixpreise werden aufgrund der sprunghaften Anstiege in diesen Bereich nur noch sehr schwierig durchsetzbar sein. Das Online-Portal und Fachzeitschrift für Hoch-, Tief- und Straßenbau sowie Baupolitik berichten Ende März 2021 über die starken Anstiege in den Materialpreisen.

„Materialkosten und Rohstoffpreise sind stark gestiegen. Laut Hauptverband der Bauindustrie lag der Preis für Bitumen im Dezember 2020 um 56 % über dem des Jahresbeginns 2016 und der für Betonstahl um 37 %. Hinzu kommen höhere Preise bei den Rohstoffen, beispielsweise durch Lieferengpässe bei Kies und Sand, höhere Transportkosten, unter anderem durch den Anstieg der Dieselpreise, sowie steigende Kosten der Deponien für die Lagerung von Erdaushub und Baustoffen. Seit Januar 2021 ziehen die Preise für Baumaterial deutlich an. Allein der Betonstahl verteuerte sich innerhalb eines Monats um 10,2 %, der Preis für Mineralölerzeugnisse legte um 10,1 % zu und Dämmstoffe für Fassaden kosten gut 25 % mehr als noch im Dezember.“ (B_I Medien GmbH, 2021)

Wie ersichtlich sind die Preissteigerungen von einem Monat zum nächsten im zweistelligen Prozentbereich. Für Bauunternehmen ist dies daher derzeit ein Lauf auf einem Drahtseil, dass jederzeit droht zu reisen.

Die Widmung „geförderter Wohnbau“ hat viel Unruhe und Unsicherheit in der Immobilienbranche verursacht. Große Projektentwicklungen wurden noch kurz vor der Umwidmung zurückgezogen und im Rahmen der aktuellen Widmung umgesetzt. Das bestimmt berühmteste Beispiel hierfür ist das Althan Quartier im 9. Wiener Gemeindebezirk. Nach großen Bürgerwiderstand bei der Einreichung zur Umwidmung verzögerte sich das Projekt bis zur Beschlussfassung der neuen Widmung „geförderter Wohnbau“. Die drohenden zwei Drittel an geförderten Wohnbau lies den Bauträger umdenken und das Projekt wird nun in der derzeit gültigen Widmung umgebaut. Die Stadt Wien versucht nun darauf zu reagieren und bei neuen Projektentwicklungen wird mit dem Verkäufer bereits eine Teilung im Zuge der möglichen Widmung vereinbart. Die Widmung „geförderter Wohnbau“ wurde seit der Einführung kaum oder gar nicht verwendet, da alles über städtebauliche Verträge abgehandelt wird. Gewerbliche Bauträger selbst stellen aus Angst der Widmung kaum noch Anträge zur Umwidmung. Auch die Besitzer der großen Grünflächen in den Flächenbezirken sind sehr zurückhaltend mit dem Verkauf ihrer Gründe und warten vorerst ab. Die Grundstücke, welche am Markt sind, sind meist sehr kleine Projektentwicklungen oder Grundstücke mit bestehender Widmung. Die klassischen Umwidmungsgrundstücke sind nahezu vom Markt verschwunden. Dadurch wird auch der Grundstücksmarkt angeheizt und die Grundstückspreise für gewerbliche Bauträger steigen.

Durch die Covid-19 Pandemie haben sich auch die Ansprüche an die eigene Wohneinheit verändert. Viele Arbeiten von zu Hause, Kinder werden zu Hause unterrichtet und auch der Ehepartner ist daheim, da er in Kurzarbeit ist. Dazu kommen Ausgangssperren und Quarantäne im eigenen Wohnbereich. Ohne Freiflächen fast nicht anzudenken, aber beinharte Realität im Jahr 2020 / 2021. Die Menschen flüchten aufs Land oder in den Speckgürtel von Wien. Die Preise für Einfamilienhäuser in den Bundesländern schnellen im Jahr 2020 in die Höhe und eine Stadtfucht setzt ein. In Zukunft wird auf die Situation von Home-Office in Grundrisslösungen eingehen müssen. Mehr Platz in den Wohnungen und ausreichend Freiraum für jede Wohneinheit werden die Zukunft sein. (vgl. Rodler, 2021) Auch werden anstelle von Gemeinschaftsräumen in Sockelzonen Home-Office Plätze entstehen, wo Mieter sich ein kleines Büro anmieten können, um in Ruhe arbeiten zu können.

9. Schlusswort

Die Frage: „Können durch Umstrukturierung des Projektablaufes und/oder des Förderungssystems bzw. der Förderungsart, öffentliche Wohnbau – Förderungsgelder minimiert werden und gleichzeitig Mieten reduziert bzw. sozial gerechter werden?“ kann klar mit JA beantwortet werden. Viele der Änderungsansätze bringen Vorteile für die Stadt Wien, die gemeinnützigen Bauträger aber vor allem auch für die Mieter.

