



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Mehr Wohnungen - für alle

Der Beitrag der Wohnungsgemeinnützigkeit

Prof. Mag. Karl Wurm, MBA

**vwbf Symposium
Krems, 21.4.2016**



Soziale Durchmischung vs. Treffsicherheit

Worum geht es dabei?

→ 2 unterschiedliche wohnungspolitische Modelle



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

	Solidarische Wohnungspolitik DURCHMISCHUNG	Marktgesteuerte Wohnungspolitik TREFFSICHERHEIT
<i>Förderungsschwerpunkt</i>	Objektförderung	Subjektförderung, steuerliche Absetzbarkeit
<i>Akteure</i>	Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Kommunen	Renditeorientierte Immobilienunternehmen
<i>Schwerpunkt Rechtsform</i>	Sozial gebundene/preisregulierte Mietwohnungen	Eigentumswohnungen, freier Mietwohnungsmarkt
<i>Funktion des sozialen Wohnbaus</i>	gesellschaftliche Integration durch breite „Mittelschichtorientierung“ [solidarische Wohnungsversorgung]	Armutsbekämpfung durch Fokus einkommensschwache Haushalte [residuale Wohnungsversorgung]
<i>Länder</i>	Österreich, Finnland, Niederlande	Spanien, Großbritannien
<i>Aktuell</i>	EU-Beihilferegime: „Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen“	



Funktion der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft



- Hauptaufgabe: Errichtung und Verwaltung von Wohnhäusern für breite Bevölkerungsschichten [§ 1 Abs. 2 WGG, § 7 Abs. 1 WGG]
- „Volkswohnungswesen“ (Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG):
Übernahme staatlicher Daseinsvorsorgeleistung durch Errichtung von Wohnungen mittlerer Größe und „normaler Ausstattung“ [§ 2 Z 2 WGG]
 - Wohnversorgung in
 - engem Zusammenspiel mit Wohnbauförderung
 - Fokus: Haushalte mit niedrigem *und* mittlerem Einkommen



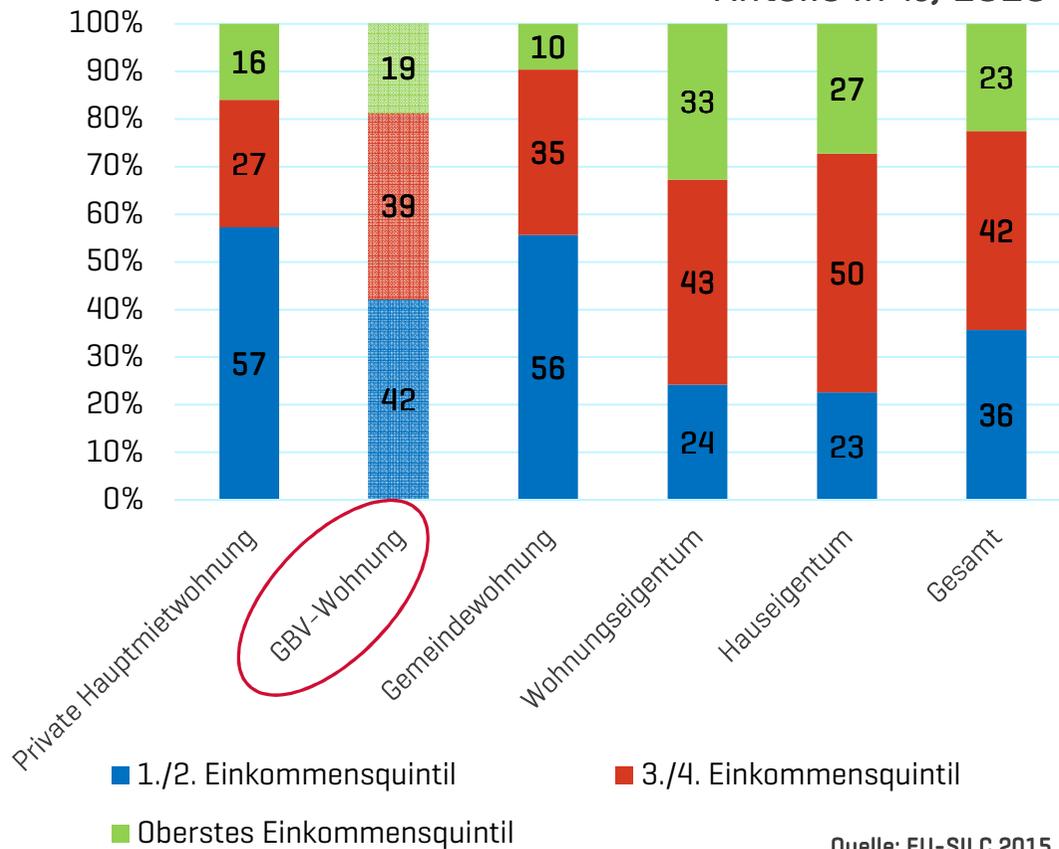
Soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau

EINKOMMEN



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Rechtsform nach Einkommensgruppen,
Anteile in %, 2015



- Jeweils rd. 40% der GBV-Bewohner gehören dem 1./2. bzw. 3./4. Einkommensfünftel an [380.000 bzw. 350.000 Personen, < 1.630 bzw. 2.670 Euro]
- Einkommensverteilung in GBV-Wohnungen im hohen Ausmaß repräsentativ mit österreichischem Durchschnitt
- Höhere Einkommensschichten sind im Wohnungseigentumssektor zuhause [33% oberstes Quartil]

