

STADTEILFINANZIERUNG – EIN IMPULS FÜR DEN WOHNBAU?

**WIE KÖNNTE SICH DIE EINBEZIEHUNG VON KOSTEN DER
WOHNUNGSBEZOGENEN INFRASTRUKTUR (§ 1a WIENER
BAUORDNUNG) AUF DIE WOHNKOSTEN AUSWIRKEN**

Einige grundsätzliche Statements

- Wir leben in einer Welt in der zunehmend die Rechte **EINZELNER** den Grundrechten für **ALLE** untergeordnet werden
- Die Gewinne des **EINZELNEN** sind vorrangig gegenüber der wirtschaftlichen und sozialen Verantwortung für **ALLE**

Verstehen wir noch gemeinschaftliche Risikoversicherungssysteme?

- Wettbewerbsrechtliche Klage in den Niederlanden
- Housing for the poor als Wohnungsmarktmodell der GD-Wettbewerb der EU
- Länder verkaufen Wohnbauförderungsdarlehen

Bausteine um zukünftig leistbares Wohnen zu sichern

- Generationenübergreifender Risikoversicherungsvertrag
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (GBV)
- Haushaltsübergreifender Risikoversicherungsvertrag
Kapitalaufbringung über Bausparen und Wohnbauanleihen
- Umverteiler Risikoversicherungsvertrag - Wohnbauförderung
- Wohnbaukapital für GBV vom internationalen Kapitalmarkt
- Stabilitätspakt und kooperative Stadtentwicklung

GBV ein generationsübergreifender Risikoversicherungsvertrag 1

- Erstreckung der Finanzierungslaufzeit von 20 – 25 Jahren auf 30 – 35 Jahre - dadurch ca. 30% Mietsenkung
- Jährlich € 300 – 400 Mio. an Eigenmittel im Wohnungsneubau – ca. 15% der Investitionen – Mietsenkung ca. 80 Cent je m² und Monat
- § 13(6) WGG – Miete Altbestand spart den Bewohnern ca. € 1 Mrd. jährlich

GBV ein generationsübergreifender Risikoversicherungsvertrag 2

- Effekt WGG-Änderung 1999 WGG-Miete nach § 13(6) inklusive EVB (€ 3,44) bzw. exklusive EVB (€ 4,72)
- Neue Regelung Mietsenkung gegenüber Markt € 1 Mrd. p.a.– alte Regelung € 500 Mio. p.a.
- Alte Regelung hätte Eigenfinanzierungsanteil von heute 15% auf 35% angehoben
- WGG-Änderung bewirkte Mieterhöhung im Neubau um ca. € 1,- je m²
- Neue Regelung Neubaumiete 80% höher als Altbau
- Alte Regelung Neubaumiete 25% höher als Altbau

Haushaltsübergreifender Risikoversicherungsvertrag Bausparen und Wohnbausanleihen

- Regionale Kapitalaufbringung der österreichischen Haushalte
- Aktuelles Kreditvolumen € 31,3 Mrd.
 - davon Wohnbaubanken € 12,3 Mrd.
 - davon Bausparkassen € 19,0 Mrd.
- Belehnungswerte 70% bis 80% statt 40% bis 60%
sonstiger Kapitalmarkt

Umverteilernder Risikoversicherungsvertrag Wohnbauförderung

- ALLE zahlen ein – INVESTIERENDE erhalten Förderung
- Aufbringungsseitige Umverteilung Wohnbauförderungsbeitrag
- Risikotragung der Förderdarlehen durch Nachrangigkeit – keine Belehnungsgrenze
- Langfristige Zinssicherung
- Verwendungsseitige Umverteilung: Subjektförderung

Wohnbaukapital für GBV vom internationalen Kapitalmarkt

- Sicherheit mit internationalem Maßstab sehr hoch
- Einzelne GBV zu kleines Volumen
- Ökonomische Stellung der GBV schwer erklärbar
- Bündelung und Sprache des Kapitalmarktes durch Wohnbaubanken
- Dadurch auch Darlehen der Europäischen Investitionsbank ansprechbar
- Beteiligung der öffentlichen Hand senkt Zinsen
- Durch Haftung der öffentlichen Hand weitere Zinssenkung

Ausgangslage und Problemstellung

- Bevölkerungswachstum in den Ballungsräumen
- hoher Wohnungsneubaubedarf
- Geld für bewohnerbezogene Infrastruktur fehlt
- Nachfrage treibt Wohnungspreise in die Höhe
- Bestand der Gemeinde- und GBV-Wohnungen nicht betroffen
- Gesamter privater Mietwohnungsbestand betroffen
- Größter Problembereich geförderte Alteigentumswohnungen und geförderte Mietkaufwohnungen

Wohnbauinvestitionen Stabilitätspakt und kooperative Stadtentwicklung

- Frei finanzierter Eigentumswohnungsbau boomt
- Ist nur für 20% bis 25% der Haushalte leistbar
- Grundpreise steigen dramatisch
- Geförderter Wohnbau stagniert wegen fehlender Infrastruktur und hoher Grundkosten
- Niedrige Zinsen eröffnen Investitionsspielraum
- Derzeit 10 Jahres-Geld 1,1%, 30 Jahres-Geld 2%
- ***Wie kann dieses Zinsniveau genutzt werden?***

Lösungsansatz durch kooperative Stadtentwicklung

- Partnerschaft von öffentlicher Hand und Entwicklern
- Niedriges Zinsniveau
- Einsatz der zuvor beschriebenen Bausteine
- Einhaltung der Kriterien des Stabilitätspaktes

