„Die Situation in Österreich“ Gemeinschaftswohnprojekte und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Heinz Feldmann

Übersicht

- ✓ WGG – die Eckpfeiler
- ✓ Wohnungsversorgung mit WGG in Ö
- ✓ Finanzindustrie, Spekulanten et al
- ✓ Gemeinschaftswohnprojekte und WGG:

  3 Wege
- ✓ Vor- und Nachteile.

WGG – die Eckpfeiler

- ✓ Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) seit ca. 130 Jahren
- ✓ Grundsatz: modifizierte Kostendeckung
- ✓ Vermögensbindung
- ✓ max. 3,5 Prozent Gewinnausschüttung
  - ✓ auf eingezahlte Nominale
  - ✓ Genossenschaften behalten meist den gesamten Gewinn im Unternehmen.

Wohnungsversorgung mit WGG in Ö

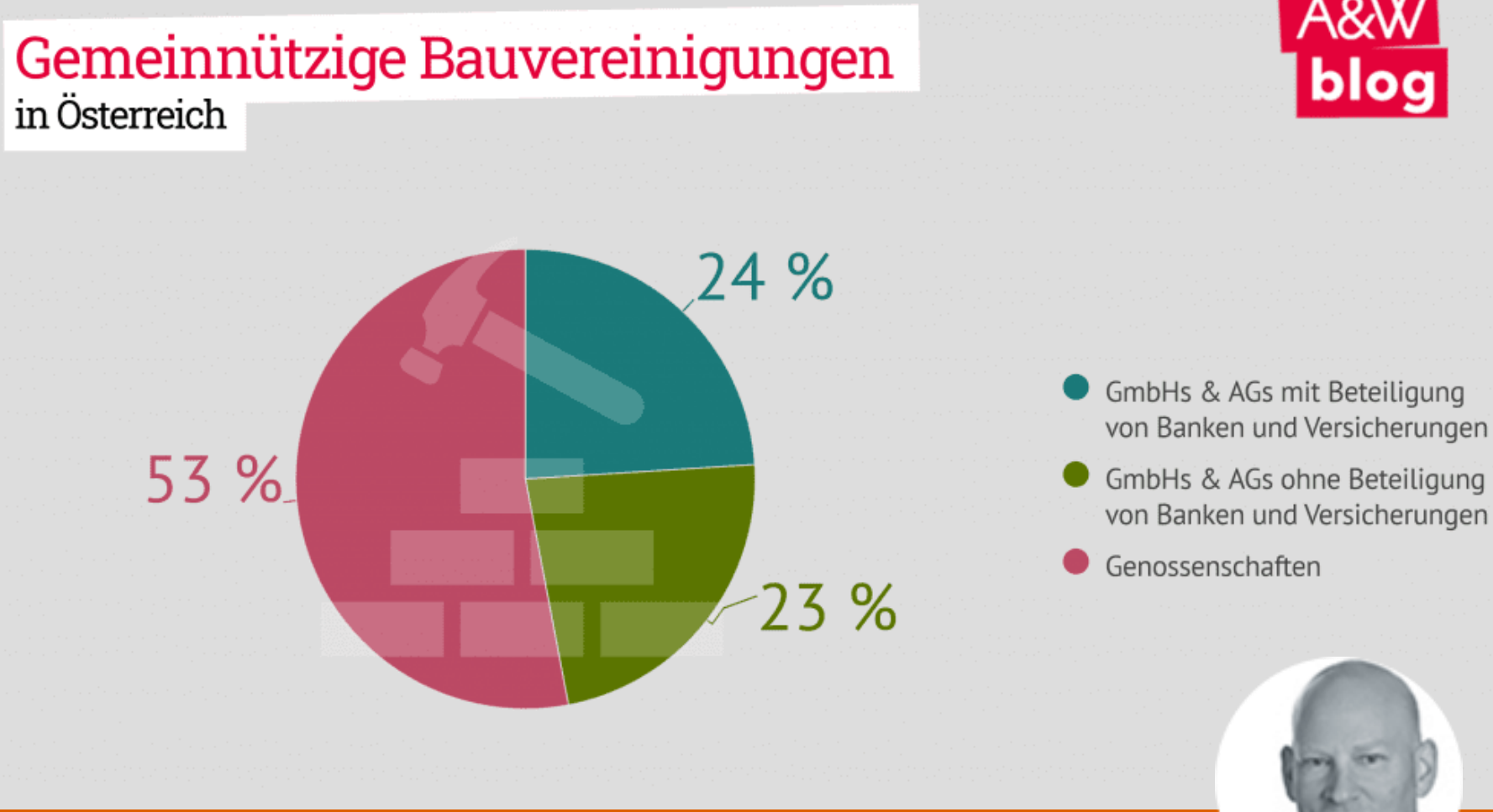
- ✓ 640.000 Miet-Whg im Eigentum von GBVs
- ✓ 260.000 Wohnungen von GBVs verwaltet
- ✓ 3 Gruppen von GBVs:
  - ✓ Staat (Länder, Gemeinden ….)
  - ✓ Unternehmen („verstaatlichte“ Industrie)
  - ✓ Gesellschaftspolitische Organisationen (Kirchen, Gewerkschaften, Parteien, …).