Quelle: EU-SILC 2015



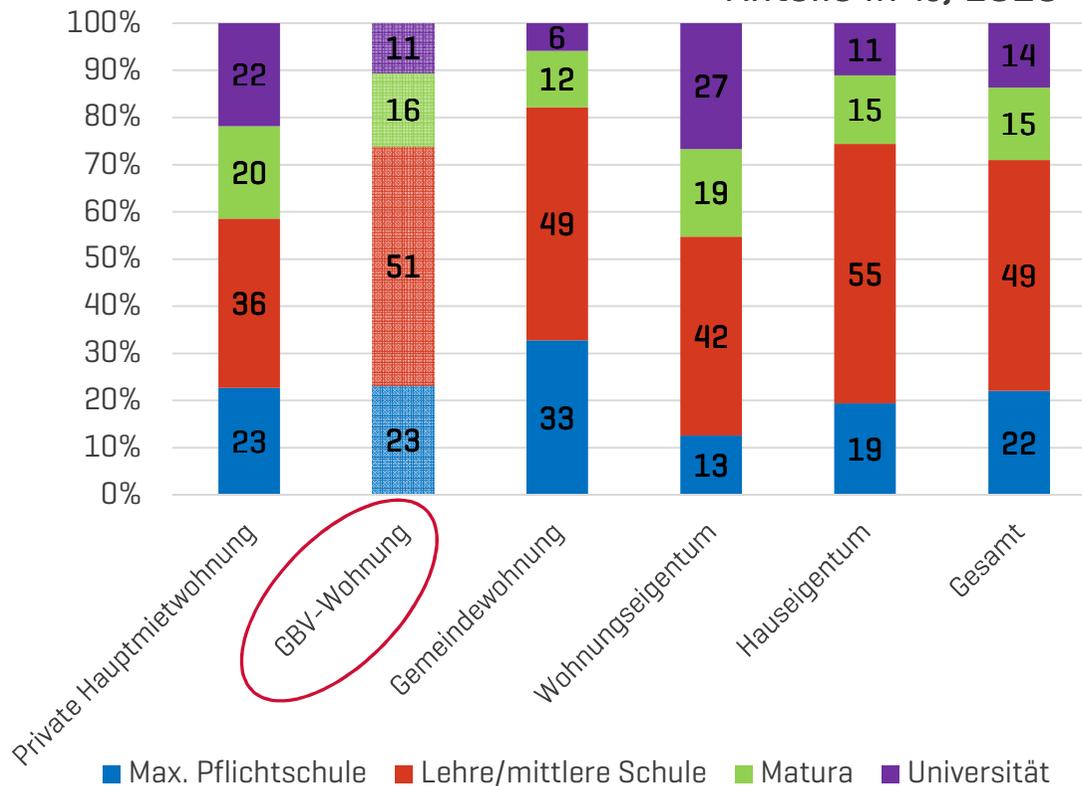
Soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau

BILDUNG



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Rechtsform nach Bildungsabschluss,
Anteile in %, 2015



Quelle: EU-SILC 2015

- 1/5 der GBV-Bewohner verfügen über Pflichtschulabschluss,
 - 50% haben Lehre oder mittlere Schule absolviert
- ➔ Mittelschichtorientierung
- Bildungsschichten im GBV-Wohnbau repräsentieren österreichisches Durchschnittsniveau
 - Höchstes Bildungsniveau im Wohnungseigentumssektor [46% Matura/Uni]

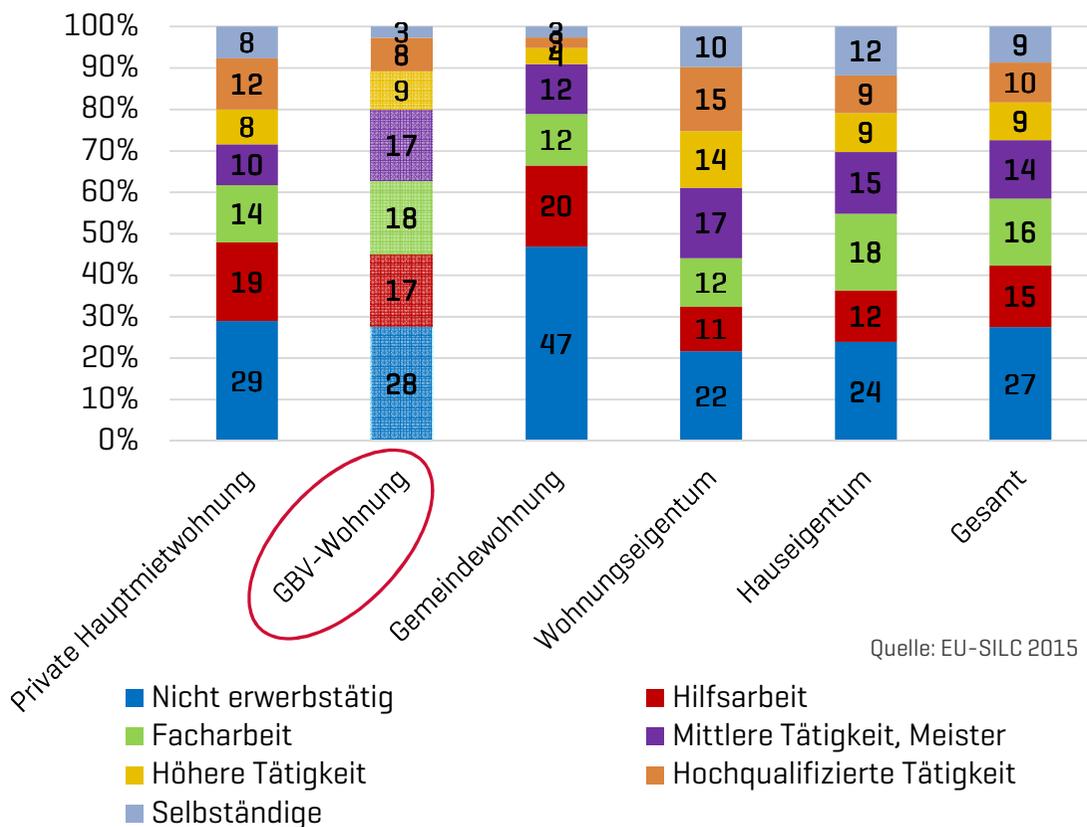


Soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau BERUF



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Rechtsform nach beruflicher Stellung,
Anteile in %, 2015



- Berufliche Schichtung der GBV-Bewohnerschaft deckt sich im hohen Ausmaß mit österreichischer Gesamtsituation
 - „mittlere“ Berufsgruppen machen rd. die Hälfte der GBV-Bewohner aus
- Mittelschicht wohnt bei GBV
- Wohnungseigentümer nehmen gehobenerer berufliche Stellung ein (30% höhere/hochqualifizierte Tätigkeit)

