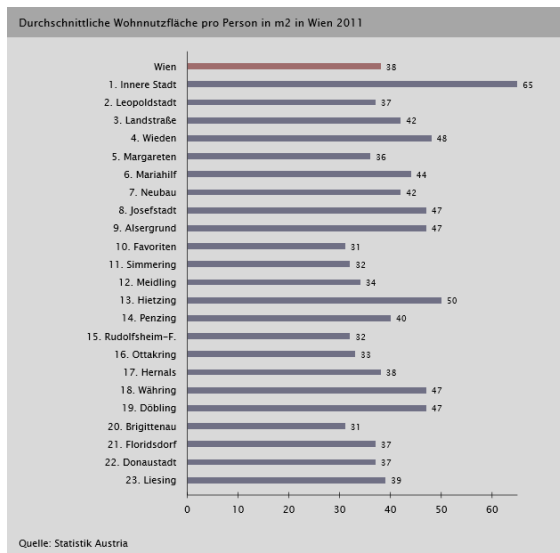


V rokoch 1951 až 2011 sa stavebný fond vo Viedni viac ako zdvojnásobil. Obzvlášť zaujímavé sú okresy Liesing, Donaustadt a Dating. Tu sa bytový fond viac ako strojnásobili. V roku 2018 tvorila takmer polovica z približne 920 000 bytov vo Viedni jednu domácnosť. Priemerná využiteľná obytná plocha na jeden byt je najvyššia v 1. okrese: je to niečo vyše 100 metrov štvorcových. Väčšina bytov vo Viedni má úžitkovú plochu 60 až 90 metrov štvorcových. Priemerná obytná plocha na obyvateľa vo Viedni je 38 m².

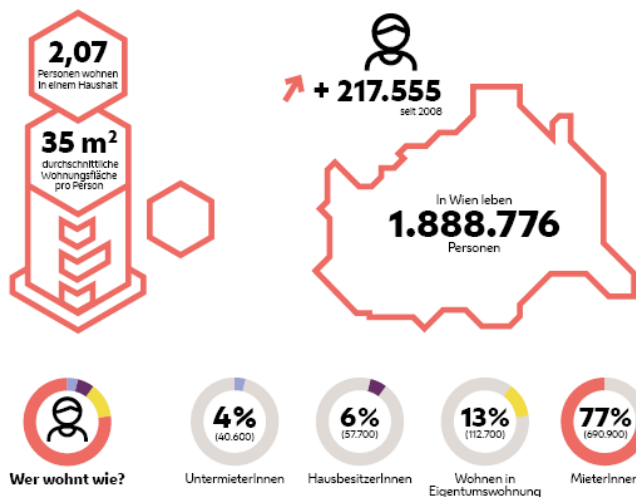


Komunitné budovy a sociálne bývanie vo Viedni

Pokiaľ ide o cenovo dostupné bývanie vo veľkom meste, celý svet si berie príklad z Viedne. V rastúcom meste sa počet obyvateľov zvyšuje, ale nie náklady na bývanie - aspoň pre väčšinu ľudí. **Mestské a dotované bývanie je rozhodujúcim faktorom stabilného nájomného.** Má 100-ročnú tradíciu vo Viedni a bude sa v nej pokračovať s novou mestskou budovou a mestským programom bývania pre 21. storočie.

Život v číslach: Viedeň je mesto nájomcov

V roku 2018 žilo vo Viedni **1 887 769 ľudí**, čo je o 217 555 viac ako v roku 2008.



Viedeň je mesto nájomcov:

77% obyvateľov Viedne alebo 690 900 živých bytov na prenájom, len 13 % alebo 112 700 živých ľudí v byte je 6% alebo 57 700 vlastníkov domu, zvyšné 4% alebo 40 600 sú podnájom.

Vo viedenskej domácnosti žije v priemere 2,07 ľudí, priemerný obytný priestor na osobu je 37 m².

