

**Wien wächst – Wien wohnt**  
**4. November 2014**

# **Nachhaltige Finanzierung für leistbares Wohnen**

**Gabriele Zgubic**  
**AK-Konsumentenpolitik**



WIEN

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)

**Wien wächst – Wien wohnt**  
**4. November 2014**

**Wohnbauförderung als zentrales Instrument  
für nachhaltig leistbares Wohnen**

Gabriele Zgubic



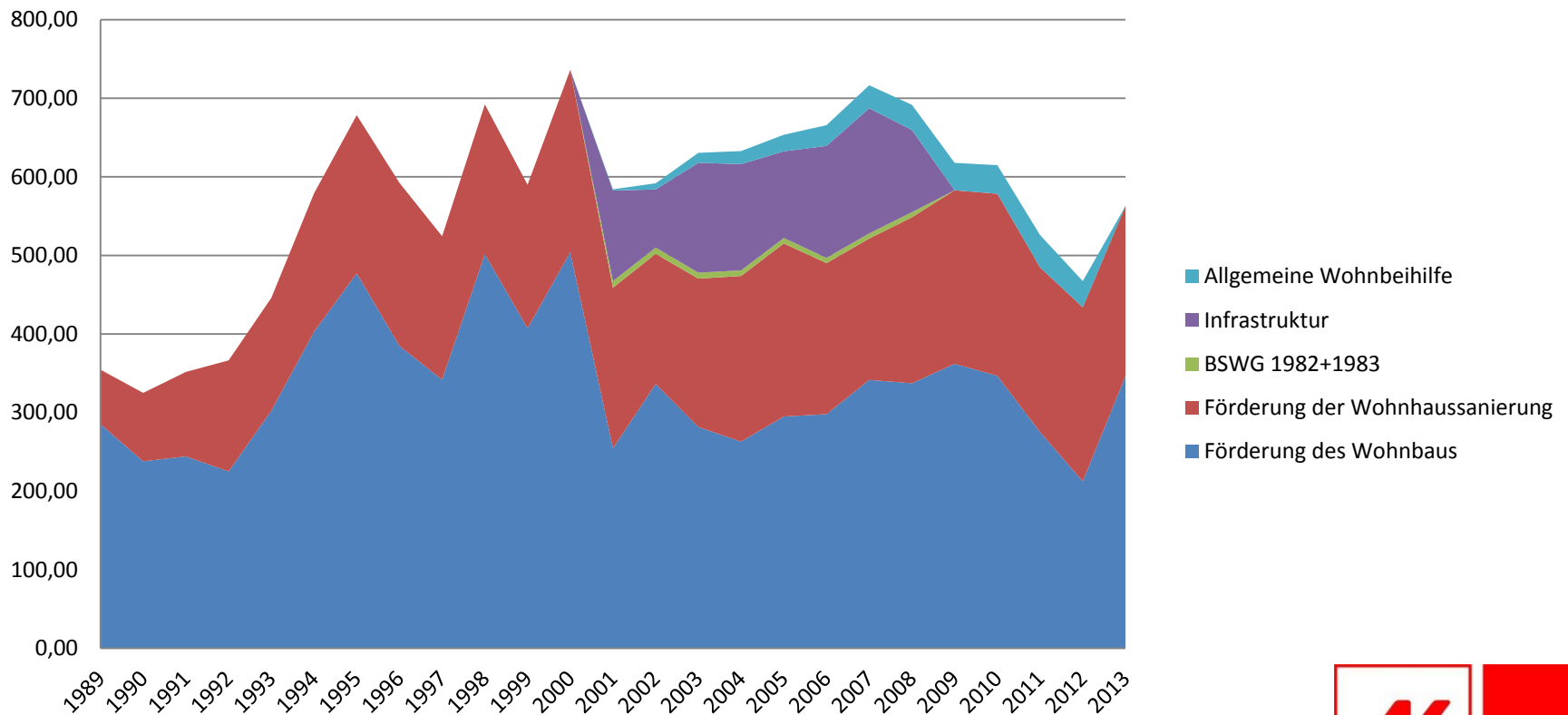
WIEN

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Ausgaben in der Wiener Wohnbauförderung 1989 bis 2013 in Mio € nominell



