

BEST CASE VIENNA

THE ROLE OF SOCIAL HOUSING IN THE WORLD'S NR1



A scenic view of a city skyline across a lake. In the foreground, a rowing team of two people is on a boat. The middle ground is filled with trees in vibrant autumn colors (yellows, oranges, and reds). In the background, a city skyline is visible, featuring a prominent blue skyscraper on the left and a tower with a red and white antenna on the right. The sky is clear and bright.

GLOBAL NR1 IN LIVABILITY

MERCER LIVABILITY INDEX since 2010 - ECONOMIST LIVABILITY RANKING 2018,2019,2022

A RAPIDLY GROWING DIVERSE CITY



100 YEARS PUBLIC HOUSING TRADITION



A highly affordable City

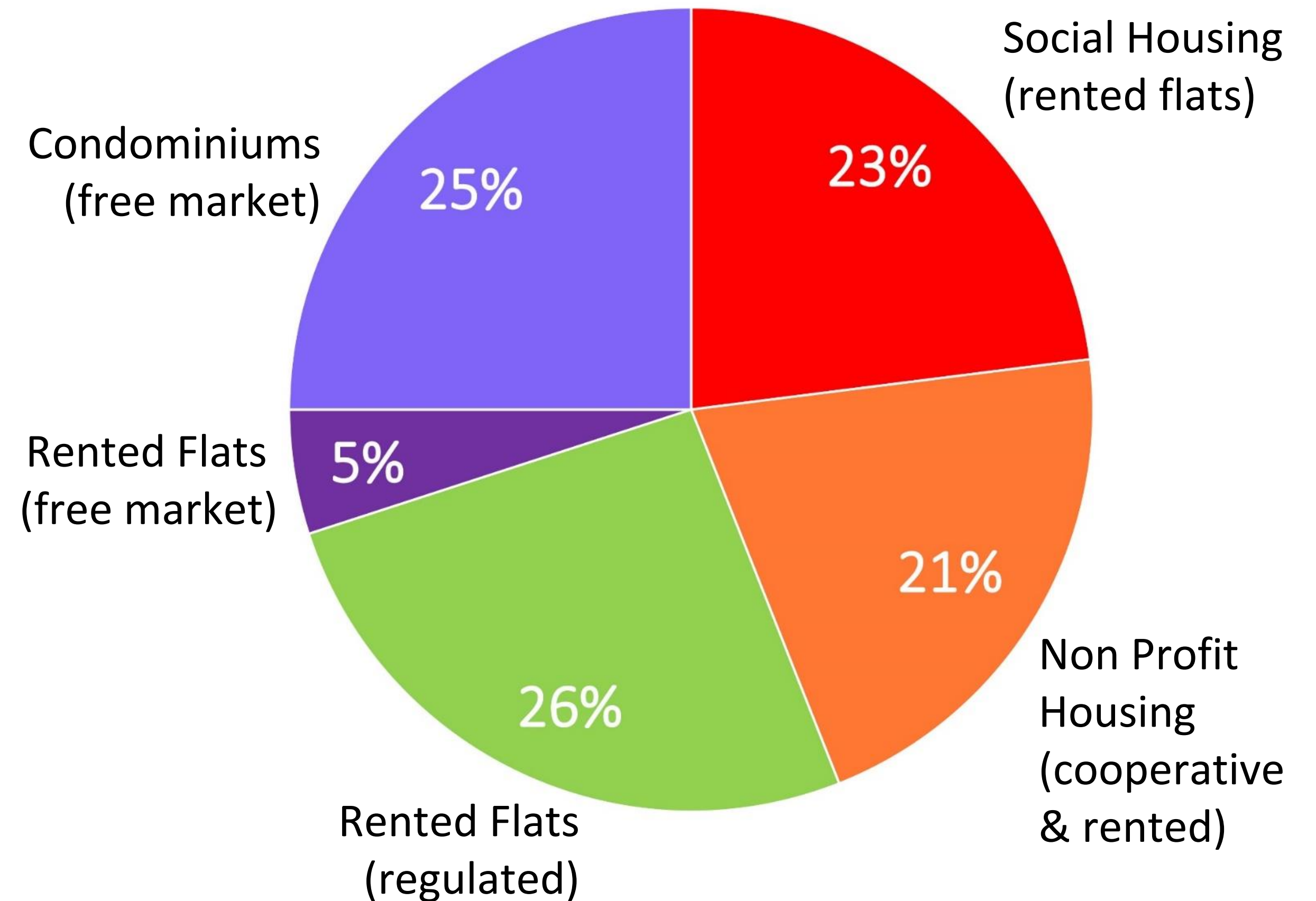
- 62% public/social housing
- A century long tradition in social housing
- >500 mil. € p.a.
- Active Land Policy



