

vwbf-Wohnsymposium: Gemeinnützigen Wohnbau für Zukunft rüsten  
Utl.: Sturm: Gesetzliche Reformen rasch auf den Weg bringen

In den letzten Jahren haben sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft stark verändert. Wohnbauförderungsmittel gingen aufgrund der Budgetkonsolidierung der öffentlichen Hand zurück, Kapitalmarktgelder werden seit der Finanzkrise und Basel III restriktiver vergeben, Grundstückspreise sind insbesondere infolge des veranlagungsbedingten „Runs“ auf die Immobilie in die Höhe geschossen und die Baukosten haben sich durch den überbordenden qualitativen und energetisch-technischen Anforderungskatalog stark erhöht. Leistbares Wohnen ist dadurch zunehmend unter Druck geraten. „Das Aufgabenheft für uns Gemeinnützige wird immer dicker und kostspieliger, gleichzeitig gilt es ein ausreichendes Angebot leistbarer Wohnungen zu sichern. Mit der aktuellen gesetzlichen Operationsgrundlage, dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), ist dieser Spagat immer schwerer zu schaffen“, resümierte Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf), anlässlich des vwbf-Wohnsymposiums zum Thema „Gemeinnütziger Wohnbau – Zukunft braucht Reformen“ am Donnerstag in Krems. Um die Herausforderungen bewältigen zu können, müsse das WGG durch eine Reform „zukunftsfit“ gemacht werden.

Wie durch die Fachvorträge des Symposium sehr gut herausgearbeitet werden konnte, gilt es, erklärte der Obmann des vwbf, einer Gruppierung SPÖ-naher Bauvereinigungen, vor allem an einer Steigerung der Investitions- und Selbstfinanzierungskraft der Wohnungsunternehmen, einer Flexibilisierung und Anpassung des Gesetzesrahmens an die veränderten Rahmenbedingungen sowie einer Absicherung der Bildung, Bindung und Verwendung des gemeinnützigen Eigenkapitals durch eine gesetzliche Verankerung des Generationenausgleichs im WGG anzusetzen. Konkret führte hier Sturm Maßnahmen zur Abfederung der steigenden eigenmittelfinanzierten Sanierungsausgaben an, dadurch freiwerdendes Eigenkapital bliebe aufgrund des gesetzlich verankerten Vermögensbindungsprinzips im wohnwirtschaftlichen Kreislauf der Gemeinnützigen gebunden und würde in künftige Wohnbauprojekte reinvestiert. „Schnelllebige Zeiten brauchen, um auf die Anforderung und Aufgabenstellungen der Politik, des Wohnungsmarkts und der Bewohner reagieren zu können, ein gesetzliches Rüstzeug, das größtmögliche unternehmerische Gestaltungsfreiheit vorsieht“, erklärte der vwbf-Obmann und führte als Beispiel die „Miete mit Kaufoption“-Regelung an. Die aktuelle gesetzliche Bestimmung greift über Gebühr in die Unternehmensgestion ein und ist ein Wettbewerbsnachteil am Wohnungsmarkt. Sturm: „Hier sollte das Prinzip gelten: Jede GBV, die möchte, sollte eine Kaufoption einräumen können. Jede, die nicht möchte, sollte aber nicht müssen.“

Die Bundesregierung hat sich „leistbares Wohnen“ zum Ziel gesetzt. vwbf-Obmann Sturm zeigte sich erfreut, dass den Gemeinnützigen dabei im Regierungsprogramm ein bedeutender Stellenwert eingeräumt wird und gesetzliche Schritte beabsichtigt werden. „Gerade jetzt, da sich die öffentliche Hand schrittweise aus der Wohnbaufinanzierung zurückzieht, gilt es die Selbstfinanzierungskraft der GBV zu stärken.“ Vorschläge liegen auf dem Tisch, erste Umsetzungsschritte könnten rasch auf den Weg gebracht werden, so Sturm abschließend.

Rückfragehinweis:  
Dir. Markus Sturm  
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
„die Salzburg“  
Tel.: 0662/431221