

Wohnraum für alle!

Standortbestimmung und Strategien

VWBF-Symposium 2019
Thomas Ritt | AK Wien

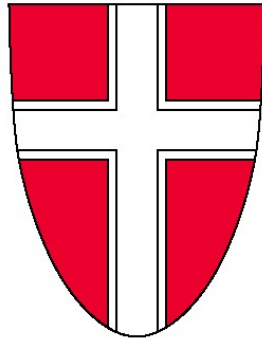


Die Kernfrage

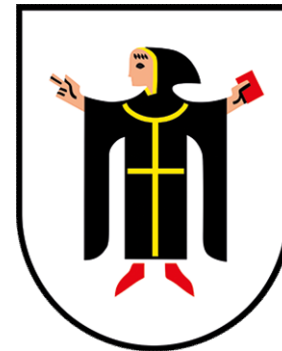


**Wozu
Gemeinnützigkeit?**

Wohnsituationen im Vergleich

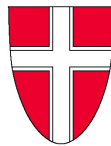


Wien : München



Hauptwohnsitzwohnungen (100%)

840.000 (2011)

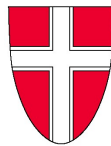


746.000 (2010)



Wohnungs- und Gebäudeeigentum

145.000 (19%)

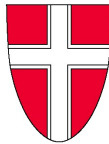


171.000 (23%)



Private (und frei finanzierte) Mietwohnungen

275.000 (33%)



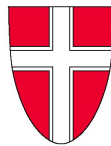
500.000 (67%)



Gemeindewohnungen/geförderter Wohnbau



220.000 (26%)



47.000 (6%)

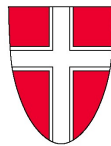


Geförderte Wohnungen (vorwiegend gem. WBG)/preisgebundene Wohnungen



200.000 (22%)

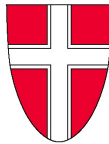
30.000 (4%)



Vergleichsweise gute Wohnsituation

Ø Bruttomiete per m²

Privat

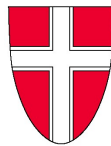


Vergleichsweise gute Wohnsituation

Ø Bruttomiete per m²

Privat 13,32 €

Durchschnitt



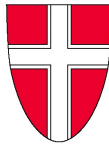
Vergleichsweise gute Wohnsituation

Ø Bruttomiete per m²

Privat 13,32 €

Durchschnitt
9,72 €

Gemeinnütziger
Wohnbau



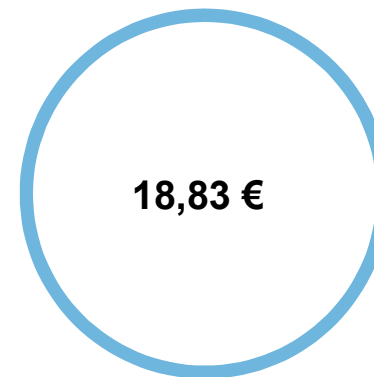
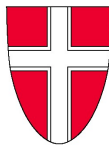
Vergleichsweise gute Wohnsituation

Ø Bruttomiete per m²

Privat 13,32 €

Durchschnitt
9,72 €

Geförderter
Wohnbau



München



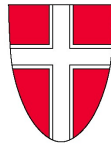
Vergleichsweise gute Wohnsituation

Ø Bruttomiete per m²

Privat 13,32 €

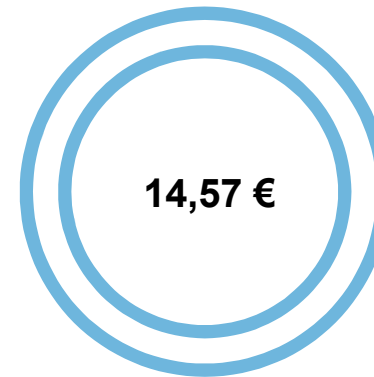
Durchschnitt
9,72 €

Geförderter
Wohnbau



München 18,83 €

Hamburg



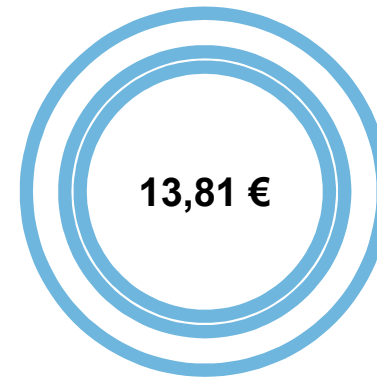
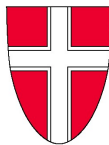
Vergleichsweise gute Wohnsituation