HOUSING STOCK & TENURE STATUS

Around 990.000 apartments (2018)

- Public (municipal) housing:
230.000 units
owned by the City of Vienna
- Cooperative (social) housing:
200.000 units
built by non-profit housing
developers



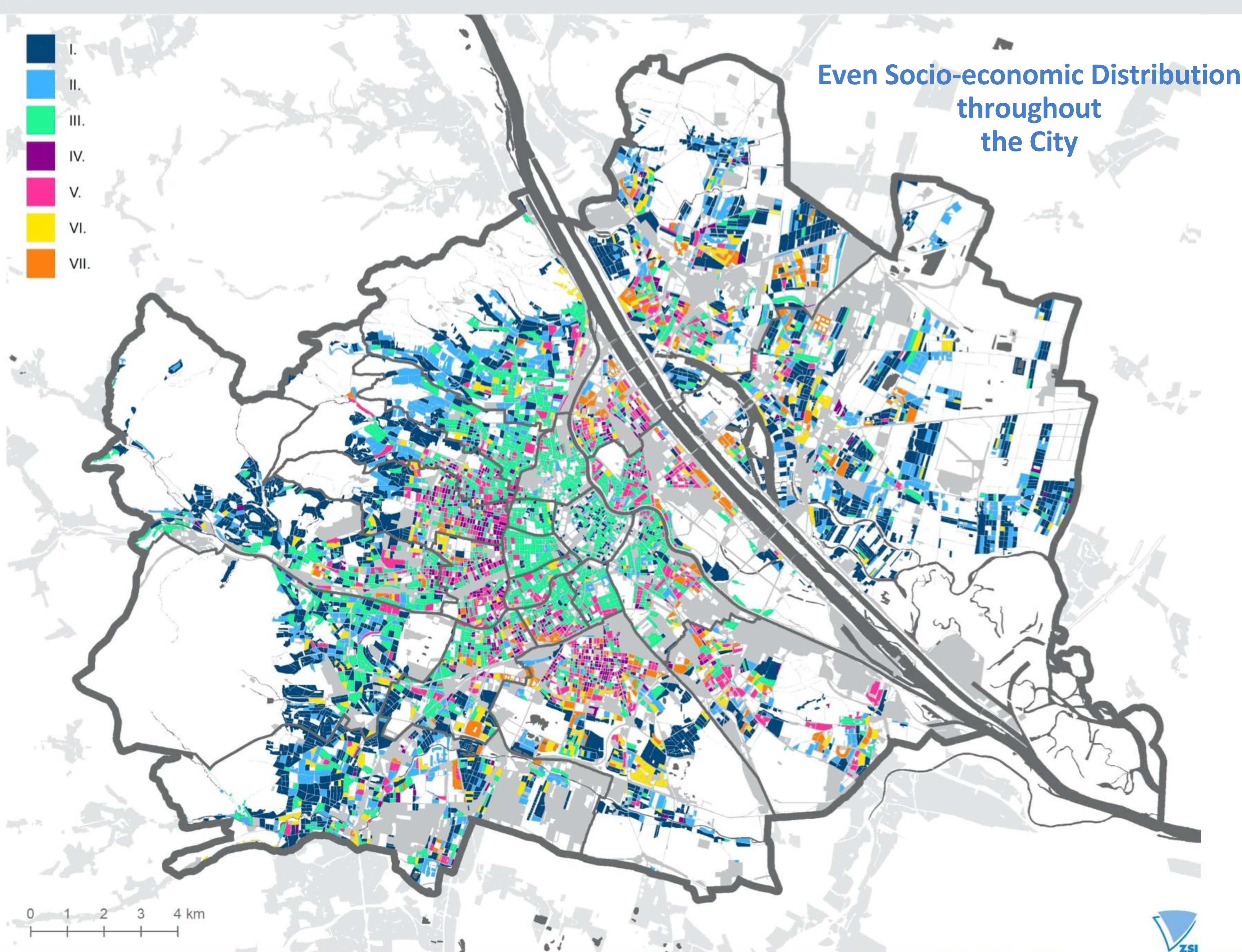
Cluster I. (2.000 Baublöcke, 220.000 BewohnerInnen) zeichnet sich durch weitgehend fehlende soziale Problemlagen (Arbeitslosigkeit, Einkommensarmut) aus, aber auch durch eine geringe Kinderzahl, geringe Fluktuation und geringen Migrationsbezug. Man darf sich stabile, von tendenziell älteren Personen bewohnte, vermutlich relativ wohlhabende Viertel vorstellen. Cluster II. (900 Blk., 225.000 Bew.) ist grundsätzlich ähnlich, zeichnet sich jedoch durch seinen Kinderreichtum aus. Beide Cluster kommen v.a. in Grün- bzw. Ruhelagen mit lockerer Bebauung vor.

