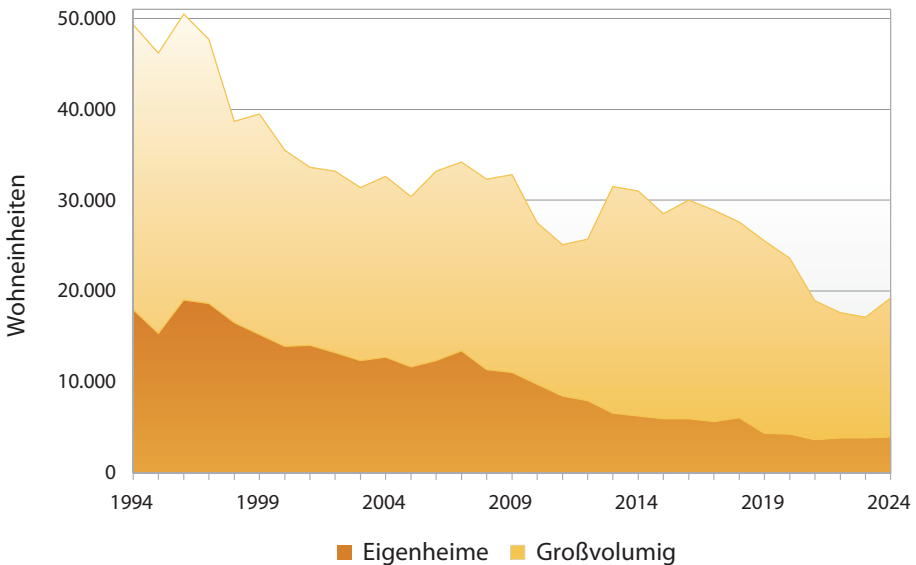


Tabelle 7: Jährlich zugesicherte WBF-Wohnungen

	Großvolumig	Eigenheime	Summe
Ø '91–'94	25.700	17.400	43.100
Ø '95–'99	27.600	16.900	44.500
Ø '00–'04	20.000	13.200	33.300
Ø '05–'09	20.600	11.900	32.500
Ø '10–'14	19.500	7.700	27.200
Ø '15–'19	21.000	5.500	26.500
2020	17.500	4.200	21.700
2021	15.300	3.600	18.900
2022	13.800	3.800	17.600
2023	13.300	3.800	17.100
2024	15.300	3.900	19.200

[Quelle: Wohnbauförderungsstatistik der Bundesländer, IIBW]

Grafik 6: Jährlich durchschnittlich zugesicherte WBF-Wohnungen



[Quelle: Wohnbauförderungsstatistik der Bundesländer, IIBW]

2.1.2. Sanierungsförderung

Bis in die 1990er Jahre betrafen Wohnhaussanierungen überwiegend Standardanhebungen. Danach kam es zu einer Schwerpunktverlagerung hin zu thermisch-energetisch relevanten Maßnahmen. Von besonders hoher Bedeutung für das Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudebestands sind umfassende Sanierungen, die sowohl die Gebäudehülle als auch die Haustechnik (Heizungstausch) beinhalten.

