



THE VIENNA MODEL OF AFFORDABLE HOUSING

**City of
Vienna**





„Red Vienna“
(1919-1934)
Reumannhof



Alt Erlaa (1973-1985)



Eurogate I (2010-2012)
1.000 Passive House-Units



Werkbund Vienna (1932)



Seestadt Aspern (since 2008)



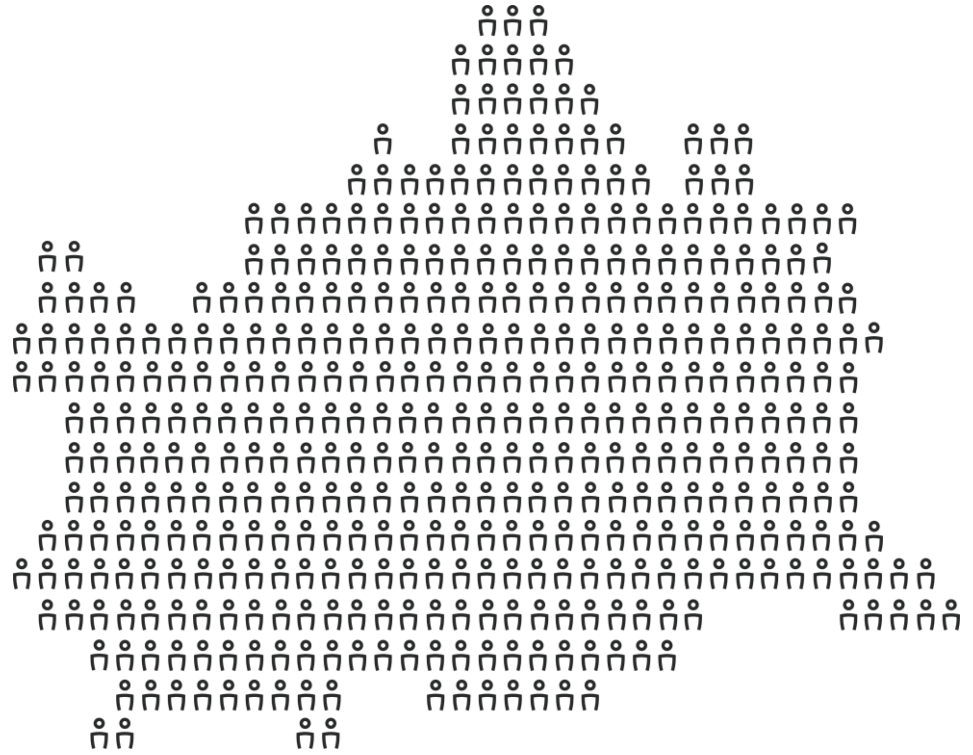
„Gentle Urban Renewal“
since 1974)



History

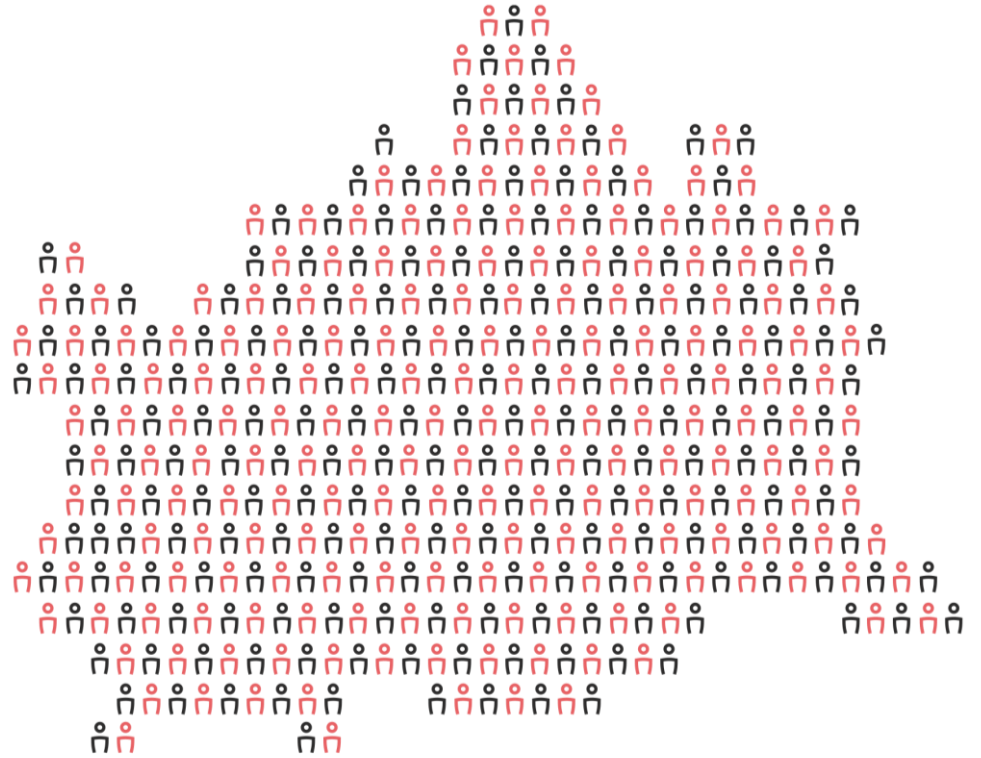
1.98

Mio.

