

PRESSEINFORMATION !

2023-06-13

- **Gemeinnützige meistern Herausforderungen**
- **Nachfrage nach Eigentum um 80 Prozent eingebrochen, Mietennachfrage stabil**
- **„Junges Wohnen“ braucht Perspektive**
- **Initiative „Young Professionals“ wächst**

ARGE Eigenheim fordert Neuordnung der Wohnbaufinanzierung

Das Thema „Wohnen“ sorgt seit Monaten für mediale Schlagzeilen und politische Diskussion. Neben dem notwendigen Neubau kommt der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten eine immer größere Bedeutung zu. Mittel der Wohnbauförderung wurden zuletzt in Österreich zu einem großen Teil für die Finanzierung von Neubauten eingesetzt. Um den Gebäudebestand in Österreich „Klimafit“ zu machen und andererseits den Neubau nicht zu vernachlässigen, braucht es eine Neuordnung bei der Wohnbaufinanzierung.

Die Basis für diese Neuordnung wurde bereits auf europäischer Ebene durch mehrere milliardenschwere Finanzierungstöpfe geschaffen. Dazu zählen an erster Stelle der „Green Deal der Europäischen Union“ und Mittel der Europäischen Investitionsbank. Damit ein spürbar und zugleich nachhaltiger Schwerpunkt im Bereich der Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien gesetzt werden kann, muss in Österreich eine Neuordnung bei der Wohnbaufinanzierung in Angriff genommen werden. Die ARGE Eigenheim hat ihre Überlegung bereits in die politische Diskussion eingebracht, jetzt gilt es dieser Idee zum Durchbruch zu verhelfen. Konkret handelt es sich dabei um drei zweckgewidmete Finanzierungstöpfe:

1. Der **Wohnbauförderungs-Topf**, gefüllt mit den bisherigen Mitteln zur Finanzierung des Neubaus von geförderten Wohnungen (jeweils 0,5 Prozent der Lohnsumme von Arbeitnehmer und Arbeitgeber).
2. Der **Klimaschutzförderungs-Topf**, gefüllt mit Mitteln der Europäischen Union sowie mit Mitteln aus dem Bundesbudget (BMK Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie).
3. Der **Soziale Wohnbauförderungs-Topf**, gefüllt z.B. mit Mitteln des Wohnschirms, der Wohnbeihilfe und sonstiger sozialer Unterstützungen.

*„Mit dieser Neuordnung der Finanzierung im Wohnbau ist die Voraussetzung geschaffen, dass sowohl neue geförderte Wohnbauten errichtet werden als auch die Bestandsbauten in einem Zeitraum von 5 bis 20 Jahren modernisiert und saniert werden können“, ist **DI Christian Struber, Bundesobmann der ARGE Eigenheim und Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)**, überzeugt, „dass diese Bestandsbauten nach erfolgter Sanierung zudem günstigere Betriebskosten haben, als vor der Sanierung. Die bis Herbst laufenden Finanzausgleichsverhandlungen sind ein guter Ort, um diese politische Neuregelung im Wohnbau auf Schiene zu bringen“, ergänzt Christian Struber.*

Gemeinnützige meistern Herausforderungen:

Rund 60 % der Nutzer ohne Nachzahlungen bei der Jahresabrechnung

Die derzeit herrschenden Rahmenbedingungen wie steigende Baukosten, erhöhte Grundstückskosten, steigende Wohnkosten etc. sind hinlänglich bekannt. Die aktuellen Darlehensbedingungen mit 6-Monats-Euribor 3,739 %, 5-Jahres-Swap 3,07 % bzw. 10-Jahres-Swap 3,02 % verunsichern nicht nur den Immobilienmarkt, sondern auch die Kunden. Daher sind aufgrund der schwer planbaren und hohen Finanzierungskosten die Wohnungsvergaben in Miete oder Eigentum nicht nur in Niederösterreich zurückhaltend und rückläufig.

Gewerbliche und gemeinnützige Bauträger haben Baubeginne verschoben und gestoppt und es ist zu erwarten, dass die Bauwirtschaft mit Herbst Probleme in der Auslastung spüren wird, da die Auftragslage massiv zurückgeht. Bei Einbruch der Neubautätigkeit wird es zu einer Verknappung des Wohnraumangebotes und in ländlichen Regionen in NÖ auch zu Abwanderung kommen.