Die Umsetzung der Änderungsvorschläge sind in den Fachgremien zu diskutieren und auch rechtlich zu beurteilen. Ich würde mir wünschen, dass die Interessensvertreter aller Beteiligten des sozialen Wohnbaus mit viel Mut und sozialer Verantwortung in die Verhandlungen und Diskussionen eintreten. Auch sollte in dieser Expertenrunde der soziale Grundgedanke, dass Wohnen ein Grundrecht für jeden Menschen darstellen sollte, im Mittelpunkt stehen. Es geht hier um Menschen am unteren Rand der Gesellschaft leben und um Kinder, die ein Zuhause brauchen.

Es ist nicht zu bestreiten, dass der soziale Wohnbau in Wien heute schon sehr gut funktioniert. Aber dennoch gibt es Menschen, die auf der Straße leben oder alleinerziehende Eltern, die sich den Wohnraum für ihre Kinder nicht leisten können. Daher wünsche ich den Verantwortlichen auch den Mut, etwas verändern zu wollen. Es reicht eben nicht sich nur an alle Gesetze zu halten. Der soziale Gedanke muss wieder in die Köpfe von Politikern oder Geschäftsführer von gemeinnützigen Organisationen.

Wie in der Arbeit aufgezeigt, gibt es Lösungsansätze für viele Bereiche. Nicht immer muss Geld in die Hand genommen werden, aber wenn doch, so sollte auch hier der soziale Gedanke im Vordergrund stehen. Gerade im Bereich der gemeinnützigen Bauträger sollte man sich auf den Grundgedanken der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft besinnen. Rücklagen sind sehr wichtige Instrumente für Grundkauf, Besicherungen von Fremdkrediten und Eigenmitteleinschüssen und vielem mehr. Jedoch kann man Gewinne, nach all diesen Ausgaben, welche durch die derzeitigen Gesetze voll gedeckt sind, im mittleren zweistelligen Millionenbereich tatsächlich als sozial bezeichnen? Oder könnte hier an Stellschrauben gedreht werden, um den Menschen in ihrer Wohnsituation zu helfen?

Dennoch wird auch vor zu radikalen Einschnitten in die private Wohnungswirtschaft gewarnt. Wie am Beispiel des verpflichtenden Anteils an geförderten Wohnbau bei Neuwidmungen, kann dies zu einer Verteuerung der gewerblich errichteten Wohneinheiten oder zu Grundstücksverknappung führen. Daher sollten auch die Vertreter der privaten Wohnungswirtschaft mit ins Boot geholt werden. Auch ihnen sollte aber klar sein, dass es hier um Menschen geht und das man gemeinsam ein großes gemeinsames Ziel zu erreichen hat.

Die Immobilienbranche ist ein spannendes Feld mit viel Potential das Leben von Menschen zu verbessern. Derzeit steht sie vor großen Herausforderungen mit Preissteigerungen und geänderten Rahmenbedingungen. Aber jede Krise birgt auch Chancen, welche genutzt werden sollten, um jeden Bewohner der Stadt Wien ein Dach über den Kopf bieten zu können. Lasst uns gemeinsam daran arbeiten.

10 Definitionen

10.1 Gemeinnütziger Bauträger

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen in Österreich dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), welches wie bereits erwähnt erstmals 1979 Rechtsgültigkeit erlangte und das letzte Mal im Juli 2019 novelliert wurde.

Nach § 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wird ein gemeinnütziger Bauträger wie folgt definiert:

„Bauvereinigungen [...] sind von der Landesregierung als gemeinnützig anzuerkennen, wenn sie die in den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllen.“ (§ 1 Absatz 1 WGG)

„Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen. [...]“ (§ 1 Absatz 2 WGG)

„Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“ (§ 1 Absatz 3 WGG)

Wie bereits im Text des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entnehmen, werden gemeinnützige Bauträger durch die Landesregierung ernannt. Diese können in verschiedenen Rechtsformen auftreten. Als Beispiel kann die Sozialbau genannt werden, welche eine Aktiengesellschaft ist oder die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, welche eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung als Rechtsform gewählt hat.

Gemeinnützige Bauträger verpflichten sich Wohnungen, unabhängig ob diese gefördert oder frei finanziert errichtet werden, nach dem Prinzip der Kostendeckung zu entwickeln und zu errichten. Honorare, Bezüge und ähnliches werden klar durch das WGG geregelt. Auch die Mietberechnungen von gemeinnützigen Bauträgern werden durch das WGG festgesetzt. Hierbei wird vorgegeben, welche Kosten und in welcher Höhe diese Kosten, in die Mieten einfließen dürfen.

