

GUTES STÄRKEN

Die Zukunft der gemeinnützigen
Wohnungswirtschaft

WO WIR STEHEN

In Zeiten immer knapper werdender Haushaltseinkommen, steigender Wohnungspreise und Mangel an kostengünstigen Mietwohnungen wird eine sozialorientierte und leistungsstarke gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten immer wichtiger.

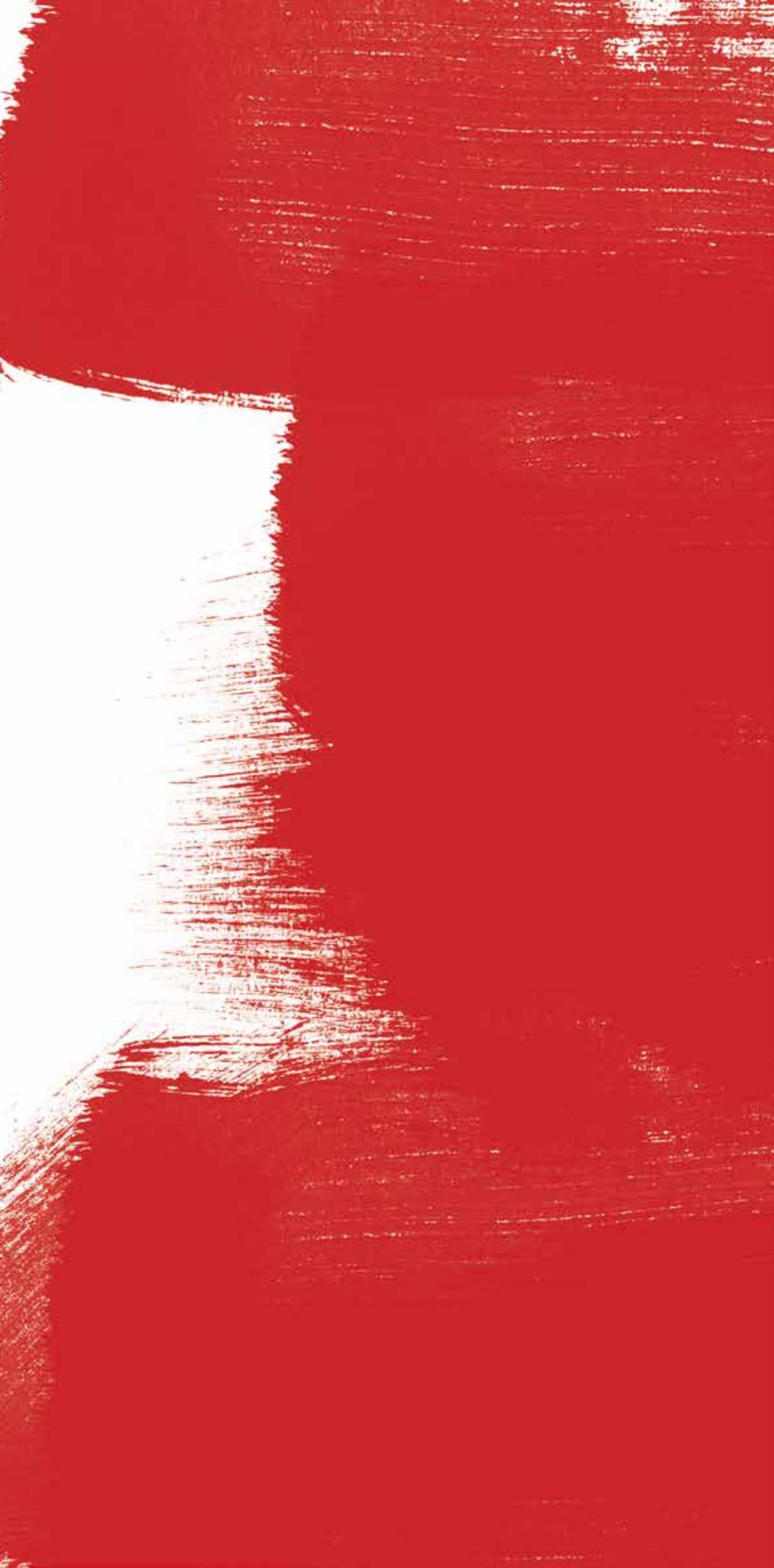
Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft

