

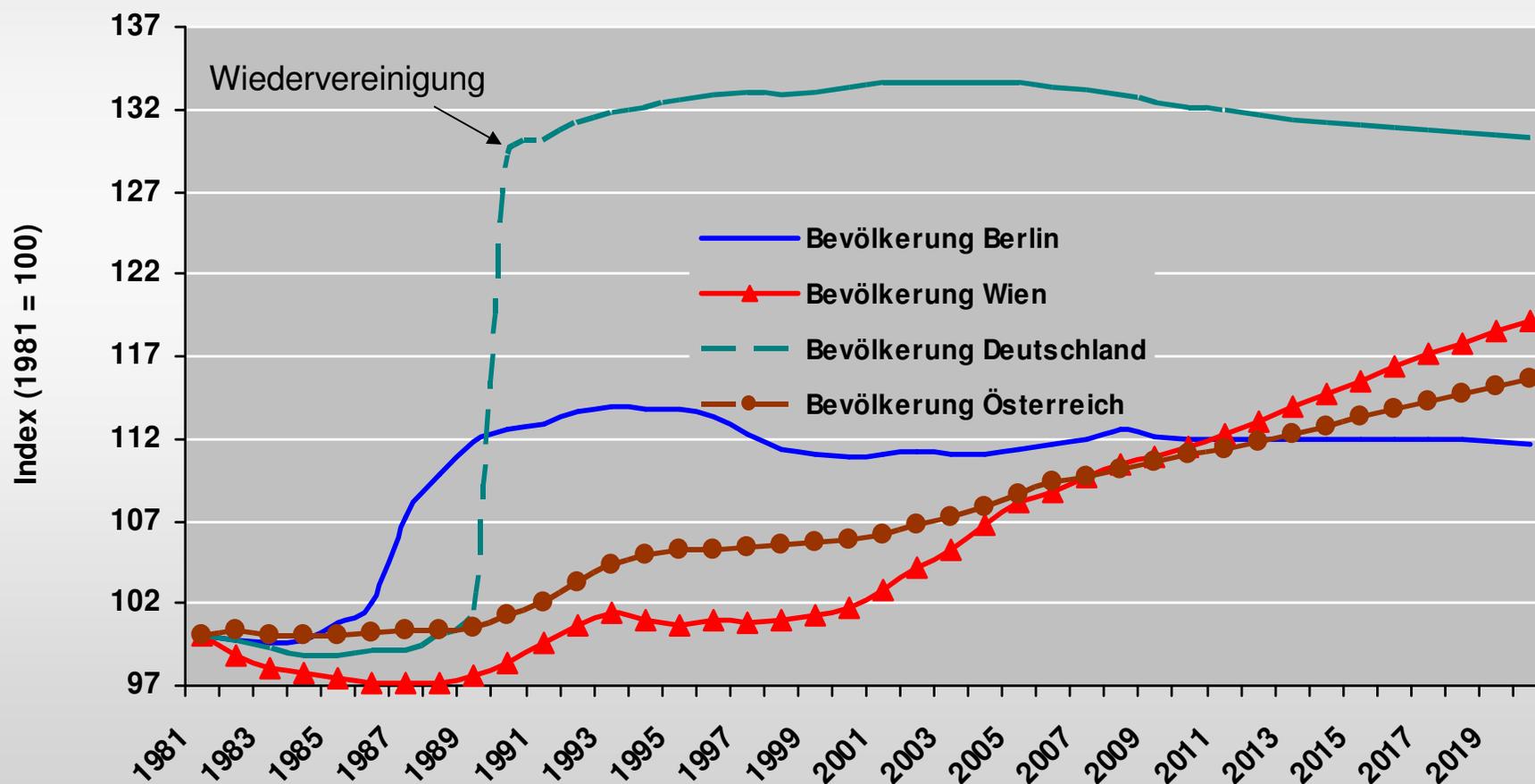
Zur Privatisierung sozial gebundenen Wohnraums