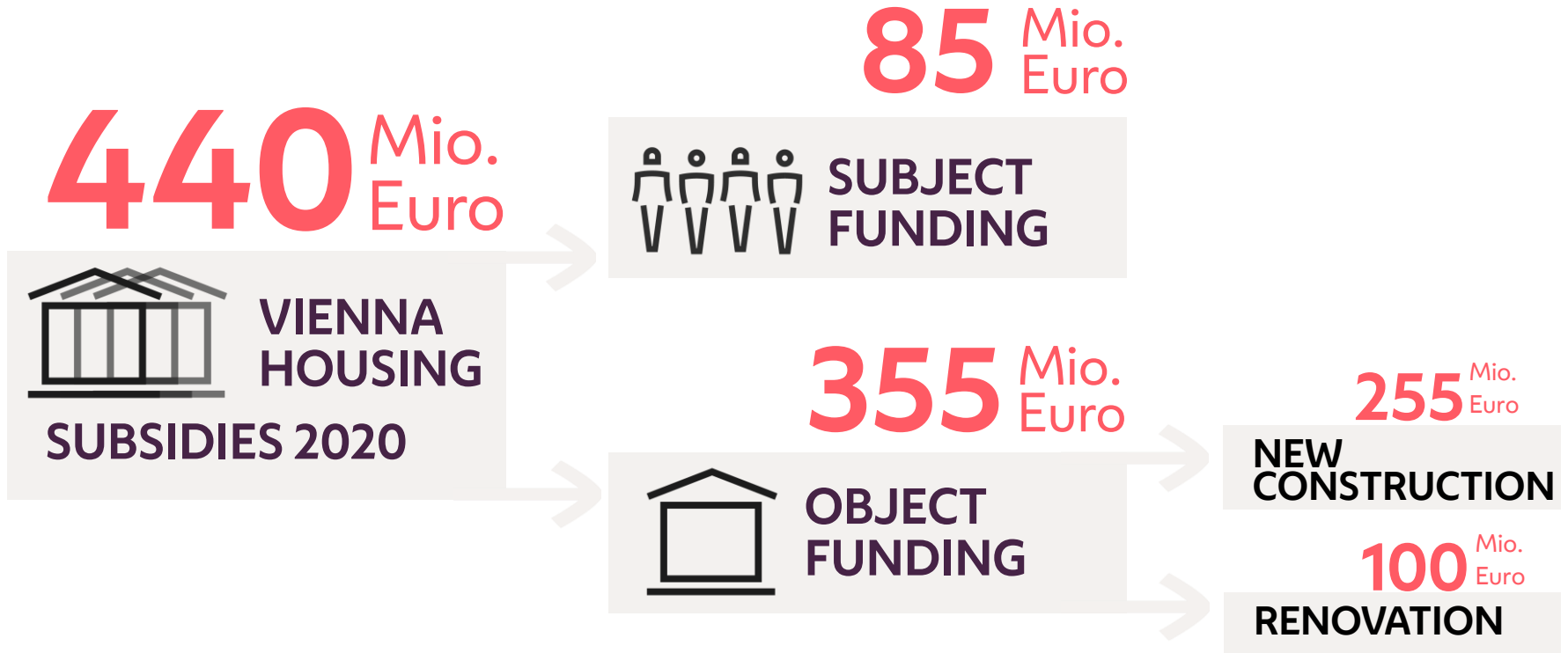


1.98 million people are living in Vienna... 3

~ 1/2



... of those are living in public or subsidized housing facilities.



Vienna: Use of subsidies

INCLUSIVE HOUSING POLICY & SOCIAL HOUSING COMMUNITY

„Social“

...does not mean:

„The poorest of the Poor“ or
„The most vulnerable ones“

but:

„societal“, living together

therefore: more than 75% of all Viennese have access to social housing (*inclusive, avoiding gentrification, mixed neighbourhoods...*)



ACCESS TO SOCIAL HOUSING

Maximum net-income (after taxes) per year (2023)

- 1 person: € 53.340
- 2 persons: € 79.490
- 3 persons: € 89.950
- 4 persons: € 100.410
- additional person: plus € 5.850

For comparison:

The median for disposable household income per capita in 2022 in Austria was € 27.844

Source: Statistics Austria, EU-SILC 2022 (20.04.2023)

STRENGTHENING THE NON-PROFIT SECTOR & ENSURING SUSTAINABLE FUNDING

Total Housing Stock (2020)

rental homes (75%)

- ... owned by municipality (public housing)
- ... owned by LPHA (subsidised housing)
- ... privately owned (partly rent-controlled)

owner occupied homes (20%)

- ... condominium flats (subsidised)
- ... condominium flats*
- ... single family homes

other homes (sublease, dorms)(5%)

*incl. self-user of multi storey buildings

775.000

222.000

185.000

368.000

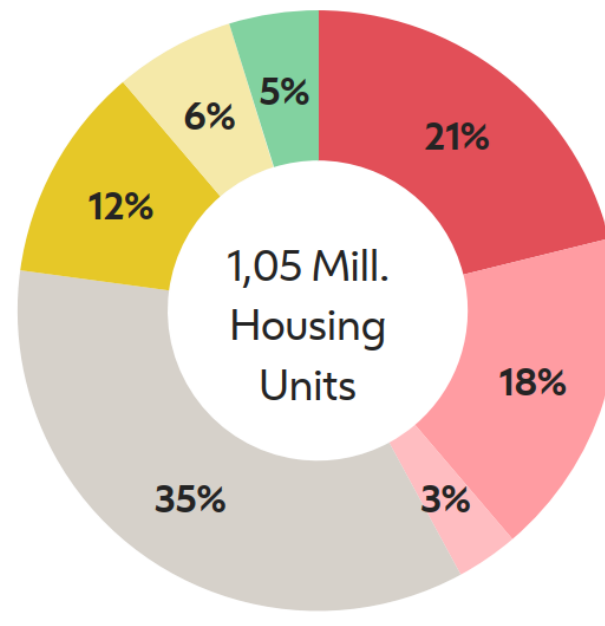
225.000

35.000

122.000

68.000

50.000



Estimation MA 50, Source: Statistik Austria Registerzählung, GBV Kompaktstatistik

WORKING ON A PROSPECTIVE LAND POLICY & FOSTERING INNOVATION AND QUALITY

wohnfonds_wien

- public fund, founded 1984
- long-term prospective land management to supply social housing sector with needed building grounds
- close cooperation with urban planning departments
- fund plays major role in allocating subsidies for new construction as well as refurbishment



QUALITY ASSURANCE

4-pillar-model of subsidised housing (wohnfonds_wien)

- Economy
- Architecture
- Ecology
- Social Sustainability

bauträgerwettbewerb



Eine Expertenjury beurteilt Wohnbaukonzepte für die ausgelobten Bauplätze.

Bauträger und Architekt*innen entwickeln gemeinsam mit Expert*innen Realisierungskonzepte für die ausgelobten Bauplätze. Eine interdisziplinäre Fachjury ermittelt die Siegerprojekte. Die Gewinner*innen erwerben die Bauplätze mit der Verpflichtung, die juriierten Projekte zu realisieren.

grundstücksbeirat



Ein Expertengremium prüft Wohnbauvorhaben auf Förderungswürdigkeit.

Der Grundstücksbeirat bewertet die Qualitäten eines Wohnbauvorhabens im Eigentum eines Bauträgers mit weniger als 500 Wohneinheiten, das mit Fördermitteln des Landes Wien geplant ist. Dieser tagt monatlich.

qualitätsbeirat



Ein Expertengremium begleitet ausgewählte Quartiersentwicklungen.