Durch Verkäufe von Wohnungen oder Mieteinnahmen nach §14 Absatz 7 WGG kann der gemeinnützige Bauträger, im Rahmen des WGG, Gewinne erwirtschaften. Diese sind jedoch für die Errichtung neuer Wohnungen zweckgebunden und müssen in neue Projekte reinvestiert werden.

Der gemeinnützige Bauträger verpflichtet sich ebenfalls sich einer jährlichen Überprüfung durch einen Revisionsverband zu unterziehen. Der „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ ist einerseits genossenschaftlicher Revisionsverband, andererseits Dachorganisation und Interessensvertretung der gemeinnützigen Bauträger.

10.2 Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten werden in § 4 des WWFSG wie folgt definiert:

„Gesamtbaukosten im Sinne des I. Hauptstückes sind:

1. die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen [...] sowie die Kosten von Marketingmaßnahmen,
2. die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
3. die Kosten der Errichtung der im Hinblick auf die Anzahl der geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie in begründeten Fällen die Kosten der Errichtung weiterer Einstell- und Abstellplätze, jedoch nur bis zur Hälfte der für die geförderten Wohnungen gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl,
4. die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
5. die Anschlussgebühren,
6. die Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke,
7. die Kosten von Infrastrukturmaßnahmen im Sinne des § 2 Z 7 [...] Anm.: §2 Z 7: Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur
8. die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird, und
9. die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes“ (§ 4 Absatz 1 WWFSG)

Im Vergleich mit der Ö-Norm B 1801-1 ergeben sich folgende Kostengruppen:

Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0 Grund	GRD				
1 Aufschließung	AUF				
2 Bauwerk-Rohbau	BWR	100 %			
3 Bauwerk-Technik	BWT				
4 Bauwerk-Ausbau	BWA				
5 Einrichtung	EIR				
6 Außenanlagen	AAN				
7 Planungsleistungen	PLL				
8 Projektnebenleistungen	PNL				
9 Reserven	RES				

Abb. 72: Kostengruppen Ö-Norm B 1801-1 Punkt 4.3.5. Kostengruppen (Bild 4)

Die Gesamtbaukosten sind damit mit den Baukosten der Ö-Norm B 1801-1 vergleichbar, wobei die Einrichtung aus dieser Kostengruppe in den maximalen Gesamtbaukosten nicht inkludiert ist. Aufschließung, Bauwerkskosten sowie Außenanlage ist in den maximalen Gesamtbaukosten enthalten.

10.3. Leistbares Wohnen

In der Immobilienwirtschaft wird oft davon gesprochen, dass eine Person oder ein Haushalt sich dann eine Wohnung leisten kann, wenn das Haushaltseinkommen mindestens das Dreifache der Mietbelastung beträgt. Aber ist das wirklich so? Betrachtet man den durchschnittlichen Österreicher, so wird dies auch zutreffen. Jedoch wie sieht es mit der untersten Einkommensschicht aus? Die Mindestsicherung in Österreich beträgt 2021 € 949,- je alleinstehender Person oder Alleinerziehenden. Nicht wenige Menschen in Österreich verdienen kaum mehr als die Mindestsicherung. Rechnet man also mit € 1.000,- an Einkommen für ein alleinstehendes Elternteil mit 2 Kindern und nimmt hiervon die € 333,33 an Miete weg, so sind 2 Fragen offen. Welche Wohnung für einen Erwachsenen und 2 Kindern gibt es für € 333,33 und wie soll die Familie von € 666,66 im Monat leben?

Leistbar ist für jeden Menschen anders und jeder empfindet leistbar anders. Ein Manager mit einem Einkommen von € 10.000 monatlich, hat ein wesentlich anderes Empfinden für leistbar als die oben erwähnte Person.

Mein Ansatz von leistbar ist, dass es möglich sein sollte jeder Person und jeder Familie ein Dach über dem Kopf zu ermöglichen. Ein Zuhause vermittelt Sicherheit, Geborgenheit und Heimat. Jeder Mensch sollte Zugang zu persönlichem Wohnraum haben. Somit ist ein System zu entwickeln, welches für jede Person eine für ihn leistbare Alternative bietet.

