

Visionen und Strategien des sozialen Wohnungsbaus in Wien



BAWO-Tagung 25.5.2016

Vorstellung EBG

**Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft,
gegründet 1910**

**Bestand ca 7.000 Wohnungen in Österreich, rund
50 MitarbeiterInnen, Umsatz ca EUR 35 Mio**

**Schwerpunkte: innovativer Wohnungsneubau,
hoher sozialer Anspruch in Neubau und Verwaltung**

Rahmenbedingungen Wohnbaupolitik

- sehr hohe Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungswachstum – in Wien 2014: 35.000, 2015: 43.000 Nettowachstum
- Reallohnverluste in den unteren Einkommensgruppen seit der Finanzkrise
- kein bis geringes Wachstum, deflationäre Tendenzen
- steigende Arbeitslosigkeit
- zunehmende Prekarisierung, unsichere Beschäftigungsverhältnisse
- falsche wirtschafts- und budgetpolitische Zielsetzungen (Finanzpakt, zu geringe Infrastrukturinvestitionen)
- geringer budgetärer Spielraum

Rahmenbedingungen Wohnbaupolitik

Durchschnittseinkommen:

Verfügbares Haushaltseinkommen:

- 1. Quartil: weniger als 21.147,-/Jahr
- 2. Quartil: weniger als 34.638,-/Jahr
- 3. Quartil: weniger als 52.650,-/Jahr

(Quelle: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014)

Mittleres Nettojahreseinkommen unselbst. Beschäftigte
2013: 19.057,- (Frauen: 15.461,-, Männer: 22.673,-)

(Quelle: Rechnungshof, Einkommensbericht 2014)

Rahmenbedingungen Wohnbaupolitik

Entwicklung der realen Nettoeinkommen unselbst. Beschäftigter 1998 – 2013:

Gesamt: - 4 %

Frauen: + 2 %

Männer: - 2 %

ArbeiterInnen: - 10 %

Angestellte: +/- 0 %

BeamtenInnen: + 17 %

Unterstes Dezil: - 33 %

Frauen: - 15 %

Männer: - 48 %

(Quelle: Rechnungshof, Einkommensbericht 2014)

Wohnbautätigkeit Wien

	2006-2010	2011-2014
gefördert	5.015 (76 %)	3.886 (37 %)
freifinanziert	1.555 (24 %)	6.751 (63 %)
Gesamt	6.571	10.638

**insgesamt gestiegene Bautätigkeit, jedoch
Rückgang des geförderten Bereichs, Verhältnis
gefördert/freifinanziert fast umgedreht**

(Quelle: GBV)

Wohnbautätigkeit Wien

Bei der aktuellen Bevölkerungsentwicklung wäre eine Neubautätigkeit von ca 15.000 Wohnungen/Jahr notwendig – größtenteils im geförderten Segment

Freifinanzierter Bereich: hoher Anteil von Anleger- bzw Vorsorgewohnungen – nicht für Eigenbedarf, sondern Investitionsmöglichkeit – hohe Renditeerwartungen, die durch Angebotsverknappung auch realisiert werden können

→ Markt versagt bei der adäquaten Wohnversorgung großer Teile der Bevölkerung

Wohnbautätigkeit Wien

Wohnbauförderungsausgaben Wien:

2006-2010: 344,-/Einwohner/Jahr

2011-2013: 308,-/Einwohner/Jahr

Rückgang vor allem im Neubau

2015: ca 2.200 neue Wohnungen in Wien über
Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat neu gefördert
→ erheblicher Rückstau!