Der neue Qualitätsbeirat kommt bei großen ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten zur Anwendung. Nachhaltige Quartiersentwicklung betrifft in Zukunft nicht nur geforderte Neubauprojekte, sondern auch freifinanzierte. Somit sollen bauplatzübergreifende Planungsziele in der Umsetzung garantiert werden.

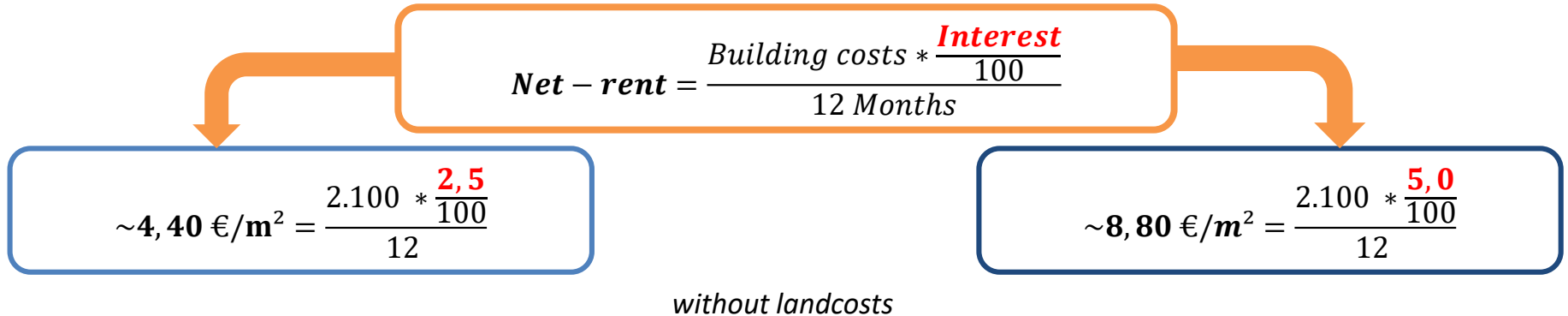
bauträgerkooperationen



Befristet bis Ende 2023 besteht die Möglichkeit, für Projekte mit einem Volumen von mehr als 500 geforderten Wohneinheiten Bauträgerkooperationen einzugehen.

Die Beurteilung erfolgt durch den Grundstücksbeirat.

WHY DO „LIMITED PROFIT ENTERPRISES“ WORK?





New Zoning Category: „Subsidised Housing“

- › regulated by Vienna's **building code** since May 2019
- › land price per m² floor space for subsidized construction is limited by law to € 188/m² (free market: > € 2.200/m²!)
- › **net-rent is limited by law** to € 4,97/m²
- › in separate resolution Vienna City Council clarified that usually **2/3** of residential floor space in these areas have to be realised in subsidised housing projects

SOCIAL MIX

- Variety of flat-sizes in tenders
- “smart-flats”
- Co-Housing-Groups
- Social institutions for special housing and living situations (Cluster, shared housing, assisted living...)
- Neighbourhood management



NEIGHBOURHOOD DEVELOPMENT

Key factors for achieving multiple goals:

- Use of synergies (quality, costsn, energy...)
- Cross-building measures
- Creation of identity
- Avoiding “forced” mobility
- Quality of abiding
- Mixed use
- Short distances
- Neighbourhood activities
- CO₂-reduction



© StudioVlayStreeruwitz

Kooperationspartner*innen/
Cooperation partners

Bauträger / Developers:
Heimbau

Architektur / Architecture:
StudioVlayStreeruwitz

Freiraum / Open space:
idealice Landschaftsarchitektur

Prozessbegleitung / Process monitoring:
wohnbund.consult



© StudioVlayStreeruwitz



© StudioVlayStreeruwitz



© StudioVlayStreeruwitz

<https://socialhousing.wien/>

<https://www.iba-wien.at/en/>



HOW WILL WE LIVE TOMORROW?

ZUSAMMEN

LOGISCH

VERNETZT

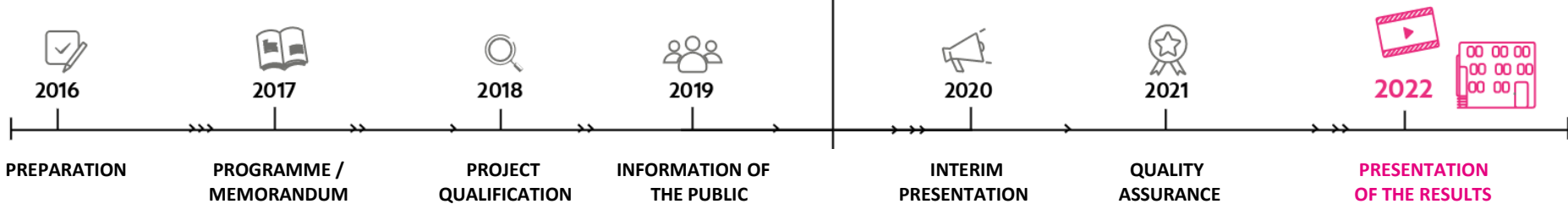
BESONDERS

INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION
IBA_VIENNA 2022 - NEW SOCIAL HOUSING

- **I**nternational
IBA-network, „corresponding cities“, delegations, supporting lobbying for subsidised housing in Europe (EuroCities, www.housing4europe.org ...)
- **B**uilding
Innovative ideas and new solutions are not only conceived but brought into reality ...
- **E**xhibition / **A**usstellung
... and made visible for the public as well as for professionals to function as stepping stones into the future of social housing