Ein Vergleich zwischen Österreich und Deutschland

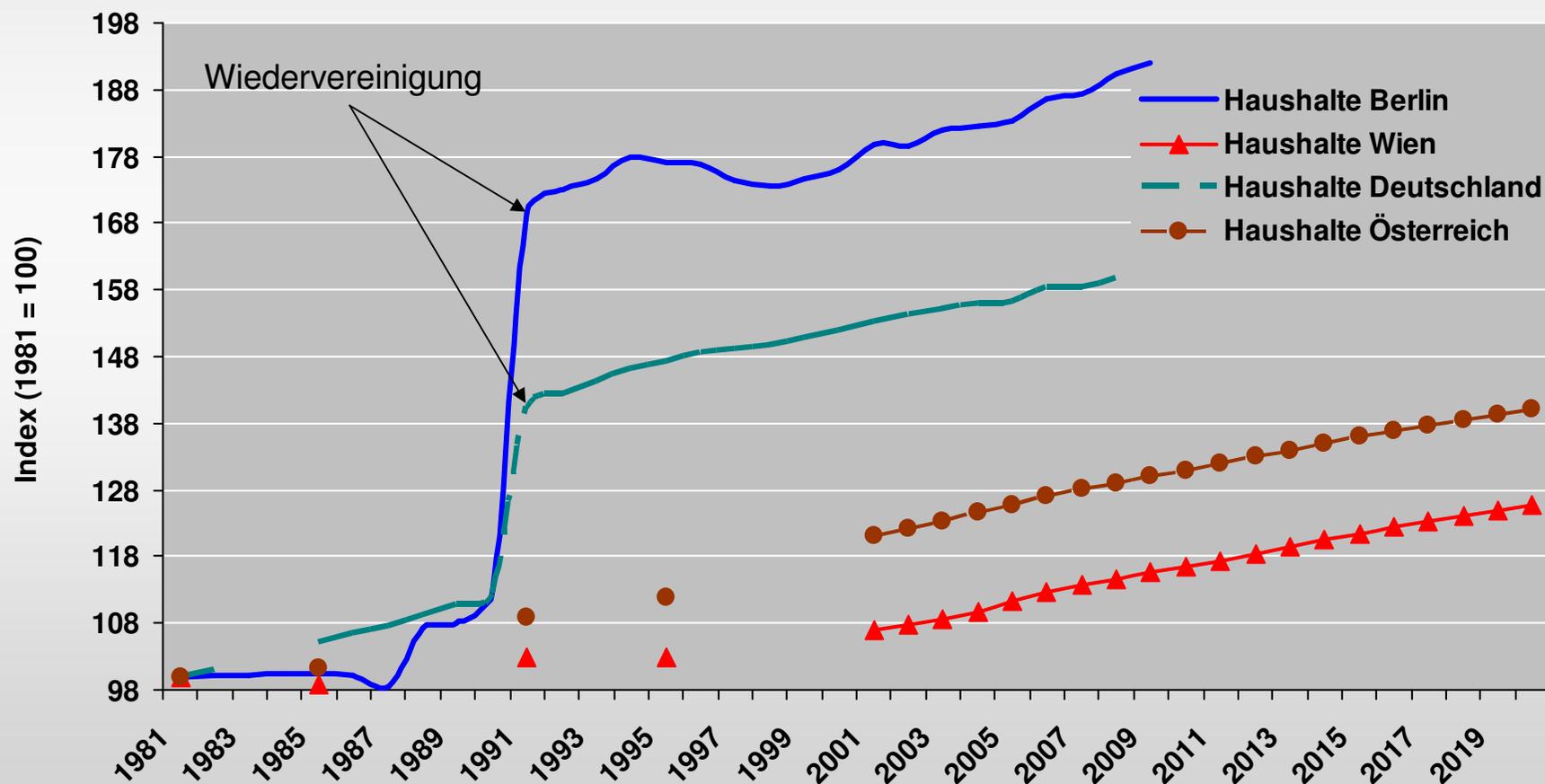
Mag. Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat
Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

