



Investitionseffekte durch die Wohnungsgemeinnützigkeit

Mag. Karl Wurm
Obmann
Österreichischer Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen

Wohnungsgemeinnützigkeit - ein wohnwirtschaftliches Kreislaufsystem



Gesetzliche Grundlagen:

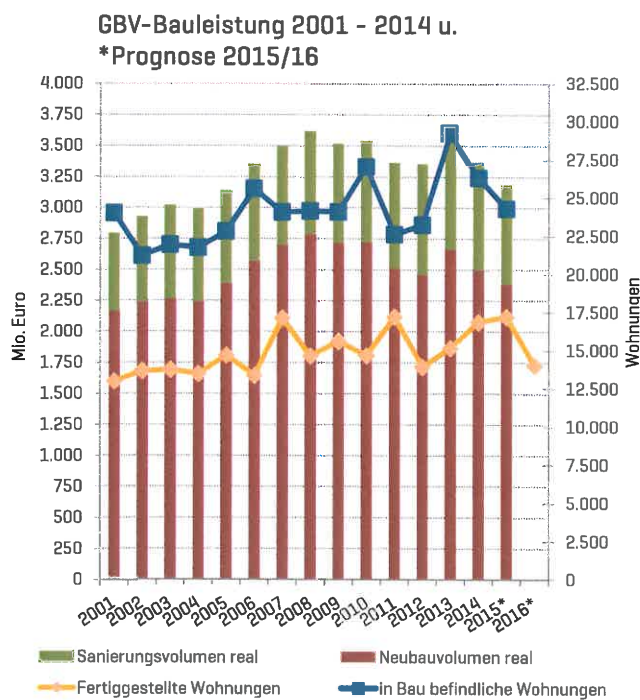
- Vermögensbindung - § 1 Abs. 2 WGG
- Kostendeckung - § 13 Abs. 1 WGG
- Geschäftskreisbeschränkung und
- Eigenkapitalverwendung - § 7 Abs. 1 WGG
- Baupflicht - § 7 Abs. 5 WGG
- Reinvestitionspflicht - § 7 Abs. 6 WGG

Geschäftsmodell als Wettbewerbsvorteil für sozial gebundenes Wohnen



- hohe Bonität der GBV durch
 - solide Eigenkapitalausstattung
 - risikomindernde Unternehmensgestion durch gesetzliches Regelwerk
 - dichtes Aufsichts- und Kontrollnetz
- ermöglicht zinsgünstige Finanzierungen
- und damit um 660 Euro/Whg./p.a. billigere Mieten
 - Kaufkraftstärkung/private Nachfrage
 - Konjunkturimpuls

Kontinuierliche Investitionsimpulse durch stabile Bauleistung

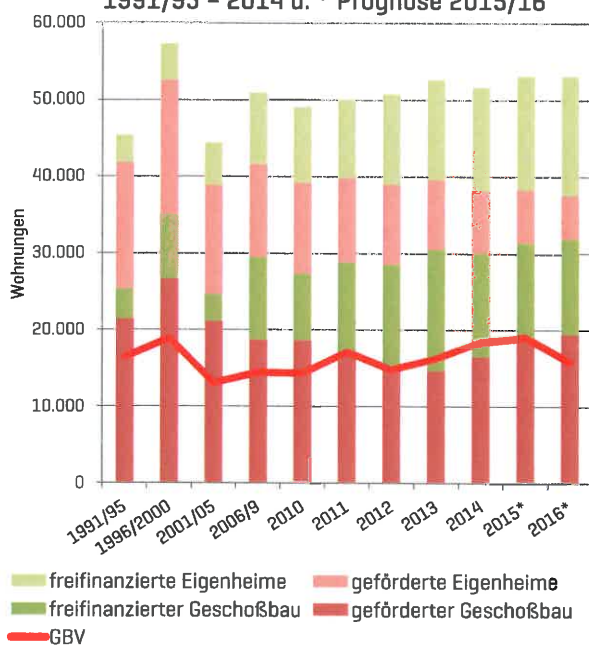


- Investitionsvolumen (real): 3,4 Mrd. Euro p.a. (Neubau: 2,7 Mrd. Euro, Sanierung: 800 Mio. Euro)
- 15.000 Wohnungen jährlich (50% Geschloßwohnungen)
- Sanierungsrate: 6% p.a.
- Beschäftigungseffekt: 43.000 Arbeitsplätze
- BIP-Anteil: 1%, BIP-Effekt: 0,2%
- Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt (dämpft Boom-Bust-Zyklen)