Gegenüber den ersten beiden Clustern sticht bei Cluster III. (1.900 Blk., 460.000 Bew.) die hohe Fluktuation der Wohnbevölkerung ins Auge. Es gibt mehr MigrantInnen, Kinder sind eher selten und soziale Problemlagen wenig vorherrschend. Es handelt sich um die urbane, gründerzeitlich geprägte Mitte Wiens (mit "Außenposten").

Cluster IV. (500 Blk., 130.000 Bew.) und Cluster V. (700 Blk., 300.000 Bew.) sind beide stark von (internationaler) Zuwanderung geprägt, wobei IV. darüber hinaus hohe Indikatorwerte bei der Arbeitslosigkeit unter Drittstaatsangehörigen zeigt. Diese Cluster finden sich v.a. in Gründerzeitgebieten entlang des Gürtels sowie im 2. und 20. Bezirk, wobei Cluster V. darüber hinaus z.B. in Simmering und Floridsdorf vorkommt.

Cluster VI. (450 Blk., 130.000 Bew.) zeichnet sich durch eine sehr große Betroffenheit von Arbeitslosigkeit bei österreichischen Staatsangehörigen bei gleichzeitig noch moderater Einkommensarmut aus, während der noch kleinere Cluster VII. (200 Blk., 170.000 Bew.), bei großen Ähnlichkeiten mit VI., mehr MigrantInnen, mehr Kinder und eine relativ hohe Betroffenheit durch Einkommensarmut zeigt. Beide Cluster kommen v.a. in peripheren (meist älteren) Neubaugebieten und Großwohnanlagen vor (die häufig Gemeindebauten sind).

Die Zusammenschau aller sieben Cluster offenbart teils relativ homogene Gebiete (z.B. Cluster III. in den inneren Bezirken), andernorts kleinräumige Mischungen weniger, einander ähnlicher Cluster (etwa I. + II. am westlichen Stadtrand oder IV. + V. entlang des Westgürtels) und schließlich – insbesondere in Nachkriegsgebieten – vielfältige Mischungen. Letzteres zeigt, dass dort tendenziell vieltätige Gebiete ohne großräumige Konzentrationen sozialer Problemlagen vorherrschen (vgl. Zentralraum Floridsdorf oder Simmering).



**+7.000 SUBSIDIZED HOUSING
UNITS P.A.**



3 PILLAR MODEL

3 PILLARS OF „THE BUSINESS CASE“

- **Low-Cost Land**
- **Subsidized Construction - Object Subsidy**
- **Individual Grants - Supporting Tenants**



FINANCING MODEL

REVOLVING FUND

1% Tax on Income (collected by national government and allocated to federal states)

+ **Additional Budget** means + **Revolving Means**

Providing:

- **Subsidized low-interest Loans**

To a Multitude of **Non-Profit** (Limited Profit) **Housing Corporations** (to repay in 25-30 years)