vwbf Studienexkursion 2010
Berlin, 23.9.2010

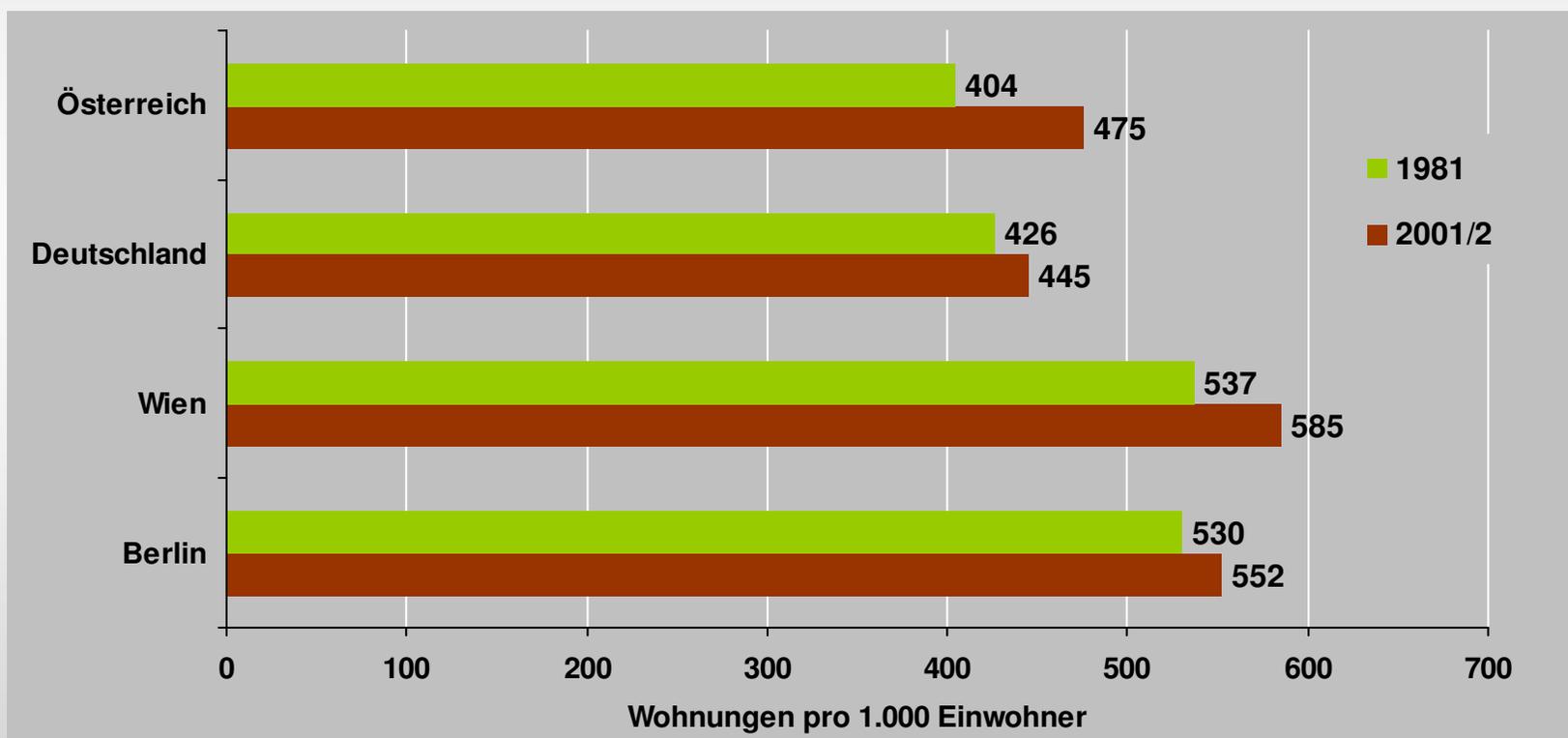
Bevölkerungsentwicklung Wien/Österreich – Berlin/Deutschland 1981 – 2020 (Prognose)



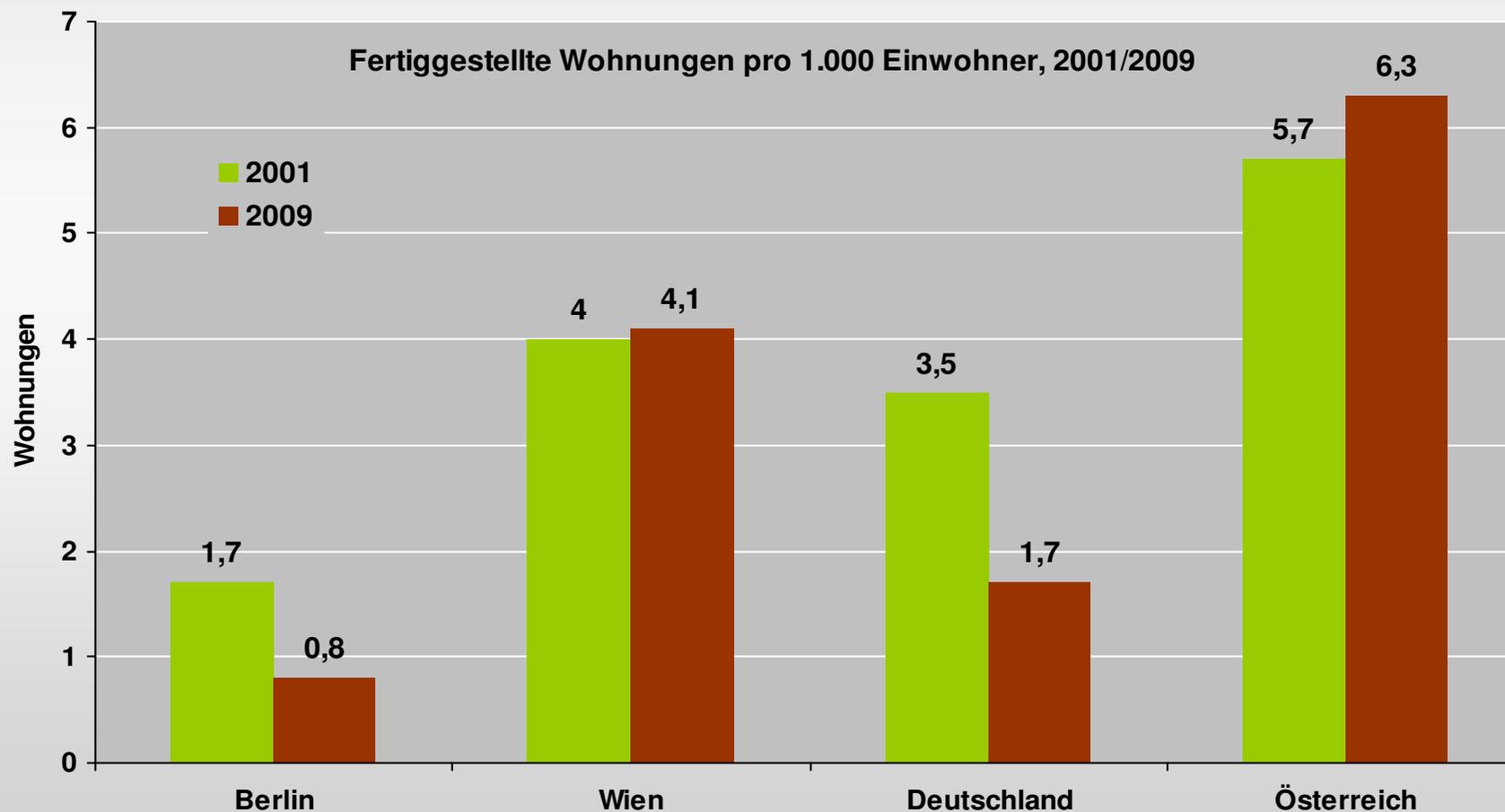
Haushaltsentwicklung Wien/Österreich – Berlin/Deutschland 1981 – 2020 (Prognose)