Gabriele Zgubic



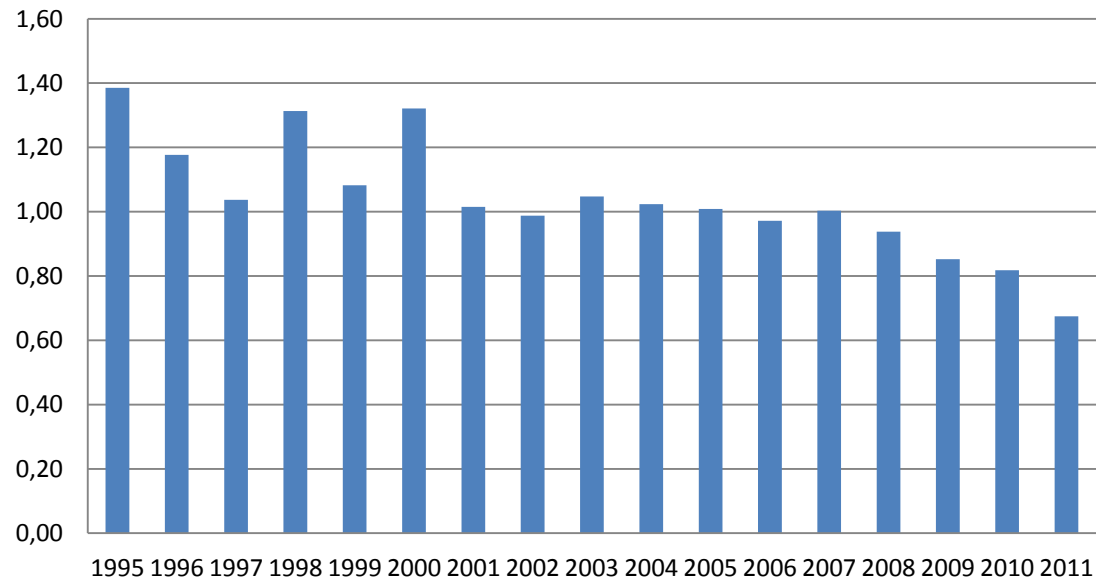
WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Wiener Wohnbauförderungsausgaben in % des regionalen BIP 1995 bis 2011



Gabriele Zgubic



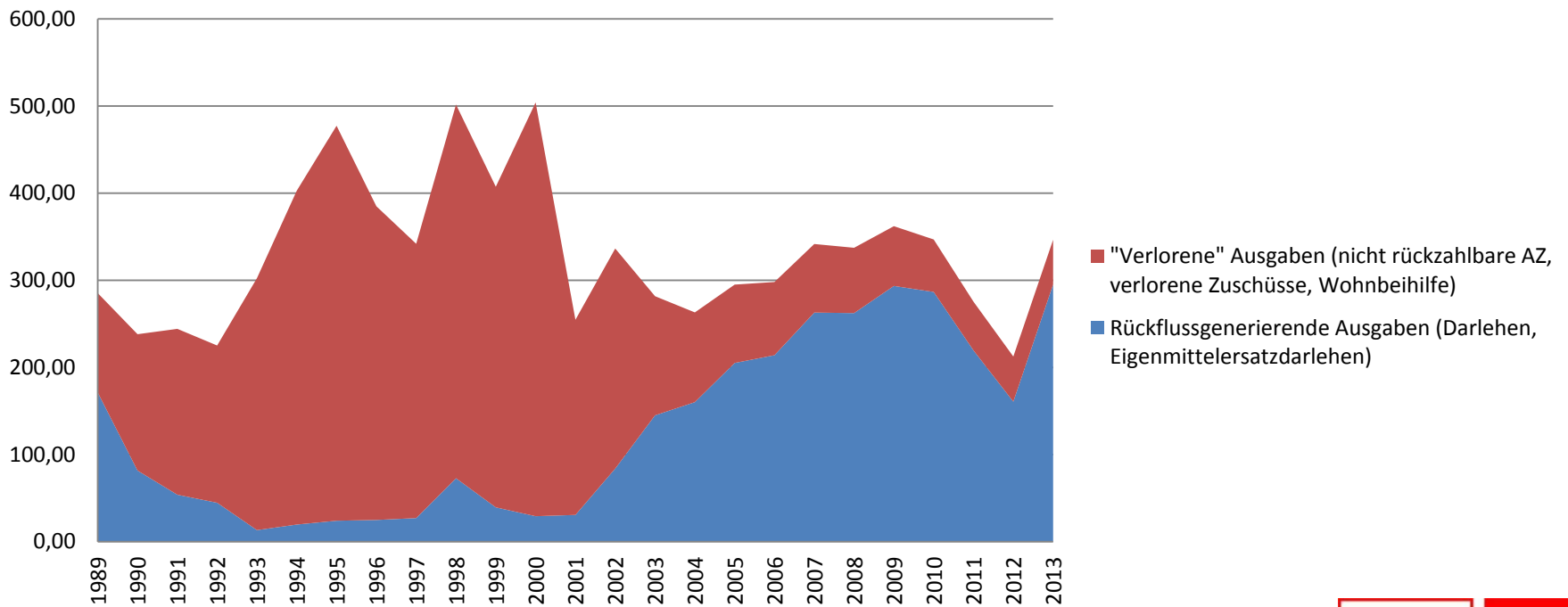
WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Struktur der Wohnbauförderungsausgaben für Neubau in Wien 1989 bis 2014 (in Mio € nominell)