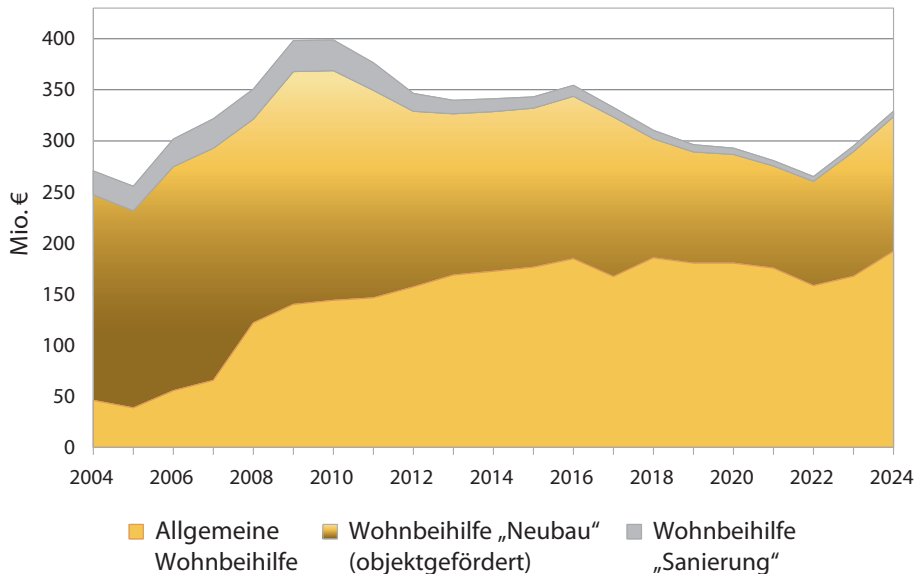
IIBW und Umweltbundesamt stellten 2020 eine neue Definition der Sanierungsrate vor dem Hintergrund fehlender EU-Vorgaben und einer Vielzahl nationaler Zugänge vor. Berücksichtigt werden einerseits umfassende Sanierungen und andererseits thermisch-energetisch wirksame Einzelmaßnahmen, von denen jeweils vier einer umfassenden Sanierung gleichgestellt werden. Zusammen wird diese Zahl (Zähler) der Gesamtheit der Wohnungen im jeweiligen Segment gegenübergestellt (Nenner). Unter Heranziehung von Daten der Wohnbauförderung der Länder und der zweijährlich durchgeführten Mikrozensus-Sondererhebung zum Energieeinsatz der Haushalte (Statistik Austria) sind Auswertungen zu geförderten und ungeforderten Sanierungen möglich. Die geförderten Sanierungsfälle umfassen dabei sowohl Bundes-, als auch Landesförderungen, wobei diese sehr häufig kombiniert werden.

Nach Höchstwerten um das Jahr 2010 sank die Sanierungsförderung der Länder um mehr als zwei Drittel ab. Die Sanierungsrate im geförderten Bereich sank damit von 1,8 % auf 0,6 %; seit 2021 stieg sie wieder kontinuierlich und lag 2024 bei rund 1,1 % (Tabelle 8).

Thermisch-energetische Sanierungen ohne Förderung zeigen einen anderen Verlauf. Hier überwiegen seit jeher Einzelmaßnahmen gegenüber umfassenden Sanierungen. Während letztere mittlerweile praktisch keine Rolle mehr spielen, sind die Einzelbauteilmaßnahmen stabil. Insgesamt ist die Sanierungsrate im ungeforderten Bereich seit 2018 rückläufig und lag zuletzt (2024) nur mehr bei 0,5 %. Die Vermutung liegt nahe, dass es hier in den letzten Jahren auch zu Verlagerungen vom freifinanzierten in den geförderten Bereich kam.

Zusammen liegt die Sanierungsrate im Jahr 2024 bei etwa 1,6 % und damit seit 2015 auf annähernd stabilem Niveau. Zur Erreichung der politischen Zielsetzungen wird jedoch eine Erhöhung der Sanierungsrate auf etwa 2,5 % gefordert.

Grafik 10: Ausgaben der Wohnbeihilfe



[Quelle: Wohnbauförderungsstatistik der Bundesländer, IIBW]

Die Ausgaben für Wohnbauförderung (Objekt- und Subjektförderungen) stellten viele Jahre hindurch den größten Teil des öffentlichen Aufwands für wohnungspolitische Maßnahmen dar. 2024 hat sich das geändert, da die Umweltförderungen des Bundes, die sich auf den Gebäudesektor beziehen, sehr stark ausgeweitet wurden: Mit den Bundes-Förderprogrammen „Sanierungsbonus“, „Raus aus Öl und Gas“ und „Sauber Heizen für alle“ soll die Dekarbonisierung des Gebäudesektors sowohl im Einfamilienhausbereich als auch im Geschosswohnbau angekurbelt werden. Die entsprechenden Bundes-Förderausgaben für diese Bereiche betrugen im Jahr 2024 € 1,45 Mio. Die Förderaktion wurde vorzeitig beendet, da alle Mittel ausgeschöpft wurden (IIBW 2025). Ein vergleichbar hohes Fördervolumen ist in den Folgejahren nicht mehr budgetiert worden. Abgesehen von der Sanierungsoffensive ist auch ein Teil des Wohnbaupakets des Bundes in Höhe von € 177 Mio nicht über die Landeswohnbauförderung, sondern als neue Direktförderung abgewickelt worden.