Ablauf einer kooperativen Stadtteilentwicklung

- Erhebung der Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse im Entwicklungsgebiet
- Darauf aufbauend Festlegung eines möglichen rechtlichen und zeitlichen Umsetzungsszenarios
- Die Nachfrage nach Wohnraum - nach Menge, Qualität und finanzieller Leistungskraft
- Auf das Entwicklungsgebiet und das wirtschaftliche Einzugsgebiet abgestellter Bedarf an Arbeitsplätzen nach Menge und Qualität
- Festlegung der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur
- Abschätzung der erforderlichen Investitionsmittel zur Realisierung

Kapitalmarktgerechte Aufbereitung

- GBV und WBB organisieren gemeinsam die Kapitalaufbringung – durch größere Volumina wird ein größerer Anlegerkreis und eine höhere Liquidität erreicht - Zinsabsenkung bis zu 0,5% möglich
- Besicherung durch Hypotheken, und teilweise durch Garantien der öffentlichen Hand Konditionenverbesserung um 0,2% bis 0,35% verbessern
- Eine Minderheitsbeteiligung der öffentlichen Hand erhöht die Bonitätseinschätzung durch den Kapitalmarkt - vergaberechtlich unbedenklich
- Marktmäßiges Haftungsentgelt – Beihilfenrecht
- Aus Sicht ESVG bzw. Stabilitätspakt sind diese Haftungen nahezu mit 0 zu bewerten historische Daten der Wohnbaubanken gelten als Nachweis

Beispiel einer Stadtteilfinanzierung

Stadtteil mit 7000 Wohnungen, Gewerbe und Infrastruktur

Bruttogrundrissfläche:	700.000m ²
Nettogeschossfläche:	490.000m ²
Gesamtinvestitionskosten:	€ 1,5 Mrd.

Wohnungen gesamt	1,1 Mrd.	WBF	250 Mio.	EM	160 Mio.	KM	690 Mio.
Städt. Infrastruktur	115 Mio.					KM	115 Mio.
Gewerbe	245 Mio.	Umsetzung durch gewerbliche Bauträger					
Gesamtsumme Kapitalmarkt (KM)						KM	805 Mio.

Volkswirtschaftliche Effekte

- 525 Mio. Sozialversicherungseinnahmen
- 280 Mio. Steuereinnahmen
- Davon
 - 150 Mio. Lohnsteuereinnahmen
 - 35 Mio. Kommunalsteuer
 - 8 Mio. Grunderwerbsteuer
 - 90 Mio. Umsatzsteuer für Gewerbe- und Infrastrukturbauten
 - 2,5 Mio. Eintragungsgebühren
- 5 Mio. Einnahmen aus Haftungsentgelt

Stadtteilinvestition aus Sicht des Mieters bei Marktmieten

- Grundkosten € 350,-
- Grundnebenkosten € 125,-
- Wohnbezogene Infrastruktur € 200,-
- Baukosten € 1.750,-
- Ohne Wohnbauförderung ergeben sich bei 3% Zinssatz folgende
 - Wohnkosten inkl. BK und Ust. € 12,-
 - Miete € 9,10
 - Kein Finanzierungsbeitrag
- Rückzahlungszeitraum 24 Jahre

Stadtteilinvestition mit GBV

Rückzahlungszeitraum von 30 Jahren aus Sicht des Mieters

- Grundkosten € 350,-
- Grundnebenkosten € 125,-
- Wohnbezogene Infrastruktur € 200,-
- Baukosten € 1.750,-
- Ohne Wohnbauförderung ergeben sich bei 2,5% Zinsatz folgende
 - Wohnkosten inklusive BK und Ust. € 9,90
 - Miete € 6,81
 - Finanzierungsbeitrag € 150,-

Stadtteilinvestition bei einem Rückzahlungszeitraum von 30 Jahren mit WBF

- Grundkosten € 350,-
- Grundnebenkosten € 125,-
- Wohnbezogene Infrastruktur € 200,-
- Baukosten € 1.750,-
- Mit Wohnbauförderung ergeben sich bei 2,5% Zinssatz folgende
 - Wohnkosten inklusive BK und Ust. € 9,06
 - Miete € 6,03
 - Finanzierungsbeitrag € 150,-

Optimierte Stadtteilinvestition bei einem Rückzahlungszeitraum von 30 Jahren

- Grundkosten € 350,-
- Grundnebenkosten € 125,-
- Grundnebenkosten § 1a Wr.BauO € 41,-
- Baukosten € 1.750,-
- Mit Wohnbauförderung ergeben sich bei 2,5% Zinssatz folgende
 - Wohnkosten inklusive BK und Ust. € 8,50
 - Miete € 5,52
 - Finanzierungsbeitrag € 150,-

Optimierte Stadtteilinvestition bei einem Rückzahlungszeitraum von 30 Jahren

- Grundkosten € 350,-
- Grundnebenkosten € 125,-
- Grundnebenkosten § 1a Wr.BauO € 106,-
- Baukosten € 1.750,-
- Mit Wohnbauförderung ergeben sich mit optimierter Finanzierung (2%) folgende
 - Wohnkosten inklusive BK und Ust. € 8,50
 - Miete € 5,52
 - Finanzierungsbeitrag € 150,-

Erforderliche gesetzliche Anpassungen

- Beteiligung von GBVs an Wohnbaubanken
- Öffentliche Beteiligung an Wohnbaubanken
- Gemeindeinfrastrukturinvestitionen durch GBV
- Finanzierung von Gemeindeinfrastruktur durch Wohnbaubanken