

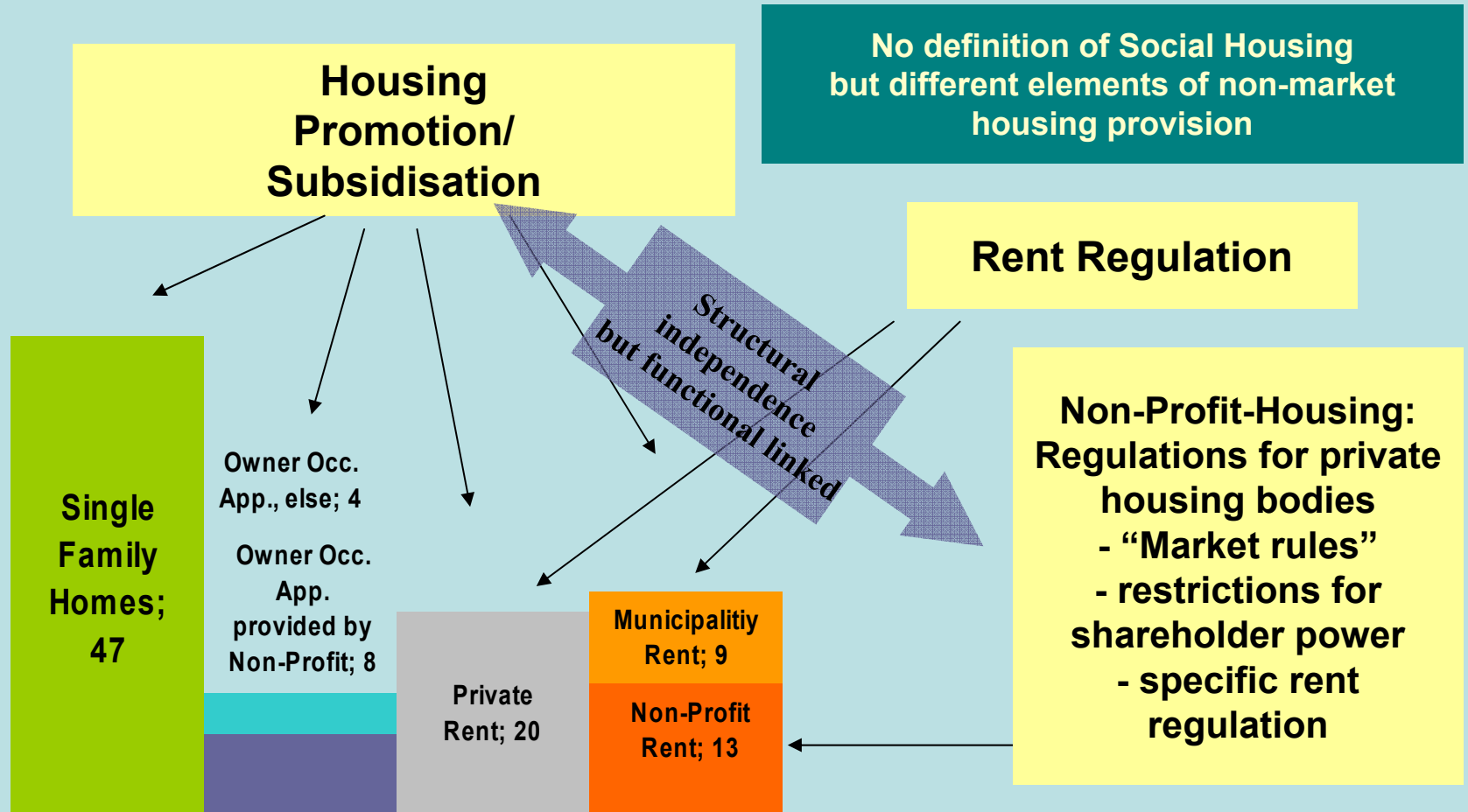
Die Bedeutung des gemeinnützigen Sektors im städtischen Wohnbau in Österreich

**Präsentation im Rahmen der
vwbf-Studienexkursion 2007
Eva Bauer, Österr. Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen
April 2007**