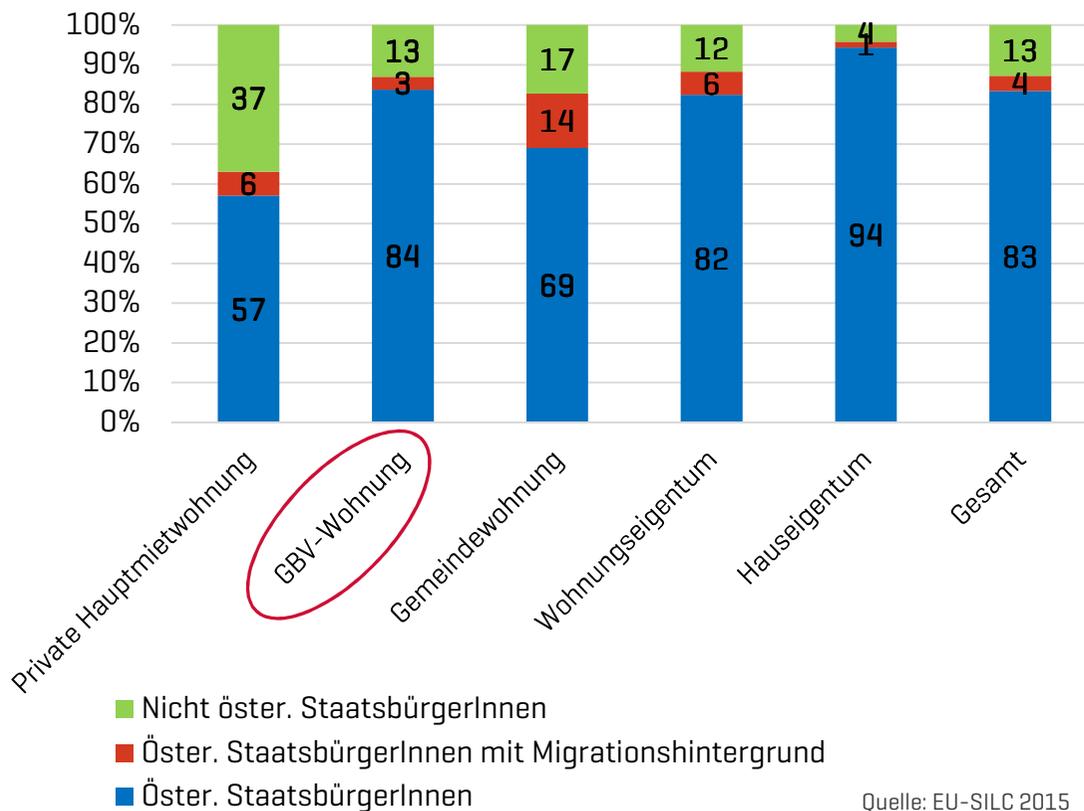


Soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau STAATSBÜRGERSCHAFT



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Rechtsform nach Staatsbürgerschaft,
Anteile in %, 2015



- 13% der GBV-Wohnungen werden von Migranten bewohnt (117.000)
- 50% der insgesamt 915.000 Nicht-Österreicher leben in privaten Hauptmietwohnungen (480.000), 13% wohnen bei GBV
- auch hier: Migrantenanteil in GBV-Sektor spiegelt Gesamtsituation wider

Quelle: EU-SILC 2015

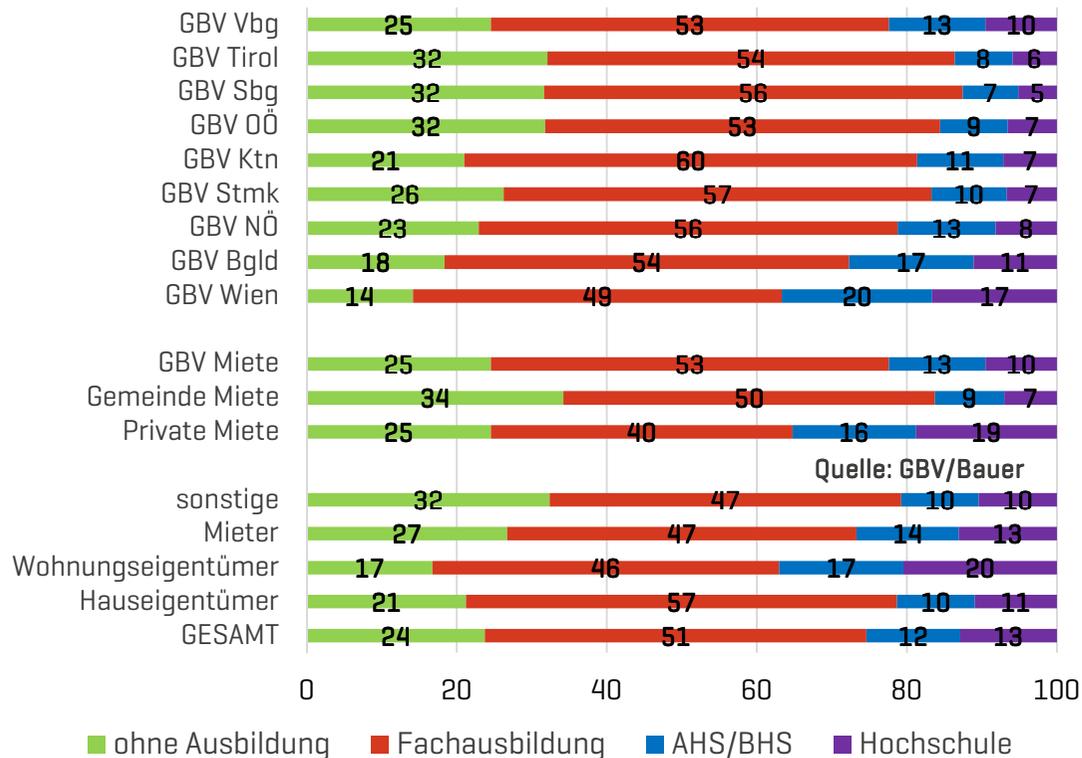


Soziale Durchmischung im gemeinnützigen Wohnbau

BILDUNG / BUNDESLÄNDER



Wohnungstypen nach Bildungsschicht
Haushalt[sreferenz-Person], Anteile in %, 2011



