



NEWS

01/12

13.11.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

das ist eine Premiere! Sie halten – bildlich gesprochen - die 1. Ausgabe der „GBV-News“ in Händen. Damit beschreitet der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen einen neuen zeitgemäßen Weg der Informationsvermittlung. Mit dem vierteljährlich erscheinenden Newsletter erwarten Sie regelmäßig Berichte und Analysen über aktuelle Entwicklungen, Trends und Projekte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In der Auftaktausgabe finden Sie neben einer Nachlese internationaler Veranstaltungen in Wien einen Situationsbericht bzw. „Problemaufriss“ zu den auf Wiener Ebene auslaufenden Baurechtsverträgen.

Zusätzlich zum Geschehen in der und rund um die gemeinnützige Wohnungswirtschaft soll in unserer neuen Publikationsschiene auch über den branchenbezogenen Tellerrand geblickt werden. Die Themenpalette ist dabei natürlich eine reichhaltige. Aktuell etwa die krisenhaften Entwicklungen auf den Kapitalmärkten oder neue EU-rechtliche Rahmenbedingungen – allesamt haben sie mehr oder weniger auch

Auswirkungen auf das gemeinnützige Geschäftsfeld, wie z.B. gegenwärtig feststellbar in Gestalt einer restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken oder neuer budgetpolitischer Vorgaben (Fiskalpakt) und Frühwarnmechanismen. Zu eben jenen Aspekten dürfen wir mit aufschlussreichen Beiträgen aufwarten.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und hoffe, dass Sie unserem neuen Nachrichtenangebot die eine oder andere nützliche Information entnehmen können.

Mit Verbandsgrüßen

Mag. Karl Wurm
Obmann
Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband

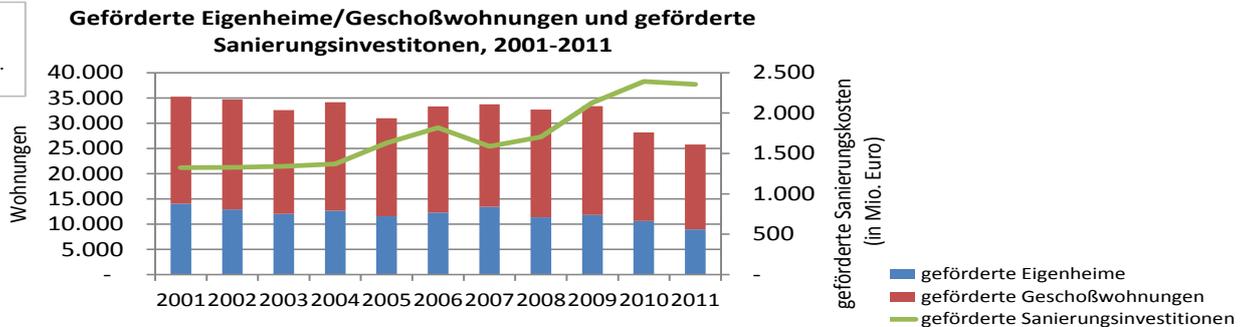
Kontakt:
 Mag. Artur Streimelweger

email: astreimelweger@gbv.at
 Tel. 01/505 58 24-227
 Fax 01/505 58 24-727

Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband

Bösendorferstraße 7, A-1010 Wien

Quelle: WBF-Länderberichte, GBV-Erhebungen u. -Berechnungen)



Eine weitere Umschichtung von Wohnbauförderungsmitteln vom Neubau- in den Sanierungssektor muss daher in Anbetracht der verstärkten Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen als problematisch erachtet werden. Zur Schließung der derzeit bestehenden „Versorgungslücke“ von 6.800 leistba-

ren Wohnungen fordert daher die gemeinnützige Wohnungswirtschaft eine Aufstockung der Neubauförderungsbudgets. Denn das fehlende Angebot günstigen Wohnraums kann nur vom geförderten Wohnbau abgedeckt werden. Der freifinanzierte Wohnbausektor ist dazu nicht in der Lage. Er über-

steigt die finanzielle Leistungsfähigkeit der unteren und mittleren Einkommensschichten bei weitem. Sie können sich keine Mieten leisten, die ein doppelt so hohes Niveau aufweisen wie im geförderten Wohnbau.