UNTERSCHIEDE HOLLAND/AMSTERDAM - ÖSTERREICH

- Anteile des gemeinnützigen (sozialen) Sektors sind in Ö geringer, bleiben im Zeitverlauf aber konstant bezogen auf den Gesamtbestand (Ö rd. 21%) - bzw. steigen im Geschoßwohnbau (Ö 2001: rd 36 %)
- „Sozialwohnungsbestand“ in Österreich ist gesplittet: *kommunaler Wohnbau* neben *gemeinnützigem* und *gefördertem Wohnbau*
- „Woningcorporaties“ sind älter, größer – und vermutlich eigenkapitalstärker - als österreichische GBVs (Whg pro GBV 3.900, Sitz Wien: 3.500)
- Wohnbauförderung (Objektförderung) in Ö nach wie vor vorhanden
- Subjektförderung (Beihilfen) hat in Ö geringeren Stellenwert
- Grundstücksbewirtschaftung: in (manchen ???) niederländischen Städten ist Grund städtisches Eigentum
- Neubaubedarf in kommenden Jahren in Ö hoch - Herausforderung

Elements and System of Social Housing



ZUR FUNKTION DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

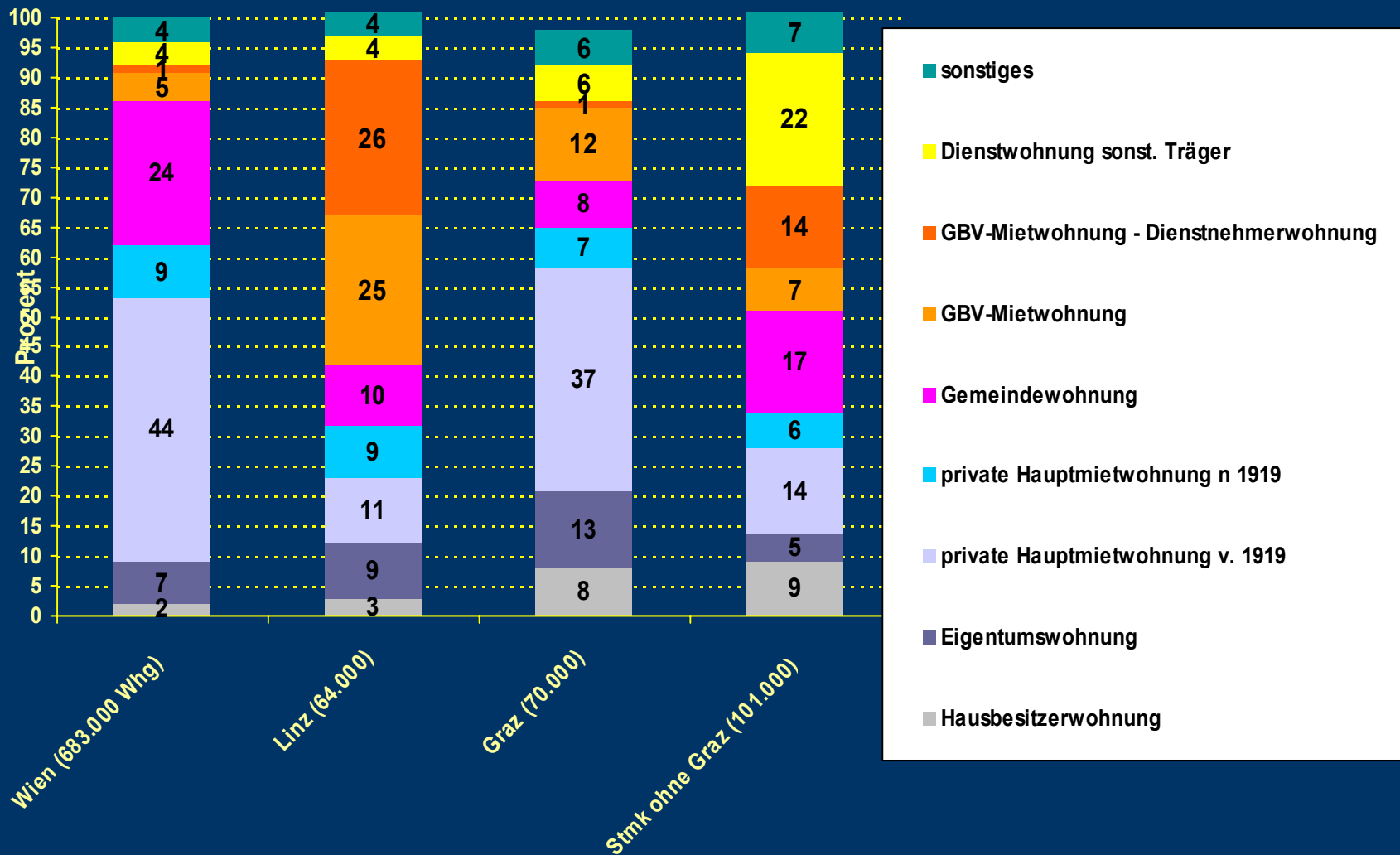
Die Funktion des gemeinnützigen Wohnbaus ist keine einheitliche, sondern variiert mit

- Typus der Region/Stadt,
- der historischen Epoche,
- der „Zielrichtung“ der Bedarfsdeckung,
- „äußeren Anforderungen“ durch Politik, Gesetzgebung, Förderung
- und der Marktsituation.

