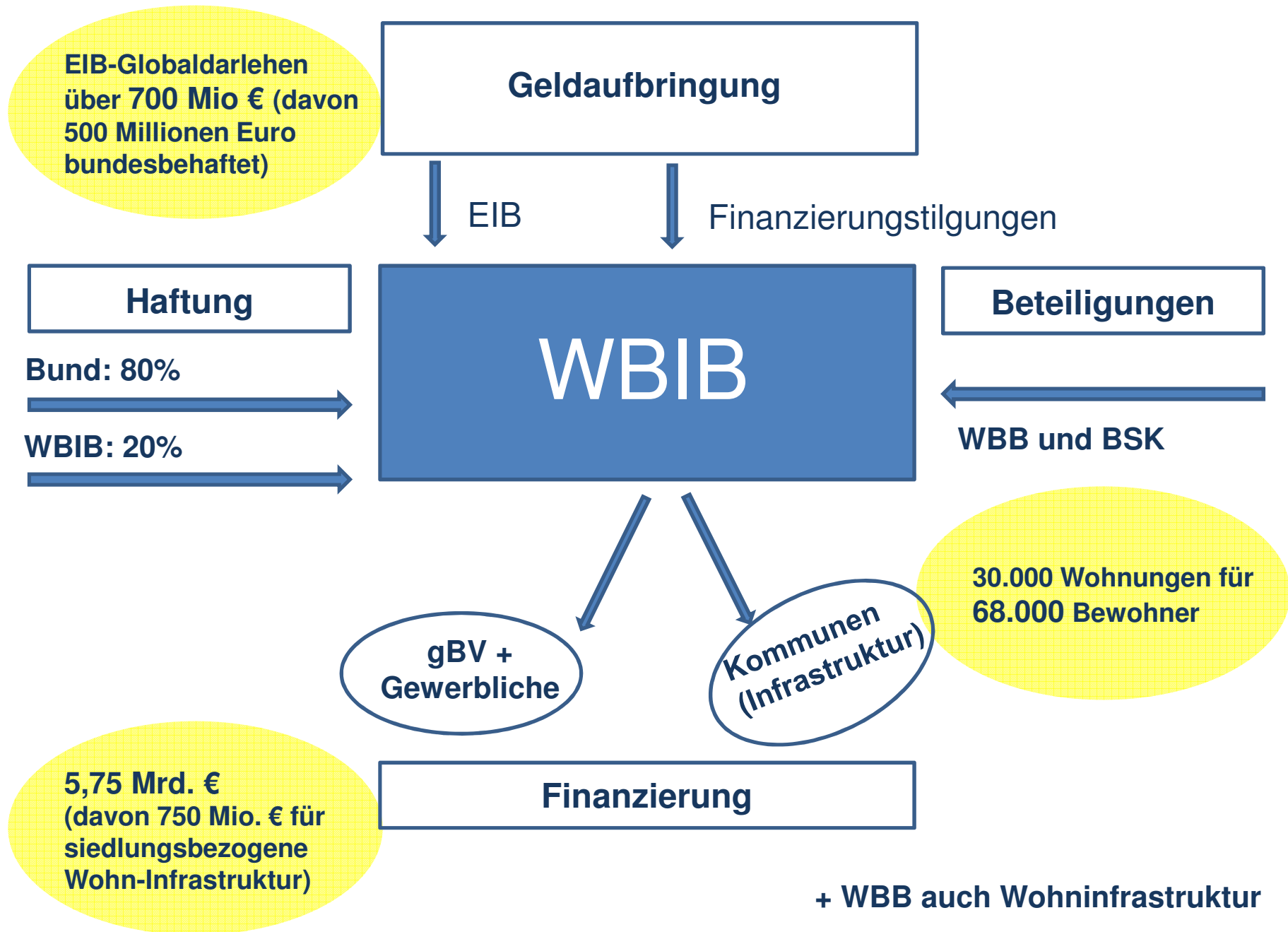


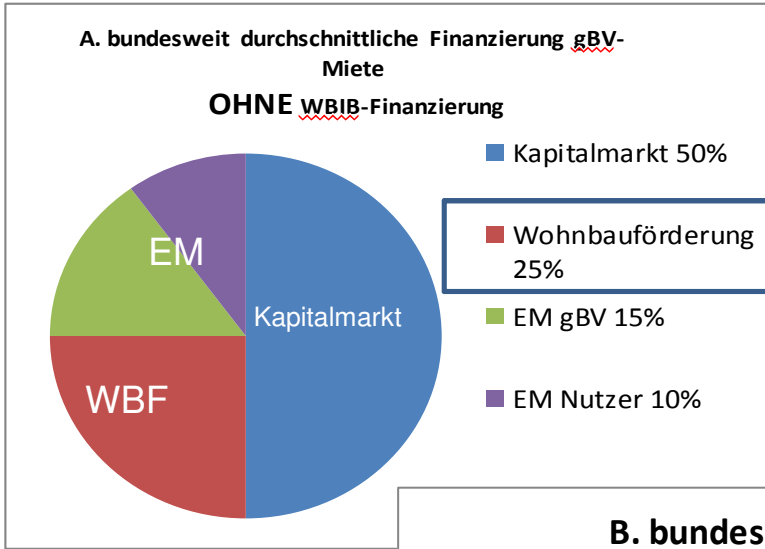
# **„Bundes-Wohnpaket – Konjunkturpaket 2015“ und WGG**