Strukturdaten der Wohnversorgung – Wohnungen pro 1.000 Einwohner

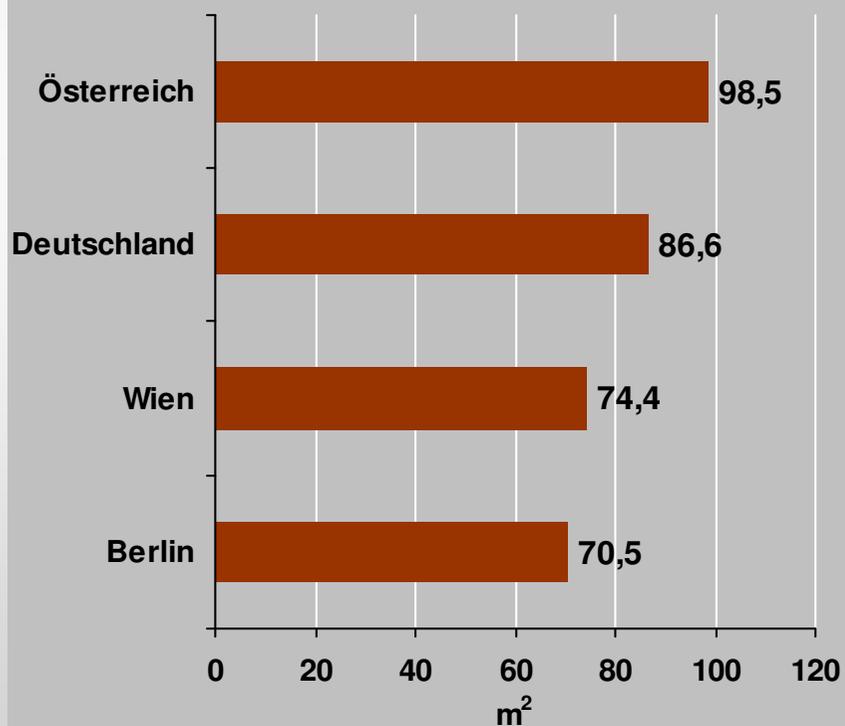


Strukturdaten der Wohnversorgung – Neubauleistung 2001/2009

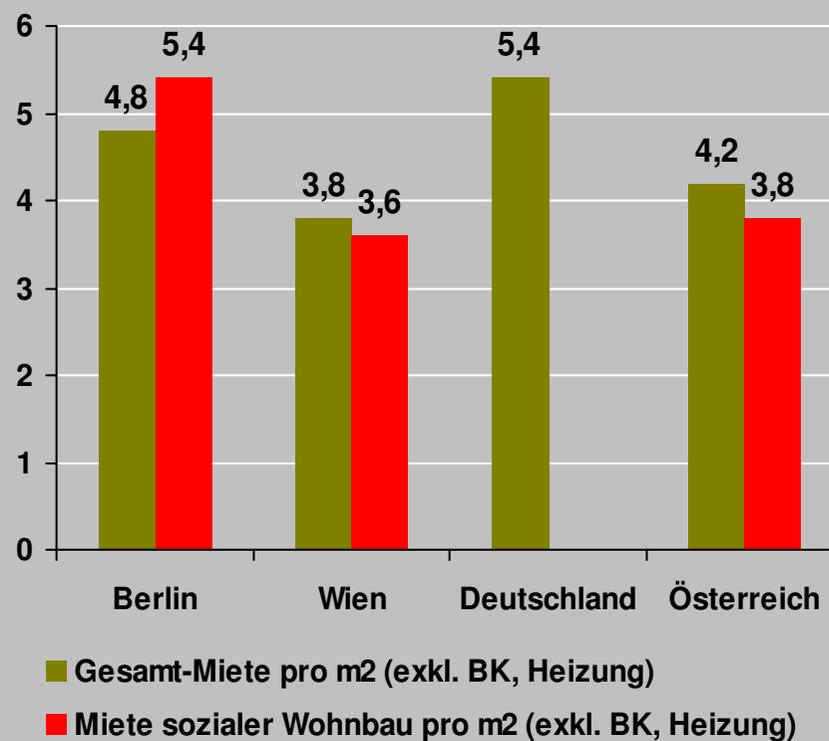


