

# **WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT - altes Eisen oder Zukunftsinstrument?**

**Dr. Bernd Riessland**  
**Generaldirektor-Stellvertreter**  
**SOZIALBAU AG**

## **...was für eine Frage!?**

- **90% messen dem gemeinnützigen Wohnbau für das österreichische Wohnungswesen hohe Bedeutung zu (Gallup-Umfrage 2018, n=1.000)**
- **Für 86% kommt ein ausreichendes Angebot leistbarer Wohnungen hohe Bedeutung zu (Market-Umfrage 2019, n=800)**
- **Hoher Stellenwert bei Politik**

## **...aber**

- **Leistungen und Wertschätzungen sind kein Ruhekiten**
- **Frage 1: Welchen Beitrag können GBV am Wohnungsmarkt aktuell leisten?**
- **Frage 2: Wie lässt sich diese Funktion am besten erfüllen?**

## Welche Fragen muss die Wohnpolitik beantworten?

	<b>Solidarische Wohnungspolitik Wohnen für alle</b>	<b>Hauptkriterien</b>
<i>Kostendeckungsprinzip</i>	<b>Kostenbasierte Wohnkalkulation für Miete und Eigentum fungiert als Referenzsystem für die Frage: Was kostet Wohnen überhaupt?</b> <i>Housing for All</i>	<b>Refinanzierung über 35 bis 40 Jahre geringe Risikoaufschläge am Kapitalmarkt keine Beihilfe nach EU-Recht</b> <i>Affordable Housing</i>
	<b>Marktgetriebene Wohnungspolitik Wohnen für „Leistungsfähige“</b>	<b>Hauptkriterien</b>
<i>Freie Preisbildung</i>	<b>Gewinnmaximierende Wohnkalkulation für Miete und Eigentum Was können sich die Haushalte gerade noch leisten?</b>	<b>Zielgruppe von hohem Einkommen abwärts Minimierung der Rückzahlungszeit Minimierung des Kapitaleinsatzes</b>

## Welche Position nimmt die öffentliche Hand ein?

	<b>Solidarische Wohnungspolitik Wohnen für alle</b>	<b>Hauptkriterien</b>
<i>Öffentliche Hand als Gestalter</i>	<p><b>Bodenpolitik als Basis für Preis - und Mengensteuerung</b></p> <p><b>Angebotssteuerung über Objektförderung</b></p> <p><b>Wieviel Wohnungen brauchen wir?</b></p>	<p><b>Soziale Durchmischung in Wohnquartieren</b></p> <p><b>Nutzungsmischung Wohnen und Stadtfunktionen</b></p> <p><b>Öffentlicher Raum - Kommunikation</b></p>
	<b>Marktgetriebene Wohnungspolitik Wohnen für „Leistungsfähige“</b>	<b>Hauptkriterien</b>
<i>Öffentliche Hand als Nothelfer</i>	<p><b>Vorzeitige steuerliche Abschreibung um systematische Angebotslücke zu schließen</b></p> <p><b>Wie viele Wohnungen kann ich verwerten!</b></p>	<p><b>Subjektförderung um Nachfragerlücke bei hohen Preisen zu schließen</b></p> <p><b>Segmentierte Wohnquartiere</b></p> <p><b>Sozialer Wohnbau für die Armen durch die öffentliche Hand</b></p>

## Wohnen im Eigentum! Aber in wessen Eigentum?

	<b>Solidarische Wohnungspolitik Wohnen für alle</b>	<b>Hauptkriterien</b>
<i>Bevorzugte Rechtsformen</i>	Dem Wohnen gewidmetes Vermögen in Form von Mietwohnungen Solidarisches Eigentum / Genossenschaft Selbstgenutztes Wohnungseigentum	Gebundenes Wohnvermögen in GBV Verknüpfung Wohnen – Altersvorsorge Demokratisch verwaltetes Vermögen Wohneigentum als Altersvorsorge
	<b>Marktgetriebene Wohnungspolitik Wohnen für „Leistungsfähige“</b>	<b>Hauptkriterien</b>
<i>Bevorzugte Rechtsformen</i>	Internationales Kapital gesichert in Wohnimmobilien Vorsorgewohnungen	Handelsgewinne aus Immobilientransaktionen im Bestand Projektentwicklungsgewinn in der Projektphase und der Errichtungsphase

## **Gemeinnütziges Wohnbau-Modell**

- **Erfüllung der im öffentlichen Interesse liegenden Daseinsvorsorgeleistung zur Wohnversorgung der Bevölkerung (Volkswohnungswesen) durch privatautonom organisierte, aber funktional auf das Gemeinwohl ausgerichtete gemeinnützige Bauvereinigungen – dazu dienen folgende wesentliche Elemente:**
  - **Kostendeckungsprinzip ermöglicht weit unter Marktniveau liegende Mieten**
  - **Vermögensbindung garantiert Reinvestition erwirtschafteter Gewinne in Wohnungsneubau – Wohnbaueigenkapital und Generationenvertrag**
  - **öffentliche Aufsicht und Kontrolle gewährleistet solide Wohnungsunternehmen**
  - **Sicherheit senkt Kosten**