- Bildungsschichten in GBV-Wohnungen in Bundesländern unterschiedlich verteilt
- Wien: höherer Anteil an AHS/BHS- und Universitätsabschlüssen in GBV-Sektor, niedriger Anteil bei schlecht Ausgebildeten
- Burgenland: jüngere, gut ausgebildete Haushalte in jüngerem Wohnungsbestand
- Ursachen:
 - Wohnungsmarktstruktur [Gemeindebau in W, gemeindeeigene GBV in Sbg., OÖ, T]
 - Wohnungsbestand [Baualter, Größe]
 - Wohnbauförderungspolitik

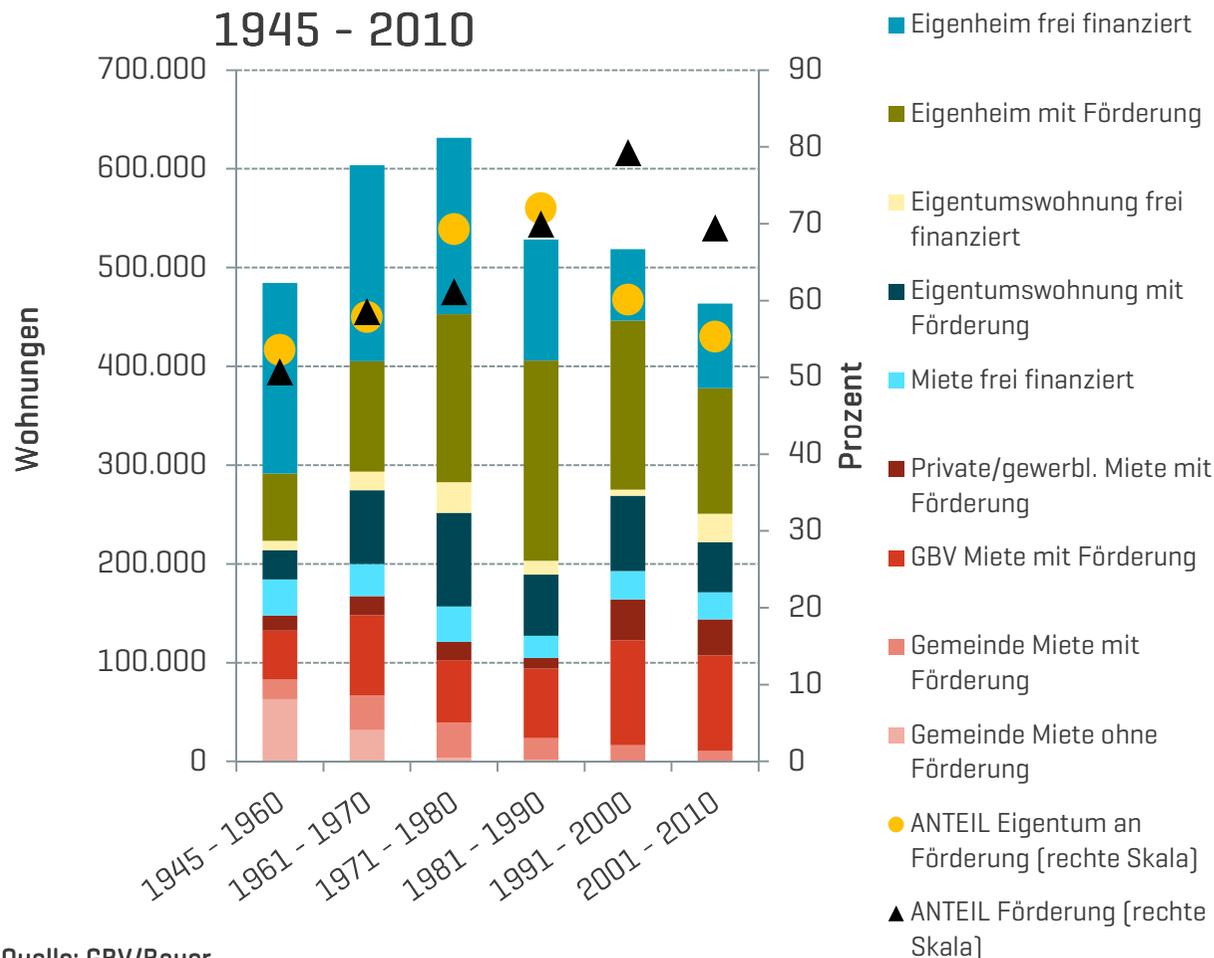


Wohnbauförderungspolitik und die Rolle der GBV



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Wohnbauleistung in Österreich, 1945 - 2010