St. Wolfgang 2015

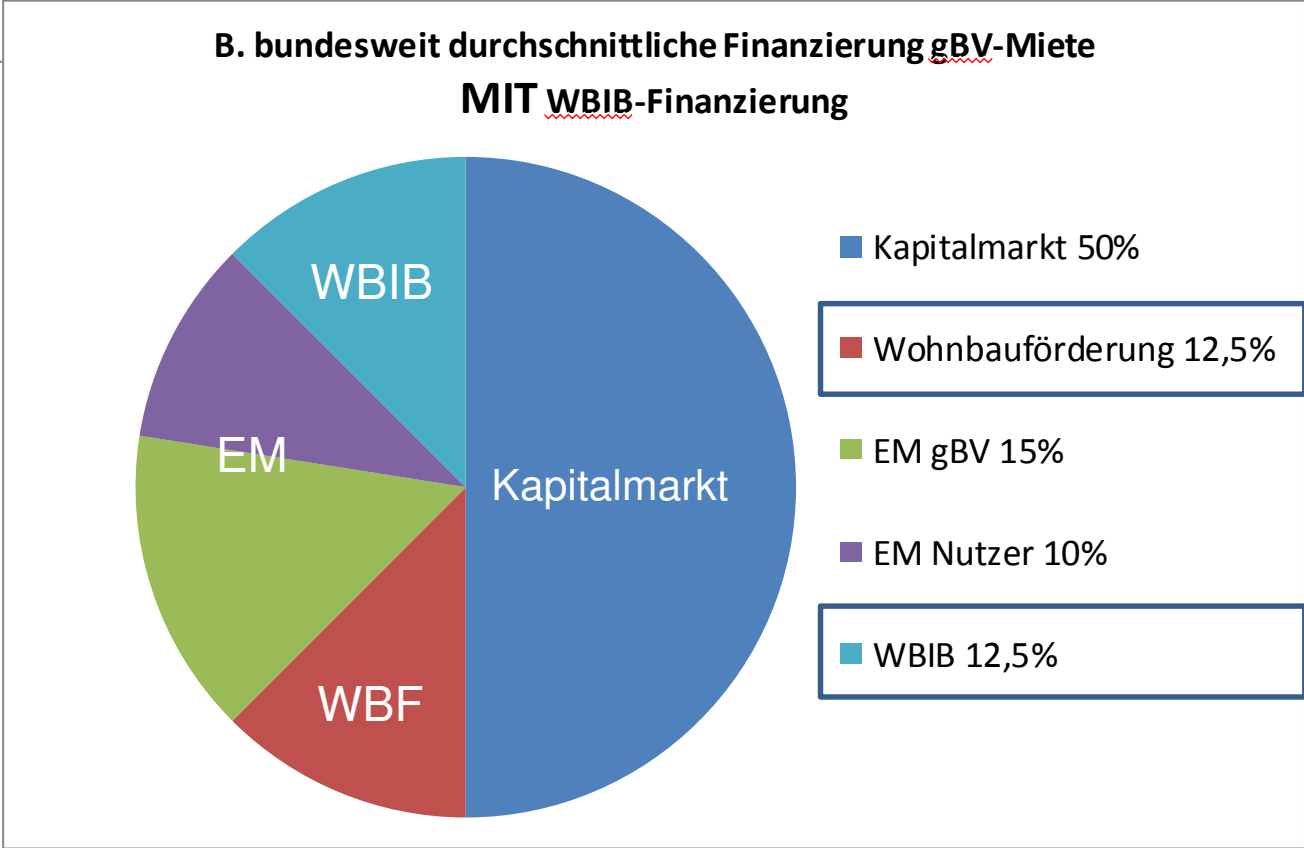
*Florian HUEMER  
Andreas SOMMER*







= 13.000 geförderte Mietwohnungen



= 26.000 geförderte Mietwohnungen

# Wohnpaket 2015:

2. Nachverdichtung

1. Generationenausgleich



3. Sanierungsvereinbarung NEU

4. Spekulationsfrist

5. Steigerung der Invest.kraft

6. „Fit&Proper“

7. Um- und Anschluss=  
finanzierungen

8. Beteiligung WBB

# 1. Generationenausgleich



**Maßnahme:** „Verankerung des Generationenausgleichs im gemeinnützigen Wohnbau: Die gesetzlich beschränkten Erträge der GBV sollen ausdrücklich auch zugunsten nachträglicher Nachfrager-Generationen verwendet werden.“



Wohnungsgemeinnützigkeit zielt nicht nur auf Wohnversorgte, sondern insbesondere auf neue/junge Wohnungsnachfrager!



gBV haben Reinvestitionspflicht, sollen kontinuierlich NEU bauen:  
(a) „auf der grünen Wiese“, (b) nachverdichtend und (c) mittels „Reconstructing“!