Ø Bruttomiete per m²

Privat 13,32 €

Durchschnitt
9,72 €

Geförderter
Wohnbau



München 18,83 €

Hamburg
14,57 €

Berlin



Nicht nur der Preis sondern auch die Qualität ist meist besser



Vorgaben der Wohnbauförderung



Teilweise besonderes soziales Engagement



Teilweise besondere Wertschätzung des öffentlichen Raumes



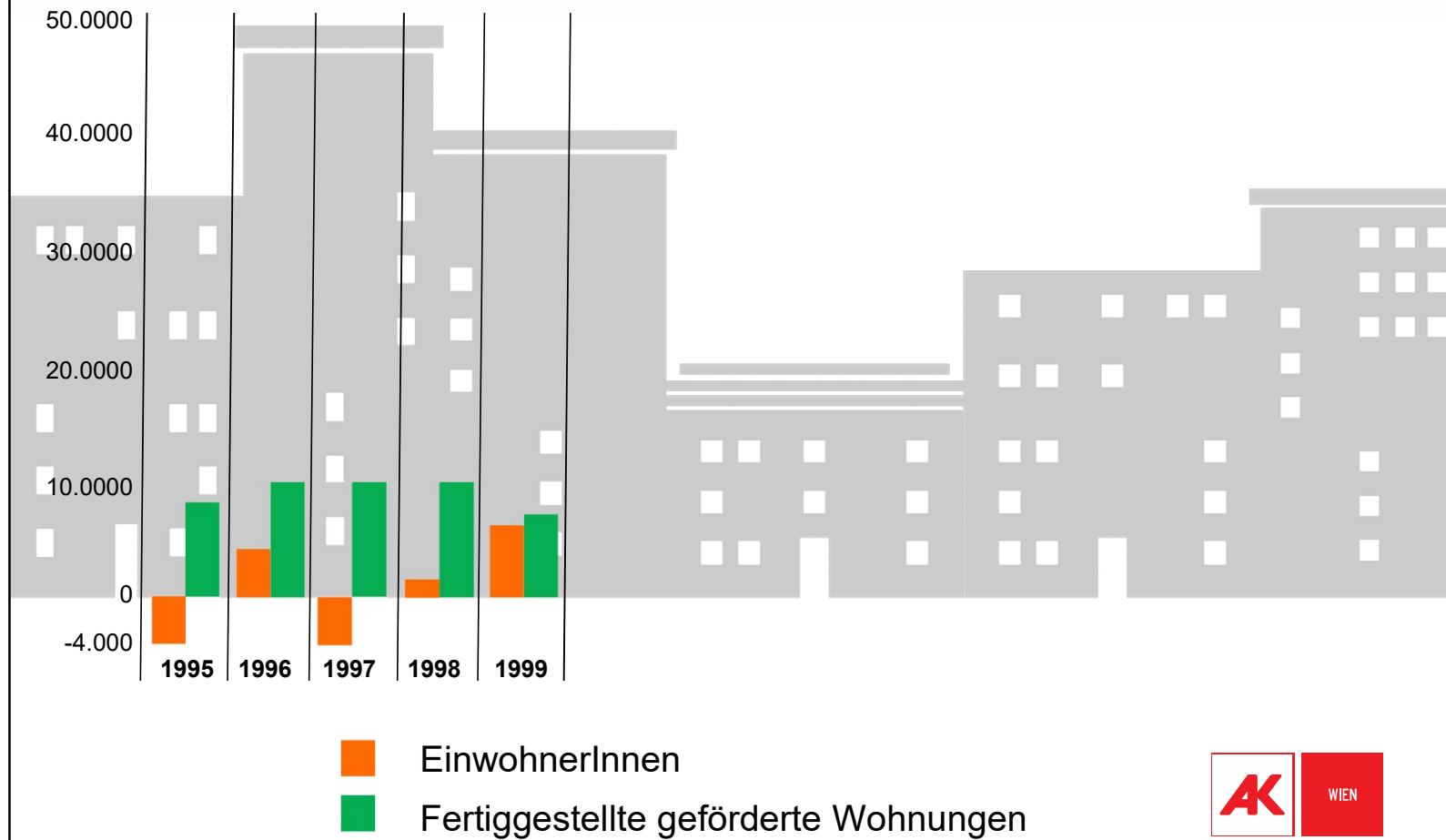