„Wichtig ist für uns, dass wir den Kunden in den Bestandsgebäuden Sicherheit und Planbarkeit geben. So konnten wir im Konzern Alpenland bei ca. 60 % der Nutzer Nachzahlungen bei der Betriebskostenabrechnung durch vorausschauende Planung der Betriebskostenkonti vermeiden“, erklärt **Mag.^a Isabella Stickler CSE, Obfrau der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland St. Pölten.** Aufgrund der steigenden Betriebskosten stehen allerdings weitere Anpassungen mit Jahresmitte an. *„Im Vergleich zu gewerblichen Mieten zeigt sich jedoch klar, dass die kostendeckenden Mieten deutlich niedriger sind. Durch intensive Kommunikation mit unseren Kunden und Unterstützung wirken wir dem Wohnungsverlust entgegen“,* ergänzt Isabella Stickler. *„Auch das unterscheidet uns von gewerblichen Vermietern und wird in den nächsten Jahren für unsere Kunden in der Absicherung der Wohnraumversorgung entscheidend sein“.*

Nachfrage nach Eigentumswohnungen um 80 Prozent eingebrochen, Mietennachfrage stabil

Die Krisen-bedingte Explosion der Baukosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau hat in der Zwischenzeit eine Seitwärtsbewegung eingeschlagen. Markant hat sich jedoch die Nachfrage bei Eigentumswohnungen entwickelt. *„Insgesamt haben die multiplen Krisen dazu geführt, dass die Nachfrage nach Eigentum innerhalb von 8 Monaten um 80 Prozent eingebrochen ist. Und eine Verbesserung ist nicht in Sicht“,* analysiert **DI Herwig Pernsteiner, Bundesobmann-Stv. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.** Denn das Finanzierungsvolumen ist von rund € 2,4 Milliarden pro Monat auf unter € 1,0 Milliarden pro Monat gefallen. *„Das bringt Probleme für Immobilien-Entwickler, Banken, Neubauprojekte und somit auch für die gesamte Volkswirtschaft zumal das Bauwesen einen 7,5 prozentigen Anteil an der heimischen Bruttowertschöpfung (BIP) hat“,* zeigt sich Herwig Pernsteiner besorgt. Die Nachfrage nach Mietobjekten hält sich bei den Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften hingegen stabil auf Niveau der Vorjahre.

„Junges Wohnen“ braucht Perspektive

Der Wunsch nach Wohneigentum ist bei den jüngeren Generationen ungebrochen. Eine eigene Wohnung bedeutet Unabhängigkeit und ist gleichzeitig eine wichtige Vorsorge gegen Altersarmut. Aktuell stehen jedoch drei wesentliche Gründe einer Eigentumsbildung entgegen: die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank EZB haben die Finanzierung von Wohnraum schlagartig verteuert. Die rasant wachsenden Baukosten der vergangenen 18 Monate haben so manchem Traum von Eigenheim einen Strich durch die Kalkulation gemacht. Last but not least hat die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) für viele Junge die Schaffung von eigenem Wohnraum nahezu unmöglich gemacht.

3. Weg zum Jungen Eigentum

Um dennoch jungen Menschen eine realistische Perspektive zur Eigentumsbildung zu ermöglichen, braucht es einen neuen, sozusagen „3. Weg zum Eigentum“. Neben dem „klassischen Soforteigentum“ und der Möglichkeit des „Miet-Kaufs“ soll nun das „Junge Eigentum“ wie folgt ermöglicht werden. Junge Menschen kaufen sich sofort eine Wohnung und werden damit auch grundbücherliche Eigentümer. Voraussetzung sind dabei Eigenmittel in Höhe von 20 % des Kaufpreises, die angezahlt werden müssen. Der Rest-Kaufpreis wird vom Bauträger gestundet. Bedingung dafür ist jedoch eine fixe, monatliche Zahlung zur Reduktion der Stundung. Bei einer 65 m² Wohnung entspricht dies einer monatlichen Belastung von rund € 1.000,-. Der Bauträger bleibt im Grundbuch bis zur finalen Bezahlung des gestundeten Kaufpreises. „Mit dieser Regelung wird es wieder möglich, trotz der gestiegenen Zinsen und Baukosten ‚Junges Eigentum‘ zu erwerben“, so Christian Struber.

Verbandstag der Gemeinnützigen 2023 in Salzburg

Der Verbandstag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft findet heuer am 14. und 15. Juni in Salzburg statt. Neben den statutarisch notwendigen Abstimmungen stehen neben Themen wie „Verteuerung der Finanzierung durch die Leitzinserhöhung auf 3,75 Prozent“, die „gewaltigen Sanierungsanforderungen am Weg zur Klimaneutralität“ und u.a. auch die „**Arbeitgebermarke Gemeinnützige**“ auf der Tagesordnung.