Strukturdaten der Wohnversorgung – Wohnfläche je Wohnung und Mietkosten

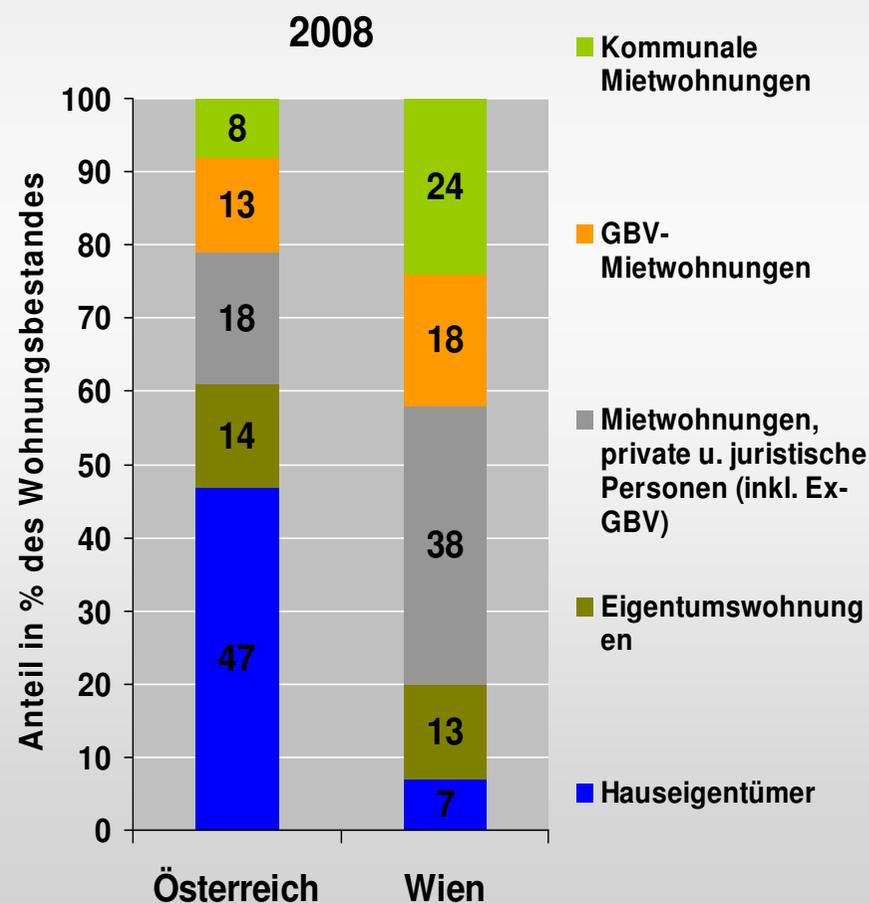
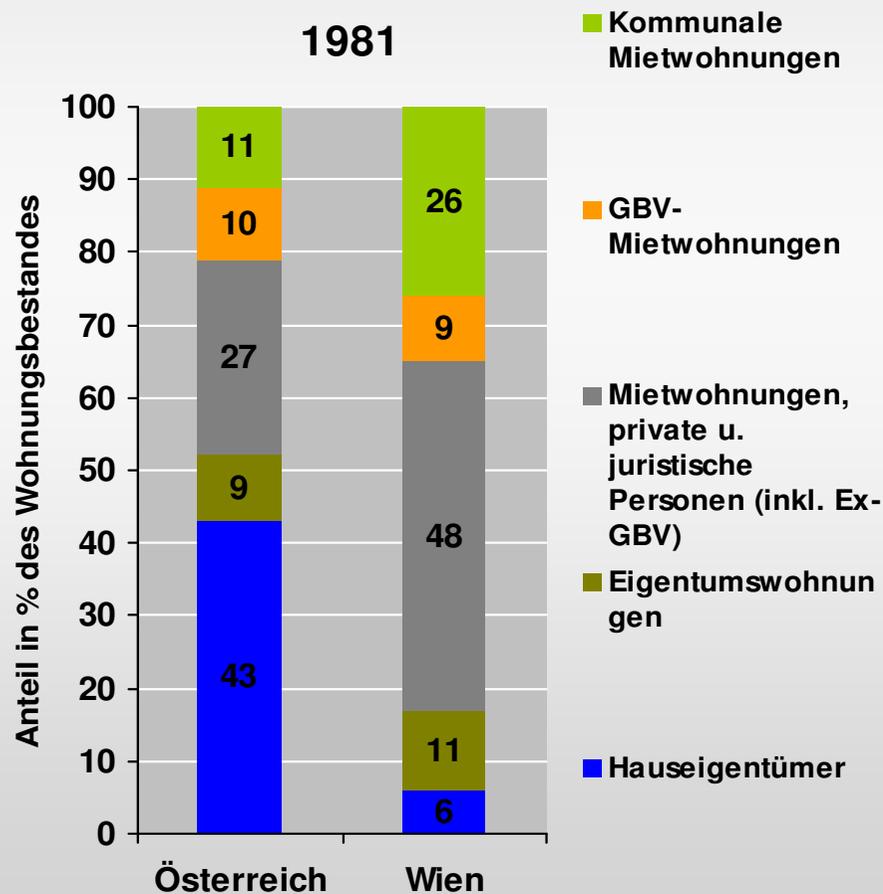
m²-Wohnfläche je Wohnung (2006/9)