Unbefristete Verträge



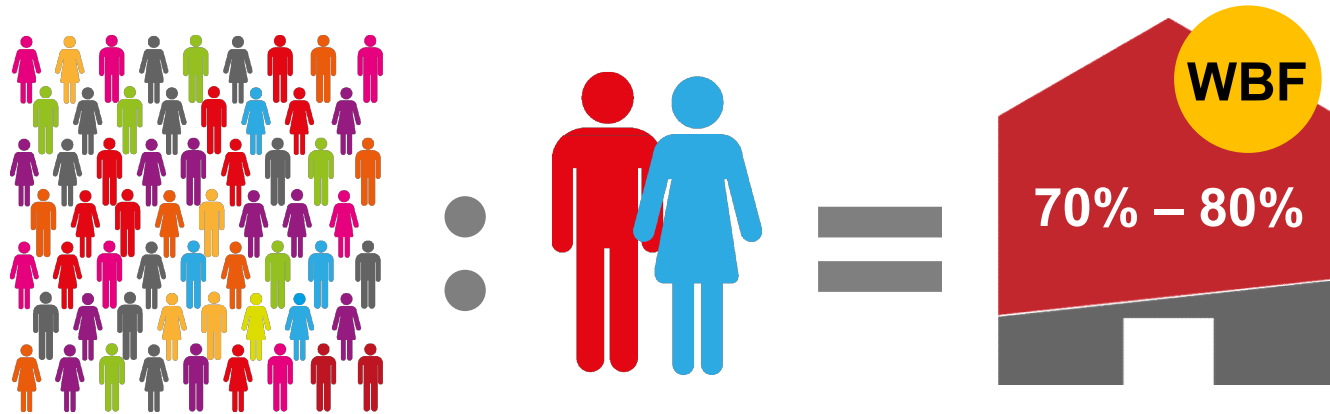
Respektvollerer Umgang mit „MieterInnen“



Bevölkerungswachstum und geförderte Wohnungen



Leistbares Wohnen durch Abdeckung des Wohnbedarfs



EinwohnerInnen



Wohnfaktor = 2

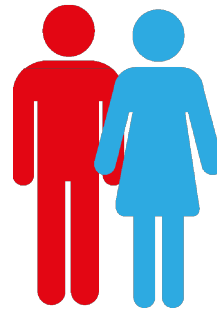
Wohnbedarf

zB Wohnbedarf 2016



28.000

Neue BewohnerInnen p.a.