Die Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften präsentieren sich 2023 als sichere Arbeitgeber mit attraktivem Kollektivvertrag, interessanten Entwicklungsmöglichkeiten verbunden mit umfassenden Ausbildungsprogrammen, was sich u.a. in einer unterdurchschnittlichen Fluktuation widerspiegelt. Zahlreiche Mitglieder beschäftigen sich aktuell mit der *Great Place to Work* Zertifizierung um das Profil der Arbeitgebermarke „Gemeinnützige“ zu schärfen und sie als sinnstiftende Arbeit sowohl intern, als auch einer breiteren Öffentlichkeit zu präsentieren. Die Gemeinnützigen leben eine gesellschaftspolitisch wertvolle und nachhaltig ausgerichtete Unternehmenspolitik auf Basis des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Young Professionals: Zukunftsfit durch Nachhaltigkeit, Innovation und Qualität

Im Rahmen der „27. St. Wolfgangertage 2022“ wurde die Initiative der ARGE Eigenheim mit dem Namen „Young Professionals“ gegründet. Die „Young Professionals“ verbinden die nächste Generation von bereits bestens ausgebildeten, ambitionierten Mitarbeiter:innen der gemeinnützigen Wohnbauunternehmen. Das Wesen der Young Professionals besteht darin, den Fokus auf die Vernetzung jüngerer Mitarbeiter:innen (und potenzieller Führungskräfte) zu legen, diese in die Branche einzubeziehen und eine Plattform für interaktive Ideen- und Erfahrungsaustausch zu bilden. Wesentliche Werte, denen sich die Young Professionals verschrieben haben, sind Nachhaltigkeit, Innovation, Qualität, Diversität, Transparenz und Zusammenhalt.

Gerade im Spannungsfeld der zunehmenden Transformation der Arbeitswelt durch Digitalisierung, Automatisierung und den Auswirkungen des Fachkräftemangels, wollen die Young Professionals durch ihr Engagement die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mitgestalten und die Umsetzung von innovativen, nachhaltigen und qualitativen Lösungen fördern.

„Seit der Gründung im September 2022 haben sich dem Netzwerk bereits rund 50 Mitglieder angeschlossen, was das große Interesse an der Vernetzung von ambitionierten Mitarbeiter:innen in der Branche zeigt. So kann diese Plattform zum Austausch von Knowhow und zu einer offenen Diskussionskultur beitragen. Dies bringt einen enormen Mehrwert für die gemeinnützigen Wohnbauunternehmen und darüber hinaus“, berichtet die Vorsitzende der „Young Professionals“ **Mag.^a Maria Vertesich, Vorständin der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Neues Leben“ reg. Gen.m.b.H.**

„Bei den quartalsweisen Treffen werden jeweils andere inhaltliche Schwerpunkte gelegt. Dabei konnten die Mitglieder des Netzwerkes beispielsweise bereits zukunftsweisende Bauprojekte der Wohnbauunternehmen in Salzburg und in Wien besichtigen, erfahrenen Experten zu alternativen Finanzierungsformen Fragen stellen und ihr Fachwissen erweitern“, ergänzt der Vorsitzende-Stellvertreter der „Young Professionals“ **Mag. Matthias Eberhardt, Rechts- und Projektmanager bei der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

In Zukunft soll das Netzwerk weiter ausgebaut werden. Der Fokus wird weiterhin auf die Themen Nachhaltigkeit, Innovation und Qualität in allen Fachbereichen gelegt werden. Hier wird es einerseits fachliche Tagungen geben, andererseits wird die gemeinsame Besichtigung von Bauprojekten beibehalten werden. Die Vernetzung innerhalb der Regionen soll gestärkt und in Zukunft ebenfalls weiter ausgebaut werden.

„Wir hoffen auf einen weiterhin starken Zuwachs von interessierten Personen, die mit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verbunden sind und sich bei Weiterentwicklung des Netzwerkes einbringen wollen“, appelliert Maria Vertesich an potenzielle „Young Professionals“.

Die **Anmeldung zur Initiative „Young Professionals“** ist jederzeit unter yp@argeeigenheim.at möglich.

Aviso: „St. Wolfgang Tage 2023“ - 13. bis 15. September

Die „28. St. Wolfgang Tage“ finden heuer wieder vom 13. bis 15. September am Wolfgangsee statt. Bei dieser wichtigen Tagung der gemeinnützigen Wohnbauträger treffen sich mehr als 200 Vertreter gemeinnütziger Bauträger aus ganz Österreich, um sich aus erster Hand über brandaktuelle Themen im sozialen Wohnbau zu informieren und mit hochkarätigen Experten zu diskutieren.

Die ARGE Eigenheim

Die ARGE Eigenheim ist ein Zusammenschluss von rund 100 Wohnbauunternehmen in Österreich mit einem Verwaltungsbestand von über 400.000 Einheiten, etwa 5.000 Mitarbeitern und einem jährlichen Bauvolumen von mehr als einer Milliarde Euro.

Kontakt:

Pressestelle ARGE Eigenheim

Jörg Schaden

Mobil: +43 676/624 17 85

E-Mail: office@freecomm.cc

<https://freecomm.cc>