## GBV-Effekt #1 // Marktwirtschaftliche Funktion

**Kostendeckendes Referenzsystem ermöglicht Wohnkostensenkung durch längere Refinanzierungsdauer um rd. 20%**

### Investitionsmodell 1 / Refinanzierung 25 Jahre

<i>Nettowohnkosten monatlich</i>	<i>pro m2</i>	<i>50 m2</i>	<i>70 m2</i>	<i>90 m2</i>
Grundkosten 300 €	9,9 €	496 €	694 €	893 €
Grundkosten 500 €	10,5 €	525 €	735 €	945 €

### Investitionsmodell 2 / Refinanzierung 35 Jahre

<i>Nettowohnkosten monatlich</i>	<i>pro m2</i>	<i>50 m2</i>	<i>70 m2</i>	<i>90 m2</i>
Grundkosten 300 €	8,1 €	404 €	565 €	727 €
Grundkosten 500 €	8,7 €	433 €	606 €	779 €

## GBV-Effekt #1 // Marktwirtschaftliche Funktion

**Kostendeckendes Referenzsystem ermöglicht Wohnkostensenkung durch längere Refinanzierungsdauer um rd. 20%**

### Investitionsmodell 1 / Refinanzierung 25 Jahre

<b>Bruttowohnkosten monatlich (exkl. Heizung)</b>	<b>pro m<sup>2</sup></b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Grundkosten 300 €	13,1 €	655 €	917 €	1179 €
Grundkosten 500 €	13,8 €	690 €	966 €	1242 €

### Investitionsmodell 2 / Refinanzierung 35 Jahre

<b>Bruttowohnkosten monatlich (exkl. Heizung)</b>	<b>pro m<sup>2</sup></b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Grundkosten 300 €	11,1 €	554 €	775 €	995 €
Grundkosten 500 €	11,8 €	584 €	818 €	1051 €



## GBV-Effekt #1 // Marktwirtschaftliche Funktion

Wohnungen auf freien Markt überschreiten Belastungsgrenze für untere und mittlere Einkommen

	<i>10%</i>	<i>25%</i>	<i>50%</i>	<i>75%</i>	<i>90%</i>	<i>Arithmetisches Mittel</i>
<b>Monatliches Nettohaushaltseinkommen</b>	<b>1.199 €</b>	<b>1.874 €</b>	<b>3.046 €</b>	<b>4.662 €</b>	<b>6.518 €</b>	<b>3.582 €</b>
	<i>10%</i>	<i>25%</i>	<i>50%</i>	<i>75%</i>	<i>90%</i>	<i>Insgesamt</i>
<b>Haushalte in 1.000</b>	<b>389</b>	<b>972</b>	<b>1.944</b>	<b>2.915</b>	<b>3.498</b>	<b>3.887</b>

# GBV-Effekt #1 // Marktwirtschaftliche Funktion

## Mengen- und Preissteuerung am Wohnungsmarkt

	<i>Anteil an Wohnungsbestand</i>	<i>Anteil an Neubauleistung</i>
<b>Burgenland</b>	<b>10%</b>	<b>49%</b>
<b>Kärnten</b>	<b>16%</b>	<b>21%</b>
<b>Niederösterreich</b>	<b>12%</b>	<b>45%</b>
<b>Oberösterreich</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>
<b>Salzburg</b>	<b>14%</b>	<b>29%</b>
<b>Steiermark</b>	<b>11%</b>	<b>21%</b>
<b>Tirol</b>	<b>9%</b>	<b>25%</b>
<b>Vorarlberg</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>
<b>Wien</b>	<b>21%</b>	<b>42%</b>
<b>Österreich</b>	<b>15%</b>	<b>31%</b>