Wohnfaktor = 2

14.000
Wohnungen
Bedarf

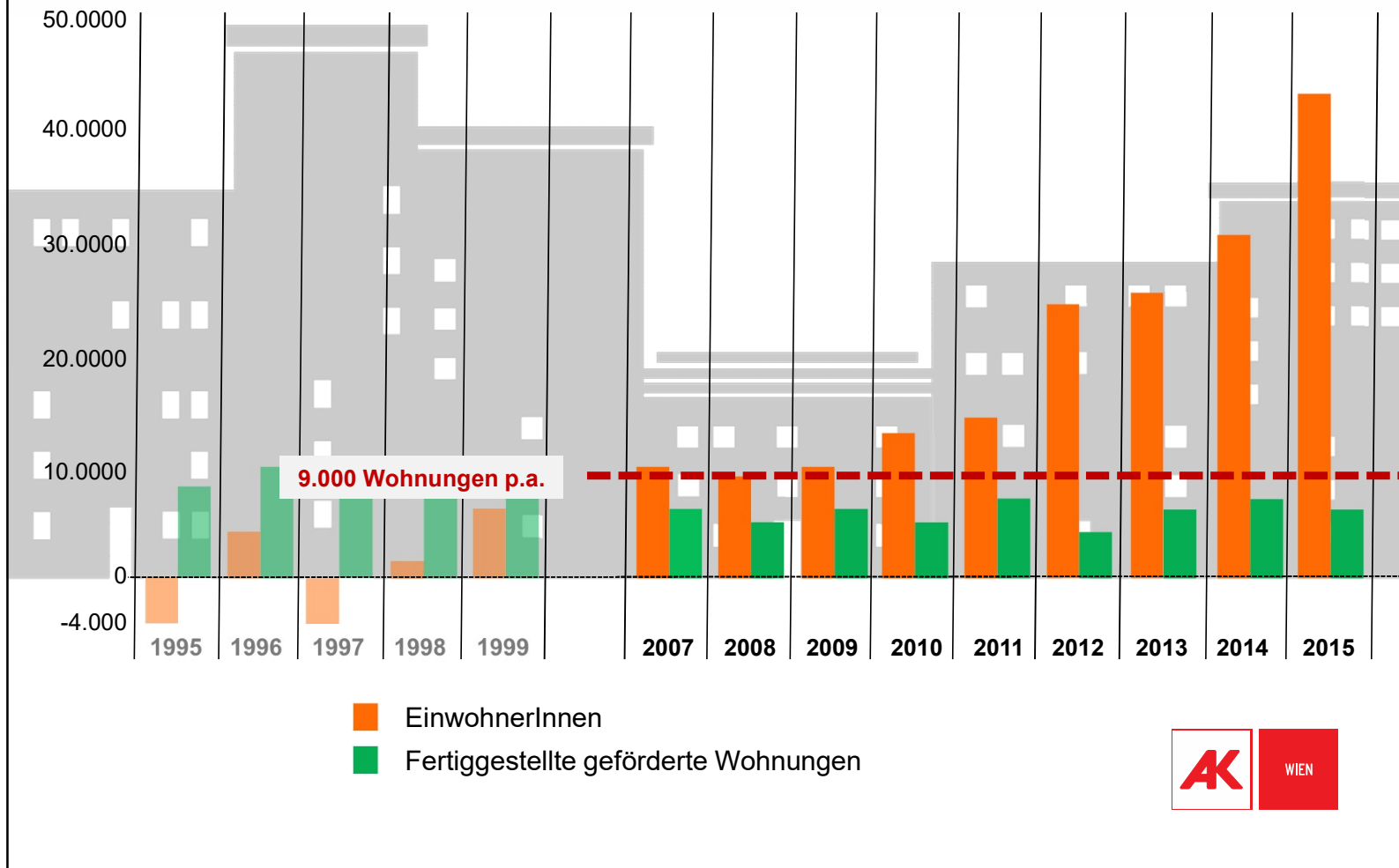


9.800