11. Abkürzungsverzeichnis

Gesetze:

WWFSG	Wiener Wohnbauförderungsgesetz 1989
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
WBO	Wiener Bauordnung
NBV	Neubauverordnung 2007
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGarG	Wiener Garagengesetz 2008
BAW	Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz)
BauRG	Baurechtsgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
KSPV	Kinderspielplatzverordnung

Verordnungen:

VVL	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes
VGW	Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe
OIB – Richtlinie Bautechnik	Richtlinien des österreichischen Instituts für
STEP	Stadtentwicklungsplan

Arbeitsabkürzungen:

LEO	Modellgrundstück Leopoldstadt
FAV	Modellgrundstück Favoriten
DON	Modellgrundstück Donaustadt
EOZ	einkommensabhängige Zuschüsse

HLM	habitation a Loyer Moderne – Stadtentwicklungsprogramm (Frankreich)
WFB (Deutschland)	Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015g
WBSF	Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds
HWB	Heizwärmebedarf
NGFZ	Nettogeschoßflächenzahl
LPH	Leistungsphase
Abs.	Absatz
Abb.	Abbildung
GBV	Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband
VPI	Verbraucherpreisindex
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
oi	oberirdisch
ui	unterirdisch

12. Literaturverzeichnis

12.1. Literatur

Amt der steiermärkischen Landesregierung, 2011. *Die Geschichte der Wohnbauförderung*, Graz: s.n.

Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich, 2018. *Amt für Arbeit und Wirtschaft - Zürich*. [Online] Available at: <https://www.zh.ch/de/audirektion/amt-fuer-raumentwicklung.html> [Zugriff am 25 09 2018].

Arch+Ing , 2019. *Arch+Ing - Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten*. [Online] Available at: https://www.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure/Wettbewerbe/empfehlungen_fuer_kooperative_verfahren_im_staedtebau_20161122_homepage.pdf [Zugriff am 08 10 2019].

B_I Medien GmbH, 2021. *B_I Medien*. [Online] Available at: <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/kostensteigerung-preisentwicklung-am-bau-beunruhigt-bauunternehmer> [Zugriff am 23 5 2021].

Bundesamt für Justiz, 2019. *Gesetz über die Soziale Wohnraumförderung*. [Online] Available at: <http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf> [Zugriff am 12 12 2019].

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2017. *Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat*. [Online] Available at: <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-node.html> [Zugriff am 30 04 2017].

Bundesministerium für Finanzen, 2018. *offizielle Homepage des Bundesministerium für Finanzen*. [Online] Available at: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundvermoegen.html#:~:text=Bebaute%20Grundst%C3%BCcke,sich%20aus%20Boden%2D%20und%20Geb%C3%A4udewert.&text=J%C3%A4hner%201973%20%2D%20letzte%20Hauptfeststel> [Zugriff am 2018 12 16].

Die Presse, 2017. *Die Presse*. [Online] Available at: <https://www.diepresse.com/5276660/studie-wien-fehlen-14000-wohnungen> [Zugriff am 08 August 2017].

Eigner, P., Matis, H. & Resch , A., 1999. Sozialer Wohnbau in Wien - Eine historische Bestandsaufnahme. In: h. v. V. f. G. d. S. Wien, Hrsg. *Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999*. Wien: s.n., pp. S. 49-100.

Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft, 2021. *E-Control*. [Online]

Available at: <https://www.e-control.at/konsumenten/strom/strompreis/was-kostet-eine-kwh>
[Zugriff am 03 Jänner 2021].

Europäische Kommission, 2018. *Fall-Übersicht Beihilfen der öffentlichen Hand im Bereich des sozialen Wohnbaus im Lichte der Entscheidungspraxis der EU-Kommision und der EUGH*, Brüssel: Europäische Kommission.

GBV, 2019. *ABC der Gemeinnützigkeit - GBV*. [Online]
Available at: <https://www.gbv-aktuell.at/abc>
[Zugriff am 14 01 2019].

GBV, 2021. *Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband*. [Online]
Available at: <https://www.gbv.at/>
[Zugriff am 03 Jänner 2021].

GESIBA - Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, 2011. *Wohnraum ist Lebensraum - 90 Jahre Fair Living*. Wien: GESIBA - Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft.

Glaser, M., 2017. *The Situation of Social Housing in Switzerland*, Zürich: ETH Wohnforum – ETH CASE Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment.

Government of the Netherlands, 2018. *Government of the Netherlands*. [Online]
Available at: <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>
[Zugriff am 02 04 2018].

IUT representation to the EU, 2013. *initiative report - Social Housing in the EU*, Stockholm: IUT representation to the EU.

J.Rosie, T., 2010. Public Opinion an Affordable Housing: A Review of the Literature. *Journal of Planning Literature*, 25 1, pp. 3-17.

Konrad, P., 2017. *Zum leistbaren Wohnbau - Material-und Kostenrelevanz*. Graz: s.n.

Landeshauptstadt München, 2020. *Die Sozialgerechte Bodennutzung*, s.l.: s.n.

Landesstatistik Wien (MA 23), 2017. *Wien in Zahlen 2017*, Wien: Landesstatistik Wien (MA 23).