Weitere Ausgabenposten auf verschiedenen gebietskörperschaftlichen Ebenen sind die Abdeckung des Wohnbedarfs in der Sozialhilfe bzw bedarfsorientierten Mindestsicherung, diverse kommunale Zuschüsse, Heizkostenzuschüsse sowie die Bausparförderung.

An indirekten Förderungen (Einnahmenverzicht) des Staates für wohnungspolitische Zwecke verbleiben bescheidene „Öko-Sonderausgaben“ in der Einkommen-

nicht lösen kann. Damit rückt ein Sektor in den Fokus, der seit jeher auf vom Markt unzureichend bediente Menschen fokussiert hat: der öffentliche, genossenschaftliche und soziale Wohnungsbau.

3.2. Was bedeutet „sozialer Wohnbau“?

Es ist schwierig, eine allgemein akzeptierte Definition des Begriffs „sozialer Wohnbau“ zu finden. Der Begriff ist nicht überall mit derselben Bedeutung versehen. Der Sektor zeichnet sich durch eine Vielzahl von Modellen aus, die oftmals auf lokaler Ebene tief verwurzelt sind und unterschiedliche historische Entwicklungen widerspiegeln. Schon die Begriffsvielfalt verdeutlicht dies: „Habitation à Loyer Modéré“ (HLM, dh Wohnungen mit moderaten Mieten) in Frankreich, „Almene Boliger“ (allgemeiner Wohnungsbau) in Dänemark und „Vivienda de protección pública“ (öffentlich geförderter Wohnungsbau) in Spanien, um nur einige zu nennen.

Diese Vielfalt ist nicht nur eine Frage der sprachlichen Übersetzung. Sie spiegelt eine echte Vielfalt an Modellen für die Bereitstellung von Sozialwohnungen in ganz Europa wider, an denen verschiedene Akteure beteiligt sind – Kommunalverwaltungen, öffentliche Einrichtungen und Körperschaften sowie eine Reihe privater gemeinnütziger oder gewinnbeschränkter Organisationen –, die vielfach auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet sind.⁵

Sozialer Wohnbau wird überwiegend mit Miete gleichgesetzt, obwohl es auch zahlreiche Programme zur Förderung von Wohneigentum für einkommensschwächere Gruppen gibt. Die Wohnungen werden zu Mieten unter dem Marktniveau vergeben und richten sich an ein breites Spektrum von Zielgruppen, von Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bis hin zu Personen in benachteiligten und schutzbedürftigen Verhältnissen. Auch der Begriff „leistbarer Wohnraum“ ist trotz seiner weiten Verbreitung nach wie vor wenig klar definiert. Er umfasst ein breiteres Spektrum an Lösungen – nicht nur Mietwohnungen, sondern auch Wohneigentum – und sieht häufig eine zentrale Rolle für private statt öffentlicher Bauträger und Finanzierer vor.⁶

Eine formellere Definition liefert die OECD, die sozialen Mietwohnungsbau als *„Mietwohnungen, die zu Preisen unterhalb des Marktniveaus angeboten und nach bestimmten Regeln vergeben werden“* versteht.⁷ Die Bereitstellung von Sozialwohnungen unterliegt in der Regel der Regulierung durch öffentliche Behörden und wird häufig von verschiedenen Ebenen der öffentlichen Verwaltung entweder

5 ESPON (2025).

6 ESPON (2025).

7 Salvi del Pero et al (2016).

gen und ist oft in zentrale strategische Fragen eingebunden. Zudem bestellt und entlässt er den Vorstand.

4.5. Unabhängigkeit vom Baugewerbe

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Regelung der Unabhängigkeit der GBV vom Baugewerbe, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Angehörige des Baugewerbes in der Eigentümersphäre (und auch bei den Organen) dürfen keinen überwiegenden Einfluss auf GBV haben. Gemäß § 9 WGG würde ein überwiegender Einfluss jedenfalls dann vorliegen, wenn solche Personen (natürliche und juristische) in der General- oder Hauptversammlung über mehr als ein Viertel der Stimmen verfügen (dh zu mehr als 25 % an der GBV beteiligt sind).