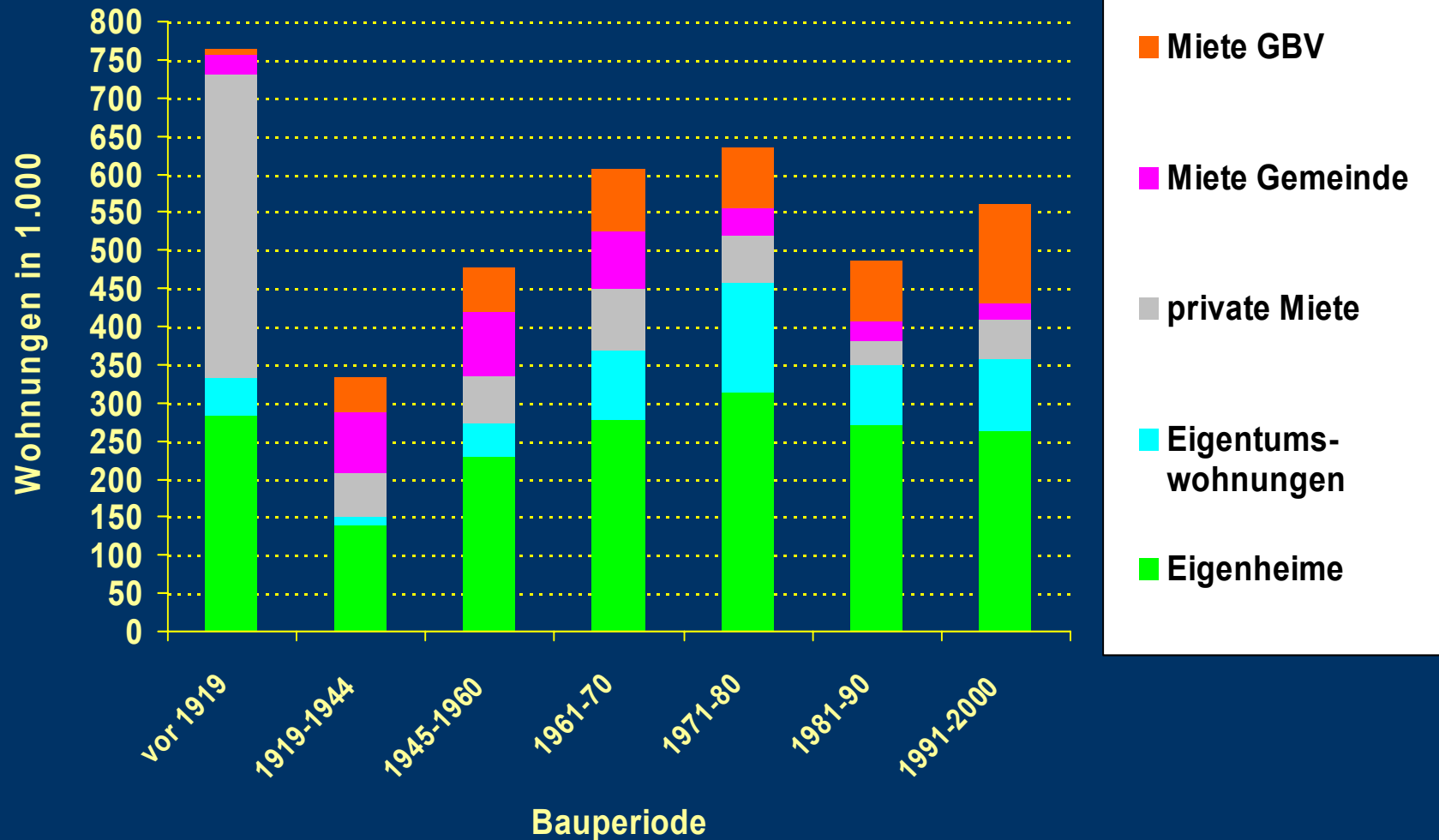
Ebenso werden Unterschiede konstituiert in Abhängigkeit von

- Selbstverständnis,
- Unternehmenszielen, Zielgruppen
- Organisationsform und
- Eigentümerstruktur der Bauvereinigung