Každý štvrtý človek vo Viedni žije v komunitných budovách

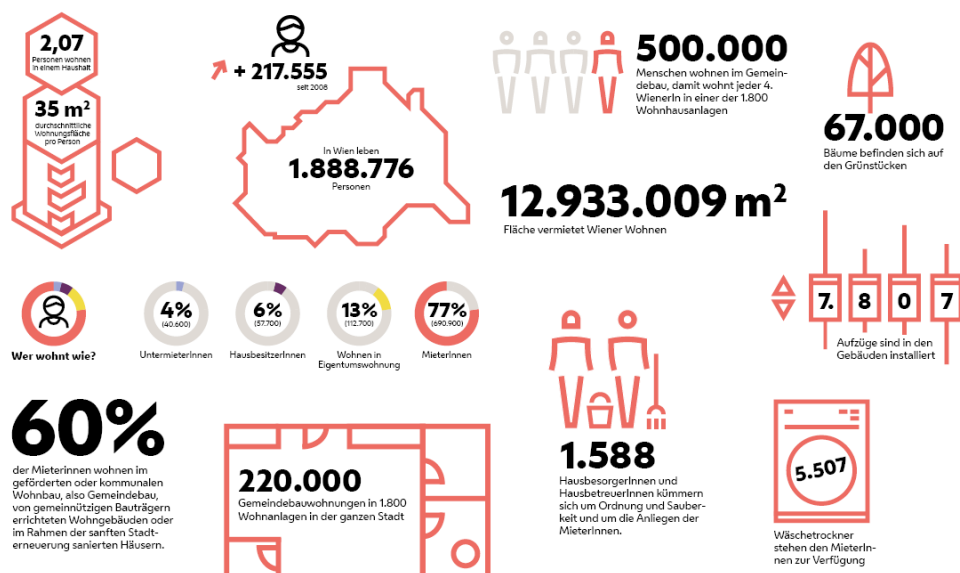
Približne 45 % trhu s bývaním vo Viedni je dotované bývanie. Podľa definície to zahŕňa takmer 220 000 obecných bytov, ako aj byty, ktoré postavili neziskové developerské spoločnosti, a byty, ktoré boli renovované v rámci programu financovania „**jemnej obnovy miest**“. Celkovo 60 % Viedenčanov žije v dotovanom bývaní, 500 000 Viedenčanov žije v komunitnom byte v jednom z 1 800 obytných komplexov v meste.

Mestská bytová výstavba vo Viedni má viac ako 100-ročnú tradíciu. Po skončení prvej svetovej vojny v roku 1919 získala sociálna demokracia v mestskej vláde absolútnu väčšinu. V čase červenej Viedne, od roku 1923 do odstránenia demokracie v roku 1934, mesto postavilo celkom 61 175 bytov v 348 bytových komplexoch a 5 227 bytov v 42 osadách ako súčasť dvoch veľkých programov bytovej výstavby. Nové mestské byty pracovníkom ponúkali slušné životné podmienky, svetlé izby a vodu v bytoch za prijateľné nájomné - čo je ostro kontrast k životným podmienkam pracovníkov počas monarchie.

Koncom storočia niekoľko generácií žilo v jednej miestnosti v nájomných domoch a domoch Bassena v robotníckych štvrtiach. Majitelia domov zbierali prehnaný záujem o úzke, tmavé byty v domoch bez sociálneho zariadenia, čo nútilo nájomníkov vziať si nájomníkov alebo si prenajať posteľ, aby zvýšili záujem.

Gemeindebau und geförderter Wohnbau in Wien

Facts and Figures zu Gemeindebau, geförderter Wohnbau



Po prerušení v dôsledku rakúskeho fašizmu a nacistického terorizmu medzi rokmi 1934 a 1945 pokračovalo mestské bývanie rozvojom. V roku 1950 sa začal pôsobivý nový stavebný program, takže v roku 1956 bol dokončený 50 000. byt a 100 000. byt od konca vojny. V roku 1981 bol od začiatku mestskej bytovej výstavby odovzdaný 200 000. farský byt. Program bytovej výstavby bol pozastavený v osemdesiatych rokoch, pričom dokončovanie prebiehajúcich stavebných projektov stále prebiehalo až do deväťdesiatych rokov. Posledná komunitná budova vo Viedni bola postavená v roku 2004.