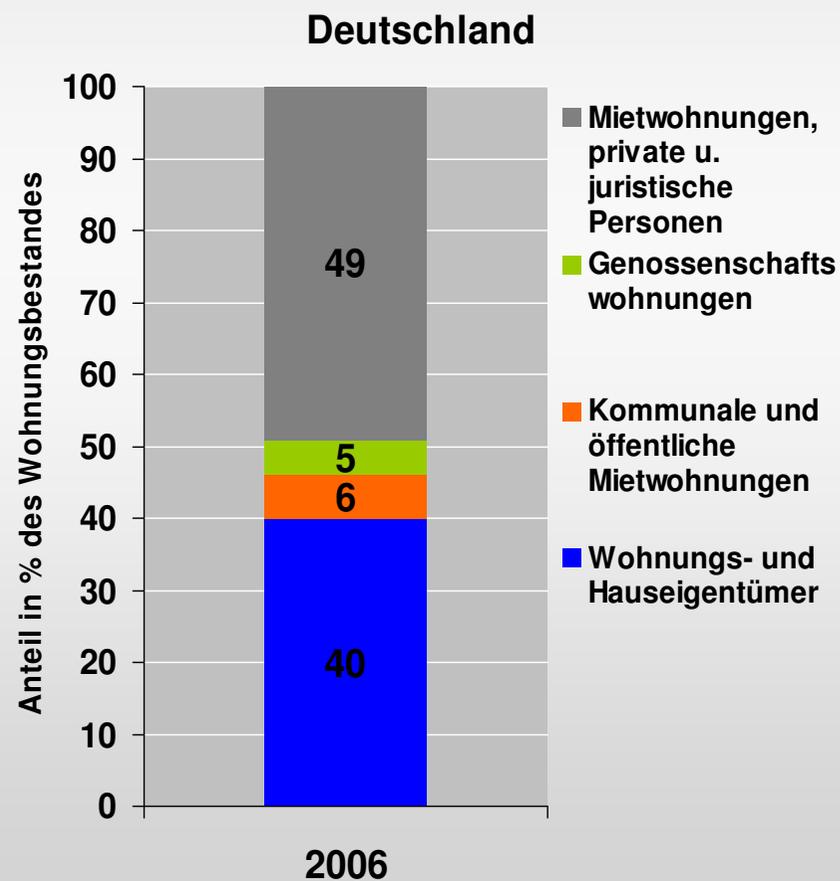
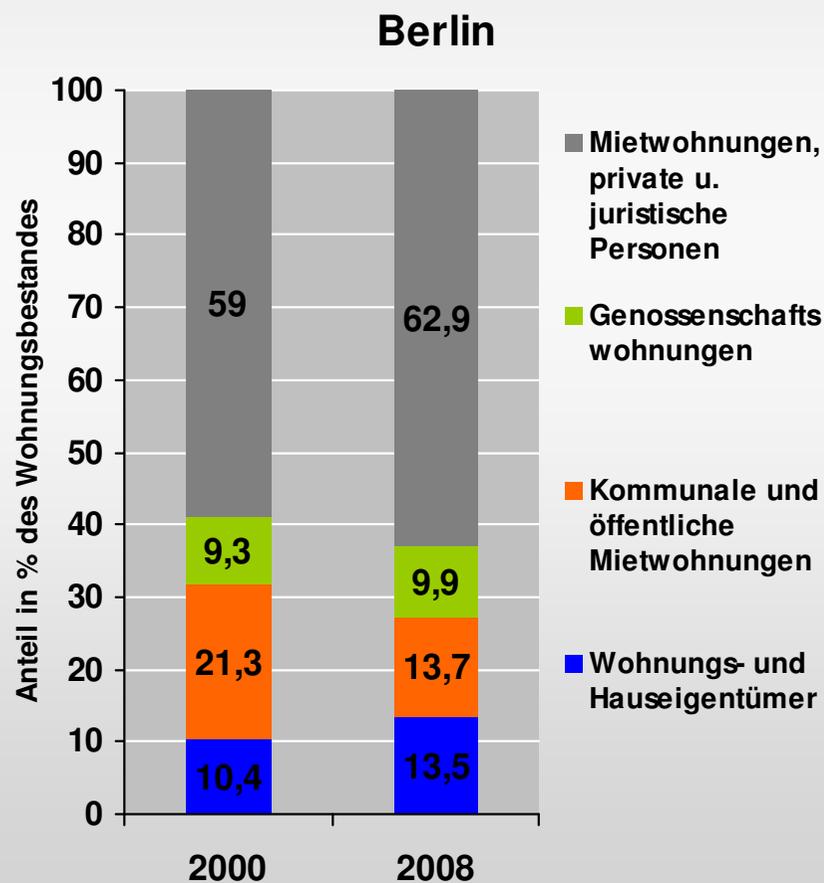
Miete pro m² (exkl. BK, Heizung, 2006/8)