## 2. Nachverdichtung



**Maßnahme:** „Nachverdichtung vor Sanierung: GBV werden verpflichtet, bei umfassenden Sanierungen eine Nachverdichtung zu prüfen.“

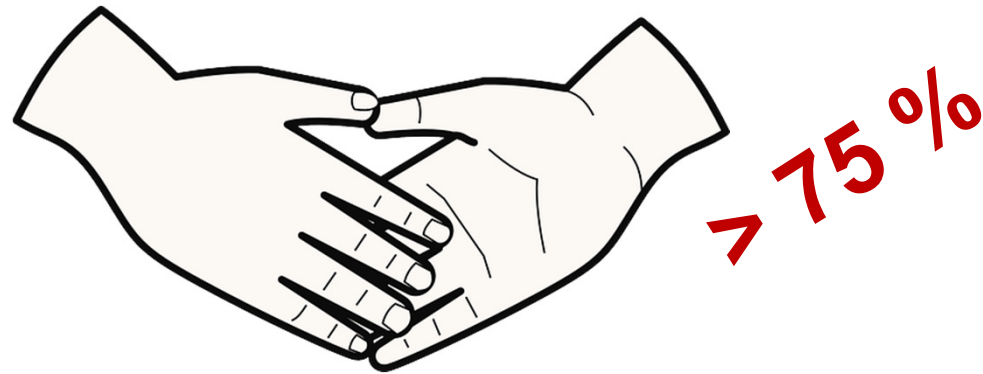


keine Grundkosten für Neu-Mieter und weniger Sanierungskosten für Alt-Mieter!



weniger kommunale Aufschließungskosten und weniger Zersiedelung, Stärkung der Orts- und Stadtkerne!

# 3. Sanierungsvereinbarung NEU



**Maßnahme:** „Um Mietwohnungen/Gebäude leichter sanieren zu können, soll künftig eine  $\frac{3}{4}$  Mieter-Mehrheit für die Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ausreichen, sofern thermisch/energetische oder barrierefreie Sanierungen öffentlich gefördert sind.“



NUR bei geförderten Maßnahmen: statt gerichtlicher Erhöhungsverfahren verstärkte Einbindung der Mieter (MEHR als  $\frac{1}{4}$  der Mieter können Vereinbarung ablehnen)!



„Vorzieheffekte“ bei (geförderten) thermischen Sanierungen und Barrierefreiheit zum Nutzen aller Mieter!