Geförderte Wohnungen

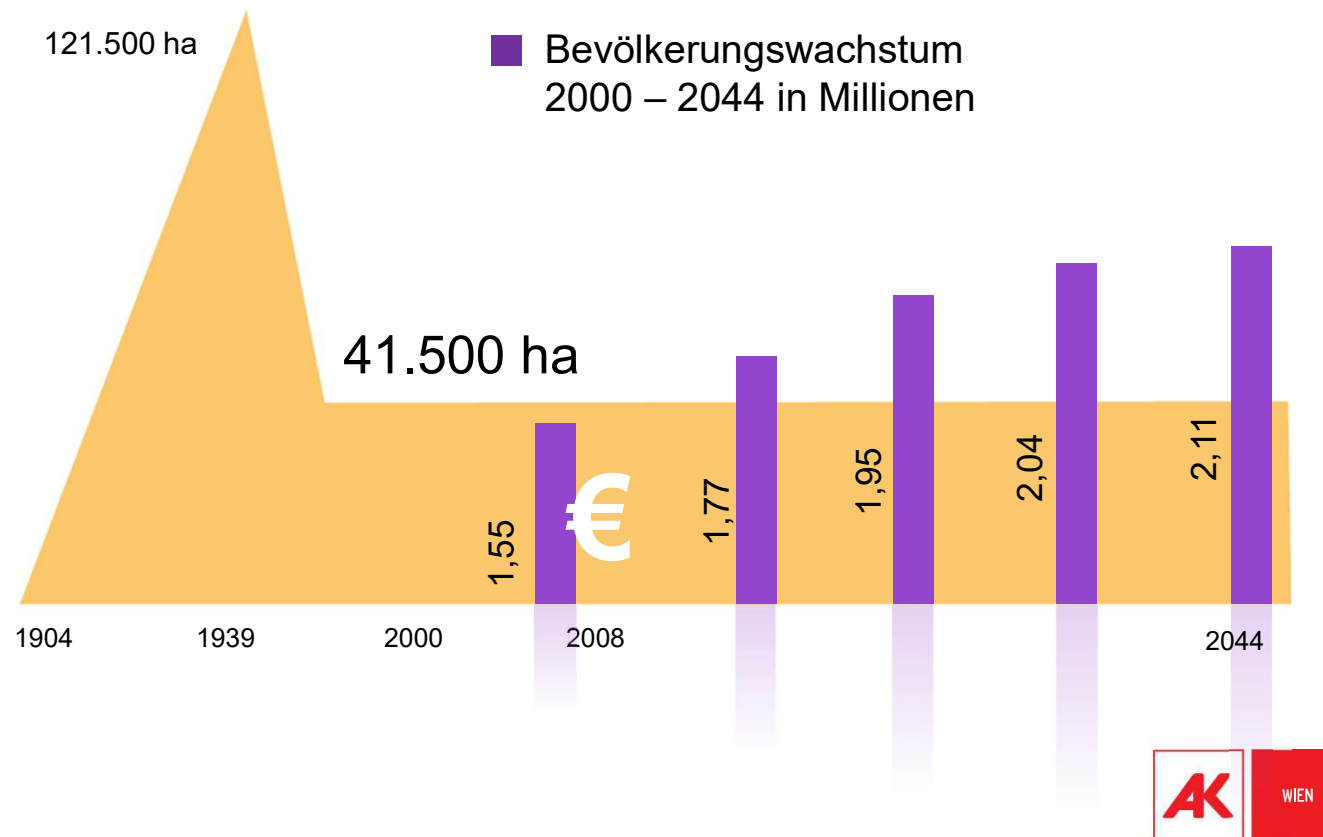


Bevölkerungswachstum und