Entwicklung des Wohnungsbestandes Österreich/Wien nach Eigentumsverhältnissen

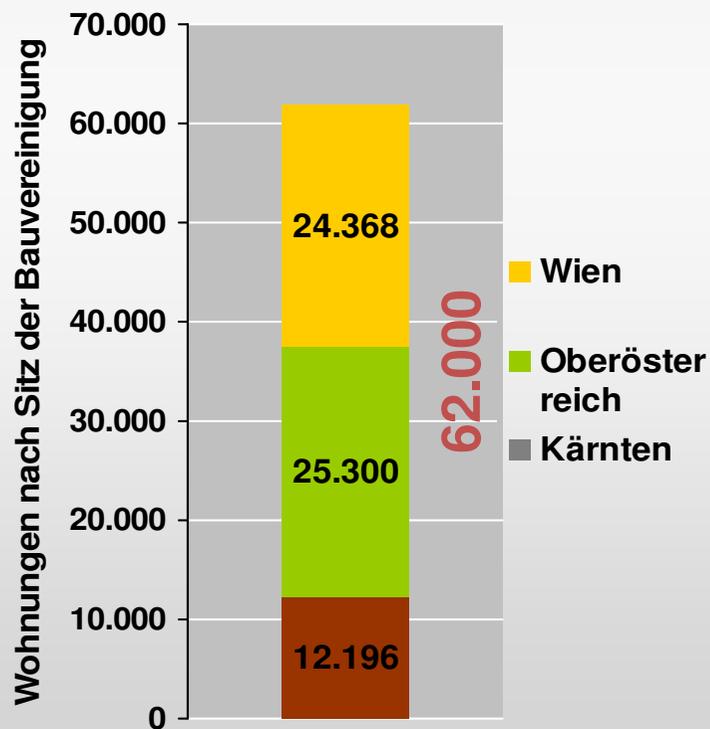


Entwicklung des Wohnungsbestandes Berlin/Deutschland nach Eigentumsverhältnissen

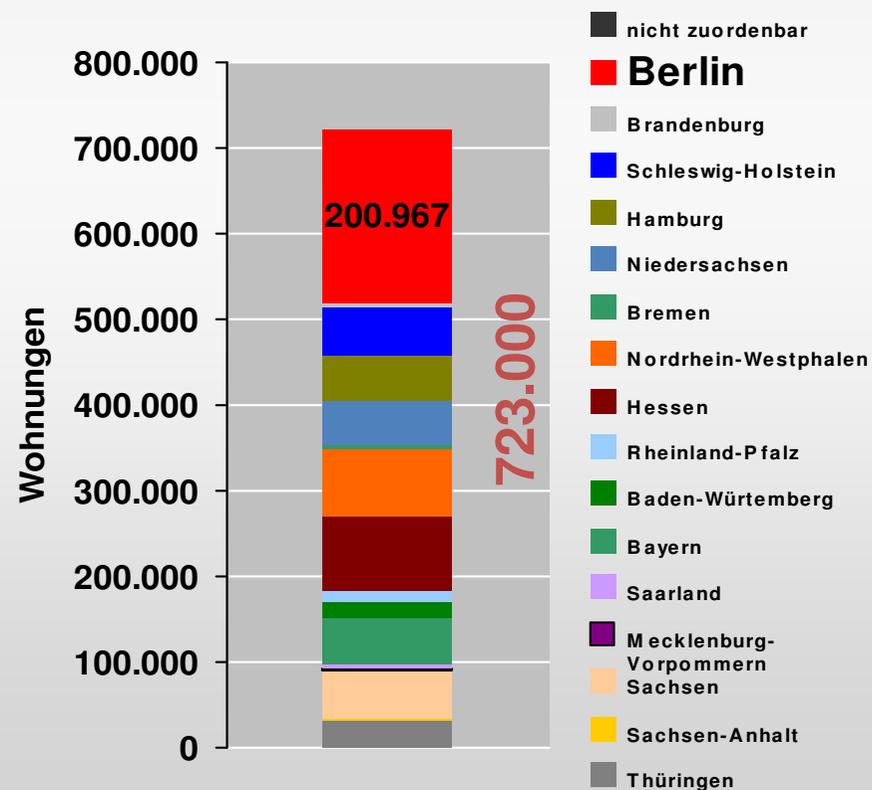


Privatisierung von kommunalen/öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbeständen

