

vwbf Symposium, 20. April 2017

Das System der Wohnungsgemeinnützigkeit Verteilungswirkungen & Deregulierungspotentiale

Preis - Angebot - Verteilungseffekte

- Preisbildung nach WGG bzw. durch Markt
- Wohnungsangebot nach WGG bzw. durch Markt
- Verteilungswirkungen durch:
 - WGG im Neubau direkt
 - Neubau gemäß WGG am Gesamtmarkt
 - das WGG über die Nutzungszeit
 - den Generationenvertrag des WGG

Preisbildung: WGG versus „Markt“

MIETPREISE		
	GBV	sonstige Private
	<i>Euro/m2/Monat exkl. BK/Ust.</i>	
ohne WBF	6,5-8,5	9,0-11,5
mit WBF	4,0-7,5	
KAUFPREISE		
	GBV	sonstige Private
	<i>Euro/m2 inkl. Ust.</i>	
Eigentum	2.300-3.000	3.000-7.000

Wohnungsproduktion: WGG versus „Markt“

	GBV	sonstige Private
	<i>fertiggestellte Wohnungen pro Jahr</i>	
1996/2000	18.900	16.110
2001/5	13.070	11.510
2006/10	14.290	14.740
2011/15	14.470	13.810

Direkte Verteilungswirkung: WGG im Neubau

- Kostendämpfung (Barwert) je m² WNFI in der Kostendeckungsphase (35 Jahre):
€ 522 - € 1005
- Kaufkraft-Plus pro Monat bei 72m² WNFI:
€ 145 - € 182
- Mehrfläche bei äquivalenten Kosten:
+28% oder 72 m² statt 51,5 m²

Direkte Verteilungswirkung: WGG im Altbau

- Kostendämpfung (Barwert) je m² WNFI über die Kostendeckungsphase (70 Jahre):
€ 1.600 - € 2.500
- Kaufkraft-Plus pro Monat bei 72 m² WNFI:
€ 409 - € 668
- Mehrfläche bei äquivalenten Kosten:
+110% oder 72 m² statt 35 m²

WGG-“Rückkoppelungseffekt“ auf Wohnungsneubau

	Anteil	Wohnungen	Verteilungseffekt durch GBV
Miete/Eigentum Luxus	10%	3.000	keine
Miete/Eigentum sonstige Private	21%	6.000	Wohnungsgröße Miethöhe
Miete GBV	52%	15.000	100%
Miete Institutionelle Investoren	17%	5.000	Wohnungsgröße Miethöhe

Verteilungswirkung des WGG-Generationenvertrags

- Grundmiete von 1,75 €/m² nach Ausfinanzierung steht als Eigenkapital zur Reinvestition zur Verfügung
- Langfristig ermöglicht das den Erhalt des Wohnungsbestandes
- Im Falle ausgeübter Eigentumsoption geht dieser Effekt verloren

Generationenvertrag als Multiplikator

- Grundmiete von € 1,75 je m² nach Ausfinanzierung schafft freien Cash-Flow für Reinvestition
- Dieser freie Cash-Flow kann als Sicherheit für zusätzliches Eigenkapital fungieren
- Dieses zusätzliche Eigenkapital ermöglicht bis zu einer Verdoppelung der aktuellen Investitionstätigkeit der GBV-Unternehmen

Generationenvertrag als Multiplikator: Beispiel SOZIALBAU-Gruppe

- Kapitalerhöhungen 2012 bis 2015
- Gefördertes Bauvolumen um ungefördertes WGG-Bauvolumen verdoppelt
- Miethöhe gemäß den WBF-Bestimmungen
- Unterschied aufgrund Wegfall Eigenmittelerersatzdarlehen

Deregulierungspotentiale

Sanierung via § 14 (7) WGG

- keine Mehrbelastung der Bewohner
- schnellere Refinanzierung und somit Absenkung auf 3,75 Euro/m²/Monat
- Klarstellung in § 14 Abs. 7 WGG, dass Fremdmittel-Tilgung auch Sanierungsdarlehen umfasst

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