Wohnbautätigkeit Wien

Verfügbarkeit von Grundstücken wesentlicher Hemmschuh für geförderten Neubau

Förderungsgrenze: Ankaufspreis EUR 250,-/m² Wohnnutzfläche

Marktpreis in schlechten Lagen: EUR 500,- aufwärts

→ geförderter Wohnbau fast ausschließlich über Bauträgerwettbewerbe (Grundstücke der Gemeinde Wien)

Mietenentwicklung

Bruttomieten pro m² in Wien im Hauptmietwohnungsbestand

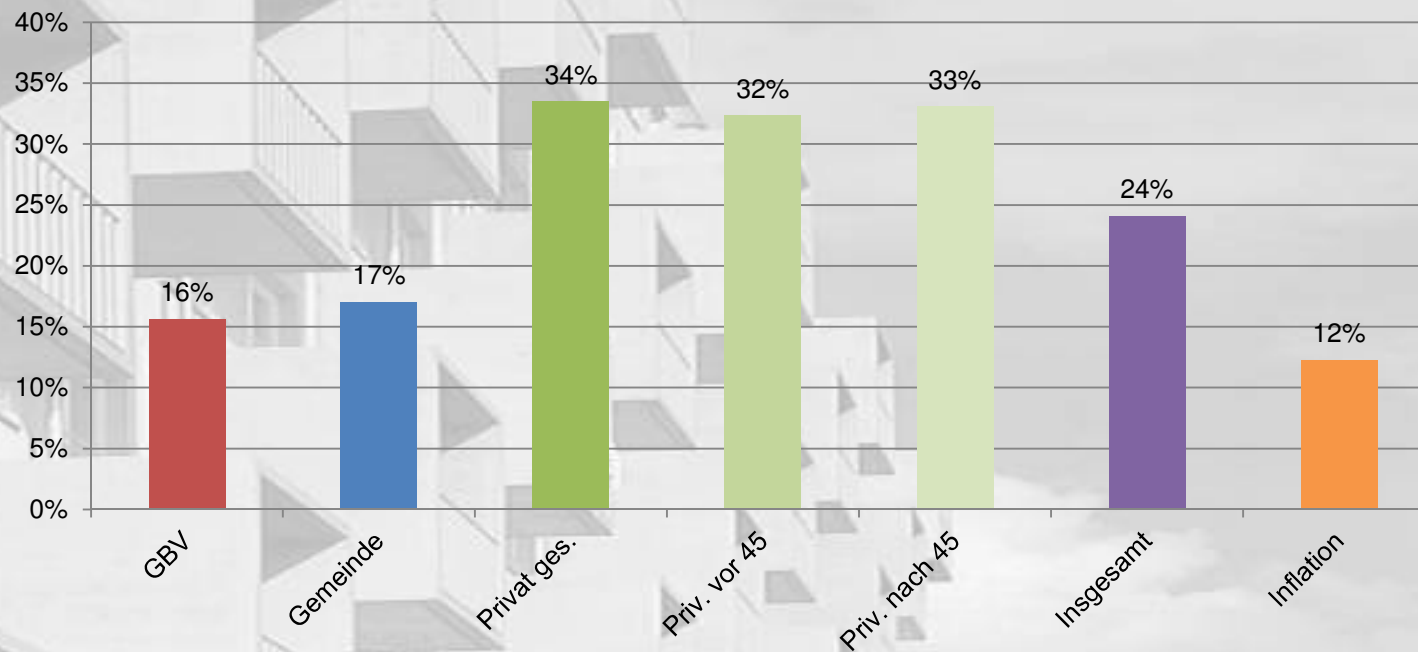
	GBV	Gemeinde	Privat ges.	<i>Priv. vor 45</i>	<i>Priv. nach 45</i>	Insgesamt
2014	6,48	6,25	8,02	7,42	10,02	7,09
2008	5,60	5,34	6,01	5,60	7,53	5,71

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

BAWO-Tagung 25.5.2016

Mietenentwicklung

nach Sektoren (2008-2014):



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

BAWO-Tagung 25.5.2016

Mietenentwicklung

Bruttomieten bei Neuvertragsabschlüssen in Wien 2014/13 (Euro pro Quadratmeter):

	GBV	Gemeinde	Privat ges.	<i>Priv. vor 45</i>	<i>Priv. nach 45</i>	Insgesamt
Bruttomiete	7,09	7,74	10,69	10,33	11,24	9,46

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Befristungen

Befristungen bei Bestandverträgen (in Tsd.):

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gesamt	621	635	634	622	644	656	665
Unbefristet	566	575	573	557	551	562	569
Befristet	55	60	61	66	93	95	95

Befristungen bei privaten Neuverträgen (in Tsd.)