- **Individual Grants**

To Applicants & Tenants according to Income



ACTIVE LAND POLICY I

MANDATORY SOCIAL HOUSING IN ALL LARGE DEVELOPMENTS

- 2/3 Social Housing Share MANDATORY in all Developments exceeding 150 Residential Units
- Social Mix including Free Market Housing at Quarter-Level
- Social Mix combining Subsidized Rental Units with Free Market or Subsidized Condominiums within Buildings
- Mixed Uses (Shops at Ground Level, Offices, Office Buildings etc.)
- Indirect Land Value Capture



ACTIVE LAND POLICY II

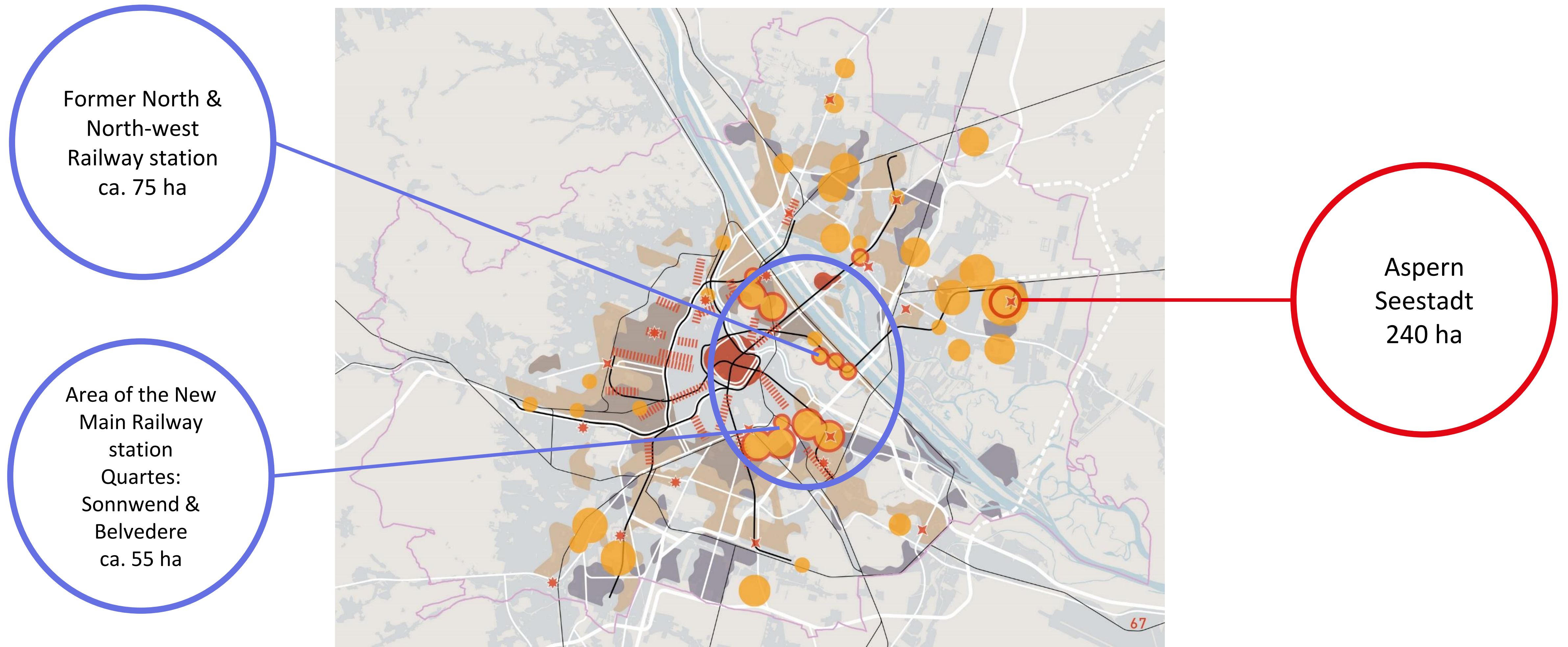
MANDATORY SOCIAL HOUSING IN ALL LARGE DEVELOPMENTS

- Land historically **owned or purchased and resold/leased** at affordable prices **by the City** (managed by Vienna Housing Fund)
- Land Reserves **owned by Non-Profit Housing Corporations**
- **Former Brownfields owned by National Government** (Ministries, Federal Agencies, Federal Companies)
- Land Price Limit for Social Housing