- ist eine wesentliche Säule eines sozialstaatlich orientierten Wohnungswesens
- steht sozial benachteiligten Haushalten und breiten Bevölkerungsgruppen offen
- bietet 2 Mio. Menschen ein Zuhause im gemeinnützigen Wohnbau
- leistet einen wichtigen Beitrag zur sozialen Inklusion

Die Gemeinnützigen sind ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes wirtschaftliches Gegenmodell zum – auf kurzfristige Gewinnmaximierung angelegten – privaten Wohnimmobiliensektor.

Es zeichnet sich aus durch

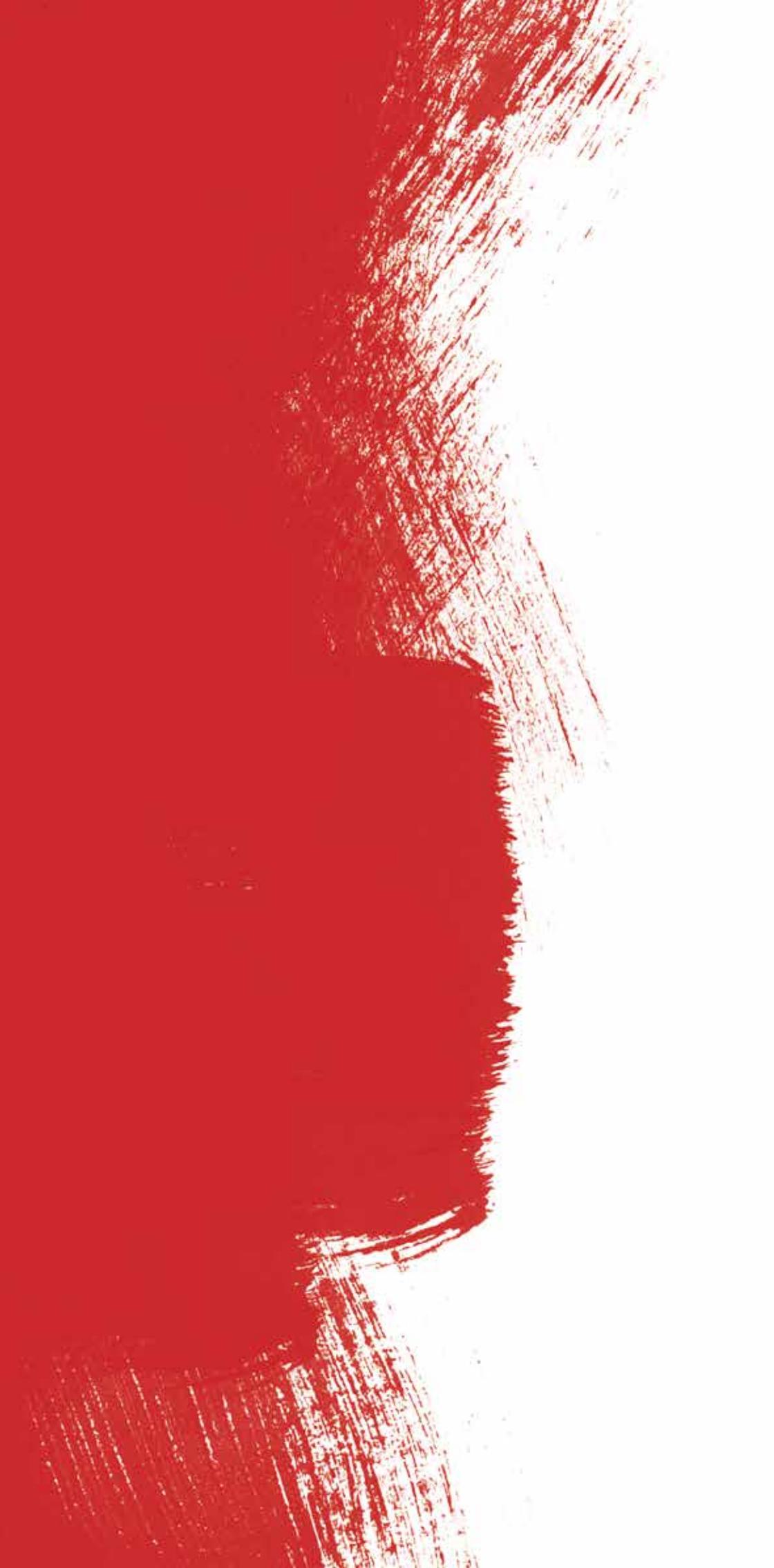
1. einen sozial gebundenen Wohnungsbestand
2. eine langfristige, spekulationsfreie und bewohnerorientierte Bestandsbewirtschaftung
3. deutlich günstigere Mieten infolge längerer Finanzierungsdauer