geförderte Wohnungen

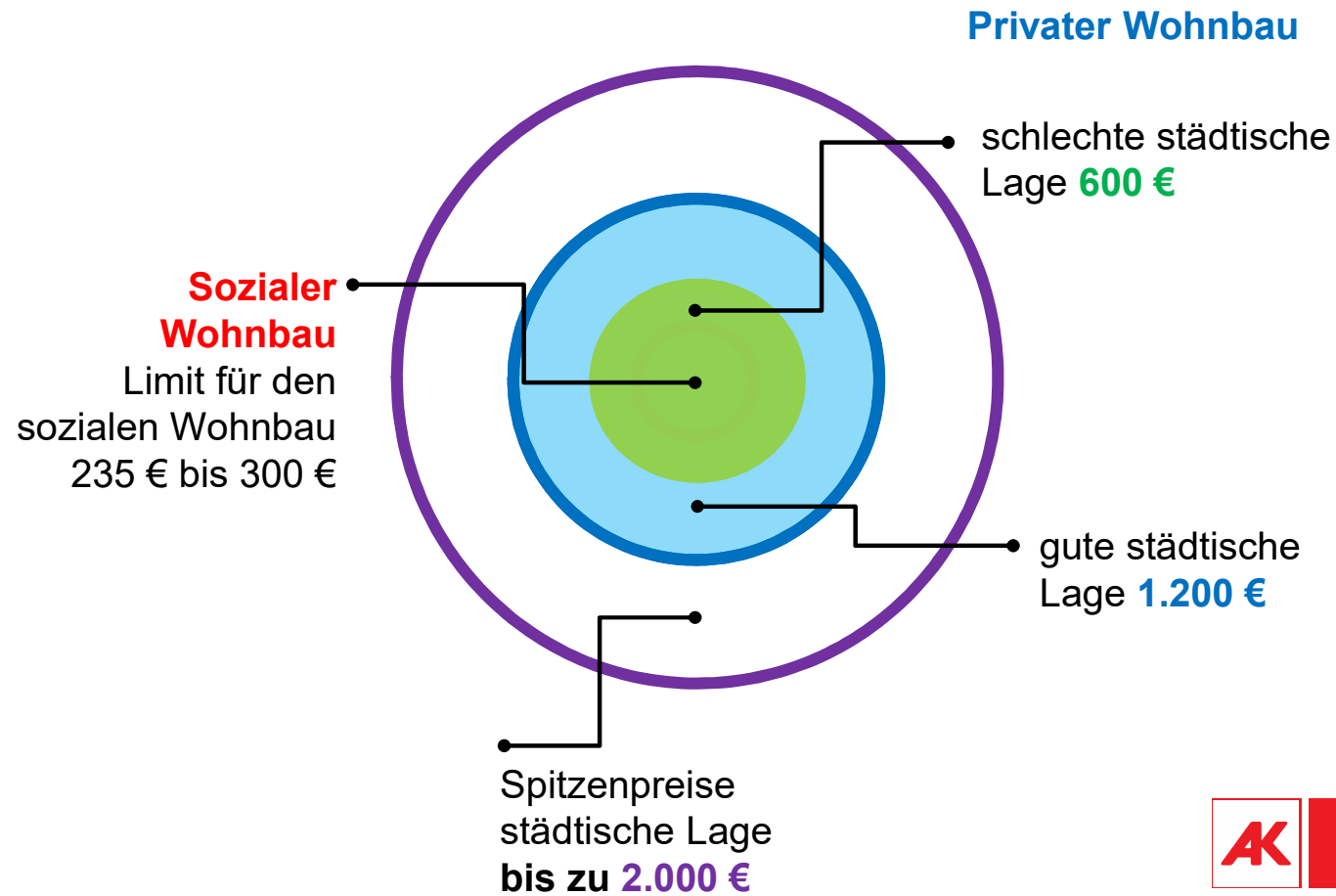


Wien wächst. Die Fläche nicht!