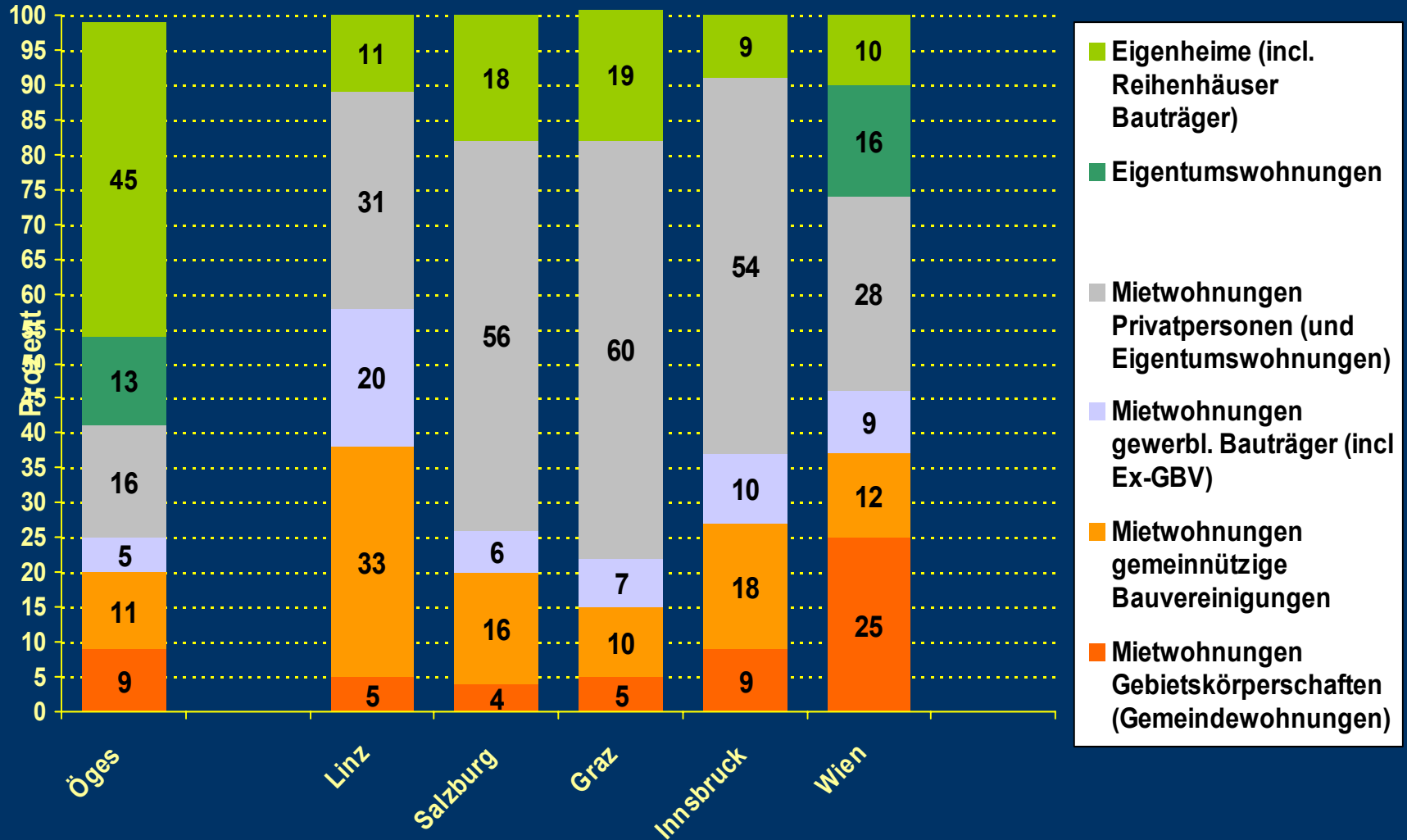
Geschoßwohnungsbestand 1971 nach Regionen und Typen (Trägern)