in Tsd.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gesamt	25,2	27,3	22,1	28,6	26,9	35,2	29,9
Unbefristet	13,4	13,4	9,4	13,7	12,4	15,0	9,3
Befristet	11,8	13,8	12,7	14,9	14,5	20,3	20,6

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus

Jugend: prekäre Beschäftigung, prekäres Wohnen

17 % der berufstätigen WienerInnen bis 30 haben einen befristeten Dienstvertrag, 36 % arbeiten Teilzeit

Mehr als 37 % der jungen WienerInnen im eigenen Haushalt in privater Hauptmiete haben einen befristeten Mietvertrag (mit stark steigender Tendenz).

Zusammenfassung Wohnungsmarkt Wien

Stark erhöhte Wohnungsnachfrage, va aufgrund des Bevölkerungswachstums
Nachfrage vor allem nach günstigeren Wohnungen (ohne Maklerkosten bzw mit niedrigen Eigenmitteln)
Sinkende Einkommen bei den unteren Einkommensschichten
Starkes Wachstum von Arbeitslosigkeit, Teilzeitbeschäftigung, prekären Beschäftigungsverhältnissen
Hohe Mietensteigerungen im Privatbereich
Bautätigkeit va im hochpreisigen Segment

→ Schere zwischen Angebot und Bedarf geht immer weiter auf, betroffen vor allem junge und sozial schwache Zielgruppen

Reaktionen Politik

Wien: „Wohnbauoffensive 2011“: Modell: endfällige Finanzierung 10 Jahre, Entgeltbindung ebenfalls 10 Jahre – danach freie Mietzinsbildung, ungünstige finanzielle Konditionen. Sinnvoll nur im Zusammenhang mit Grundstück. Geringe Effekte.

städtebauliche Verträge: gewerbliche Bauträger werden gezwungen, einen Teil der Wohnungen mietzinsgebunden zu errichten – bislang allerdings nur kleiner Teil, temporär, nur teilweise gemeinnützig

Bund: „Wohnbauoffensive 2015“ – Ziel: 30.000 neue Wohnungen (österreichweit). Mittel: Schaffung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB). Noch keine Aktivitäten

Wien: „Wohnbauoffensive 2016-2018“: 13 Bauträgerwettbewerbe mit 48 Bauplätzen für rund 11.000 Wohnungen angekündigt

Grundstückspolitik

**In Wr. Bauordnung Möglichkeit der Widmung „förderbarer Wohnbau“ – Kriterien nur Größe der Wohnungen und energietechnischer Standard – kaum Widmungen, wirkungslos
→ Novelle notwendig**

Bodenbeschaffungsgesetz (Bundesgesetz): Eintrittsrecht in Kaufverträge oder Enteignung von Grundstücken möglich, sofern ein quantitativer Wohnungsfehlbestand besteht. Voraussetzungen in Wien vermutlich gegeben (alleine schon aufgrund der bei der Stadt Wien vorgemerkten Wohnungssuchenden)

Wohnbauförderung

- Keine Eigentumsförderung mehr (in Wien ohnehin nicht mehr vorhanden)
- Einschränkung Eigentumsoption
- Fokus auf gemeinnützigem Wohnbau. WBF an gewerbliche: Mieten steigen nach Auslaufen der Förderung, WBF an Gemeinnützige: Mieten sinken nach Auslaufen der Förderung (derzeit Grundrentgelt plus Erhaltung EUR 3,75/m²/Monat – plus BK, USt – Brutto kalt ca 6,-/m²), bei gewerblichen steigen sie – meist nicht unter 10,-/m²/Monat
- Wiedereinführung Zweckbindung
- Priorität Neubau vor Sanierung

Soziale Treffsicherheit

Vorwurf an Gemeinnützigkeit bzw Förderungswesen:

- nicht sozial treffsicher
- Förderung hoher Einkommensschichten
- niedrige Einkommen profitieren unterdurchschnittlich

Soziale Treffsicherheit

Zwei Denkmodelle:

- „Residualmodell“
- „Solidarmodell“

Soziale Treffsicherheit

Residualmodell:

Wohnungsangebot soll vom Markt geregelt werden, nur für die untersten Einkommenschichten (für die der Markt kein Angebot zur Verfügung stellt) soll sozialer Wohnbau erfolgen bzw soll die Wohnversorgung über Subjektförderungen sichergestellt werden – Träger: renditeorientierte Immobilienunternehmen

→ freier Mietwohnungsmarkt, hoher Eigentumsanteil

Soziale Treffsicherheit

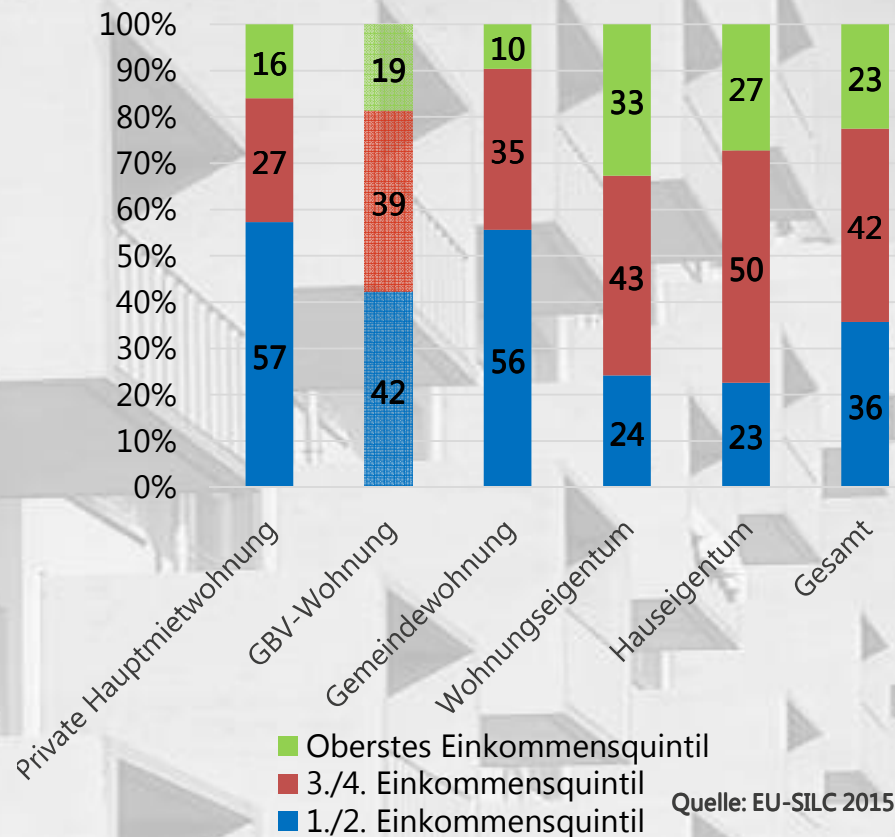
Solidarmodell:

Eingriffe in den Wohnungsmarkt durch kommunalen und gemeinwirtschaftlichen Sektor, breites Angebot für große Teile der Bevölkerung, Umverteilungseffekte, Kreislaufsystem, Mittelschichtorientierung