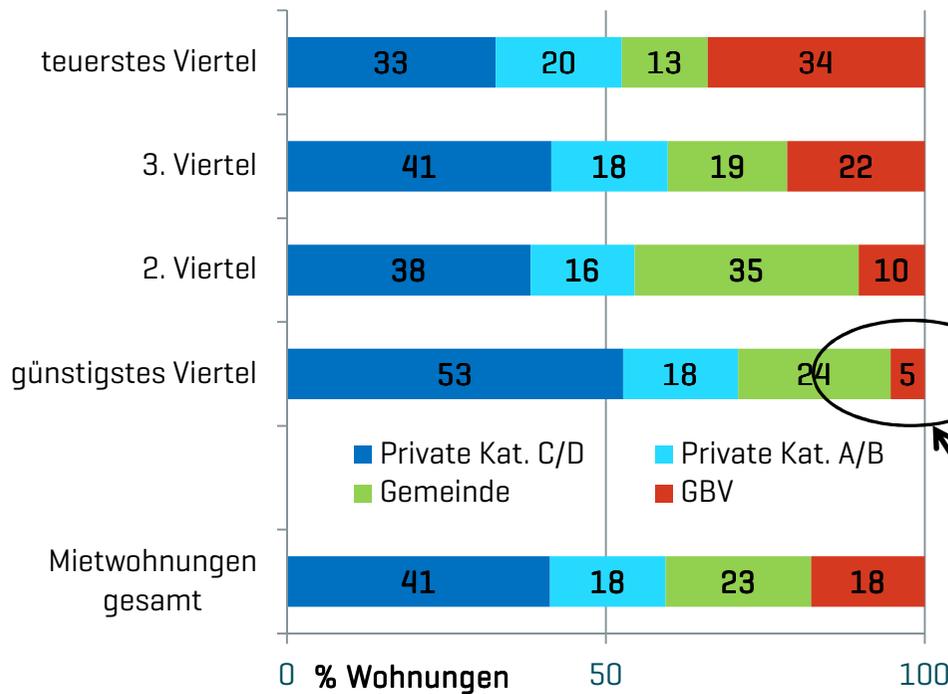
- Neubautätigkeit nach 1945: Beseitigung des qualitativen und quantitativen Wohnungsdefizits im Vordergrund
- Hohe Bedeutung der WBF, starke Eigentumsförderung (1945/60-1970/80: 55% → 70% Anteil an Förderleistung)
- 70-80er Jahre: GBV bauen mehr geförderte Eigentumswohnungen, 20% geförderte GBV-Mietwohnungen
- ab 90er Jahre: veränderte Bedarfslage durch stärkere demographisch bedingte Wohnungsnachfrage (Zuwanderung)
- Führt zu Förderungsverlagerung u. Forcierung des Mietwohnungsbaus
- 1990-2010: +50.000 geförderte Mietwohnungen (+50%), Expansion wird überwiegend von GBV getragen (2/3-Anteil)

Leistbares Wohnen: GBV-Wohnungen werden immer wichtiger

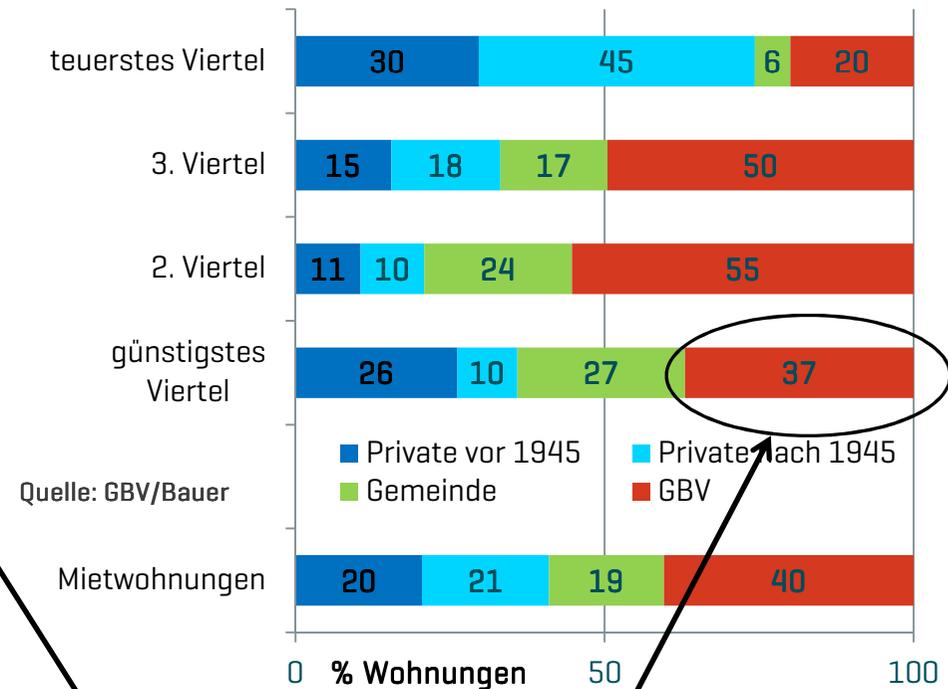


DIE GEMEINNÜTZIGEN

1971: Mietwohnungen nach Rechtsform in % und Miethöhe [1,13 Mio. Whg.]



2013: Mietwohnungen nach Rechtsform in % und Miethöhe [1,49 Mio. Whg.]