# 4. Spekulationsfrist



**Maßnahme:** „Einführung einer Spekulationsfrist bei (nachträglichen) Verkauf von gemeinnützigem Wohnungseigentum“.



Förderung des „**selbstgenutzten** Wohnungseigentums“, nicht der Spekulation!



Nachbesserungspflicht - binnen sieben Jahren - des weiter veräußernden „Mieters“ (als WE); Durchsetzung via Vorkaufsrecht zugunsten gBV (zum ursprünglichen Fixpreis!)

# 5. Steigerung der Investitionskraft



**Maßnahme:** "Steigerung der Investitionskraft der GBV: Nach objektbezogenem Auslaufen von Kapitalmarkt- und Förderdarlehen und vor Einsetzen der betragsmäßigen Entgeltsbegrenzung auf den burgenländischen Richtwert minus 30% sollen - im Interesse eines Generationenausgleichs - eigenmittelfinanzierte Vorlagen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie alle zur längerfristigen Wohnkostensenkung getätigten Eigenmitteleinsätze wie Fremdmittel behandelt werden und als Kostenentgelt von einer GBV zugunsten eines zwingenden Wiedereinsatzes in Neubau und Sanierung vereinnahmt werden dürfen. Damit sollen thermisch/energetische Sanierungsmaßnahmen vorgezogen werden können."

➔ NACH Refinanzierung der Fremdmittel und VOR Einsetzen bgld. Richtwert minus 30%: sozial compatible Refinanzierung („Aktivierung“) der (aller) Eigenmittel OHNE Entgelterhöhungen!

➔ aktuell über 5 Mrd. € gemeinnütziges Eigenkapital in Liegenschaften/Wohngebäuden gebunden = über 190.000 NEUE Wohnungen

## 6. „Fit&Proper“



**Maßnahme:** „Die im WGG normierten Zuverlässigkeitskriterien ("Fit&Proper") für Organwalter und Funktionsträger in den gemeinnützigen Unternehmen sollen in Anlehnung an die im Bankenbereich vorgesehenen Regelungen adaptiert und entsprechend rasch novelliert werden.“

➔ aktuelle Regelungen in § 24 WGG und § 3 GRVO

➔ Adaptionen auf gesetzlicher bzw. VO-Ebene und/oder „Selbstbindungen“ der Branche; Vorbild „Fit&Proper“ – Rundschreiben der FMA

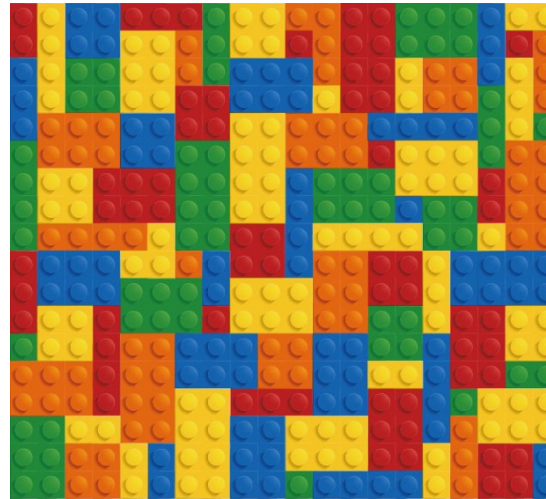
# 7. Um- und Anschlussfinanzierungen



**Maßnahme:** „Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird zugunsten ihrer Wohnungsnutzer verpflichtet, gegebenenfalls auch nachträglich, entsprechend der Entwicklung am Kapitalmarkt möglichst günstige Um- und Anschlussfinanzierungen zu wählen. Erzielbare Entgeltreduktionen sind jedenfalls an die Mieter und Nutzungsberechtigten der GBV zwingend weiterzureichen.“

- ➔ bei tendenziell immer kürzeren Laufzeiten können Darlehen (so auch EU-Wohnbauminister 2013) nicht marktkonform auf leistbare Entgelte umgelegt werden!
- ➔ erforderliche Umfinanzierungen müssen in für Mieter günstigster Form (gerichtlich nachprüfbar!) ermöglicht werden!