Lechner, U.-P. D.-I. A. H., 2014. *Leistungsmodell / Vergütungsmodell - Objektplanung Architektur*. Graz: Verlag der Technischen Universität Graz.

Lugger, K., 2014. *Österreichisches Wohnhandbuch 2013*. 2013 Hrsg. Innsbruck: Studien Verlag.

Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014. *STEP 2025 - Stadtentwicklungsplan Wien*. Wien: s.n.

Maxim, P., 2007. *Die nationalen Wohnungsprojekte in Russland und Deutschland - Eine vergleichende Analyse*. Diskussionspapier Hrsg. Jaroslawl: s.n.

Mayr, L. S., 2018. Das Instrument der Mehrwertabgabe. *Der öffentliche Sektor - The Public Sector*, Issue 44, pp. 39 - 49.

Oberbichler, M., 2020. *APA - Austria Presse Agentur*. [Online]
Available at: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200910_OTS0093/diw-studie-in-neun-europaeischen-top-metropolen-fehlen-bis-2030-rund-12-mio-wohnungen-bild#:~:text=Angebots!%C3%BCcke%20von%20110.000%20Wohnungen%20in%20Wien&text=Wien%20\(OTS\)%20%2D%20In%20Europas,W](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200910_OTS0093/diw-studie-in-neun-europaeischen-top-metropolen-fehlen-bis-2030-rund-12-mio-wohnungen-bild#:~:text=Angebots!%C3%BCcke%20von%20110.000%20Wohnungen%20in%20Wien&text=Wien%20(OTS)%20%2D%20In%20Europas,W)
[Zugriff am 21 05 2021].

OE24 GmbH, 2012. *OE 24*. [Online]
Available at: <https://www.oe24.at/oesterreich/politik/peter-pilz-lebt-in-sozial-wohnung/80246467>
[Zugriff am 13 06 2019].

Oona Kroisleitner, E. B., 2020. *der Standard*. [Online]
Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000113163158/wien-soll-2027-zur-zwei-millionen-stadt-werden>
[Zugriff am 04 02 2021].

Öser, C., 2021. *ORF.at*. [Online]
Available at: <https://wien.orf.at/stories/3098164/>
[Zugriff am 22 05 2021].

Pätzold, A. et al., 2016. *Berliner Morgenpost*. [Online]
Available at: <https://interaktiv.morgenpost.de/berlinmieten/>
[Zugriff am 13 04 2019].

Profil, 2018. *Profil Redaktion GmbH*. [Online]
Available at: <https://www.profil.at/home/wien-immobilienpreise>
[Zugriff am 23 12 2020].

Putschögl, M., 2017. *Der Standard*. [Online]
Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000067953053/lange-bauverfahren-kapazitaetsengpaesse-in-wien>
[Zugriff am 13 06 2019].

Putschögl, M., 2020. *der Standard*. [Online]
Available at: <https://www.derstandard.at/story/2000121142884/wiener-wohnbau-ist-zu-liebkind-internationaler-investoren-geworden>
[Zugriff am 21 05 2021].

Rechnungshof Österreich, 2017. *Bericht des Rechnungshofes - GESIBA*, Wien: s.n.

Rodler, G., 2021. *Immoflash today*. [Online]
Available at:
<https://www.immoflash.at/20210406/wohnungsgroessen-wachsen-gruen-mehr-gefragt/17670/>
[Zugriff am 06 04 2021].

Röhrlich, E. & Ptaszynska, A., 2013. *Demokratiezentrum Wien*. [Online]
Available at: <http://www.demokratiezentrum.org/de/themen/wien/wien-gemeindebau/der-gemeindebau-im-wandel.html>
[Zugriff am 03 03 2017].

Schmid, P., 2017. *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*. Freiburg: s.n.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019. *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Berlin*. [Online]
Available at: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>
[Zugriff am 01 02 2020].

Stadt Paris, 2018. *Stadt Paris*. [Online]
Available at: <https://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/logement/logement-social/demander-un-logement-social-37>
[Zugriff am 26 08 2018].

Stadt Wien - MA 5, 2018. *Jahresabschluss der Bundeshauptstadt Wien für das Jahr 2017*, Wien: s.n.

Stadt Wien - Magistratsabteilung 18, 2018. *Wien Voraus - Radabstellanlagen bei Gebäuden*. 12.

Stadt Wien, 2007. *Wien.gv.at*. [Online]
Available at: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/2007/html/lq2007027.html>
[Zugriff am 12 2017].

Stadt Wien, 2012. *wien.gv.at - Sozialräumlicher Cluster*. [Online]
Available at: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/arbeitsbildung.html>
[Zugriff am 17 Oktober 2017].