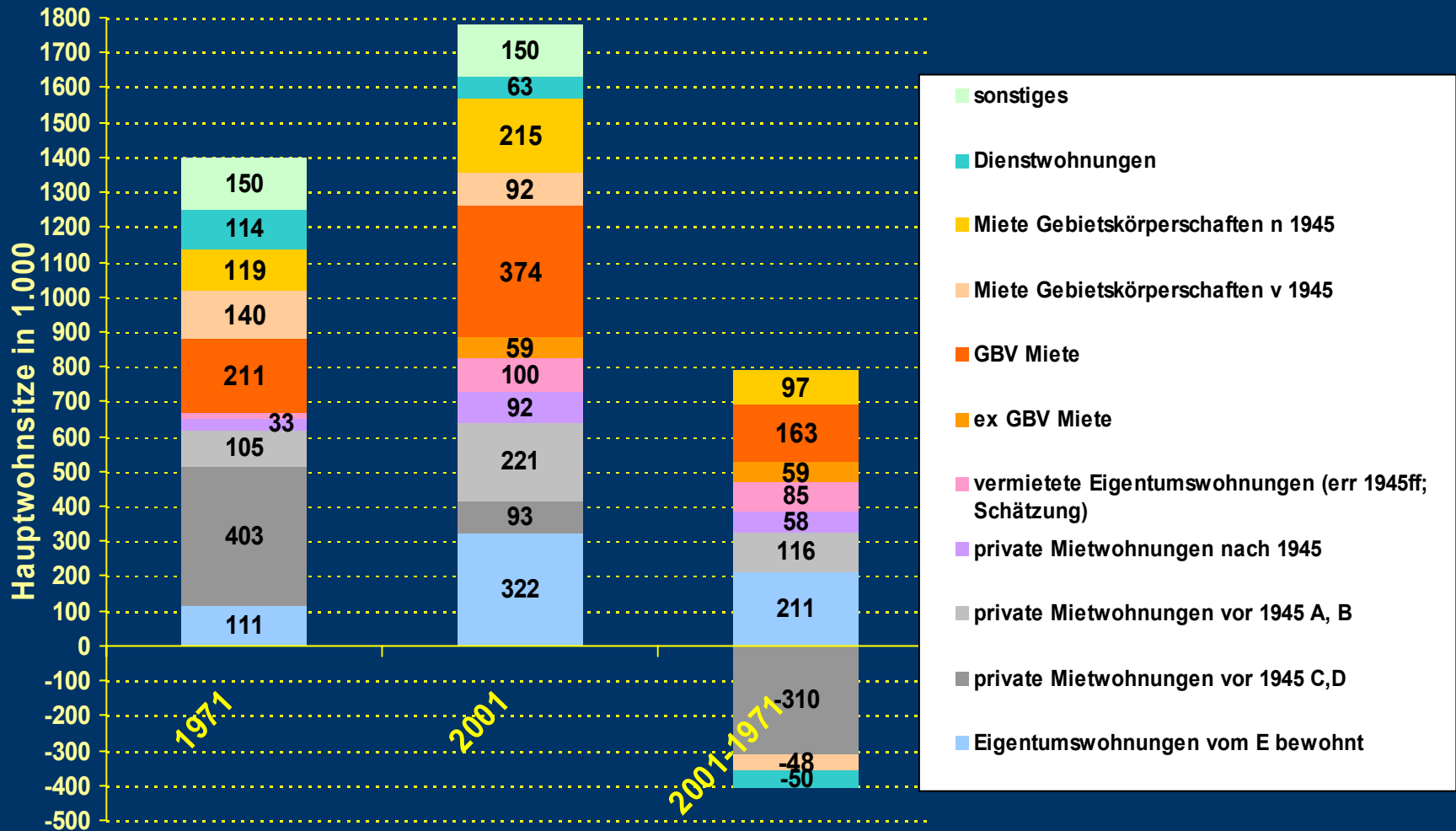
Wohnungsbestand Österreich 2001 nach Bauperioden und Typ



Gesamtwohnungsbestand Österreich 2001 nach Regionen und Typen (Trägern)



Geschoßbauwohnungen Österreich 1971 und 2001: Quantitative Veränderungen - Funktionswandel