PROCESS OF IBA_VIENNA

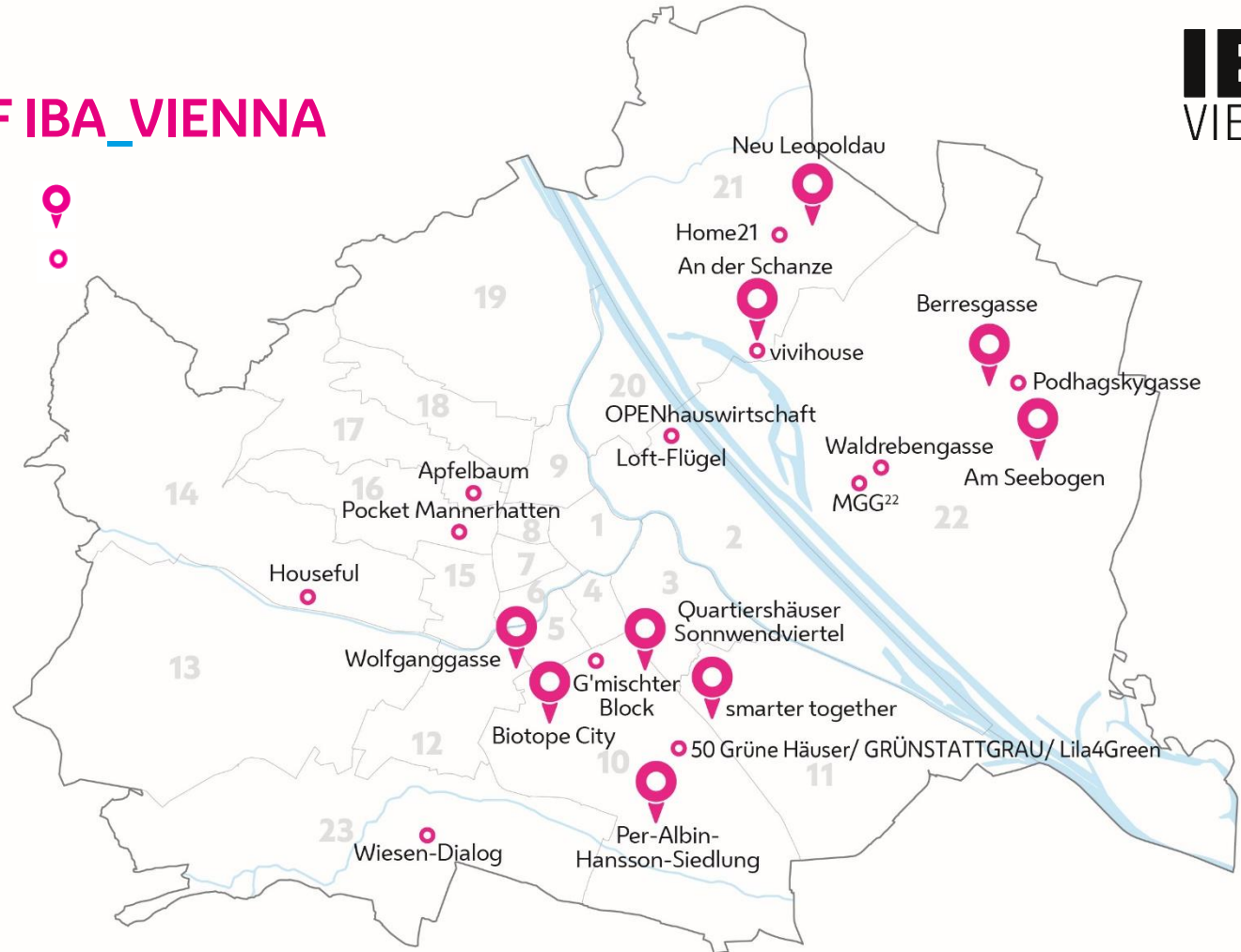


PROJECTS

Drivers for Change
and Social Added Value

LOCATIONS OF IBA_VIENNA

- 9 neighbourhoods
- 15 single projects
- >120 projects in total



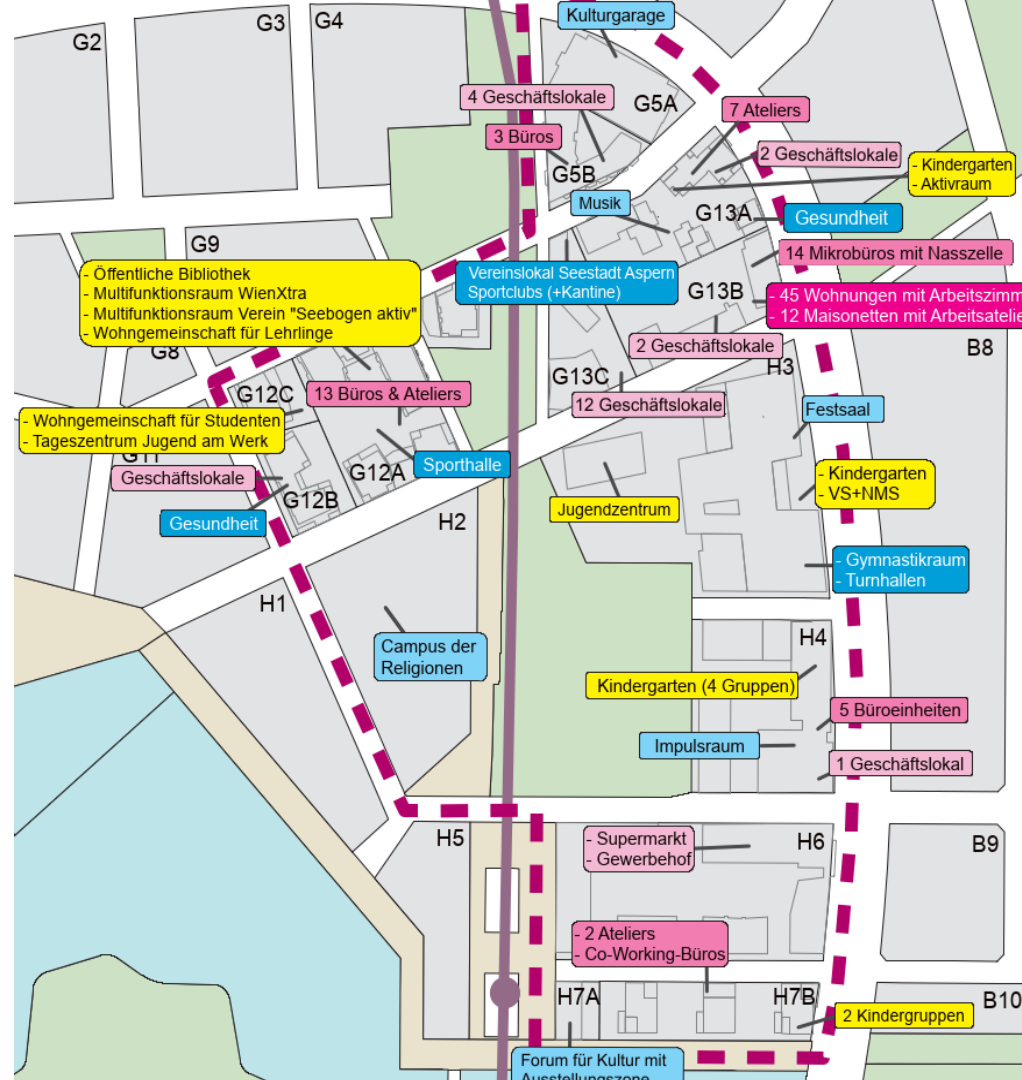
NEIGHBOURHOOD DEVELOPMENT AS KEY ASPECT

AM SEBOGEN

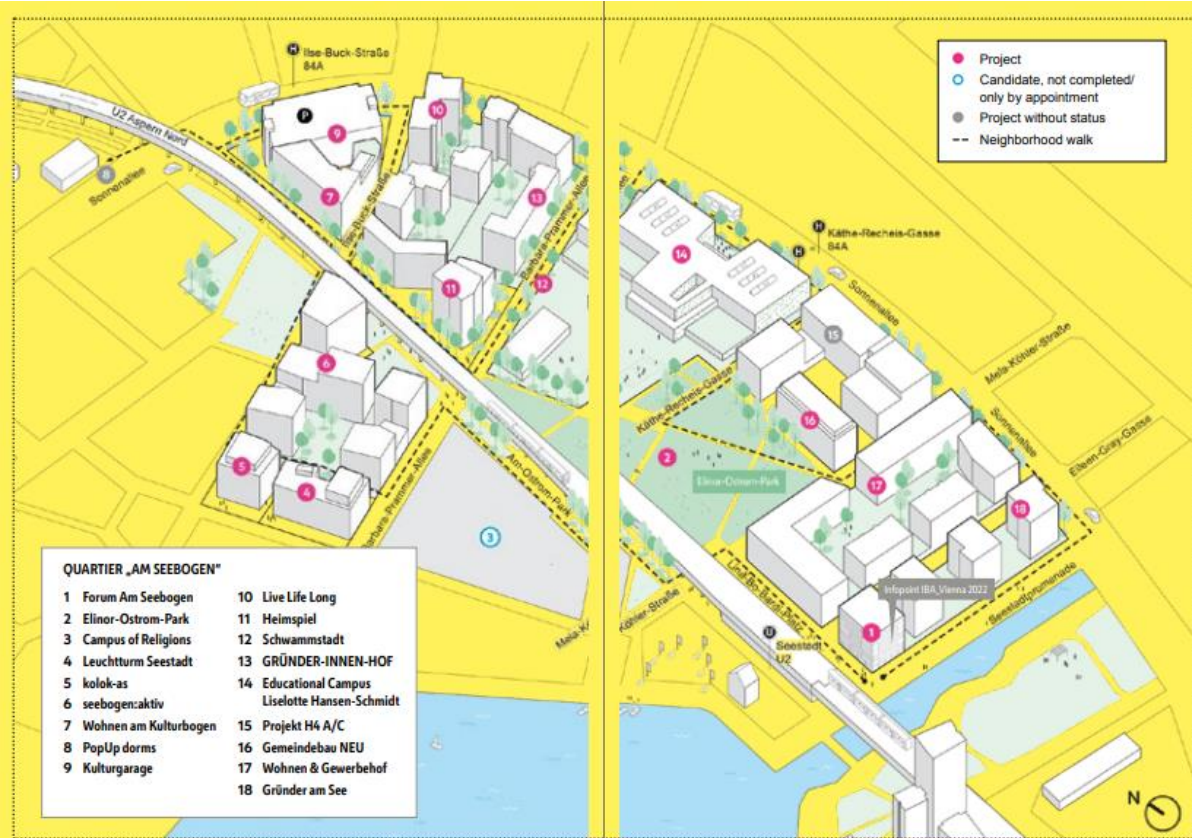


In Cooperation with
Wien 3420 Aspern Development AG

- 2 developer competitions
- several competitions (privately financed projects)
- School campus plus youth center
- Communal Housing - NEW
- Elinor Ostrom Park
- Sponge city
- Mobility concept and new type of elevated garages
- Campus of Religions
- neighborhood workshop and networking meetings
- Specific coordination for the qualification phase