Finanzindustrie, Spekulanten et al

- ✓ GBVs können auch GmbH & AG sein
- ✓ 185 GBVs:

  98 Genossenschaften, 77 GmbHs, 10 AGs
  - ✓ Kapitalgesellschaften haben größere Bestände als Genossenschaften
  - ✓ An 45 der 87 Kap-Ges sind Banken oder Versicherungen beteiligt.

Finanzindustrie, Spekulanten et al



Quelle: A&W blog, Martin Orner, 2020, von dem auch die Zahlen stammen

Finanzindustrie, Spekulanten et al

- ✓ Interessen von Banken und Versicherungen
- ✓ Massives Lobbying zu Gesetzesänderungen
- ✓ Spekulanten und Finanzkriminelle:
  - ✓ Verkauf der BUWOG mit 20 Jahren Gerichtsnachspiel
  - ✓ Glücksritter kauft GBV und “privatisiert“ kumulierte Wertsteigerung – derzeit strafrechtl. Ermittlungen.

Gemeinschaftswohnprojekte u WGG

3 Wege

- ✓ 1: GBV errichtet & verkauft
- ✓ 2: GBV errichtet & Generalnutzungsvertrag
- ✓ 3: GBV errichtet & vermietet Einzelwohnung
- ✓ Beispiele:

(1: GBV verkauft) Wohnprojekt Wien

(1: GBV verkauft) Gleis 21, Wien

(1: GBV verkauft) bikes & rails, Wien

(2: GBV Generalmiete) Kohlenrutsche Wien

(3: GBV Einzelmiete) Lebensraum Gänserndorf (NÖ)

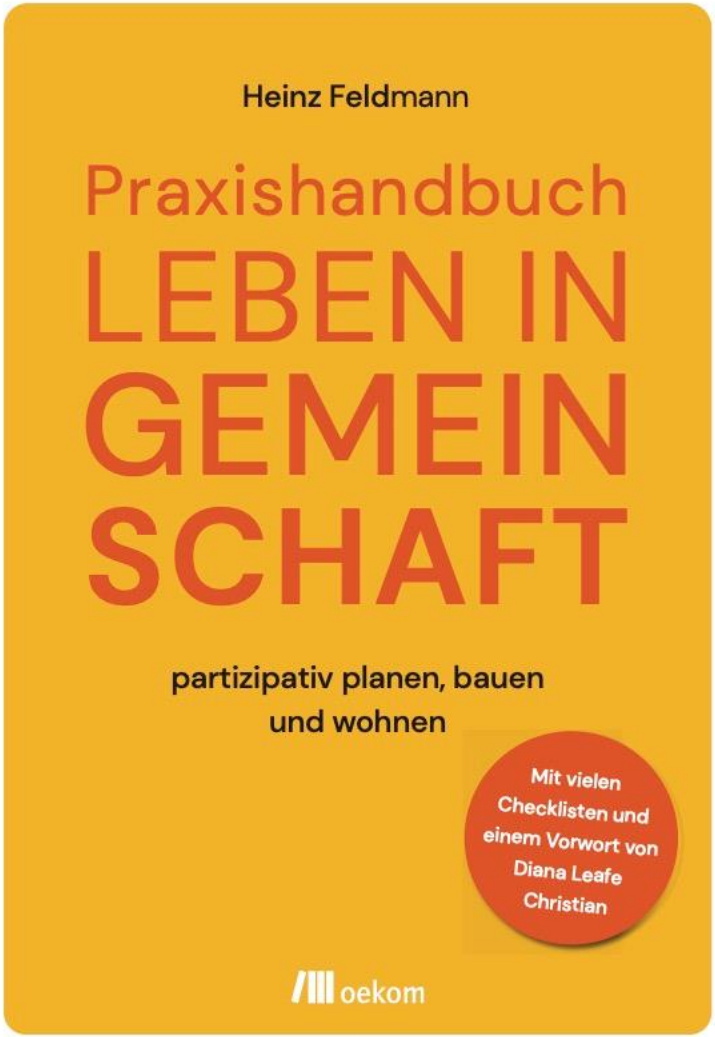
3: GBV Einzelmiete) Pomali Niederösterreic

Vor- und Nachteile des WGG

- ✓ günstige Wohnversorgung
- ✓ 130-jähriger Erfolg
- ✓ ca. 1.000.000 Wohnungen
- ✓ ca. Hälfte in Mieter:inhand (Genossenschaft)
- ✓ Bremsende Wirkung auf Wohnspekulation
- ✓ Wertsteigerung in GBV
- ✓ Partizipation (in den Genos) möglich.

- Nur bedingt für Gemeinschafts-WP tauglich
- 50 %+ im Eigentum von Kapitalgesellschaften
- Begehrlichkeiten von Finanzindustrie
- teilw. Veräußerungszwang an Mieter im Fördermodell
- Schutz vor Verkauf und Plünderung nötig.

Das Buch für Praktiker:innen



Links

- ✓ A&W blog von Martin Orner: https://awblog.at/wohnen-wie-gemeinnuetzig-ist-die-finanzwirtschaft/
- ✓ Heinz Feldmann: https://www.lebens-wandler.com
- ✓ Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft: https://www.leben-in-gemeinschaft.com
- ✓ Wohnprojekt Wien
- ✓ https://wohnprojekt.wien/
- ✓ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen https://www.inigbw.org/die-initiative