Artur Streimelweger

Genossenschaften im Fokus

2012 wurde von den Vereinten Nationen zum Jahr der Genossenschaften erklärt. Da trifft es sich gut, dass im September dieses Jahres die XVII. Internationale Genossenschaftswissenschaftliche Tagung in Wien abgehalten wurde. Die an der Universität Wien veranstaltete internationale Konferenz widmete sich dem Thema „Genossenschaften im Fokus einer neuen Wirtschaftspolitik“. Zahlreiche hochkarätige Experten und Vertreter der Genossenschaftssparten gingen dabei der Frage nach, welche Rolle

die Genossenschaften bei der durch die Finanzkrise notwendig werdenden Neugestaltung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen spielen. Eine Antwort lieferte darauf Franz Fischler, ehemaliger EU-Kommissar, bereits zu Veranstaltungsbeginn in seinem Statement. Genossenschaften können die zentrale Gesellschaftsform im 21. Jahrhundert sein. Sie sind, so fasste Fischler zusammen, Krisenbewältiger und schaffen ein stabiles Gleichgewicht zwischen Ökologie, Ökonomie und

sozialer Verwaltung. Prominent vertreten war auch die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Eine Wohnbaubranche, die laut einer aktuellen Studie nicht nur auf einen ausgezeichneten Bekanntheitsgrad (88%), sondern auch sehr guten Ruf verweisen kann. Insbesondere den Wohnbaugenossenschaften schreiben die Befragten die typisch genossenschaftliche Tugend eines auf Langfrist-Orientierung ausgelegtem, sicherem und stabilem Agieren zu.

>> Weiter auf Seite 10



„Solidarisches Eigentum an Wohnraum zum Wohle künftiger Generationen“ hieß denn auch der programmatische Vortragstitel von Herbert Ludl, Vorstandsmitglied im GBV-Verband, der als Keynote Speaker über die Grundprinzipien und Leistungspalette der Wohnbaugenossenschaften referierte. Durch die Orientierung auf das Unternehmensziel einer angemessenen Wohnversorgung der eigenen Mitglieder, durch Member Value statt des vielfach in der Wirtschaft dominierenden Shareholder Value und die Zweckbindung des Vermögens im wohnungswirtschaftlichen Kreislauf sind die Wohnbaugenossenschaften nicht nur ein auf Nachhaltigkeit angelegtes Wirtschaftsmodell mit Tradition, sondern auch mit Zukunft. Ein Modell, das mit seinen 254.000 preisgünstigen Wohnungen (zusammen mit den 290.000 Wohnungen der gemeinnützigen Kapitalgesellschaften sind es insgesamt 544.000 Wohnungen) maßgeblich zur Leistbarkeit des Wohnens beiträgt und mit einem Anteil von 14% an der jährlichen Neubauproduktion (inkl. der Fertigstellungen von gemeinnützigen Kapitalgesellschaften beträgt der Anteil über

30%) einen wesentlichen Beitrag zur Wohnversorgung leistet.

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit basiert auf genossenschaftlichen Prinzipien (Vermögensbindung, Kostendeckung und Revision), erklärte Ludl. Indem sie auch auf gemeinnützige Kapitalgesellschaften anwendbar gemacht wurden, wurden ihnen so die „Giftzähne“ gezogen. „Einzigartig“ macht die Wohnbaugenossenschaften das solidarische Eigentum. Die Unternehmen befinden sich im Besitz ihrer Mitglieder und Bewohner. Dadurch sind die generationenübergreifende Qualität der Immobilien und langfristorientiertes Wirtschaften garantiert.

Um die Antworten der Genossenschaften auf die Krise ging es in einer Podiumsdiskussion, an der GBV-Obmann Karl Wurm teilnahm. Er verwies darauf, dass der österreichische Wohnbau von einer Krise verschont geblieben ist. Das hat gute Gründe und ist auf das langfristig ausgerichtete Wohnungssystem aus Objektförderung und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen zurückzuführen, das

spezifischen Regelungs- und Kontrollmechanismen unterliegt.

So erfreulich die guten Imagewerte der Wohnbaugenossenschaften auch sind, erklärte Wurm, so wenig sollte dies angesichts der krisenbedingt zunehmenden Nachfrage nach leistbarem Wohnraum dazu verleiten, sich auf dem Erreichten auszuruhen. Auf neue Herausforderungen - etwa im Finanzierungsbereich - gilt es neue Antworten zu finden. Antworten, die auch die Bewohner überzeugen. Dafür, so Wurm, braucht es Vertrauen, das durch den Member Value (Mitgliederförderung, solidarisches Eigentum) der Wohnbaugenossenschaften in besonderer Weise ausgeprägt ist. Dem gegenüber gilt es, den Public Value, den gesellschaftlichen Mehrwert (preisgünstige Mieten für Mitglieder senken Marktniveau, gute Nachbarschaften durch soziale Durchmischung und Substanzerhaltung, Wirtschafts- und Arbeitsplatzzfaktor etc.) deutlicher hervorzukehren, die Wohnbaugenossenschaften sexy zu machen. Der Boden dafür ist durch die Krise aufbereitet.