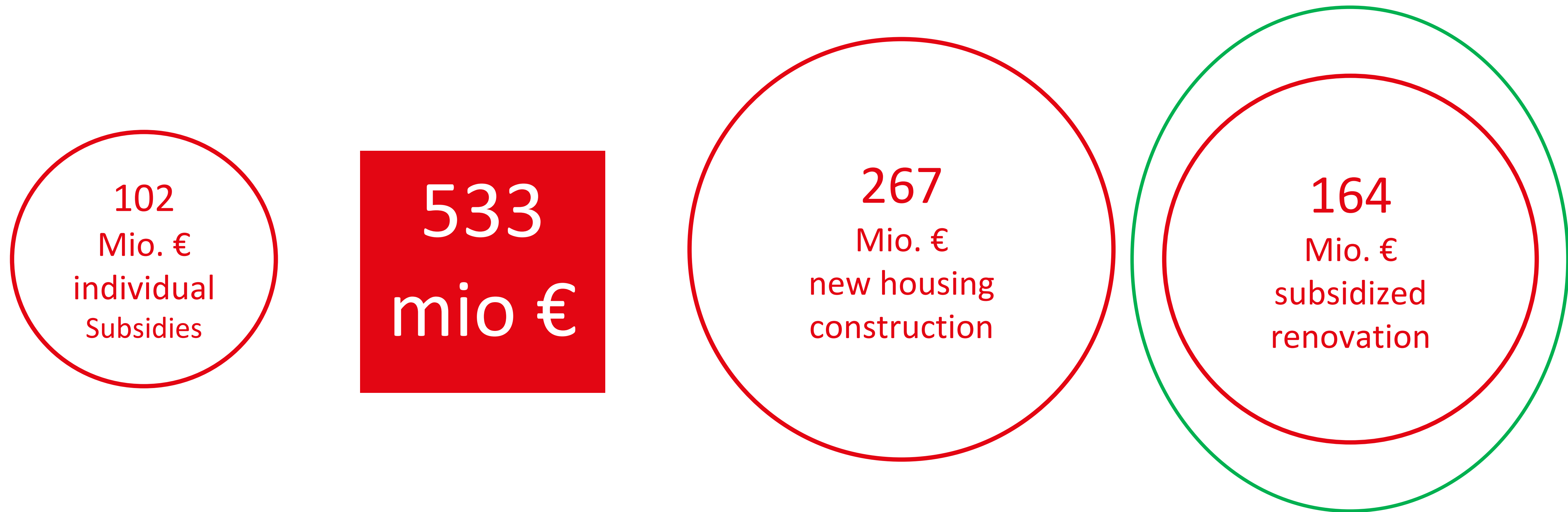
Main urban development zones

downtown and suburban



PUBLIC FINANCING OF HOUSING IN VIENNA 2017

Loans and allowances (grants) for object and subject funding



Total budget of the City of Vienna: 14.5 billion €

TARGETING MIDDLE CLASS

INCOME LIMITS

1 Person HH

49.080€

2 Person HH

73.150€

3 Person HH

82.770€

4 Person HH

92.390€

Per add. Person

+5.390

TARGETING MIDDLE CLASS

A VARIETY OF SCHEMES

Regular Subsidy

Loan 810 - 1000 €/sqm

Super Subsidy

Loan € 810-1000/m²
+ € 150/m² = € 960-1150/m²

Smart Units Scheme

Loan € 810-1000/m²
+ € 150/m² = € 960-1150/m²

Contribution-Free Scheme

Loan € 810-1000 /m²
+ € 260/m² = € 1070-1260/m²

TARGETING MIDDLE CLASS

A VARIETY OF SCHEMES - INDIVIDUAL CONTRIBUTION FEES & MONTHLY COSTS

Regular Scheme: 500€/sqm

Monthly Rent 8€/sqm

Super Subsidy: 70,66€/sqm

Monthly Rent 9,50/sqm

Smart Units Scheme: 60€/sqm

Monthly Rent 7,50€/sqm

Contribution-Free Scheme: 0€

Monthly Rent 7,50€/sqm

TARGETING MIDDLE CLASS

Subsidized Rents Scheme: Entrance Fee+ Affordable Rent+(optional) Acquisition Option in +25y.