4 000 nových bytov do roku 2020

Po stavebnej prestávke sa v roku 2015 viedenská mestská samospráva stretla s vtedajším starostom Michaelom Häuplom a jeho nástupcom Michaelom Ludwigom - v tom čase ešte bytovým radcom -, aby obnovili program mestského bývania. Do konca roku 2020 bude na ceste 4 000 nových komunitných bytov.

Prvým novým projektom komunitného bývania, do ktorého sa nájomníci v novembri 2019 presťahovali, je bytový komplex na Favoritner Fontanastraße 3 so 120 bytmi. Ďalšie obecné budovy sa stavajú na Handelskai (316 bytov), Engerthstraße (110 bytov), Wildgarten (123 bytov), Wolfganggasse (105 bytov), Seestadt aspern (75 bytov) a Berresgasse (229 bytov).

Podmienky pre nájomcov v novej obecnej budove sú rovnaké alebo porovnateľné s podmienkami v „klasickej“ obecnej budove: **nájomné 7,50 eur / m²** hrubý, bez vlastných zdrojov, bez vkladu, bez časového obmedzenia a pridelenie správcovskou spoločnosťou Wiener Wohnen - podľa príslušné kritériá na vyhodnotenie ponúk.

Existuje však rozdiel oproti starému programu bývania. Nové obecné budovy sú vo vlastníctve mesta, ale mesto už nie je priamym vlastníkom. Novovybudované obecné budovy buduje špeciálne založená organizácia WIGEBÄ - Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft. 51 percent WIGEBÄ vlastní GESIBA (Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG), ktorú spravuje Wien Holding, a 49 percent Wiener Wohnen. Mestské budovy sú teraz majetkom mesta.

Wohnbauleistung geförderter Wohnbau

geförderte Neubau-Projekte in Planung / Bau:



geförderte Projekte mit 22.062 Wohnungen durch die Qualitätskriterien Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe zur Förderung empfohlen und somit auf den Weg gebracht.



geförderte Neubau-Projekte fertiggestellt:



im Zeitraum 2016 bis 2018 wurden 103 Wohnhausanlagen mit 13.346 Wohnungen und Heimplätzen mit ca. 1.650 Mio. € geförderten Gesamtbaukosten fertig gestellt. Hier inkludiert sind 2.053 Wohnungen und 77 Heimplätze aus der Wohnbauintiative.



2019 werden voraussichtlich 44 Wohnhausanlagen mit 4.917 Wohnungen und Heimplätzen mit ca. 600 Mio. € geförderten Gesamtbaukosten fertig gestellt. Hier inkludiert sind 537 Wohneinheiten aus der Wohnbauintiative.

Intelligentná budova na nájomné za 7,50 EUR za meter štvorcový

Aby sa umožnilo nájomné za 7,50 EUR a aby sa hospodárne budovalo, musí sa vykonať inteligentné plánovanie. Aby sa udržali nízke nájomné, sú potrebné kompaktné, premyslené pôdorysy. Napríklad v novej Barbara-Prammer-Hof je päť typov bytov. Pôdorysy sú navrhnuté tak, aby vyhovovali potrebám mladých rodín, párov, osamelých rodičov a jednotlivcov a siahajú od samostatných apartmánov s rozlohou 40 m² až po mezonetové byty pre veľké rodiny s rozlohou takmer 100 m² na dvoch úrovniach. Okrem kompaktných bytov existujú aj spoločné priestory, zelené nádvoria a zariadenia, ako sú práčovne, ktoré môžu nájomníci využívať, ale do nájomnej oblasti sa nezapočítavajú. Architektúra poslednej farskej budovy si požičiava z medzivojnových budov v štruktúre nádvoria, vysvetľuje architekt Sasa Bradic. Spoločné nádvoria sú miestom stretnutí nájomcov, spoločenskej miestnosti a relaxačného priestoru, ale slúžia tiež na otvorenie bytov, čo umožňuje efektívnejšie využitie priestoru a celého staveniska. Tri budovy Barbara-Prammer-Hof sú usporiadané okolo centrálného nádvoria, do