WO WIR HINWOLLEN

6 PUNKTE FÜR DIE GEMEINNÜTZIGEN

1. GEMEINNÜTZIGE AM
WOHNUNGSMARKT STÄRKEN
2. LEISTBARE GRUNDSTÜCKE SICHERN
3. EINFACHER UND
KOSTENGÜNSTIGER BAUEN
4. FINANZIERUNGSMITTEL SICHERN
5. DAS WGG REFORMIEREN
6. MEHRWERT DES
GEMEINNÜTZIGEN HERVORHEBEN



GEMEINNÜTZIGE AM WOHNUNGSMARKT STÄRKEN

Die Gemeinnützigen sind **Key Player des leistbaren Wohnbaus**, maßgeblicher Wirtschaftsfaktor und bewährter Kooperationspartner. Daher sollten

- der besondere Stellenwert der Gemeinnützigen verstärkt hervorgehoben werden
- das gemeinnützige Handeln durch Verhaltensregeln (Compliance) unterstützt werden
- die Grundsätze in einem CSR-Report (Corporate Social Responsibility) festgehalten werden

2 Millionen Bewohner als Verbündete gewinnen durch

- eine verstärkte Information über die Vorteile gemeinnützigen Wohnens
- eine intensive Bindung und Identifikation der Bewohner zu „ihrer“ GBV
- die Verankerung der Gemeinnützigen in der öffentlichen Wahrnehmung als *die* Anbieter für kostengünstiges, qualitätsvolles und innovatives Wohnen

Gemeinnützigen Mietwohnungsbau Vorrang geben

Geförderte Wohnungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit auf Lebenszeit. Daher

- sollte der Förderung von sozial gebundenen Mietwohnungen der Vorzug gegeben werden
- sollten sozial gebundene Konditionen auch für die Vermietung von Wohnungseigentum gelten
- sollten ausschließlich die GBV Wohnbauförderungsmittel erhalten

Aushöhlung des WGG entgegenreten

Mit verstärkten Angriffen auf die Wohnungsgemeinnützigkeit ist in Zukunft zu rechnen.

Daher muss

- die Möglichkeit der Eigenkapitalbildung nachhaltig gesichert werden
- die Aufweichung der Eigenkapitalbindung verhindert werden

Nur dadurch lässt sich auch für künftige Generationen weiterhin günstiger Wohnraum zur Verfügung stellen.

Eigene Identität stärken

Der österreichische Weg des gemeinnützigen Wohnbaues hat eine international viel beachtete Alleinstellung. Daher gilt es,

- das System der Wohnungsgemeinnützigkeit durch eine Verfassungsbestimmung nachhaltig abzusichern
- die Interessenvertretung als schlagkräftige sowie service- und dienstleistungsorientierte Organisation zu stärken
- den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mehrwert der Wohnungsgemeinnützigkeit herauszuarbeiten
- eine Informationsoffensive zu starten und „Gemeinnütziges Wohnen als Gutes Wohnen“ zu positionieren
- die Wichtigkeit für die sozialstaatliche Wohnversorgung gegenüber Politik, Kammern, Interessenvertretungen und Medien konsequent zu vertreten





LEISTBARE GRUNDSTÜCKE SICHERN

Für zukünftig kostengünstige Wohnungen in ausreichender Menge ist die Grundstücksbeschaffung das Gebot der Stunde. Ein forciertes Engagement der öffentlichen Hand ist unumgänglich. Das Bauland-Mobilisierungspaket umfasst