Quelle: GBV/Bauer

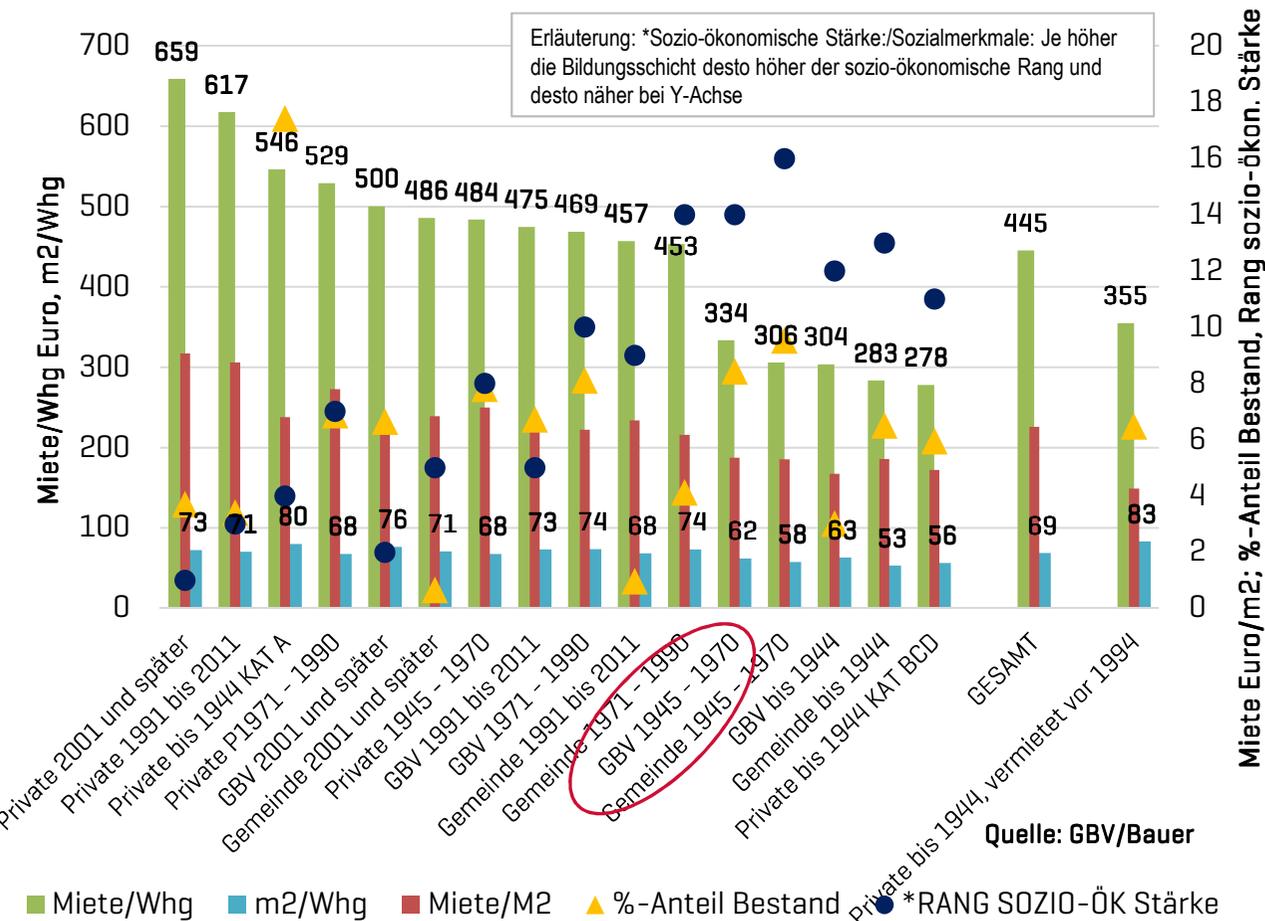
„Sickereffekt“: GBV leisten heute den mit Abstand größten Beitrag für erschwingliches Wohnen [war früher nicht so]. Mehr als 1/3 ihrer Wohnungen gehören zum kostengünstigsten Viertel [5,2 Euro/m²], über 50% der GBV-Wohnungen decken das 2. Kostenviertel [6,8 Euro/m²] ab → insgesamt 340.000 Wohnungen [25% des Wohnungsbestandes]

Günstigere GBV-Wohnungen für sozial Schwächere



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Mieten und Sozialmerkmale nach Wohnungstypen, 2011



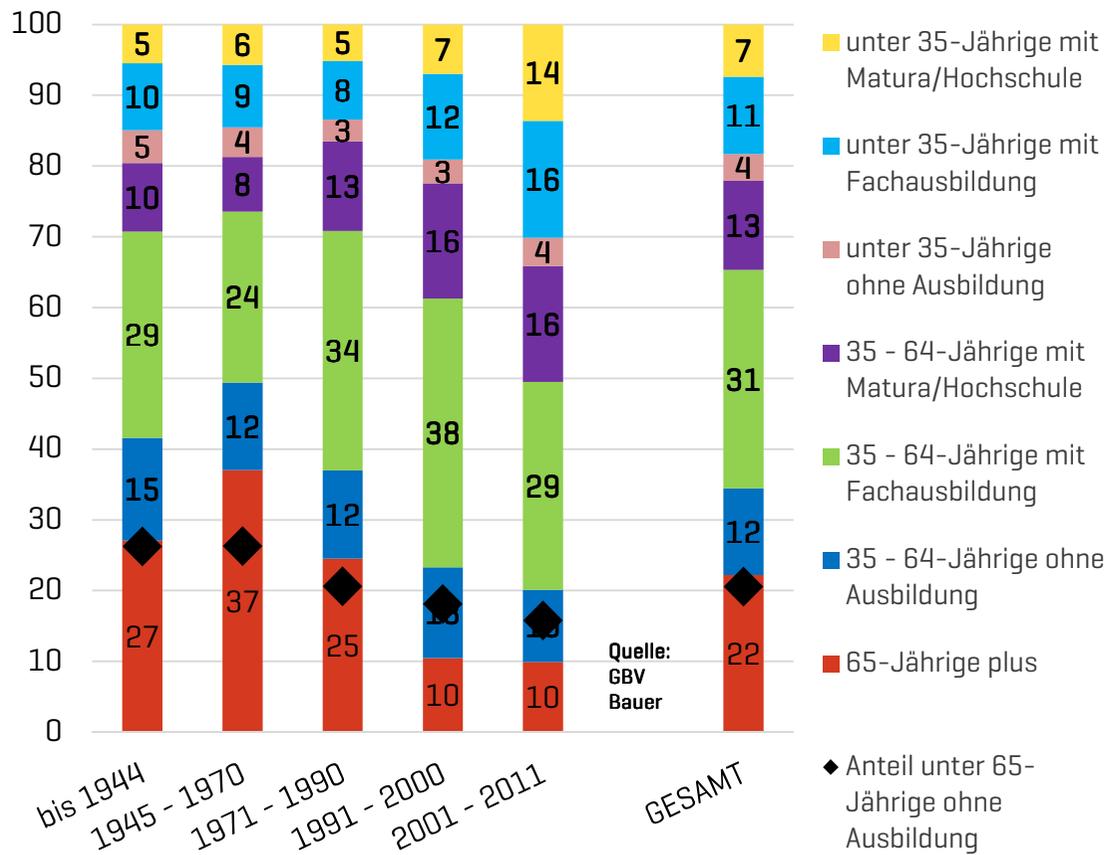
- Günstigsten GBV-Mieten (5,4 Euro/m²) finden sich im älteren Wohnungsbestand (125.000 Whg.)
- In älteren und billigeren GBV-Wohnungen sind sozial/einkommensschwächere Haushalte stark repräsentiert.
- Jüngere GBV-Wohnungen sind teurer (6,5 Euro/m²) und werden vorrangig auch von Bewohnern mit einem besseren sozio-ökonomischen Hintergrund bezogen.
- Wichtige Rolle in der Wohnversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen spielt neben älteren Gemeindewohnungen (140.000 Whg., 5,3 Euro/m²) v.a. auch der private preisregulierte Altmietwohnungsbestand (100.000 Whg.)