Anzahl verkaufter GBV-Wohnungen in Österreich, 2001/4



Anzahl verkaufter kommunaler/öffentlicher Wohnungen in Deutschland, 1999-2006



Privatisierung kommunaler/öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbestände

MERKMALE

Österreich

- ▶ **Bund: 1 „Paket“-Verkauf (5 GBV)**
Käufer: einheimisches Konsortium (Banken, Versicherungen, Immobilienunternehmen)
- ▶ **Länder: Opting in (5 GBV mit 46.000 Whg.)**

Deutschland

- ▶ **zig-Transaktionen**
Käufer: intern.
Finanzinvestoren,
kommunale
Wohnungsgesellschaften

Privatisierung kommunaler/öffentlicher und gemeinnütziger Wohnbestände *FAKTOREN/ZIELSETZUNGEN*

Österreich

- ▶ **Budgetkonsolidierung,
Reduktion der
Staatsverschuldung
(Budgetbegleitgesetz 2001)**
- ▶ **Neoliberale
Privatisierungspolitik –
„Rückzug des Staates auf
seine Kernaufgaben“ (BMF
a.D. Grasser)**

Deutschland

- ▶ **Budgetsanierung der
Länder und Kommunen**

Privatisierung kommunaler/öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbestände *AUSWIRKUNGEN*

Österreich

- ▶ **Reduktion des GBV-Mietwohnungsbestandes um 12% (Wien: - 15%)**
- ▶ **Schwächung des sozial gebundenen und generationenübergreifend zur Verfügung stehenden Wohnungsbestandes**

Deutschland

- ▶ **Dezimierung des kommunalen/öffentlichen Wohnungsbestandes um 15% (Berlin: - 30%)**
- ▶ **Verringerung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes**

Privatisierung kommunaler/öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbestände *AUSWIRKUNGEN*

Österreich

- ▶ **Aufhebung der
Gemeinnützigkeit =
Kappung der
Vermögensbindung**
- ▶ **Abfluss von GBV-
“Zweckkapital“ aus
wohnungswirtschaftlichem
Kreislaufsystem**

Deutschland

- ▶ **Kommunen verlieren
Partner sozialer
Wohnungsversorgung**
- ▶ **Rückgang des sozialen
Quartiermanagements**
- ▶ **„Sozialchartas“**

Privatisierung kommunaler/öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbestände *AUSWIRKUNGEN*

Österreich

- ▶ Renditeorientierte Unternehmenspolitik → Ausschöpfung von Ertragsmöglichkeiten (Mieterhöhungen)
- ▶ Entfall des gemeinnützigen Kontrollsystems

Deutschland

- ▶ neue Unternehmer suchen Verbesserung der Ertragslage (Bestandsbewirtschaftung, Mietererhöhungen)
- ▶ Kapitalmarktorientierung zulasten ökon./soz. Nachhaltigkeit

Privatisierung kommunaler/öffentlicher und gemeinnütziger Wohnungsbestände *AUSWIRKUNGEN*

Österreich

- ▶ Preisgabe eines bundeswohnungspolitischen Steuerungsinstruments
- ▶ Rückzug des Bundes aus Wohnungsversorgung als staatliche Daseinsvorsorgeleistung

Deutschland

Privatisierung von sozial gebundenem Wohnraum – KAUFOPTIONSWOHNUNGEN

Regelung:

Nachträgliche Übertragung einer geförderten
Mietwohnung in Wohnungseigentum bei Neu- und
Wiedervermietung (nach 10 Jahren)

Wenn:

Finanzierungsbeitrag betragliche Schwelle (dzt. 61
€/m²) übersteigt

Privatisierung von sozial gebundenem Wohnraum – KAUFOPTIONSWOHNUNGEN

ZIELSETZUNGEN:

- ▶ **Eigentumsbildung**
- ▶ **Erhöhung der
Wohnungseigenumsquote**
- ▶ **Kurzfristige
Eigenkapitalstärkung der
GBV**

AUSWIRKUNGEN:

- ▶ **Schwächung des
krisenresistenten und
kostengünstigen GBV-
Mietwohnungsbestandes**
- ▶ **Verringerung der
wohnungs- und
sozialpolitischen
Manövriermasse**

Privatisierung von sozial gebundenem Wohnraum – KAUFOPTIONSWOHNUNGEN

ZIELSETZUNGEN:

AUSWIRKUNGEN:

- ▶ Einschränkung der Unternehmensgestion
- ▶ Unterminierung langfristiger Eigenkapitalstärkung
- ▶ Einfallstor für Wohnraum-Spekulation