Subsidized Ownership: owning Shares

Collaborative Housing Models:
owning Shares + collaborative Planning

Viennas Social Housing System: Governance

wohnfonds_wien : Fund for Housing and Urban Renwal **city owned**

coordinates

- property developers
- house owners
- municipal departments
- municipal service centres

manages

- land procurement
- purchase of real estate
- real estate development
- urban renewal services

and
cooperates
with



operates

- public property development competitions
- land advisory board of Vienna

Housing
Partner
city owned
mediation in
municipal
housing
estates

Vienna
Housing
city owned
ownes &
operates
municipal
housing
stock

Limited-profit
Housing
Construction
Associations
building
subsidised
housing

Housing
Service
Vienna
city owned
information &
advice on
affordable
housing

Area
Renewal
Offices
city owned
communication
& assistance
17 local units
1 mobile unit

Vienna
Business
Agency &
Vienna
Holding
city owned
real estate
development

HIGH QUALITY SUBSIDIZED HOUSING

Diverse in architecture, ecological, cost efficient, participatory



Housing Developer Competition

4 decision-making criteria for more quality

Social Sustainability

- Everyday usability
- Living in community
- Usability for changing specificities
- Cost reduction by efficient planning

Architecture

- Urban structure
- Building structure
- Residential structure
- Design

Economy

- Land costs
- Construction costs
- Operating and contract costs
- Building equipment

Ecology

- Climate and resource-saving construction
- Healthy & environmentally aware living
- Quality of green and public space
- mixed use of public space

AFFORDABILITY - LIVABILITY - COMMUNITY

A GOOD CITY IS WHERE WE LIVE BECAUSE WE WANT TO - NOT BECAUSE WE HAVE TO.