Gabriele Zgubic



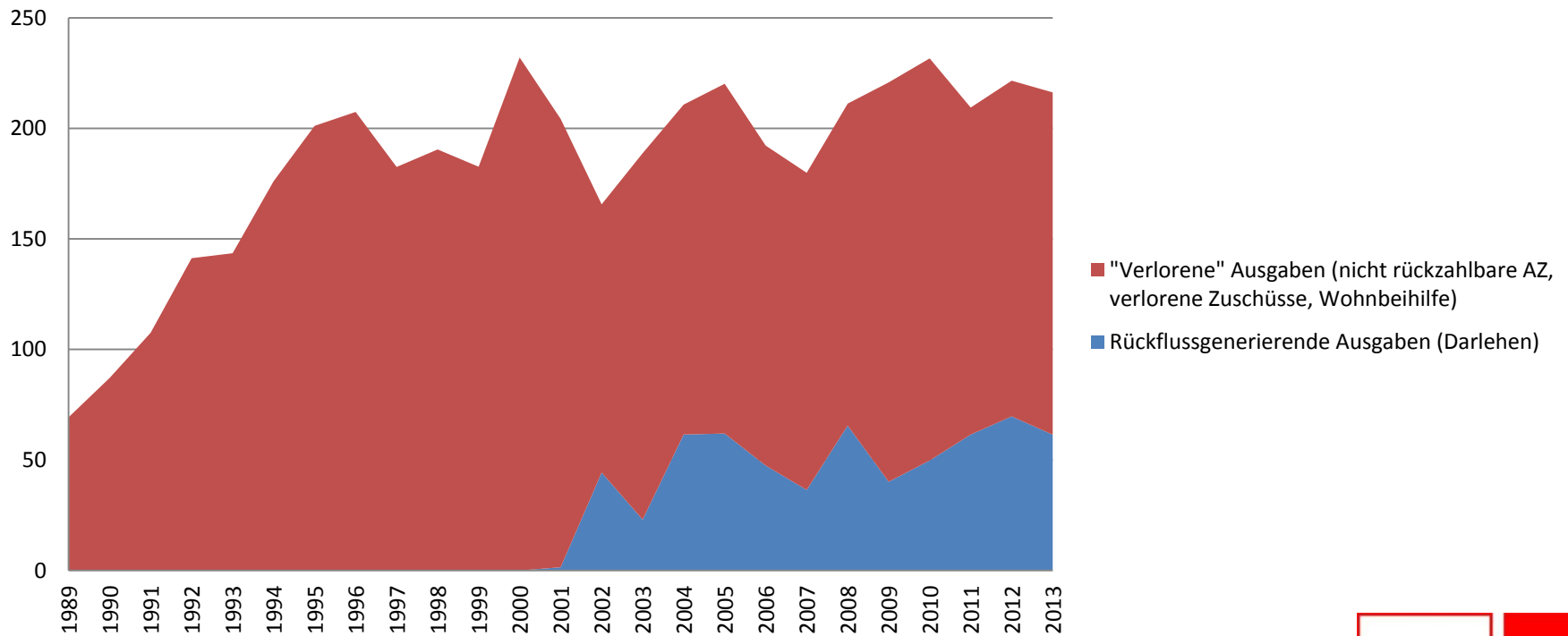
WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Struktur der Wohnbauförderungsausgaben für Sanierung in Wien 1989 bis 2013 (in Mio € nominell)