Stadt Zürich, 2018. *Stadt Zürich*. [Online]
Available at: <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>
[Zugriff am 22 09 2018].

StadtWien, 2021. *Wohnberatung Wien*. [Online]
Available at: <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen>
[Zugriff am 03 02 2121].

Statistik Austria, 2021. *Statistik Austria*. [Online]
Available at: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html
[Zugriff am 03 Jänner 2021].

Statistik Austria, 2021. *Statistik Austria*. [Online]
Available at:
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebauedeerrichtung/fertigstellungen/index.html
[Zugriff am 20 05 2021].

Steinberg, J., 2011. *Sozialer Wohnungsbau im städtischen Raum Chinas*. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH.

The World Bank, 2017. *the World Bank*. [Online]
Available at:
<https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.PCAP.PP.CD?end=2015&locations=NL&start=199>

0&view=chart

[Zugriff am 01 02 2018].

Verein für Wohnbauförderung, 2013. *Verein für Wohnbauförderung*. [Online]

Available at: https://www.vwbf.at/wp-content/uploads/2018/08/Streimelweger_2013.pdf

[Zugriff am 13 03 2018].

Wien Energie GmbH, 2021. *Wien Energie*. [Online]

Available at: <https://www.wienenergie.at/privat/produkte/>

[Zugriff am 03 Jänner 2021].

Wien Süd, 2010. *100 Jahre "Wien Süd"*. Wien: Kremayr & Scheriau.

Wiener Wohnen, 2015. *Wiener Wohnen*. [Online]

Available at: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>

[Zugriff am 04 03 2017].

Wikipedia, 2017. *Wikipedia - Sozialer Wohnungsbau*. [Online]

Available at: https://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau

[Zugriff am 30 04 2017].

Wikipedia, 2015. *Wikipedia - Wiener Wohnen*. [Online]

Available at: https://de.wikipedia.org/wiki/Stadt_Wien_-_Wiener_Wohnen

[Zugriff am 03 03 2017].

Wikipedia, 2017. *Wikipedia - HLM France*. [Online]

Available at: <https://en.wikipedia.org/wiki/HLM>

[Zugriff am 25 08 2018].

Wikipedia, 2017. *Wikipedia - Puplic housing in France*. [Online]

Available at: https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_France

[Zugriff am 25 08 2018].

Wikipedia, 2017. *Wikipedia - Wohnbaugenossenschaften*. [Online]

Available at: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbauingenossenschaft>

[Zugriff am 01 09 2018].

Wikipedia, 2018. *Wikipedia - Wohnbau New York*. [Online]

Available at: https://en.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau_in_New_York_City

[Zugriff am 02 10 2018].

Wikipedia, 2018. *Wikipedia - Wohnbau USA*. [Online]

Available at: https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_the_United_States

[Zugriff am 02 10 2018].

WKO, 2017. *Wirtschaftskammer Österreich*. [Online]

Available at: https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/Baukosten-und_Baupreisindex.html

[Zugriff am 12 11 2017].

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, 2013. *Sechzig*. Wien: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.

Wohnberatung Wien, 2019. *Wohnberatung Wien*. [Online]
Available at: <https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen>
[Zugriff am 13 10 2019].

Wohnfonds Wien, 2019. *Wohnfonds Wien*. [Online]
Available at: http://www.wohnfonds.wien.at/btw_verfahren
[Zugriff am 12 10 2019].

Wohnfonds Wien, 2019. *Wohnfonds Wien - Beurteilung 4 Säulensystem*. [Online]
Available at: <http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Neubau/4-Saeulen-Modell%20Gesamt.pdf>
[Zugriff am 12 10 2019].

Wohnservice Wien, 2019. *Wohnservice Wien - Superförderung*. [Online]
Available at: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung>
[Zugriff am 05 03 2019].

Wurm, M. K., 2003. *FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen - 50 Jahre Wohnbauförderung*. [Online]
Available at: https://www.fgw.at/_docs/pdf/03/2003-2_Wurm.pdf
[Zugriff am 10 03 2017].