- eine verfassungsrechtlich „wasserdichte“ Klarstellung, dass Maßnahmen zur Grundstücksbeschaffung Ländersache sind
- die Vergabe von günstigem Bauland und Baurechten durch die öffentliche Hand
- Liegenschaften der öffentlichen Hand für den geförderten Wohnbau zu reservieren, Bodenfonds der öffentlichen Hand zu aktivieren, langjährig unbebaute Grundstücke rückzuwidmen
- im Gemeinbedarf liegende Vorbehaltsflächen für den „förderbaren gemeinnützigen (Miet-)Wohnbau“ nutzbar zu machen
- kostenverursachende städtebauliche Verträge als Widmungsvoraussetzungen zurückzunehmen
- das Bodenbeschaffungsgesetz zu reaktivieren
- Widmungsverfahren zu beschleunigen
- die Stadtteilentwicklung durch die GBV zu ermöglichen





EINFACHER UND KOSTENGÜNSTIGER BAUEN

In den letzten Jahrzehnten wurden immer höhere Qualitätsstandards geschaffen. Zudem haben bautechnische Anforderungen und die Auflagen energieeffizienten Bauens die Kosten immer weiter in die Höhe getrieben.

Der aktuell sehr hohe Wohnungsbedarf erfordert nun einen Kurswechsel durch

- eine mengenmäßige Steigerung des geförderten Wohnungsneubaus
- ein größeres Augenmerk auf die Leistbarkeit des auszuweitenden Wohnungsangebots und
- die Wirtschaftlichkeit der Wohnbauprojekte

Daher braucht es

- eine Rückkehr zum kosteneffizienteren Niedrigenergiehaus als Standardbauweise
- eine Finanzierung von ökologischen Baustandards aus dem Budgettopf der Umweltförderung
- flexiblere und praxisingerechtere Anforderungen barrierefreien Bauens
- eine Vereinfachung im Bereich der ÖNORMEN, Reform des Normerstellungsprozesses, Angleichung WBF-Standards an jene der Bauordnungen





FINANZIERUNGSMITTEL SICHERN

Die objektorientierte Wohnbauförderung sorgte, Hand in Hand mit einer starken gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, für eine stete Produktion von kostengünstigen und hochwertigen Wohnungen. Dieses gut geölte Räderwerk ist ins Stocken geraten.

Wohnbauförderung neujustieren

Die Lücke an leistbaren Wohnungen muss aufgefüllt werden, der Wohnungsbau angekurbelt werden durch

- eine Zweckbindung des veränderten Wohnbauförderungsbeitrages und der Rückflüsse aus den aushaftenden Darlehen
- eine bedarfsorientierte Co-Finanzierung aus den Länderbudgets
- Wohnbauförderung in Form von günstigen Darlehen

GBV-Bank auf die Beine stellen

Zusätzliche Finanzierungsschienen für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen sind wichtiger denn je – vor allem in Zeiten knapper Kassen der öffentlichen Hand. Daher ist

- mittelfristig die Gründung einer GBV-Bank und damit
- die Überführung der WBIB in eine Wohnbaubank der Gemeinnützigen nach schweizerischem Vorbild einer Emissionszentrale in Betracht zu ziehen



DAS WGG REFORMIEREN

Für eine moderne gesetzliche Operationsgrundlage muss das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) durchforstet und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden:

Wohnungsvergabe sozial treffsicher machen

Eine gute soziale und ethnische Durchmischung fördert den Zusammenhalt, erleichtert die Integration, vermeidet die Segregation. Für die noch bessere Erfüllung dieses gesellschaftspolitischen Auftrags soll bei der Vergabe ausfinanzierter Wohnungen künftig noch stärker auf die soziale Treffsicherheit geachtet und als Maßstab dafür die Einkommenshöhen der Wohnbauförderungs-Richtlinien herangezogen werden.

Instandhaltungsaufgaben finanzierbar halten

Die Instandhaltung der Wohnungen – insbesondere der Wärmeversorgungseinrichtungen (Thermen/Boiler) – haben hohe Ausgaben zur Folge. Zur Entlastung des EVB-Topfes (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zugunsten thermischer Sanierungen und der Errichtung neuer Wohnungen wird vorgeschlagen, dass Neumieter zur Wohnungsbrauchbarmachung einen finanziellen Beitrag leisten. So könnte z.B. für einen Thermentausch ein Sonder-EVB eingehoben werden.