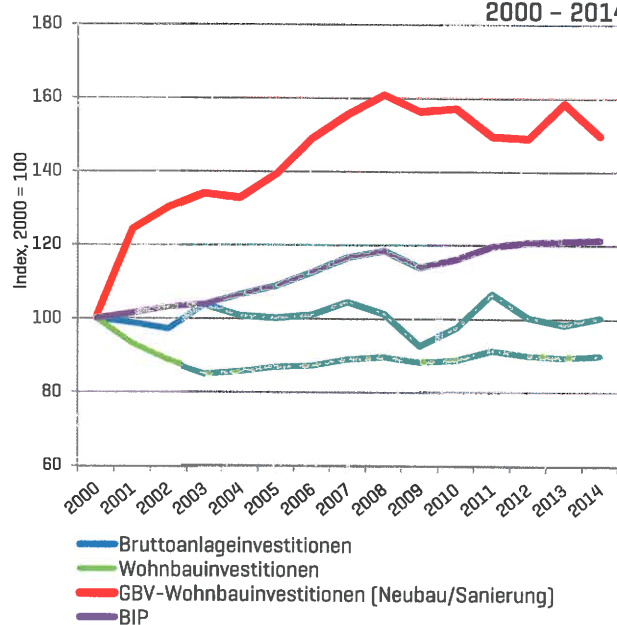
Stabilitätsfaktor am Wohnungsmarkt und Gesamtwirtschaft



Wohnungsfertigstellungen nach Sektoren
1991/95 - 2014 u. * Prognose 2015/16



BIP, Bruttoanlageinvestitionen, Wohnbauinvestitionen und GBV-Investitionen, real, Index, 2000 = 100
2000 - 2014

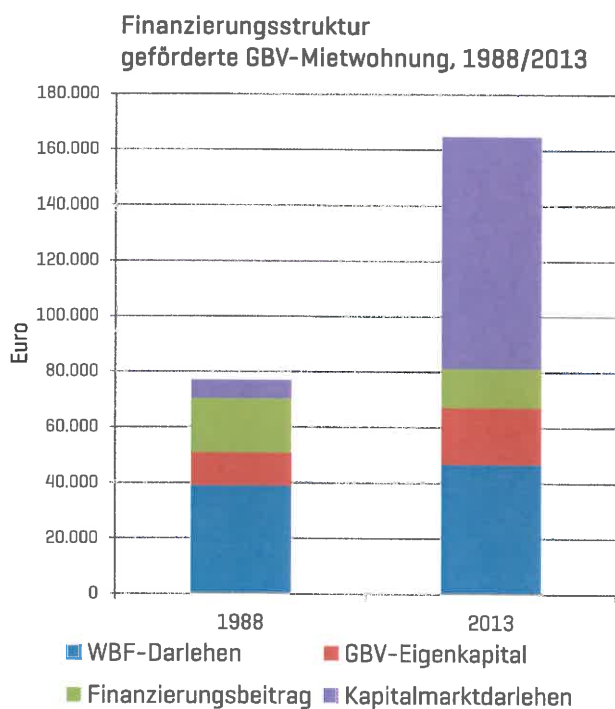


Effekte durch Bestands- und Mietenpolitik



- Key Player am Wohnungsmarkt
 - 828.000 Wohnungen [22%]
 - davon 575.000 Mietwohnungen [40%]
- Mieten deutlich unter Marktniveau [-25%]
 - Entlastung für untere/mittlere Einkommenschichten
 - WGG-Mieten-“Bonus“: 1,1 Mrd. Euro p.a.
 - Mietkostendämpfung für gesamten Wohnungsmarkt

Weniger Wohnbauförderung – mehr Eigenkapital



- Erhöhung des Selbstfinanzierungsgrades durch Verdreifachung des eingesetzten GBV-Eigenkapitals
- hilft real rückläufige WBF-Mittel zu kompensieren
- 1988 -2013:
 - BPI: 82%
 - WBF: +20%
 - GBV-EK: +197%
 - Baukosten/Whg: +102%

Wohnbauoffensive für die Ballungs- regionen - Beitrag der Gemeinnützigen



- 50% des gesamten Bauvolumens
- 15.000 + 2.500 Wohnungen in 6 Jahren
= 100.000 Wohnungen
- Wohnbau-Initiative: neues Modell zwischen
WBF und Markt

Dafür braucht es:

- klares und schlankes Regelwerk
- WGG-Anpassung
- Grundstücke!