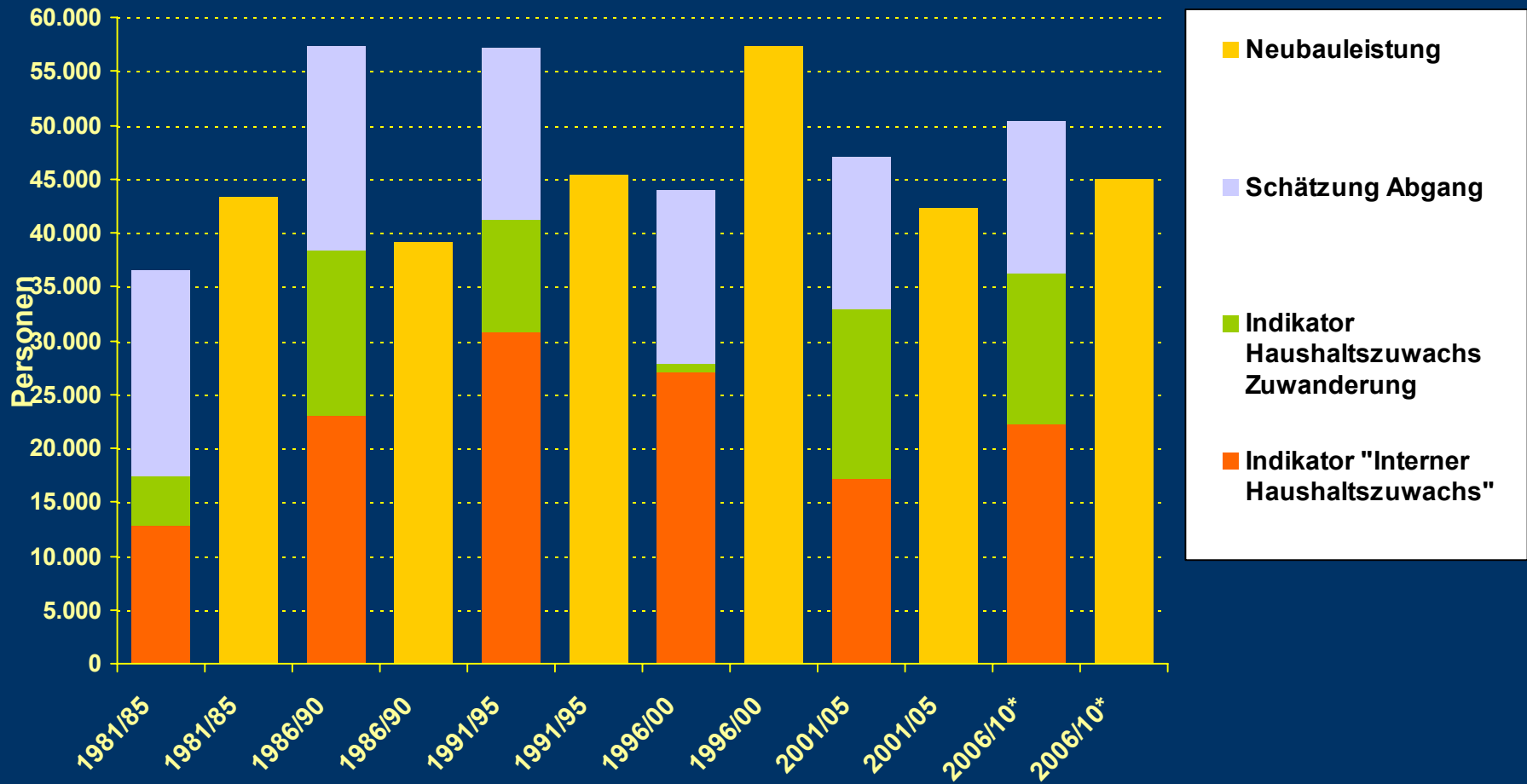
Entwicklungen 1971 – 2001: mehr kommunale und GBV-Wohnungen – mehr Markt

- Privater Mietwohnungsbestand ist absolut (-50.000) und relativ zurückgegangen (von 40 auf 28 %)
- Eigentumswohnungen haben zugenommen (+ 300.000 Wohnungen; Eigentümeranteil von 8 auf 18% gestiegen)
- Kommunale und GBV- Mietwohnungen („Sozialwohnungen“) haben absolut und relativ zugenommen: 270.000 Whg; Anteil von 34 auf 42% gestiegen (incl. ex-GBV)
- Anteil der Sozialmietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand von 46 auf 59% gestiegen
- Innerhalb der Sozialmietwohnungen haben GBV-Wohnungen Mehrheit erreicht
- Mehr Markt / veränderter Funktion der Altmietwohnungen: Zunahme der Sozial-Wohnungen hat Freigabe der Mieten im privaten Segment begünstigt/ermöglicht
- Insgesamt ist Menge und Anteil der („relativ“) frei vermietbaren Wohnungen von 50.000 auf 400.000 gestiegen (von 3 auf 23%)
- und Bestand/Anteil der kommunalen, gemeinnützigen und mietrechtlich gebundenen Mietwohnungen ist zurückgegangen (von 70 auf 42%, -236.000 Wohnungen)
- Während in den 1960er und 1970er Jahren auf geförderte Neubauwohnungen relativ teuer waren (die Relation zwischen Friedenskronenzins und der Annuität in einer Neubauwohnung lag bei 1 : 15) war Mietenanstieg bei den gemeinnützigen/geförderten Wohnungen geringer als im privaten Segment, wo die Wiedervermietung zu Marktmieten einen starken Kostenschub bewirkt
- Damit hat sich auch die Funktion des gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes verändert: Er dient heute in stärkerem Maße zur Versorgung einkommensschwächerer Gruppen als früher
- Eine wesentliche Funktion des kommunalen und gemeinnützigen Wohnbaus besteht auch in der Stabilisierung der Mietenentwicklung insgesamt: Während die privaten Mieten im beobachteten Zeitraum um mehr als das 10-fache gestiegen sind, liegt der entsprechende Faktor im gemeinnützigen Bereich unter 8 – trotz des hohen Neubauanteils.