# GBV-Effekt #1 // Marktwirtschaftliche Funktion

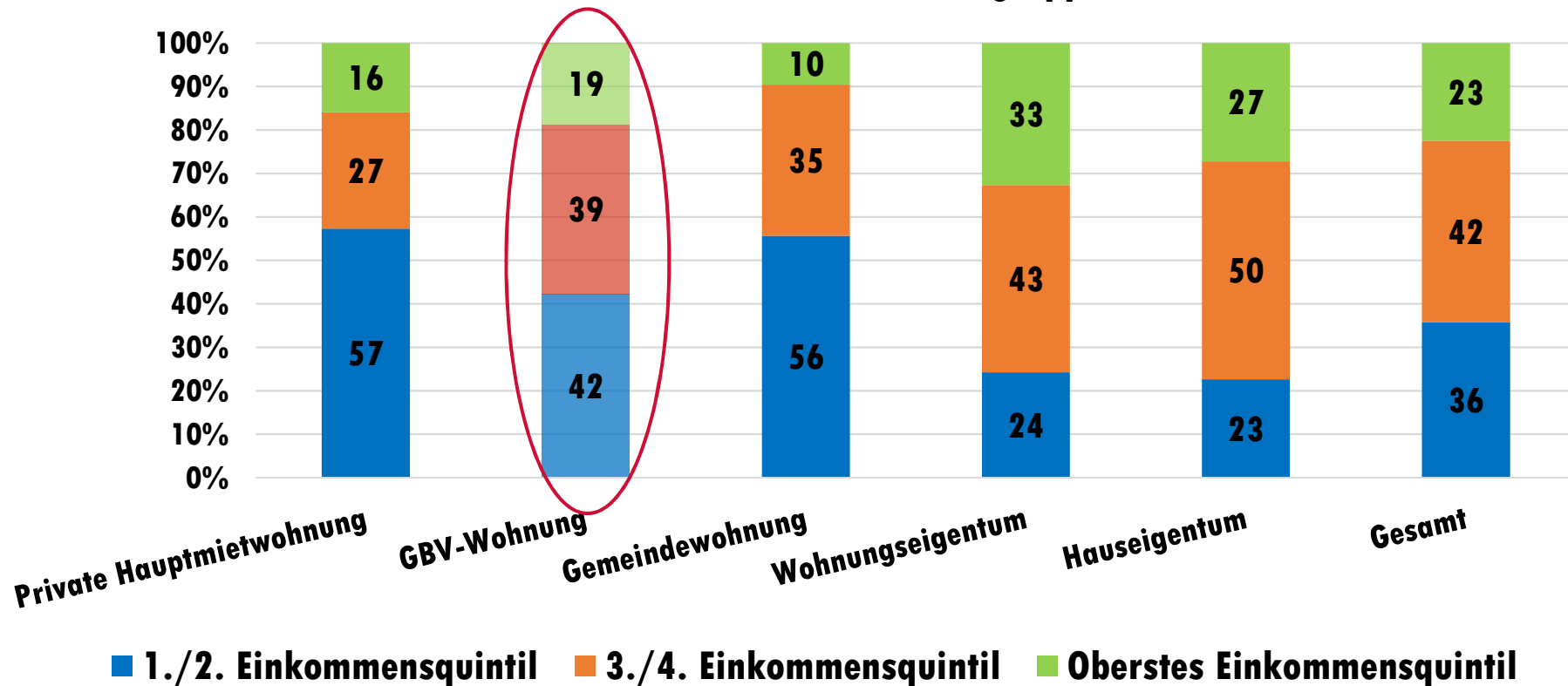
## Mengen- und Preissteuerung am Wohnungsmarkt

	<i>Anteil an den Mietwohnungsbestand</i>	<i>Mietkostenvorteil gegenüber Private/Gewerbliche</i>
<b>Burgenland</b>	<b>67%</b>	<b>11%</b>
<b>Kärnten</b>	<b>55%</b>	<b>17%</b>
<b>Niederösterreich</b>	<b>53%</b>	<b>13%</b>
<b>Oberösterreich</b>	<b>62%</b>	<b>7%</b>
<b>Salzburg</b>	<b>46%</b>	<b>23%</b>
<b>Steiermark</b>	<b>41%</b>	<b>21%</b>
<b>Tirol</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>
<b>Vorarlberg</b>	<b>32%</b>	<b>28%</b>
<b>Wien</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>
<b>Österreich</b>	<b>39%</b>	<b>23%</b>

# GBV-Effekt #2 // Wohnungspolitische Funktion

## Soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau

Rechtsform nach Einkommensgruppen, Anteile in %, EU SILC 2017



## **GBV-Effekt #2 // Wohnungspolitische Funktion**

- **Budgetentlastung für die öffentliche Hand: Kostendeckende Mieten reduzieren Aufwand für Subjektförderungsmaßnahmen**
- **Sicherung von Qualitätsstandards im Wohnen (Bauqualität, Wohnungsgrößen in Relation zur Haushaltsgröße, ökologische und soziale Nachhaltigkeit, Gemeinschaftseinrichtungen)**
- **Vorreiter von Innovationen (Energieversorgung, E-Mobilität, Digitalisierung der Bewohnerkommunikation) und volkswirtschaftliche Optimierung**

## **GBV-Effekt #3 // Gesellschaftspolitische Funktion**

- **Kooperation anstelle Konkurrenz**
- **Gesellschaftlicher Nutzen steht im Vordergrund**
- **Soziale “Stadtrendite”**
- **GBV sind Träger und Verwalter gesellschaftlichen Vermögens**
  - **Generationenvertrag**
- **GBV sind Marktplayer am Wohnungssektor**
  - **gemeinwohlorientierte Güterbereitstellung und Angebotspolitik**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**