Umverteilung im gemeinnützigen Wohnungsbestand



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

GBV-Mietwohnungen nach Bauperiode und Alter/Ausbildung der Haushalte, 2011



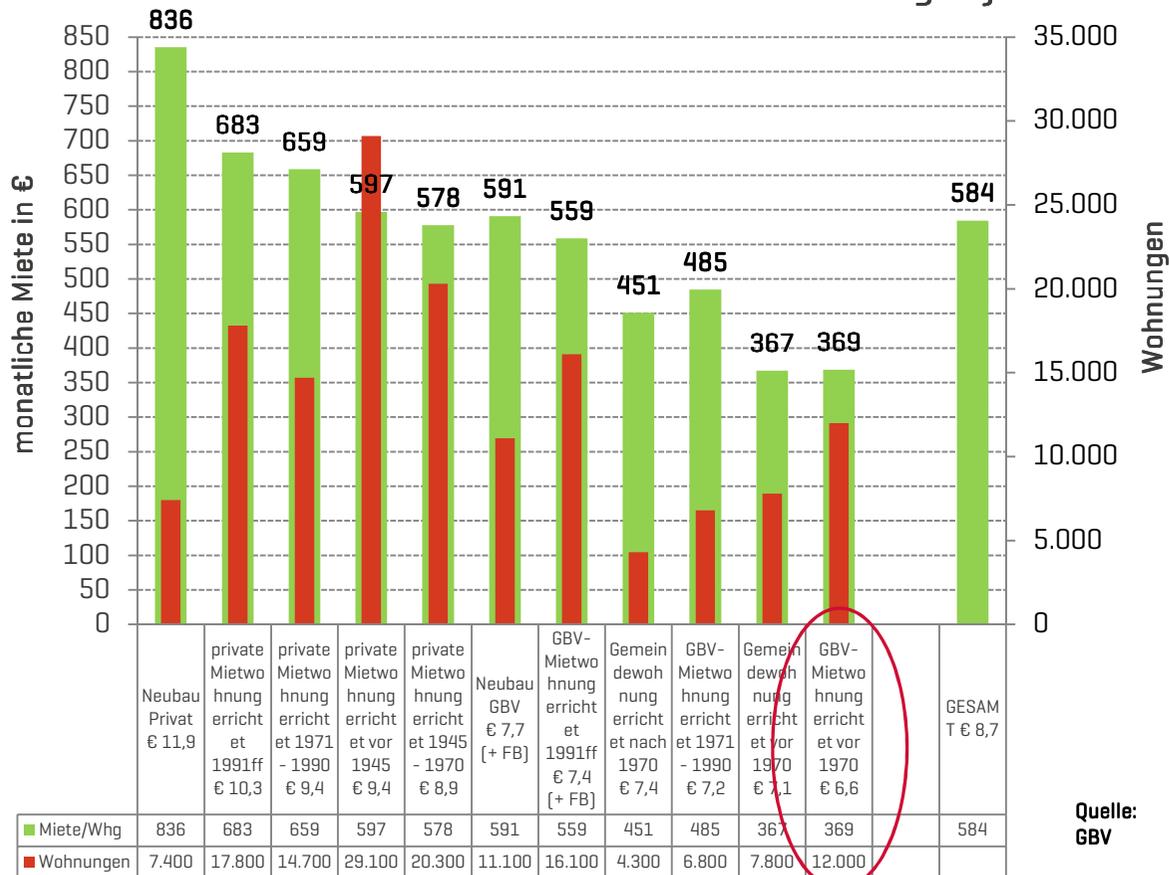
- Seniorenhaushalte und schlechter ausgebildete Personen in älteren und günstigeren (ausfinanzierten) GBV-Mietwohnungen überproportional vertreten
 - In vor 1970 errichteten GBV-Wohnungen gehören 1/3 der Haushalte der Generation 65+ an.
 - Vergleichsweise hoher Anteil von Junghaushalten im GBV-Altwohnungsbestand:
 - 30% der Junghaushalte (33.000) wohnen in Altwohnungen
 - Wiedervermietete Altwohnungen gehen fast ausschließlich an Jüngere
 - Allerdings: geringe Verfügbarkeit
 - Haushalte mit höherem Bildungsniveau bzw. einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen leben vor allem in neueren und teureren Wohnungen
- Umverteilungsprozess im GBV-Wohnungssektor

GBV-Wiedervermietungswohnungen am günstigsten



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Erst- und wiedervermietete Wohnungen
nach Rechtsform und Miethöhe, 2014 [147.000
Wohnungen]



- Jährlich werden rd. 35.000 GBV-Wohnungen wiedervermietet, darunter 12.000 Wohnungen in älteren Bauten mit besonders günstigen Mieten [6,6 Euro/m²]
- Altmietwohnungen zwar günstiger aber kleiner [rd. 60 m²] → Hemmnis für Jungfamilien
- Darin befinden sich auch ausfinanzierte Wohnungen mit Grundmiete von 1,75 Euro/m² zzgl. EVB, EM-Verzinsung der Grundkosten, BK u. USt.
- GBV-Neubauwohnungen sind mit 7,7 Euro/m² deutlich teurer und stellen inkl. Finanzierungsbeitrag Hürde für Einkommensschwächere dar

Quelle:
GBV



Herausforderung Nr. 1: Steigerung des Wohnungsneubaus



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

- Deutschland + Österreich: ähnliche Situation
→ Mangel an leistbaren Wohnungen

- andere Ausgangslage
→ Ö: starker gemeinnützigiger Wohnbausektor

→ BRD: Abschaffung Forderung nach Wiedereinführung



Krise und Wohnungsnot: Junge ziehen später aus



einen Auszug unattraktiv.

„Angebotslücke wird immer größer“

Wien braucht rasch viel mehr Wohnungen, als derzeit gebaut werden. Die Politik reagiert mit einer Wohnbauoffensive samt Verzicht auf Beiräte und Gemeinschaftsflächen. Beobachtern geht das aber noch nicht weit genug.

Marin Putschögl

Wien hat damit einen...