4.6. Die wirtschaftliche Dimension

Gemeinnützige Bauvereinigungen konnten über die letzten Jahrzehnte ihre Wohnungsbestände und Marktanteile am Wohnungsmarkt deutlich ausbauen. Während im Jahr 1971 der Marktanteil der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände noch bei 9 % lag, stieg dieser bis 2024 auf 17 % an.³¹ GBV waren historisch auch die wichtigsten Errichter von Eigentumswohnungen in Österreich. Mit rund 300.000 Eigentumswohnungen im Verwaltungsbestand haben GBV wesentlich zur Schaffung von Wohnungseigentum in Österreich beigetragen.

Ein wesentlicher Faktor für den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestandes war der kontinuierliche Aufbau von gemeinnützigem Vermögen bzw Eigenkapital, welches durch begrenzte Überschüsse erwirtschaftet werden konnte. Konkret handelt es sich um die zwei Kernprinzipien der kostendeckenden Entgelte und der Vermögensbindung. Während die kostendeckenden Entgelte einerseits sicherstellen, dass die Unternehmen ihre getätigten Investitionen und Aufwendungen refinanzieren können, ermöglichen begrenzte Überschusskomponenten den strategischen Eigenkapitalaufbau und somit den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbestandes. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Einhebung der sogenannten Grundmiete nach bzw anstelle der Rückzahlung der aufgenommenen Darlehen. Die rechtlich klar definierte und aktuell mit derzeit € 2,12 pro Quadratmeter angesetzte Grundmiete als Gewinnkomponente dient dem Eigenkapitalaufbau für Reinvestitionen im Sinne des Generationenvertrages laut § 1 WGG:

Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.

31 Klien et al, 2023.

spiel von Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und Wohnbauförderungsrecht, wobei Letzterem eine traditionell wichtige Rolle für den gemeinnützigen Wohnbau zukommt.⁴⁴ Als zwar aufeinander bezogene Rechtsmaterien bleiben Wohnbauförderungsrecht und Wohnungsgemeinnützigkeit doch vielfach im Bild einer nicht nur kompetenzrechtlichen, sondern auch tiefgreifenden systematischen Zersplitterung verhaftet;⁴⁵ dass bisweilen vom „systematischen Elend“ gesprochen wird, vermag angesichts dessen wenig zu verwundern.⁴⁶

5.2. Beteiligungen der öffentlichen Hand

Organisatorisch gesehen wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht als ein „System von juristischen Personen mit Sonderstatus“ charakterisiert, zumal mit der Anerkennung der Gemeinnützigkeit für Bauvereinigungen nach dem WGG die Einbindung in ein spezialgesetzliches Prüfungs- und Aufsichtssystem stattfindet, das den zuständigen Revisionsverband sowie die Landesaufsichtsbehörde als weitere Akteure der solcherart etablierten Rechtsbeziehungen ausweist.⁴⁷ Der Gemeinnützigkeitsstatus wird mit Bescheid erworben, zuständige Behörde zur Anerkennung wie auch zu deren Entziehung und zur laufenden Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen ist die jeweilige Landesregierung.⁴⁸

Eingerichtet sind gemeinnützige Bauvereinigungen entweder als Genossenschaften oder als Kapitalgesellschaften.⁴⁹ Wiewohl in seinen Anfängen vor allem private Vereine und Genossenschaften Träger des sozialen Wohnbaus waren, fasste bald auch der Staat selbst über entsprechende Eigentümerschaft als Akteur der Wohnungsgemeinnützigkeit Fuß.⁵⁰ Beteiligungen der öffentlichen Hand stehen der Anerkennung der Gemeinnützigkeit denn auch nicht entgegen; so befindet sich heute ein nicht unerheblicher Anteil im Eigentum von Gebietskörperschaften bzw steht (mittelbar oder unmittelbar) unter staatlicher Beherrschung.

Damit freilich gewinnt der „dritte Weg“ zwischen „Staat“ und „privat“ an zusätzlicher Schattierung: In einem stark regulierten, sozial gebundenen Wirtschaftssektor werden überwiegend nicht-staatliche Akteure als Marktteilnehmer tätig, daneben zu einem guten Teil aber auch (direkt) staatlich geführte Unternehmen.