12.2. Gesetze

Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989)

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008)

Bundesgesetz vom 3. Mai 1974 betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz)

Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz – BauRG)

Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögenschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955)

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauverordnung 2007)

Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften für Kleinkinderspielplätze, Kinder- und Jugendspielplätze und Kinder- und Jugendspielräume erlassen werden (Spielplatzverordnung)

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes

OIB – Richtlinie 1: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

OIB – Richtlinie 2: Brandschutz

OIB – Richtlinie 2.2: Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks

OIB – Richtlinie 2.3: Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtweg von mehr als 22m

OIB – Richtlinie 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

OIB – Richtlinie 4: Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

OIB – Richtlinie 5: Schallschutz

OIB – Richtlinie 6: Energieeinsparung und Wärmeschutz

13 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: sozialräumlicher Cluser Wien (www.wien.gv.at - Wien! Voraus / Stadtentwicklung).....	23
Abb. 2: Leitbild Siedlungsentwicklung (https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf)	27
Abb. 3: Häuserkategorien (https://www.paris.fr/pages/demander-un-logement-social-37/).....	34
Abb. 4: schematische Darstellung Ateliervverfahren (https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008422.pdf)	48
Abb. 5:schematische Darstellung Klausurverfahren (https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008422.pdf)	49
Abb. 6: Berechnung maximale Baukosten und Berechnung der Förderhöhe.....	63
Abb. 7: Mietenkalkulation inkl. Berechnung des Finanzierungsbeitrags.....	64
Abb. 8: Formular: Mehrwohnungsendabrechnung der MA50 (https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/pdf/mehrwohnungsendabrechnung.pdf)	76
Abb. 9: Einkommensgrenzen geförderte Mietwohnungen (https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen)	78
Abb. 10: Höchsteinkommensgrenzen für Eigenmitteleinsatzdarlehen (https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/landesdarlehen/hoechsteinkommen.html)	81
Abb. 11: Wohnimmobilienoppreisindex der österreichischen Nationalbank (https://www.oenb.at/isaweb/chart.do)	108
Abb. 12: durchschnittliche Mieten der Jahre 2005 bis 2019 (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html#:~:text=im%20Jahr%202019%20betrug%20die,Anstieg%20von%202%2C3%25).....	109
Abb. 13: durchschnittliche Grundstückspreise Wien 2015 (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html)	109
Abb. 14: durchschnittliche Grundstückspreise Wien 2019	109
Abb. 15: Baupreisindex 2015 bis 2019 (https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baupreisindex/index.html)	110
Abb. 16: Flächenwidmungsplan Leopoldstadt (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/).....	115
Abb. 17: Skizze Grundstück 1502/72: An den Kohlruischen 6-8, 1020 Wien.....	115
Abb. 18: Skizze Schnitt An den Kohlruischen 6-8; 1020 Wien	116
Abb. 19: Skizze Regelgeschoss An den Kohlruischen 6-8; 1020 Wien.....	116
Abb. 20: Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019 (EHL Market Research)	122
Abb. 21: Geschäftsflächenbericht Österreich 2019 (EHL Market Research).....	122
Abb. 22: Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (Buch: Immobilienbewertung Österreich 3.Auflage Kapitel 4.3, Seite 344, Tabelle 31: Übersicht Bewirtschaftungskosten.....	123
Abb. 23: Flächenwidmungsplan Favoriten (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)	130
Abb. 24: Skizze Grundstück 1880/9: Brigitt-Neumeister-Platz; 1100 Wien	130
Abb. 25: Skizze Regelgeschoss 1880/9: Brigitt-Neumeister-Platz; 1100 Wien	131
Abb. 26: Skizze Schnitte 1880/9: Brigitt-Neumeister-Platz; 1100 Wien.....	131
Abb. 27: Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019 (EHL Market Research)	134
Abb. 28: Flächenwidmungsplan Donaustadt (https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)	139
Abb. 29: Skizze Grundstück 672/139: Babara-Prammer-Allee, 1220 Wien.....	139
Abb. 30: Skizze Regelgeschoss Barbara-Prammer-Allee; 1220 Wien	140
Abb. 31: Skizze Schnitte Barbara-Prammer-Allee; 1220 Wien.....	140
Abb. 32: Erster Wiener Wohnungsmarkt Bericht 2019 (EHL Market Research)	144
Abb. 33: Geschäftsflächenbericht Österreich 2019 (EHL Market Research).....	144
Abb. 34: Empfehlung Brutto Renditen - Mag.Robert Wegerer, Ing.DKfm Peter Steppan (Verbandszeitschrift SACHVERSTÄNDIGE Heft 3/2012 Seite 137)	151
Abb. 35: Grundstücksplan Oberes Hausfeld 1220 Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)....	166