Extrafaktor Finanzkrise

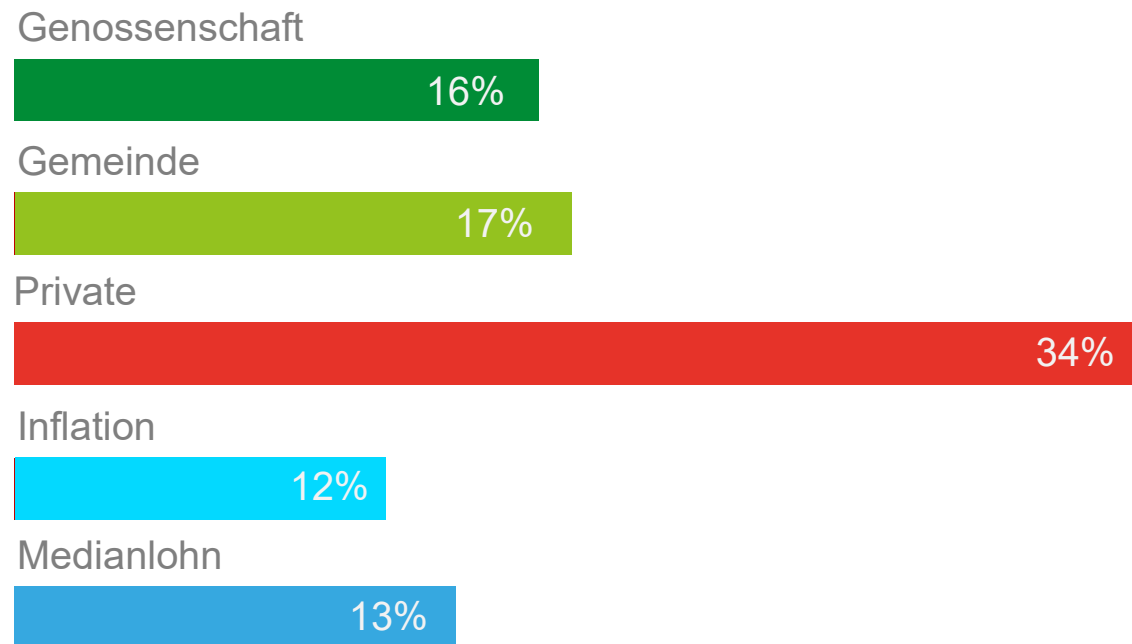


Bodenproblem in m²/Wohnnutzfläche



Wachsende Bedeutung des privaten Sektors

Bruttomieten, Wien 2008 – 2014



Wachsende Bedeutung des privaten Sektors



Kleinere Wohnungen



Anlageobjekt



Eigentumswohnungen



Befristungen

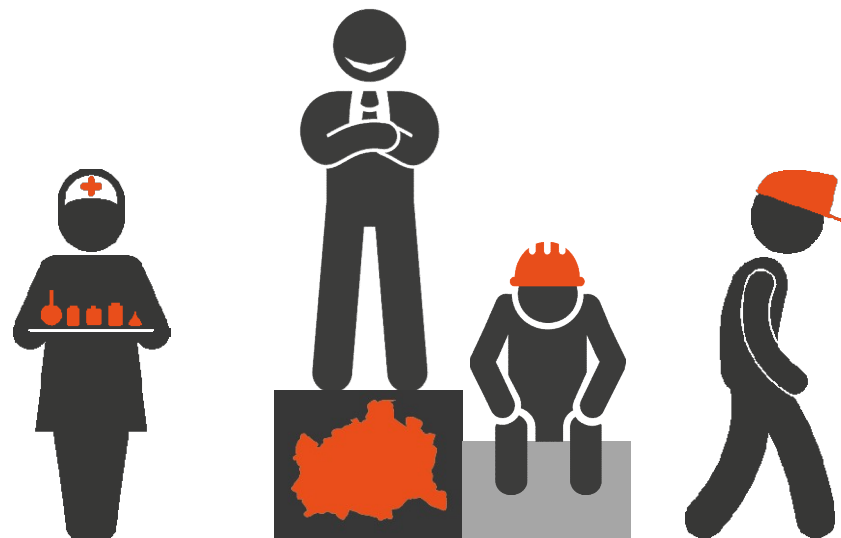


Zu hoher Anteil der Miete am Haushaltseinkommen



Verdrängung Gemeinnütziger
– längere Wartezeiten

Wachsende Bedeutung des privaten Sektors



Wachsende Bedeutung des privaten Sektors

Herausforderungen für Gemeinnützige

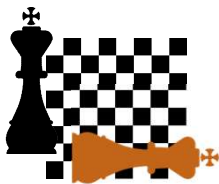


Strategien bei hohem Bodenpreis



Gemeinnützige im Fokus privater
Gewinninteressen („extrem unterbewertete Firmen“)

- Übernahme
- Begehrlichkeiten gewinnorientierter Eigentümer
- MieterInnen



Verhalten, das angreifbar macht



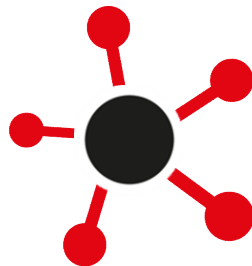
Strategie



Gemeinnützigkeit leben!



Markenkern stärken



Gemein + nützig!
Nützlich für alle



Strategie für Gemeinnützige 1: Gemeinnützigkeit leben!



Wohnungsverkauf – keine Spekulation,
keine teure Vermietung



Nicht-gemeinnützige Töchter erziehen



Kostendeckungsprinzip wieder stärken



Vermögensbindung aufrechterhalten



Strategie für Gemeinnützige 2: Markenkern stärken!