Monate vor Fertigstellung schon zu 85 Prozent verkauft. Um die „Angebotslücke“ wieder etwas zu schließen, hat Wiens Wohnbauamt Michael Ludwig vor wenigen Tagen eine zusätzliche Wohnbauoffensive angekündigt. Ab 2017 sollen jedes Jahr rund 13.000 neue Wohnungen – geförderte und freifinanzierte – auf den Markt kommen. Ludwig setzt dabei auf bessere Verfahrensabläufe, den Verzicht auf manche nicht unbedingt notwendige Gemeinschaftsflächen und die deutliche Straffung der Beiräte-

ner mehr leim.



Schlimmer wohnen

Riesiger Bedarf, miserables Angebot: Der Kampf um ein bezahlbares Zuhause

Euro
Deutscher Aufstand gegen
Draghis Niedrigzinsen

„Islamischer Staat“
Was geschieht mit den
Babys der Sex-Sklavinnen?

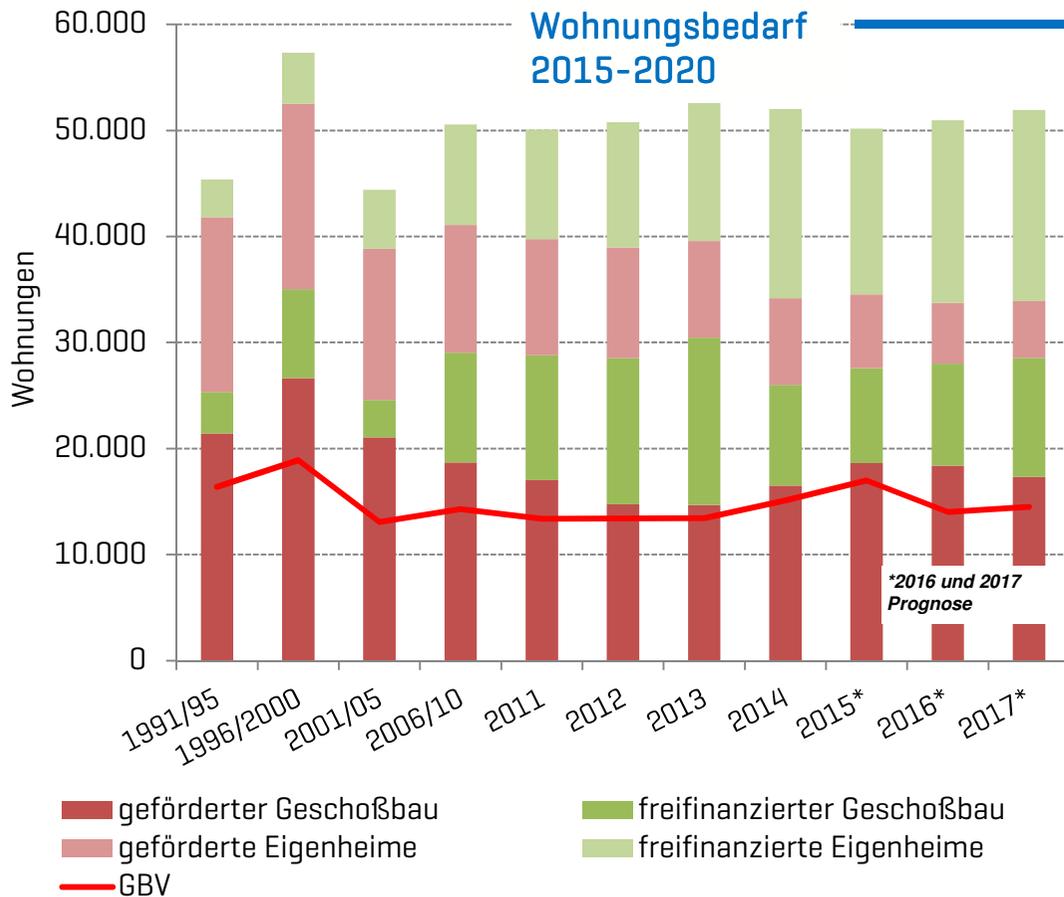
Psychologie
Der Sieg über das
Unterbewusstsein

www.spiegel.de

Es fehlen kostengünstige Neubauwohnungen



Fertigstellungen, 1991/95 - 2015, 2016/17
Prognose



Daten, Berechnungen: GBV

- Wohnungsbedarf steigt aufgrund starkem Bevölkerungswachstum zwischen 2015-20 auf 60.000 Wohnungen pro Jahr
- Neubauleistung liegt aktuell bei 51.000 Wohnungen pro Jahr
→ Wohnungslücke
- Geförderter Wohnungsbau rückläufig [-5.000 Wohnungen p.a. gegenüber 1. Hälfte 2000er]
- Mangel an preiswerten Mietwohnungen in Ballungsräumen
- Grund- und Baukostenentwicklung vs. Realeinkommensentwicklung
- Einziges Rezept: mehr und einfacher Bauen



Mehr bauen und Kosten dämpfen

5-PUNKTE PROGRAMM

1. Wohnbaupaket rasch umsetzen

- maßvolle Qualitätskriterien
- schlanke administrative Verfahren
- Grundstücke zu angemessenen Konditionen

2. Mobilisierung von Grundstücken für den leistbaren Wohnbau

- Baulandmobilisierungspaket
 - Verfassungsrechtliche Klarstellung
 - Bereitstellung von öffentlichen Liegenschaften (im Baurecht)
 - Rückwidmung von länger als 10 Jahren unbebauten Grundstücken
 - Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



3. Vereinfachung von Widmungs-, Planungs- und Bauverfahren

- Naturschutzrechtliche Auflagen
- Bürgerbeteiligungs- und Mitbestimmungsprozesse
- Qualitätssicherung

4. Einfacher und günstiger Bauen

- Abschaffung der Stellplatzverpflichtung
- Lockerung des 100%igen barrierefreien Bauens
- Reduktion der Brand- und Schallschutzauflagen
- Flächendeckende Wohnbauprogramme mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards für unterschiedliche Zielgruppen

5. Baukostensenkungsbeirat einrichten





DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