Abb. 36: Grundstückskosten Grünland (https://immobase.immounited.com/dashboard/SquarePrices.aspx).....	172
Abb. 37: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur LPH 1 und LPH 2 (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Universität Graz 2014).....	198
Abb. 38: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Seite 9 Punkt OA.4 Gliederung der Leistungsphasen (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Universität Graz 2014)	199
Abb. 39: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Universität Graz 2014).....	200
Abb. 40: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Ausschnitt aus Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Uni	201
Abb. 41: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Ausschnitt aus Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Uni	203
Abb. 42: Leistungsmodell / Vergütungsmodell Objektplanung Architektur, Ausschnitt aus Alternative zu Anlage 1: Vielfalt der Besonderheiten Objektartenliste = Hilfstabelle für Vielfalt der Besonderheiten (Univ.-Prof. Dipl. -Ing. Arch. Hans Lechner – Verlag der Technischen Uni	205
Abb. 43: Masterarbeit Paulitsch Konrad „zum leistbaren Wohnbau – Material- und Kostenrelevanz Seite 276: https://www.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure/Forschungspreis/04_Paulitsch_Konrad_ZumLeistbarenWohnraum_Masterarbeit.pdf	245
Abb. 44: Blick in die Montagehalle von Max Modul (https://www.maxmodul.de/maxmodul/gesamtprozess)	246
Abb. 45: Verheben der Elemente auf der Baustelle – Max Modul (https://www.maxmodul.de/maxmodul/gesamtprozess)	247
Abb. 46: Reifezbild Asylunterkunft Venta-Hafenbrädl-Straße – München – STUGEBA Mobile Raumsysteme GmbH http://www.stugeba.at/index3d7d.html?ID=27&PID=1605	248
Abb. 47: Außenansicht PopUp dorms – Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (https://www.nextroom.at/building.php?id=37427#&gid=1&pid=205357)	249
Abb. 48: Schemenhafte Darstellung des Modulbau Lukas Lang (https://www.lukaslang.com/de/gebaeudevielfalt/wohnbau/)	250
Abb. 49: Außenansicht Personalunterkunft Wiener Neustadt - Lukas Lang Building Technologies GmbH (https://www.lukaslang.com/de/references/wiener-neustadt/)	251
Abb. 50: Aufbau der Personalunterkunft - Lukas Lang Building Technologies GmbH (https://www.lukaslang.com/de/references/wiener-neustadt/)	251
Abb. 51: Auszug HOA Auflage 2002 §11: Bewertung der Teilleisugnen - https://bm-architektur.at/wp-content/uploads/2014/09/Honorarordnung-Architekten.pdf	253
Abb. 52: Baukosten Entwicklung in den Jahren 2000 bis 20017 - Bauzeitung 09/2018 - https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/bau/baukosten-vs-baupreise.pdf	262
Abb. 53: Indexveränderung VPI 2016 bis 2018 – Statistik Austria (https://www.statistik.at/Indexrechner/Controller)	279
Abb. 54: Berechnung der Tilgungsdauer des Fremdkapitals „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	281
Abb. 55: Tilgungsplan Fremdkapital „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	281
Abb. 56: Berechnung der Tilgungsdauer der Fördermittel „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	282
Abb. 57: Tilgungsplan Fördermittel „Leopoldstadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	282

Abb. 58: Berechnung der Tilgungsdauer des Fremdkapitals „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	283
Abb. 59: Tilgungsplan Fremdkapital „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	283
Abb. 60: Berechnung der Tilgungsdauer der Fördermittel „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	284
Abb. 61: Tilgungsplan Fördermittel „Favoriten“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	284
Abb. 62: Berechnung der Tilgungsdauer des Fremdkapitals „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	285
Abb. 63: Tilgungsplan Fremdkapital „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	285
Abb. 64: Berechnung der Tilgungsdauer der Fördermittel „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	286
Abb. 65: Tilgungsplan Fördermittel „Donaustadt“ - Zinsen-berechnen.de (https://www.zinsen-berechnen.de/darlehensrechner.php)	286
Abb. 66: Gewinn- und Verlustrechnung GESIBA 2019 - Corporate-Governance-Bericht 2019 Seite 4 (https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/aufsicht/pruefberichte/pdf/w0003-gesiba.pdf)....	292
Abb. 67: Ergebnisverwendung GESIBA 2019 - Corporate-Governance-Bericht 2019 Seite 13 (https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/aufsicht/pruefberichte/pdf/w0003-gesiba.pdf)....	293
Abb. 68: Kenndaten - Rechnungshofbericht GESIBA 2017 (https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/GESIBA.pdf).....	294
Abb. 69: 2019 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherren bzw. Bauherrinnen und Bundesländer - Statistik Austria (2019_fertiggestellte_wohnungen_nach_bauherrn_bzw._bauherrinnen_und_bundesl.pdf)	359
Abb. 70: Jährliche Wohnungsfertigstellungen (in eigenen Bauten) nach Lage in Bundesländern 1982- 2020 - GBV (https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/Verbandstatistik/)	359
Abb. 71: Wohnimmobilienpreisindex - Österreichische Nationalbank (https://www.oenb.at/isaweb/chart.do)	360
Abb. 72: Kostengruppen Ö-Norm B 1801-1 Punkt 4.3.5. Kostengruppen (Bild 4).....	364