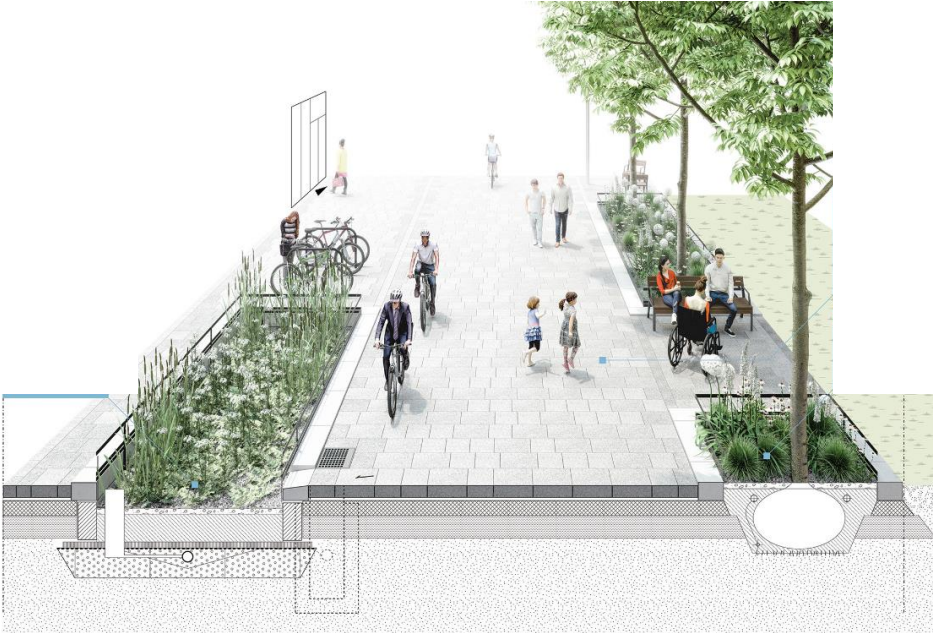
AM SEEBOGEN



AM SEBOGEN



Sponge City - System



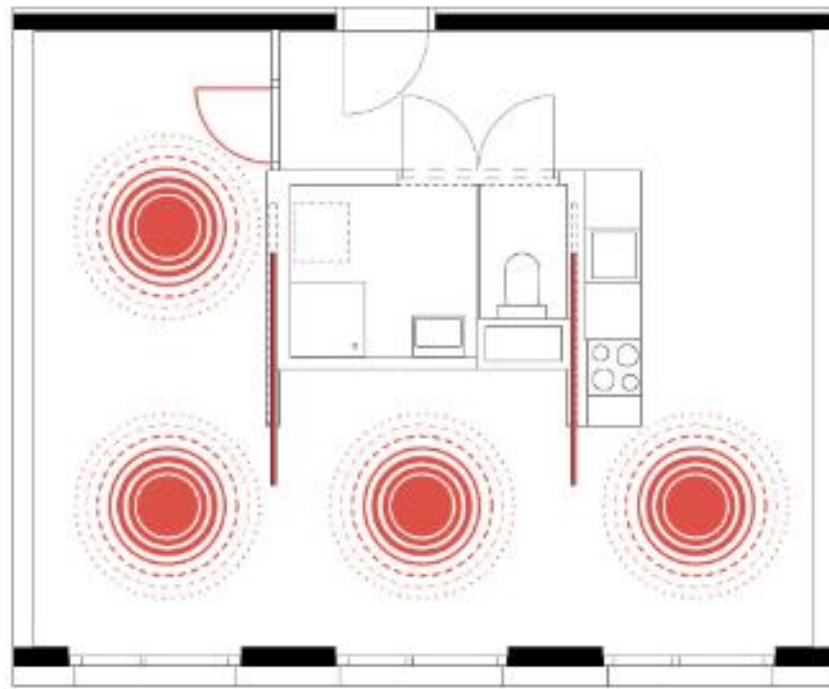
Subway integrated in Park



AM SEBOGEN



Municipal Building NEW



SONNWENDVIERTEL

Mixed Use

International
Building Exhibition
Vienna 2022



QUARTIERSHÄUSER SONNWEND- VIERTEL

FEEL LIKE GOING
FOR A WALK?

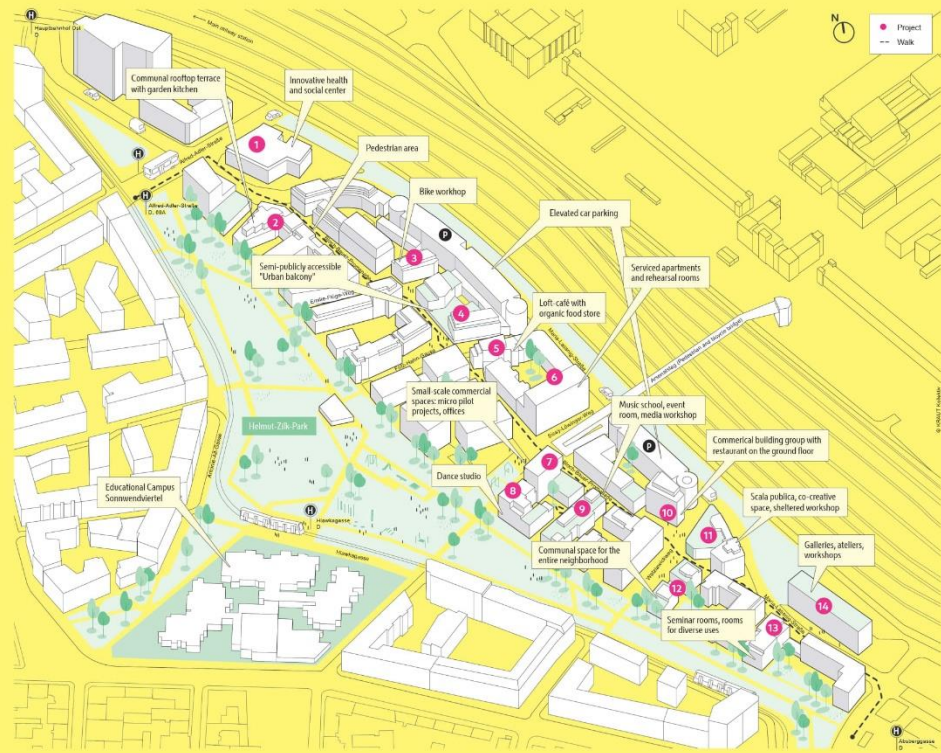
FACT SHEET SONNWENDVIERTEL

© 2021, December 2021
subject to alterations

- A total of around 5,500 apartments for about 13,000 residents
- 20,000 jobs
- School campus
- Office buildings
- Numerous stores
- A park of about 7 ha
- Subsidized and privately financed housing (both rental and owner-occupied)
- Neighborhood houses and building group projects
- Student dormitory
- Hotels
- Offers for temporary housing
- Social and cultural offers

COMPLETION: 2022

www.iba-wien.at



- | | | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 1 CAPE 10 | 6 MUSIC BOX | 11 Grüner Markt |
| 2 Open up! | 7 MIO | 12 Grätzelmixer |
| 3 Bikes and Rails | 8 Das Haus am Park | 13 GeQ – Das Gesundheits.Quartier |
| 4 WoGen Quartiershaus | 9 Gleis 21 | 14 Atelierhaus C21 |
| 5 Loft Living | 10 Stadtefant | |

Cooperation partners:
Stadt Wien, MA 22, MA 21, MA 22, OGB-Immobilienmanagement, Gabelbetriebsrat Stadterneuerung, as well as all developers, planners and experts for issues of social sustainability involved

Master plan for the entire area:
Albert Wimmer, Theo Hutz / Ernst Hoffmann

Cooperative Masterplan:
ibm ARCHITECTUR, ARTCC Architekten, Rüdiger Lerner + Partner, Studio/MaxStreitwitz, Max Forster, gagem & their architecten

Further information



SONNWENDVIERTEL



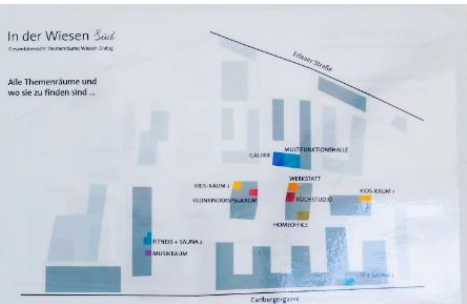
IBA
VIENNA



Quartiershäuser Sonnenwendviertel

IN DER WIESEN SÜD

Shared community rooms



IN DER WIESEN SÜD

Shared community rooms



AFFORDABILITY & NEW TYPES OF HOUSING

WOLFGANGGASSE



- Developers Competition
- about 1.100 housing units, 850 subsidised
- **demand-oriented offers for single parents**
- Communal Housing - NEW
- nursing home
- child care
- apprentice hostel and workshop
- community centre (culture and gastronomy)
- Virtual Reality – walk [\[Link\]](#)