budovy sa vstupuje cez foyer. Nájdete tu aj pamätník menovite mestskej budovy Barbary Prammerovej, predsedníčky národnej rady, ktorá zomrela v roku 2014. Foyer funguje ako prielom sklenenou prednou časťou smerom von a smerom do dvora, nadstavba je podporená kovovými stĺpikmi, ktoré dodávajú miestnosti charakter stĺpovej haly. Steny sú obložené bielymi dlaždicami - ako sú kovové stĺpy, lacné materiály, ktoré v kombinácii zlepšujú priestor a budovu

Viac ako len komunálne bývanie: Viedeň podporuje turbo pre dotované bývanie

Inteligentné pôdorysy sa nenachádzajú iba v obecných budovách. V dotovanom bývaní sú od roku 2012 k dispozícii tzv. „**Byty SMART**“ a každý druhý dotovaný byt je teraz v byte SMART. Od roku 2012 sa byty SMART udeľujú podľa rovnakých kritérií ako mestské byty vo Viedni prostredníctvom poradenskej služby pre bývanie vo Viedni, finančné náklady sú obmedzené na 60 eur za meter štvorcový a hrubé nájomné je maximálne 7,50 eur za meter štvorcový. V roku 2019 bolo privezených alebo už bolo postavených 8 701 bytov SMART. Mesto investuje do týchto projektov približne 1,2 miliardy EUR. V budúcnosti sa bude každý rok uvádzať na trh 2 500 až 3 000 nových bytov SMART. (<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html>)

Dotácie na bývanie sú v plnom prúde

Od roku 2016 sa na financovanie podľa odporúčaní kvality poradenskej rady pre nehnuteľnosti a súťaží developerov odporučilo financovať 161 projektov s 22 062 bytovými jednotkami, a preto sa začalo. Objem financovania je 943,2 milióna eur.

V období od roku 2016 do roku 2018 bolo dokončených 103 bytových komplexov s 13 346 bytmi a domami s celkovými nákladmi na výstavbu približne 1 650 miliónov EUR. Očakáva sa, že v roku 2019 bude dokončených 44 bytových komplexov so 4 917 bytmi a domácimi priestormi s celkovými nákladmi na výstavbu 600 miliónov EUR.

V súčasnosti je vo výstavbe 78 financovaných projektov s 9 708 bytmi, objem financovania je 436,3 milióna EUR. V súčasnosti sa plánuje ďalších 86 financovaných projektov s 12 669 bytovými jednotkami a objemom financovania 520,1 milióna EUR.

Viac miesta na dotované bývanie prostredníctvom nového využívania pôdy

Mesto Viedeň sa rozhodlo venovať „**dotované bývanie**“, ktoré je v platnosti od 21. marca 2019. Tam, kde sa oblasti menia na obytné oblasti, dve tretiny sú teraz vyčlenené na sociálne bývanie. Pre investorov do nehnuteľností je výstavba voľne financovaných bytov v prosperujúcom meste ako je Viedeň lukratívna, ceny nehnuteľností stúpajú. Aby sa zabránilo špekuláciám, mesto vytvorilo nový nástroj venovania „dotovaného bývania“.

Základné náklady na dotované bývanie sú v zákone o dotáciách na bývanie výslovne obmedzené na 188 EUR na meter štvorcový hrubej plochy nad zemou. Tento základný limit nákladov sa zmrazí na obdobie financovania (40 rokov) a byty sa nemôžu prenajímať so ziskom ani predávať. Mesto Viedeň je v katastri bytov postavených na tejto ploche a v prípade predaja musí dať svoj súhlas. Ak by sa byt nakoniec predal, malo by byť také, aby kupujúci nemohol dosiahnuť špekulatívny zisk. Preto sa uplatňuje regulácia kúpnej ceny podľa zákona o komunitárnom práve bývania. Okrem toho je možné prenajať si byt iba v súlade so zákonom o financovaní (v roku 2018 **4,87 eur za meter štvorcový**). Zákaz predaja sa predlžuje na celé obdobie financovania.