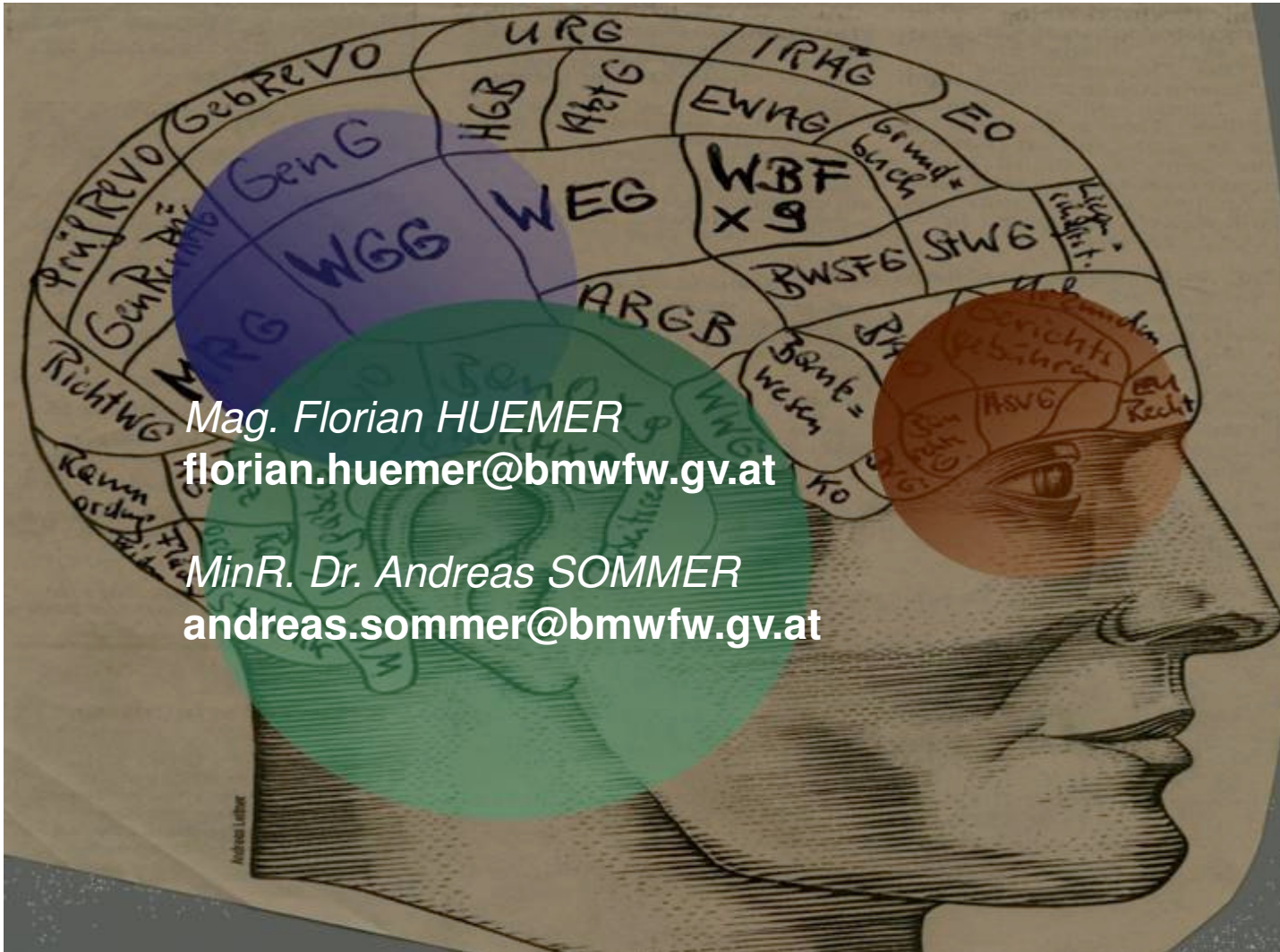
# 8. Beteiligung Wohnbaubanken



**Maßnahme:** „Beteiligung von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) an Wohnbaubanken“ (ermöglichen).



analog Beteiligungsmöglichkeit an Bausparkassen (§ 7 Abs. 3 Z 10 WGG) – ohne „übermäßige Kapitalbindung“



Mag. Florian HUEMER  
florian.huemer@bmwfw.gv.at

MinR. Dr. Andreas SOMMER  
andreas.sommer@bmwfw.gv.at