Gabriele Zgubic



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Fiskalregeln ändern

Kreditfinanzierte Investitionen in Wohnungsbau oder Verkehrsinfrastruktur von der auch zukünftige Generationen profitieren werden, sollen aus den Stabilitätspaktkriterien (Defizit- und Schuldenregel) ausgenommen werden.

Vorbild ist die sogenannte "goldene Regel"

Gabriele Zgubic



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### **Förderung gemeinnütziger Bauträger:**

Bis zur Ausfinanzierung - nach  
derzeitigen Förderungskriterien  
max 35 Jahre –  
kostendeckender Mietzins  
Danach EUR 3,44 netto/m<sup>2</sup>

### **Förderung nicht gemeinnütziger Bauträger:**

Nach Ablauf der Förderdauer –  
max 35 Jahre – den nach dem  
MRG zulässigen Mietzins, dh  
Angemessener oder freier  
Mietzins (ab EUR 9 netto/m<sup>2</sup>)

Gabriele Zgubic



WIEN

wien.arbeiterkammer.at



# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Beispiel Förderung nicht gemeinnütziger Bauträger

Wohnhausanlage im 3. Bezirk, Wohnung mit 108 m<sup>2</sup>  
WBF-Mitteln 1993  
Die Förderung endet im Dezember 2013

Bis 2014: Hauptmietzins EUR 500 netto  
Ab 2014: Hauptmietzins EUR 1.067 netto

Gabriele Zgubic



WIEN

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)

**Wien wächst – Wien wohnt**  
**4. November 2014**

## **Beispiel BUWOG**

### **Privatisierung von 62.000 Wohnungen**

Wien, 11. Bezirk, 90 m<sup>2</sup>, BJ 1986, 1. Stock:

Mietwohnung würde nach Ausfinanzierung kosten:  
**EUR 310 netto**

Aktuelles Verkaufsangebot: **EUR 207.000**

Gabriele Zgubic



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### AK Studie Verkauf Arsenal

En bloc Verkauf von 800 Wohnungen

- Mieter beklagen Verschlechterungen etwa Verlust von Nutzungsrechten wie Dachboden- und Stellplatznutzung
- Lediglich stückweise Sanierung nach finanziellen Interessen des Vermieters - d.h. ewige Baustelle
- Neuvermietungen mit deutlich höheren Mieten
- Strategie ist gerichtet auf schnelle Kapitalrückflüsse
- Kein Ziel: langfristige, nachhaltige Immobilienbewirtschaftung

Gabriele Zgubic



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Mietkauf

- Kaufoption des Mieters einer geförderten Mietwohnung
- Im Vergleich zu aktuellen Immobilienpreise günstig
- Problem:
  - Weiterverkauf mit hohen Aufschlägen
  - Weitervermietung ohne jede Mietzinsbindung
  - Wohnung wird dem geförderten Mietangebot entzogen

Gabriele Zgubic



WIEN

wien.arbeiterkammer.at

# Wien wächst – Wien wohnt

## 4. November 2014

### Nachhaltige Finanzierung heißt:

- Zweckbindung der WBF und der Rückflüsse
- Rückzahlbare Darlehen statt „verlorene“ Zuschüsse
- Generationenübergreifendes leistbares Wohnen forcieren
  - Förderung von gemeinnützigen Bauträgern
  - Kein Verkauf gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften bzw Gemeindewohnungen
  - Kein Mietkauf

Gabriele Zgubic



WIEN

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)

**Wien wächst – Wien wohnt**  
**4. November 2014**

**DANKE  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

Gabriele Zgubic



WIEN

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)