SOLITARY PROJECTS

Immediate housing programme



IBA
VIENNA

- **HOME21**

open construction in serial production

1/3 Housing First - units



- **Podhagskygasse**

modulare timber-construction with limited building permit

1/3 housing with special care



SOLITARY PROJECTS

PODHAGSKYGASSE



IBA
VIENNA



CLIMATE ADAPTION & SUSTAINABILITY

BIOTOPE CITY WIENERBERG



- Impulse by Harry Glück and Helga Fassbinder
- Property developer consortium
- Urban planning agreement
- Quality specification
- greenPass© - Modulation
- Scientific accompanying research
- Sponge City
- Hidden Treasures
- High density / Intense green measures
- Involvement of residents in design and maintenance




HIDDEN TREASURES

>Unsichtbare Bausteine einer nachhaltigen Stadt

Biotope City
Wienerberg

IBA
WIEN Neues
soziales
Wohnen

 Für die
Stadt Wien

BIOTOPE CITY WIENERBERG

perceived temperature

- unter 23°C
- 23–29°C
- 29–35°C
- 35–41°C
- 41–47°C
- 47–53°C
- 53–59°C
- über 59°C



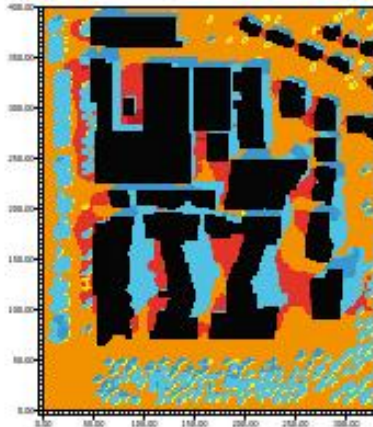
Biotope City Wienerberg

1. GREENPASS PLATINUM QUARTIER

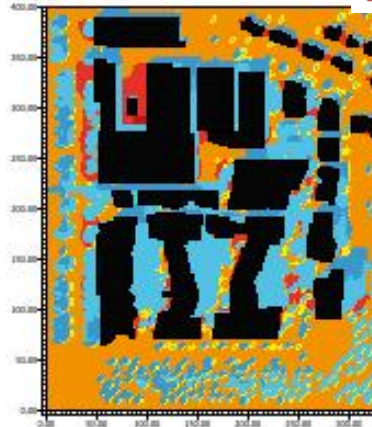


GREENPASS®
modulation

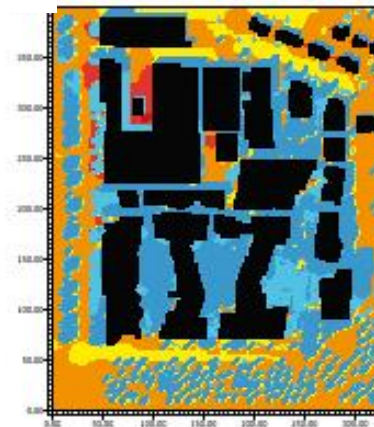
<https://greenpass.io>



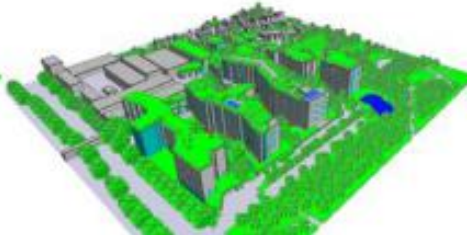
keine Begrünung



umgesetzte Variante



Maximalbegrünung



QUARTIER AN DER SCHANZE



IBA
VIENNA

in cooperation with [wohnfonds_wien](#)

- Developer competition in 2 steps
- Teams for developing further the 4 pillar-qualities of sustainability:
 - architectural
 - economical
 - ecological
 - social
- “Super-store”
- New ways for groundfloor use
- GREENPASS® - Modulation
- Mobility concept, high-rise garages
- Natural green area
- Coordinator for development phase

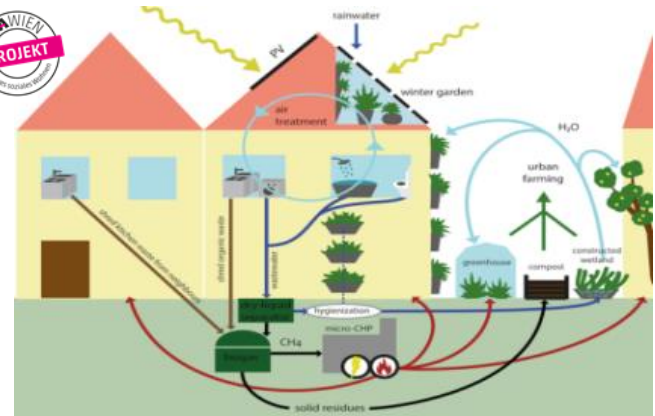


SOLITARY PROJECTS

CO₂-Reduction / Energy efficiency / Circular management



- Vancouver-House (Waldrebgasse)
- MGG²²
- Liselotte-Hansen-Schmidt-Campus
- vivihouse
- houseful



URBAN RENEWAL & REFURBISHMENT

PER-ALBIN-HANSSON-SETTLEMENT



IBA
VIENNA



Die IBA-Maßnahmen in der Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost

Bestandsaufwertung Ekzent-Vorplatz
1

Der Platz soll attraktiver gestaltet werden. Eine Erneuerung sowie Ergänzung der bestehenden Sitzmöglichkeiten, mehr Abfallbehälter und die Errichtung von Fahrradabstellplätzen sind geplant.

GRÜNRÄUM

IBA Info-Stele
14

Niederschwellige Information und Kommunikation: Die BewohnerInnen werden an drei Standorten in der PAHO über aktuelle Maßnahmen im Rahmen der IBA_Wien 2022 informiert.

INFORMATION

Kunstaktionen mit Kindern und Jugendlichen
13

In Kooperation mit Nachbarpartnern werden – im Rahmen von Workshops einer Graffiti-Kunsterei – drei Wohnausdruckschichten in der PAHO von Kindern und Jugendlichen partizipativ gestaltet.