→ hoher Mietwohnungsanteil

Soziale Durchmischung Gemeinnützigkeit

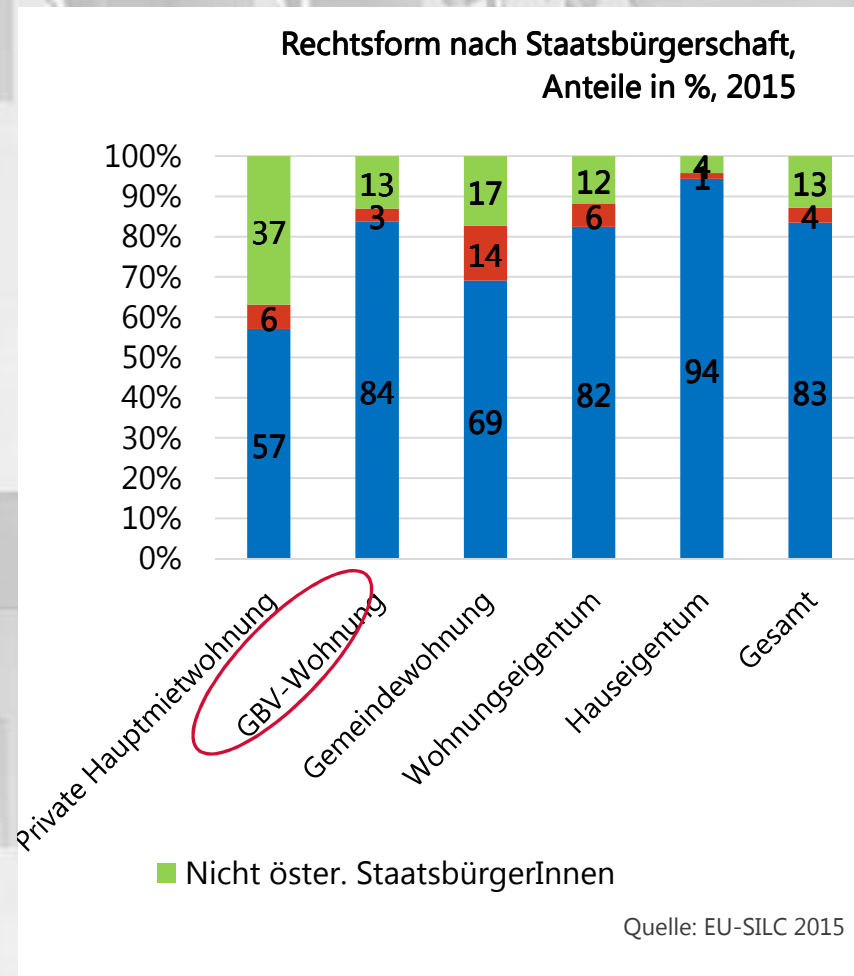
Rechtsform nach Einkommensgruppen, Anteile in %, 2015



- 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)