Günstigste Wohnungen für besonders
bedürftige Gruppen

Soziale Funktion des öffentlichen Raumes
unterstützen



Strategie für Gemeinnützige 3: Nützlich für alle: Nachverdichtung

Überbau von Garagen
oder Parkplätzen,
Supermärkten, etc.



Gemeinde- und Genossenschaftsbau:
Zusätzliche geförderte Wohnungen



Strategie für Gemeinnützige 3: Nachverdichtung!

Dachausbau

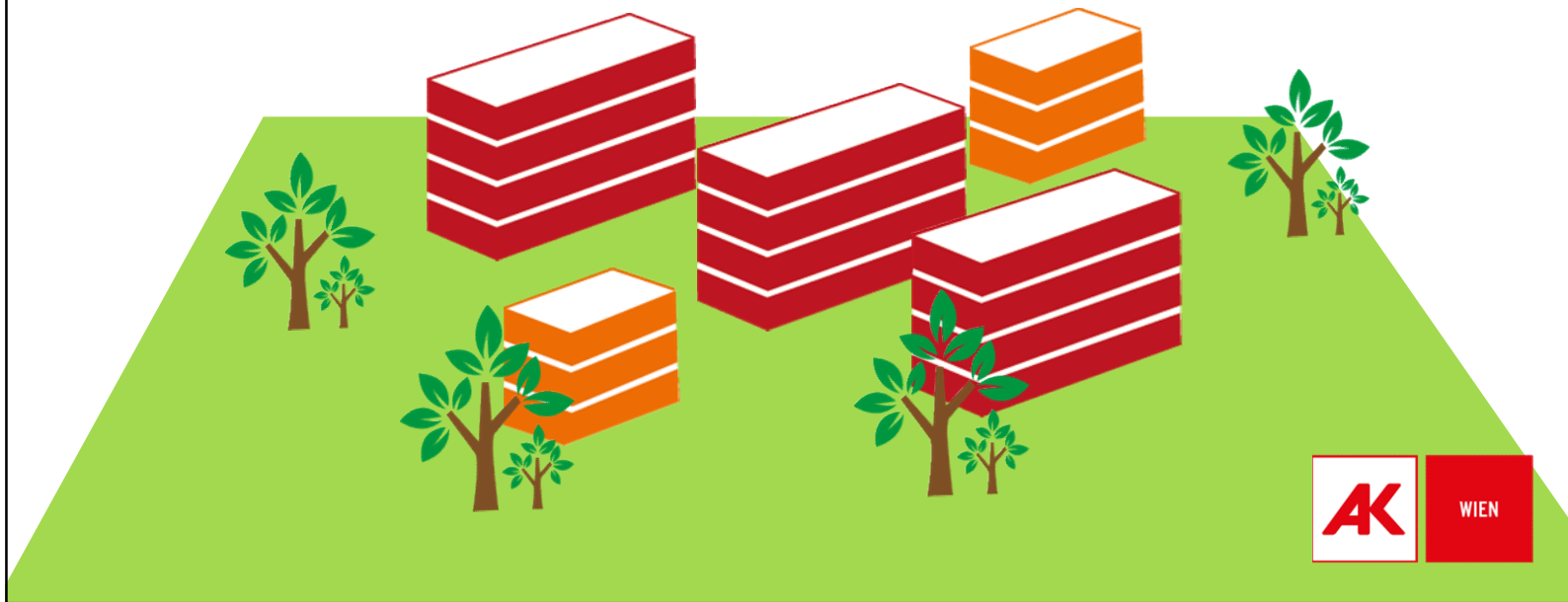


Gemeinde- und Genossenschaftsbau:
Zusätzliche geförderte Wohnungen



Strategie für Gemeinnützige 3: Nachverdichtung!

Neubau auf
schon vorhandenem
Gelände



Strategie für Gemeinnützige 4: Rechtliche Klarstellungen!

Zum Beispiel

- 13 Abs 4 WGG ändern/abschaffen
- Grundbuchanmerkung „WGG Wohnung“
- Klarstellung des Anwendungsbereichs des WGG: Mischprojekte