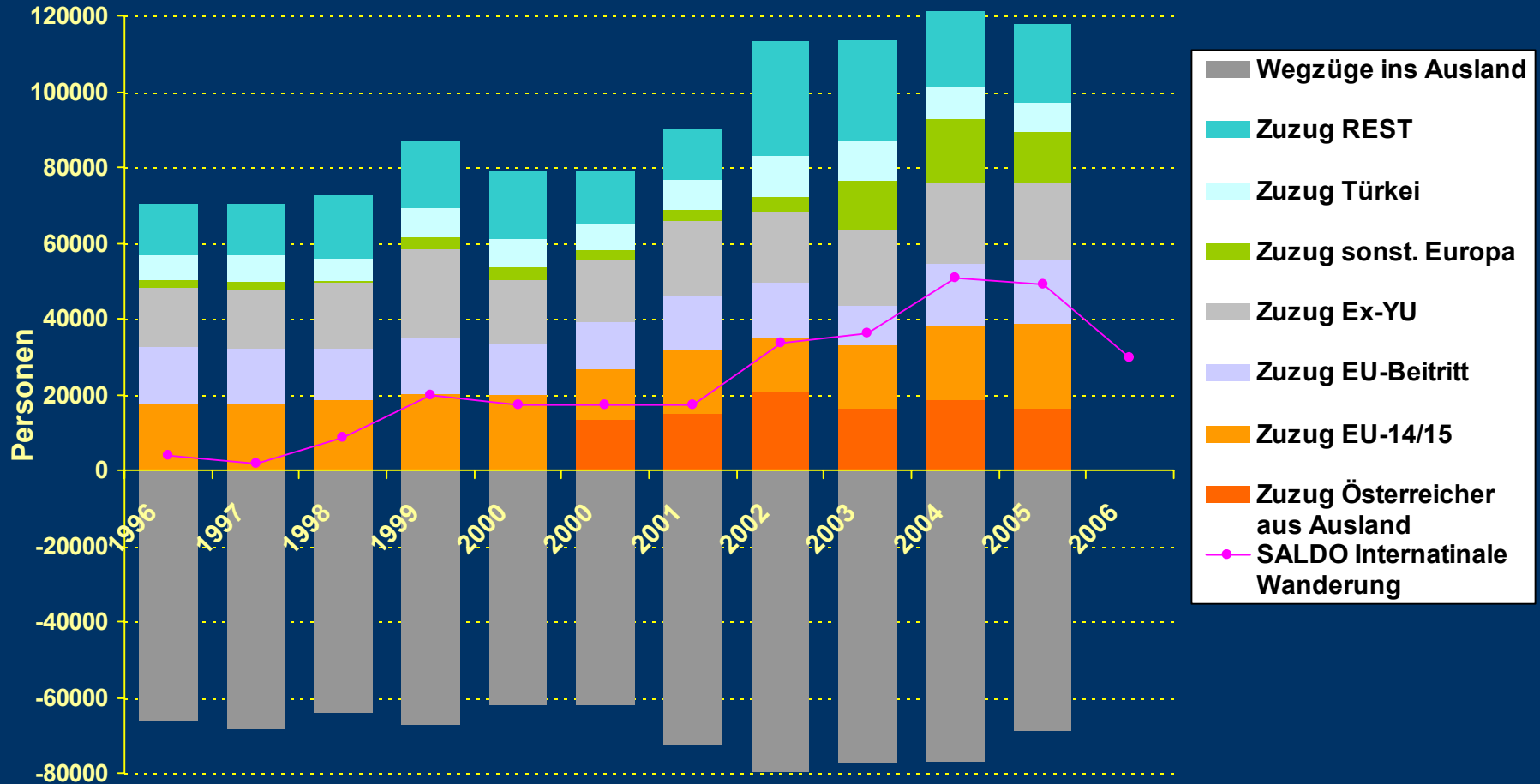
Aktuelle Herausforderung für gemeinnützigen Wohnbau: Abschätzung und Leistung des erforderlichen Neubauvolumens