CREATING NEW URBAN QUARTERS

MORE THAN „HOMES“
PLANNING „PLACES FOR LIFE“



USING NEW URBAN QUARTERS AS AN OPPORTUNITY FOR TRANSFORMATION & REPAIR





©gesiba



©privat



Mix of Scales & Typologies

©stadtwn



**URBAN PARADOX #1
INCLUSION VERSUS UNIFORMITY**



LOCAL IDENTITY

SENSE OF OWNERSHIP

DISTINCTIVE NEIGHBORHOODS

COMMUNITY MAGNETS

**COLLABORATIVE
HOUSING PROJECTS**

COLLABORATIVE HOUSING PROJECTS

Mixed Uses
Mandatory Ceiling Heights

SPACE FOR COMMUNITY ACTION



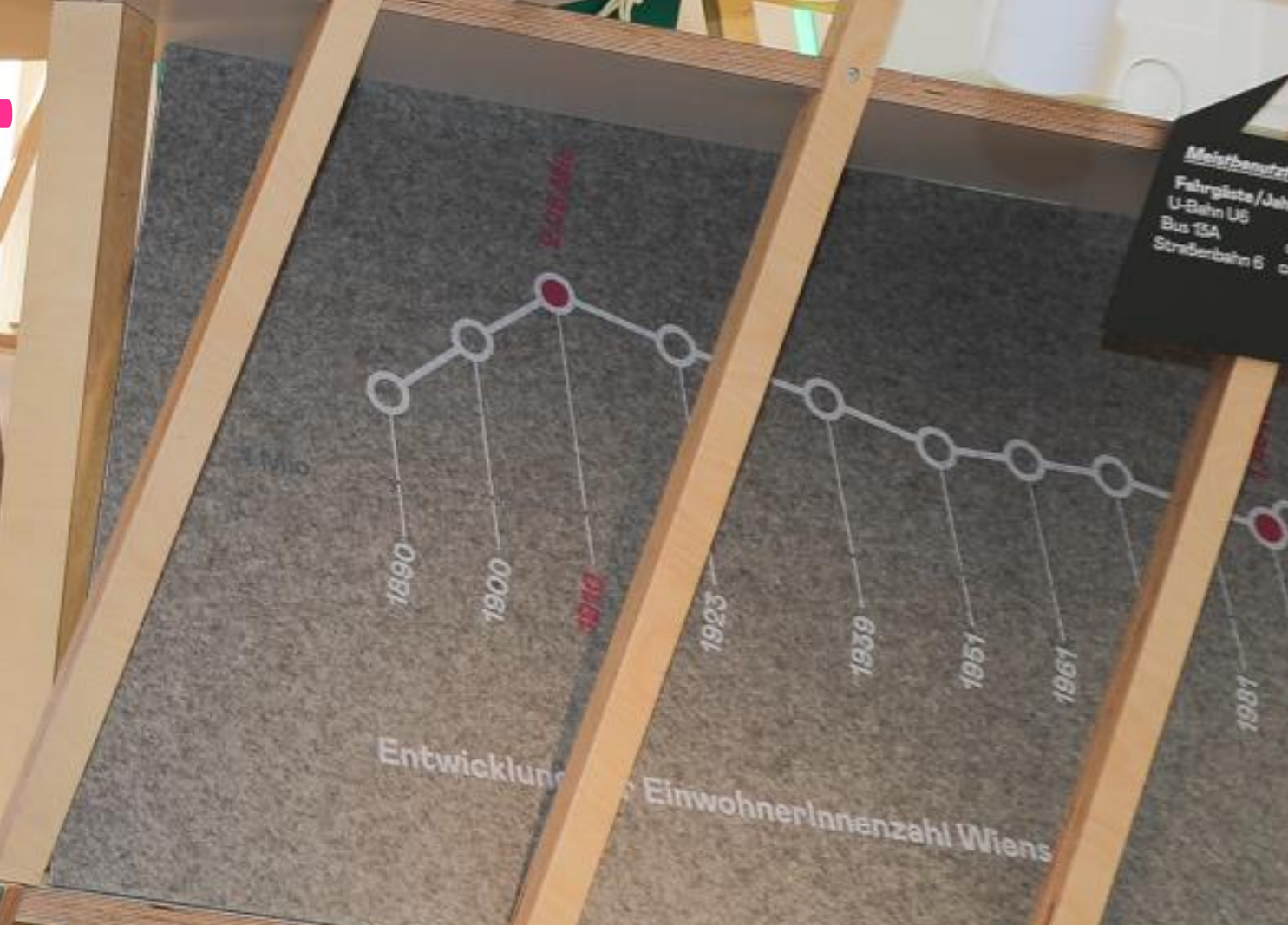
CITIZEN INVOLVEMENT

WOW! VIENNA

Denk mit. Plan mit. Mach mit.

Zielgebiete der Wiener Stadtplanung

Donaukanal Der Wiener Stadtteil Donaukanal ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel. Er ist bekannt für seine historische Gebäude und seine Nähe zum Donaukanal.	Erzberger Das Viertel Erzberger ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel. Es ist bekannt für seine historische Gebäude und seine Nähe zum Donaukanal.
Leopoldsdorf Das Viertel Leopoldsdorf ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel. Es ist bekannt für seine historische Gebäude und seine Nähe zum Donaukanal.	Floridsdorf Das Viertel Floridsdorf ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel. Es ist bekannt für seine historische Gebäude und seine Nähe zum Donaukanal.
Grünzweig Das Viertel Grünzweig ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel. Es ist bekannt für seine historische Gebäude und seine Nähe zum Donaukanal.	Zentrum Kagran Das Viertel Zentrum Kagran ist ein beliebtes Wohn- und Geschäftsviertel. Es ist bekannt für seine historische Gebäude und seine Nähe zum Donaukanal.



Wie würdest Du einen Stadtteil planen?

STATE OF PLAY

CONSTANT INNOVATION

Vienna: Passive Housing Pioneering City

Eurogate: Europes largest Neighborhood in passive Standard

From Energy Strategy to Energy Zoning

Concrete-Timber-Hybrid Constructions & Circularity



MANAGING TRANSITIONS



10 LESSONS
TO SHARE

THE VIENNESE WAY

VIENNAS WAY TO SUCCESS

Urbanity / Affordability / Livability
Ownership of critical Infra-structures &
Services /Active Land Policy
Governance Innovation
Public Plural Partnerships/Limited Profit
Corporations
Focus on Middle Income Families
Flexibility / Diversity/ Scale
Innovation/Sustainability
Competitions/Quality Monitoring
Co-Creation / Community-Involvement / Civil
Society as a Partner
Urban Transformation / Long-term Vision &
Mission/Shared Commitment



maria.vassilakou@vienna-solutions.com

Thank you!

einszueins architektur

©picaro.studio