Artur Streimelweger

COOPERATIVE ENTERPRISES BUILD A BETTER WORLD





Facts & Trends

+ Exakt 875.670 Wohnungen weist das Statistische Jahrbuch der Republik Österreich als „bisherige Gesamtbauleistung“ der Gemeinnützigen mit Stichtag Ende 2010 aus. Rechnet man die rd. 60.000 Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Bundesgesellschaften dazu und addiert die jüngsten Zahlen und Prognosen aus der Verbandsstatistik sollte es demnach Mitte 2014 soweit sein, dass die Gemeinnützigen **1 Million Wohnungen** fertiggestellt haben. Derzeit beträgt der aktuelle Verwaltungsbestand der GBV rd. 840.000 Wohnungen, was bedeutet, dass jeder fünfte Bewohner Österreichs in einer von Gemeinnützigen errichteten und/oder verwalteten Wohnung lebt.

+ Mit einer **Sanierungsrate** von jährlich 6% im vor 1980 errichteten Mietwohnungsbestand und 5%, wenn man auch den Eigentumssektor mit einbezieht, sind die Gemeinnützigen eindeutig Branchenprimus. Bei privaten und gewerblichen Bauträgern beträgt die Sanierungsrate lediglich zwischen 1 und 2%.

Durch intensive thermisch-energeti-

sche Maßnahmen im Rahmen der Sanierungen haben es die GBV geschafft, die **Gesamtemissionen von CO₂** aus ihren Objekten zu **vermindern**. Die Reduktion im Bestand um 45.000 Tonnen CO₂ macht mehr aus als der (unvermeidliche) Zuwachs im Neubau, der sich mit 15.000 bis 20.000 Tonnen CO₂ beziffern lässt.

+ Zu einem **flächendeckenden Wohnversorger** haben sich die **burgenländischen Gemeinnützigen** entwickelt.

In 161 von insgesamt 171 Gemeinden des Bundeslandes können sie bereits auf realisierte Projekte verweisen. Sie haben damit auch maßgeblich dazu beigetragen, dass sich im Burgenland sukzessive der Trend vom Einfamilienhaus zum Geschoßwohnbau breit macht. Die burgenländischen Gemeinnützigen werden für die Wohnversorgung in „ihrem“ Bundesland immer wichtiger. Ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand beträgt 11%, im Neubau der Jahre 2001 bis 2010 sind es aber bereits 35%. „Spitze“ sind die GBV im Burgenland mit einem Anteil von 76% am Geschoßwohnungsbestand, bun-

desweit bringen es die Gemeinnützigen hier auf 42%.

+ Nimmt man Neubau und Wiedervermietung zusammen, dann können die **Gemeinnützigen in Tirol** jährlich für **9.500** Bürgerinnen und Bürger mit **neuem Wohnraum** aufwarten. Zum Vergleich: Aggregiert würde das einer Gemeinde entsprechen, die um rd. 1.000 Einwohner mehr hat, als etwa in Kitzbühel ansässig sind.

+ Fünf Projekte für **Baugruppen** mit insgesamt etwa 200 Wohnungen sieht die erste Ausbaustufe in der Seestadt Aspern vor. Zwei dieser Teams werden sich zur Umsetzung ihrer engagierten Pläne der professionellen Unterstützung durch eine gemeinnützige Bauvereinigung bedienen. Die Gruppe Seestern Aspern wird ihre 25 Wohnungen durch die **Migra** errichten lassen und das Objekt anmieten, die Gruppe „Pegasus“ hat als Bauträger für rd. 25 Wohnungen die **Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen** zur Seite.

Alfred Früh

Impressum/Offenlegung gem. § 25 MedienG

Herausgeber und Medieninhaber: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, **Vorstand:** Mag. Karl Wurm, Dr. Herbert Teuschl, Prof. Dr. Herbert Ludl, KommR Ferdinand Rubel. **Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Klaus Luggner, Günther Kostan, Bmst. DI Wolfgang Liebl, Dr. Hans-Peter Lorenz, Dr. Georg Maltschnig, Dr. Bernd Rießland, DI Michael Pech, Mag. Robert Rintersbacher, Ing. Wolfram Sacherer, Frank Schneider, Dkfm. Dr. Helmuth Vogl, Dr. Christian Wintersteller, **gem. § 110 ArbVG:** Mag. Helmut Bauer, Mag. Bettina Zederbauer. 1010 Wien, Bösendorferstraße 7/2. **Redaktion:** Artur Streimelweger, Alfred Früh, Eva Bauer. **Layout und Satz:** immo 360 grad gmbH. **Verlags- und Herstellungsort:** Wien. **Kostenlose Bestellung unter:** www.gbv.at **Erscheinungsweise:** 4-mal jährlich. **Blattlinie:** Information und Diskussion über das Wohnen ATU 37538107, DVR 0518263, ZVR 657328661