- **Aktuelle Zuwanderung lässt einen höheren Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs absehen als noch vor zwei Jahren prognostiziert**
- **Während „alte“ Wohnungsbedarfsprognose (2005) von einem aktuellen Neubaubedarf von rd. 46.000 Wohnungen jährlich ausgeht, werden in der Diskussion derzeit 50.000 bis 55.000 genannt**
- **Gefördert wurden zuletzt jährlich rd. 33.000 Wohnungen, eine Steigerung ist mit dem vorhandenen Mittelvolumen schwer zu bewältigen**
- **Tatsächlich dürfte der Neubaubedarf gegenüber diesen neuen Zahlen etwas geringer sein:
Die Zuwanderer werden nicht sofort eigene Haushalte gründen; in den letzten Jahren sind im vorhandenen Bestand Reserven aufgebaut worden, die zur Zeit zumindest zum Teil mobilisiert werden dürften**
- **Die Aktuelle Neubauleistung lag in den letzten drei Jahren sogar unter 45.000 Wohnungen, für die kommenden Jahre zeichnet sich aber eine Steigerung ab**

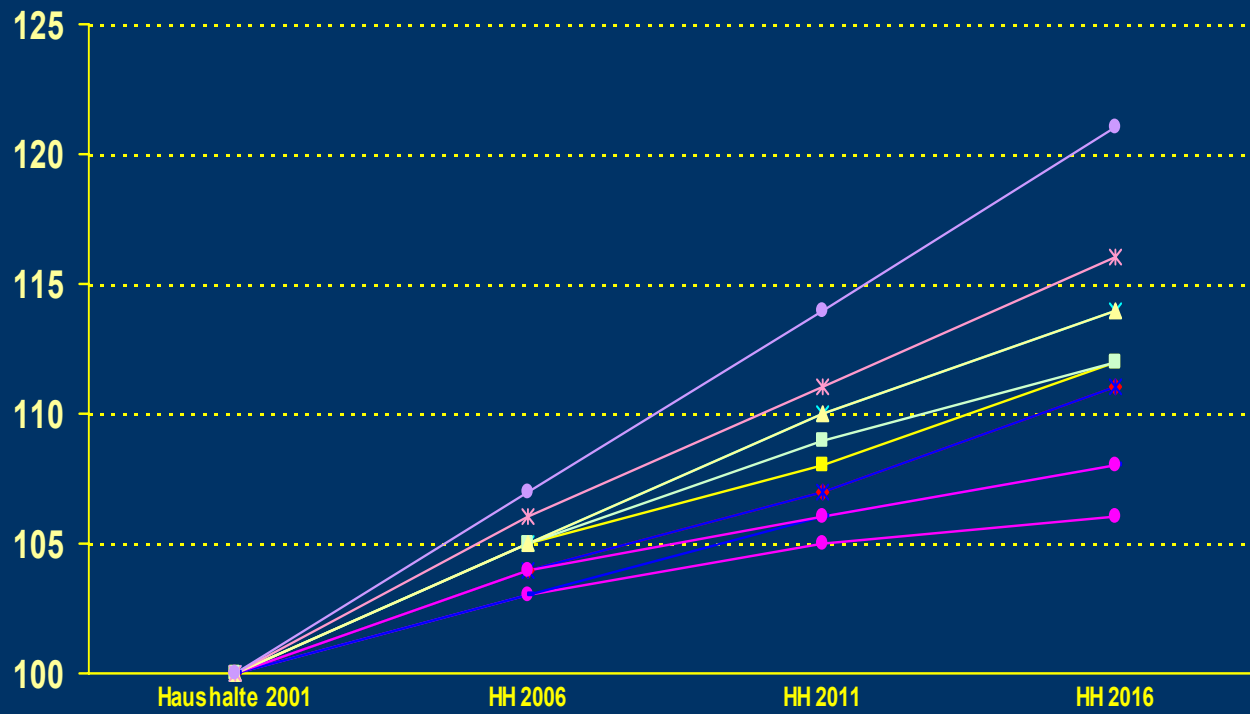
Indikatoren Wohnungsbedarf Österreich 1981 - 2006



Internationale Wanderungssalden Österreich 1996 - 2006



Index Haushalte



—◆— Ö alte Prognose	100	104	107	111
—■— Ö neue Prognose	100	105	108	112
—×— Wien neue P	100	105	110	114
—*— NÖ neue Prog	100	104	107	111
—●— B neue Prog	100	103	105	106
—●— Kär neue Prog	100	103	106	108
—●— Stei neue Prog	100	104	106	108
—■— OÖ neue Prog	100	105	109	112
—▲— SA neue Prog	100	105	110	114
—*— T neue Prog	100	106	111	116

Geschoßwohnungsbestand Österreich 2001 nach Regionen und Typen (Trägern)