Spekulation verhindern

Die gesetzlich verpflichtende nachträgliche Übertragung einer geförderten Mietwohnung in das Eigentum ist ein massiver Eingriff in das Eigentum der GBV. Sozial gebundener Wohnraum wird privatisiert. Daher wird gefordert:

- die ersatzlose Abschaffung der gesetzlich zwingenden „Mietkaufoption“
- die Vermietung bei in das Eigentum übertragener Wohnungen ausschließlich zu GBV-Konditionen (Grundmiete gem. § 14 (7a) bzw. § 13 (6) WGG)

Deregulierungspotential heben

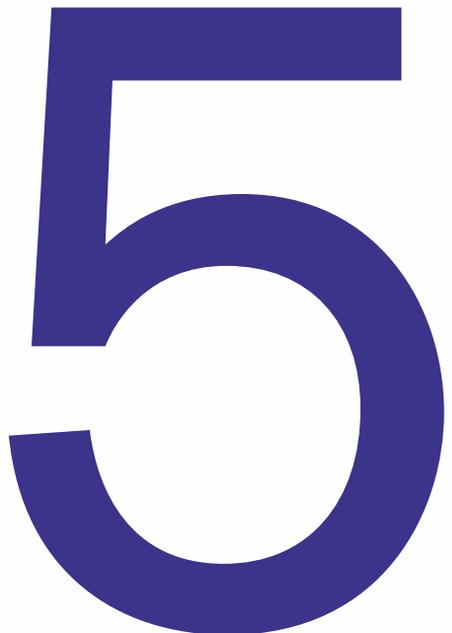
Mit einer Durchforstung der WGG-Bestimmungen soll eine Deregulierung und Vereinfachung erzielt werden – und zwar u.a. durch

- eine Verwaltungsvereinfachung für Ausnahmegeschäfte (gem. § 7 (4) WGG)
- eine Klarstellung zur Pflicht zur Legung einer Endabrechnung über die Herstellungskosten (gem. § 18 (3) WGG)
- eine nachvollziehbare Definition der Bezüge-Obergrenze (gem. § 26 WGG)

Corporate Governance regeln

Ziel muss sein, größtmögliche gesellschaftspolitische Akzeptanz und Vertrauen der Stakeholder in das gemeinnützige Wohnungswesen sicherzustellen. Dafür sind notwendig:

- klare und nachvollziehbare Verhaltensregeln (Compliance) der gemeinnützigen Wohnbaubranche
- ein besonderes Augenmerk auf die persönliche Eignung und Zuverlässigkeit (Fit & Proper) ihrer Organwalter
- ein konziser und transparenter Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung von Wohnungsunternehmen (Corporate Governance Codex)





MEHRWERT DES GEMEINNÜTZIGEN HERVORHEBEN

„Gemeinnützig Vermieten“ stärken

Um das Selbstverständnis und die Vorteile des „Gemeinnützigen Wohnens“ zu betonen, sollten

- konsumentenschutzseitig zertifizierte Mietverträge eingeführt werden
- die Mietermitbestimmung (Sanierungen, Wohnumfeld) und Maßnahmen zur Delogierungsprävention forciert werden
- alternative, erneuerbare Energie für die Bewohner verstärkt nutzbar gemacht werden. Regenerative Energieversorgungssysteme können durch gesetzliche Anpassungen in naher Zukunft die weitgehende Selbstversorgung der Gebäude sicherstellen



Mitglieder der Arbeitsgruppe:

KommR Mag. Michael Gehbauer (Vorsitz)

Dir. Markus Sturm

Dr. Bernd Rießland

Mag. Robert Oberleitner

Mag. Martin Orner

DI Wolfgang Liebl

Dr. Klaus Baringer

Dr. Philipp Radlegger

Mag. Artur Streimelweger

Kontakt & Impressum

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)

Ignaz-Harrer-Straße 35

5020 Salzburg

office@vwbf.at

www.vwbf.at

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechts-spezifische Differenzierung der Formulierungen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten natürlich immer für beide Geschlechter.