Credit: GBV

Soziale Durchmischung Gemeinnützigkeit

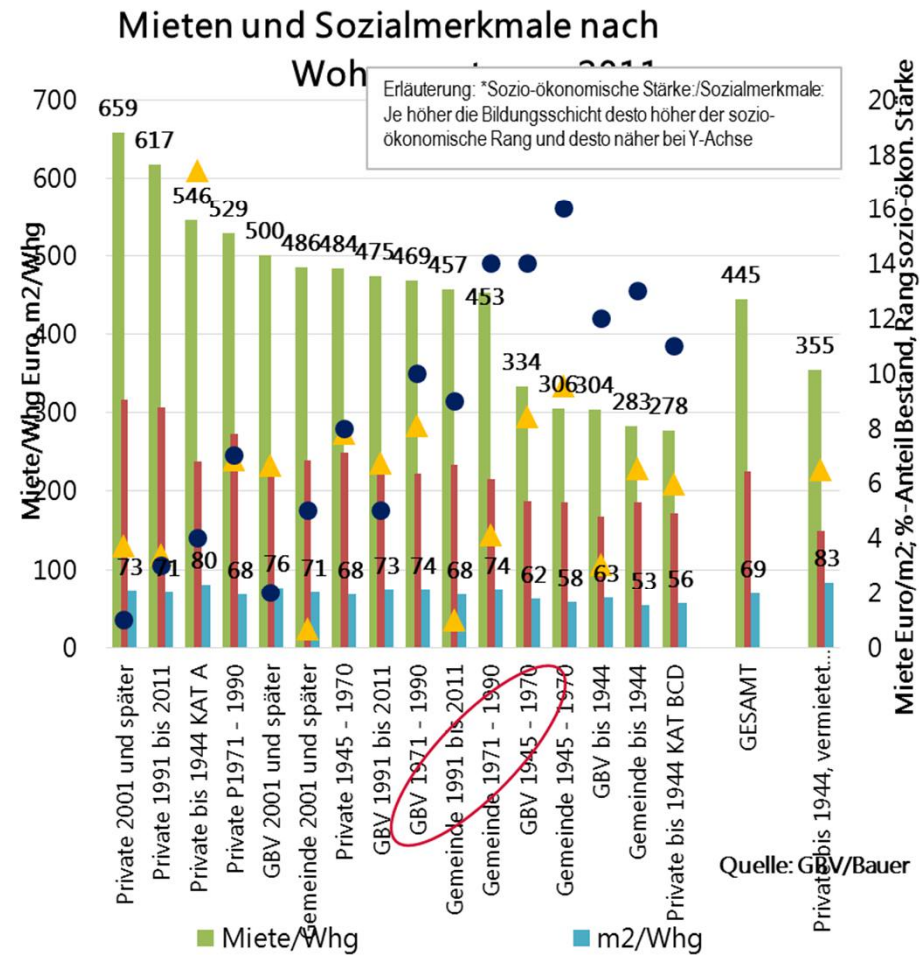


- 13% der GBV-Wohnungen werden von Migranten bewohnt (117.000)
- 50% der insgesamt 915.000 Nicht-Österreicher leben in privaten Hauptmietwohnungen (480.000), 13% wohnen bei GBV
- auch hier: Migrantenanteil in GBV-Sektor spiegelt Gesamtsituation wider

Credit: GBV

BAWO-Tagung 25.5.2016

Soziale Durchmischung Gemeinnützigkeit



Soziale Durchmischung Gemeinnützigkeit

- 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.)

Credit: GBV

Soziale Treffsicherheit

Historisch betrachtet:

- Gemeinnützige Wohnungen waren nie die billigsten – unterste Einkommensgruppen lebten im Substandard-Altbau, „Genossenschaftswohnungen“ für Mittelschicht.
- Wohnungen aus der Nachkriegszeit kamen erst ab den 90er-Jahren in die Ausfinanzierung und wurden billiger – stehen immer stärker auch einkommensschwächeren Schichten zur Verfügung

Gegenteiliger Effekt durch Eigentumsoption – entzieht Wohnungen dem gemeinnützigen Kreislauf, reduziert Zahl der später günstigen Mietwohnungen

Soziale Treffsicherheit

„Recht auf Wohnen“: nicht nur zu begreifen als Grundversorgung, sondern:

- **hohe Wohnqualität für alle, denen der Markt dies nicht garantiert**
- **akzeptable Kosten (daher keine Renditeorientierung für große Teile des Wohnungsmarkts)**
- **sichere Wohnverhältnisse (Kündigungsschutz, keine Befristungen)**
- **Anspruch auf rechtlich korrekte, gute Betreuung durch Hausverwaltungen**

→ Erfasst daher große Teile der Bevölkerung bis in die obere Mittelschicht!

Versorgung sozial schwacher Gruppen

Objektive Hindernisse:

- Eintrittshürden (Eigenmittel, Kautionen)
- Privatweitergaben - Privatablösen
- Schwieriger Zugang (Internet, ...)

Subjektive Hindernisse:

- Furcht von Wohnbauunternehmen vor Zahlungsausfällen und Schwierigkeiten in der Betreuung

Versorgung sozial schwacher Gruppen

Gegenstrategien:

- verstärkte Kooperationen zwischen Wohnbauunternehmen und sozialen Einrichtungen
- Vorzeigeprojekte
- soziale Wohnungsvergabe der Gemeinden

Kooperationen

Forcierung „housing-first“ Modell

- Ängste nehmen
- positive Erfahrungen bewerben

Kooperationen

Neubauprojekt:

- Integration von Wohnungslosen als Vorzeigeprojekt
- zB in Wiener Bauträgerwettbewerb

Kooperationen

Delogierungsprävention

- derzeit (in Wien) nicht effizient
- Pilotprojekt: Kooperation zwischen Organisationen der Wohnungslosenhilfe und Wohnbauunternehmen
- Ziele: weniger Delogierungen, damit niedrigere Kosten für Unternehmen

Kontakt

Mag. Martin Orner

**EBG - Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.**

1080 Wien, Josefstädter Straße 81 – 83

Tel. 01/ 406 16 04 – 17, Fax. 01/ 402 40 94

martin.ornier@ebg-wohnen.at

BAWO-Tagung 25.5.2016