NACHBARSCHAFT

Beleuchtungskonzept offene Abstellplätze
12

Auf insgesamt drei Stellplätzen in der PAHO soll eine neue Außenbeleuchtung installiert werden, um die Sichtverhältnisse für die BewohnerInnen durch eine optimale Ausleuchtung aufzuwerten.

SICHERHEIT

Neugestaltung Durchgänge Olof-Palme-Hof
2

Um das Sicherheitsgefühl für die BewohnerInnen zu steigern, sollen neu gestaltete Durchgänge zum Olof-Palme-Hof eine neue Visualisierung (inszenelle Visualisierung), eine neue Beleuchtung und ergonomische Handläufe.

SICHERHEIT

Mehrgenerationenplatz mit Cool Spot
3

Durch eine erweiterte offene Bodenpflanzung, eine blickfreie Sitzbank in unterschiedlichen Sitzhöhen sowie eine Berg- und Spindelschleife wird ein zentraler Ort zum Verweilen geschaffen.

MITZUSCHUTZ



Beleuchtung Kellerräume und Stiegenhäuser
11

In einem Wohnblock sollen die Kellerräume mit mehr Beleuchtungskörpern und Bewegungsgeräten ausgestattet werden. In den Stiegenhäusern werden neue, klimaschonende LED Energieleuchten installiert.

SICHERHEIT

WE-Box
10

In Kooperation mit Wien Energie sollen Paketzusteller mit digitalen Info-Screen getarnt werden, die eine aktuelle BewohnerInnen-Information sowie neue Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe ermöglichen.

NACHBARSCHAFT

Defibrillatoren in der PAHO
9

Durch die Installation von fünf Defibrillatoren in der PAHO soll rasche Hilfe im Notfall ermöglicht werden, um Leben retten zu können.

SICHERHEIT

AUFWERTUNG BERGTAIDINGWEG

Im Rahmen der IBA_Wien 2022 wird der Bergtaidingweg – der sich wie eine Primarnacke durch die Siedlung zieht – in Kooperation mit dem Bezirk saniert und aufgewertet.

- Sanierung des Estrichs
- Neue Sitzgelegenheiten
- Sanierung des Straßenbelages
- Neue Beleuchtungsanlage
- Sitzbänke

GRÜNRÄUM **MITZUSCHUTZ** **SICHERHEIT** **NEUE MOBILITÄT**

WEITERE MASSNAHMEN

(Diese Maßnahmen betreffen das gesamte Projektgebiet.)

Verkehrskonzept PAHO

In einer Studie zu einem neuen Verkehrskonzept werden Lösungen für den FußgängerInnen- und Fahrradverkehr sowie dem motorisierten Verkehr im Zusammenhang mit der bestehenden Baulinie erarbeitet.

NEUE MOBILITÄT

Nachrüstung bestehender Aufzugsanlagen

Die technische Nachrüstung bzw. Umrüstung von Aufzugsanlagen auf jeweils einen Stock in der PAHO sollen als Pilotprojekt getestet werden, um einen barrierefreien Wohnungszugang zu ermöglichen.

BARriereFREIHEIT

Info-Kampagne zu Verschattungsmaßnahmen

Im Rahmen einer Info-Kampagne werden die BewohnerInnen in der PAHO über die verschiedenen Verschattungsvarianten und Fördermöglichkeiten zum Mitschutz im Gemeindebau informiert.

MITZUSCHUTZ

„AAlbin – Aktiv im Alter mit Digitalisierung“

30 SeniorInnen werden im Rahmen des Projektes mit Tablet sowie Sicherheitstraining inklusive Problem-Puzzle ausgestattet und in gemeinsamen Workshops bei der Nutzung der digitalen Geräte unterstützt.

NACHBARSCHAFT

Neuer Trinkbrunnen im Olof-Palme-Hof
4

In Kooperation mit der MA 31 wird an seinem Spielplatz im Olof-Palme-Hof ein neuer Trinkbrunnen installiert.

MITZUSCHUTZ

Schaukastenzeitung „Hansson Palme“
5

In 14 Schaukästen am Bergtaidingweg ist eine Stadtzeitung ausgestellt, die wohnortnahe gemeinsam mit den BewohnerInnen gestaltet. Wiener Wohnen informiert darin laufend über aktuelle IBA-Maßnahmen.

INFORMATION

„Heimspiel“ – Kooperation mit SOS-Kinderdorf Wien
6

In Kooperation mit dem SOS-Kinderdorf Wien soll die Toleranz für Grünraumnutzung von Ortsgestaltung verändert durch ein betreutes Fußball-Feldspiel für Kinder zwischen 6 und 10 Jahren.

NACHBARSCHAFT

„Ich brauche Platz!“ – Jugendbus
7

In Kooperation mit der TU Wien und lokalen Partnern wurde in unterschiedlichen Inszenierungen und Workshops von Ort erprobt, welche insbesondere junge Frauen in der PAHO Platz brauchen.

NACHBARSCHAFT

Neuer Quartierszentrum: Schrebergarten mit Hochbeeten
8

Ein konzipiertes Quartierszentrum mit Hochbeeten soll BewohnerInnen und lokale Einrichtungen versorgen und dazu anregen, den vorhandenen Grünraum stärker für gemeinsame Initiativen zu nutzen.

NACHBARSCHAFT

Multifunktionsraum und Info-Point
9

Ein Multifunktionsraum mit Raumbelegung soll für diverse Zielgruppen, Institutionen und IBA-Maßnahmen zur Verfügung stehen sowie als Info-Point zur IBA_Wien 2022 dienen.

NACHBARSCHAFT

Baumpatenschaft

BewohnerInnen übernehmen eine Patenschaft für einen Jungbaum in der PAHO und unterstützen somit Erhalt und Pflege, speziell an heißen Tagen. Das Projekt steht in Kooperation mit Nachbarpartnern umgesetzt.

GRÜNRÄUM

Abkürzungen:
PAHO = Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost
IBA = International Bauausstellung, Built across generations
Wien als IBA_Wien 2022 zum Thema neues soziales Wohnen

Available Documents



- * **Publication „New social Housing“**
Positions on IBA_Vienna 2022“
(Jovis, engl. Version available)



- * **Exhibition catalog „City Guide“**
(englisch Version available; download at
<https://www.iba-wien.at/en/service/downloads-1>)



www.iba-wien.at



IBA_Wien



ibawien2022



iba_wien

AMILA ŠIRBEGOVIĆ

Strategic Projects & International Affairs

amila.sirbegovic@wien.gv.at

www.iba-wien.at/en