44 Für die historische Perspektive zB *Bauer*, Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945, Puchebner FS (2008) 121 ff; *Funk*, Die Entwicklung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts – Vom Förderungsstatut zum branchenbezogenen Wirtschaftsrecht, HdBW (1990) III-G-1.

45 ZB *Fuchs*, Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit: Zusammenspiel und Spannungslagen, in *Ennöckl/Hofer/Madner* (Hrsg), FS Schulev-Steindl (2024) 123 ff.

46 *Holoubek*, Verfassungsrechtliche Grundlagen des Wohnrechts, wobl 2000, 345 (346). Für zusätzliche Komplexität im Bereich des sozialen Wohnbaus sorgt das EU-Beihilfenrecht, siehe noch in weiterer Folge.

47 *Funk*, Institutionelle Charakterisierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts aus verfassungs- und verwaltungsrechtlicher Sicht, in *Funk/Korinek*, Zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts (1976) 9 (29).

48 §§ 29 ff WGG.

49 § 1 Abs 1 WGG.

50 Abriss der Entwicklung bei *Funk*, Die Entwicklung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts – Vom Förderungsstatut zum branchenbezogenen Wirtschaftsrecht, HdBW (1990) III-G-1.

6.6. Einsatzgebiet des Regierungskommissärs und Schranken der Einsetzung

Nachdem der Bundesgesetzgeber bereits beispielhaft die Einsetzungsgründe umschrieben und die Schwere und Aktualität der Gefahr für das gemeinnützige Vermögen dargelegt hat, bestehen weitere Filter, die verhindern sollen, dass Aufsichtsbehörden allzu „motiviert“ sind, vom aufsichtsbehördlichen Instrument des Regierungskommissärs Gebrauch zu machen.

Die mit begründetem Bescheid durchzuführende Bestellung ist nur insoweit zulässig, als das Handeln der Geschäftsführung (des Vorstandes bzw. der Eigentümer) eine erhebliche Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG darstellen. Vorrangiger Zweck ist (im volkswirtschaftlichen Interesse) sohin die Gewährleistung eines funktionierenden gemeinnützigen Wohnbaus im Sinne des Volkswohnungswesens gem Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG.¹⁰³

Somit ist seitens des Bundesgesetzgebers gefordert, dass die bescheidmäßige Bestellung einer inhaltlich nachvollziehbaren Begründung bedarf. Wenn der Begründung nachvollziehbare Argumente fehlen oder die akute (bestehende) Gefahr nicht dargelegt werden kann, ist mE davon auszugehen, dass die für die Einsetzung notwendige Begründung fehlt und die Einsetzung den Anforderungen des WGG nicht entspricht. Auch hier sieht man das Verantwortungsbewusstsein der Bundesregierung, alles daran zu setzen, dass mit dem Instrument des Regierungskommissärs verantwortungsvoll umgegangen wird.

Das Einsatzgebiet des Regierungskommissärs steckt gleichzeitig seine Bestellmöglichkeit ab. Die Einsetzung des Regierungskommissärs bei Sachverhalten, in die der Regierungskommissär (auch zukünftig) nicht eingreifen könnte, wäre von offensichtlich sachfremden Interessen getrieben und rechtswidrig.

Der Regierungskommissär hat sich aus dem Gesetz ergebende Rechte, die gleichzeitig jedoch Verpflichtungen darstellen.¹⁰⁴ § 30 Abs 2 lautet:

Der Regierungskommissär, dem alle Aufsichtsrechte gemäß § 29 Abs. 1 und 2 zustehen, hat vor Vertragsabschluss bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit: Rechtsgeschäften gemäß § 7 Abs. 1a und Abs. 3 Z 6, Rechtsgeschäften gemäß § 9a Abs. 2 und 2a sowie Rechtsgeschäften, die aufgrund anderer Gesetze oder gemäß der Satzung (§ 4) oder durch den Aufsichtsrat zustimmungspflichtig sind, zuzustimmen, sofern sie nicht geeignet sind, die Gefahr gemäß Abs. 1 zu vergrößern.

Damit kommt dem Regierungskommissär kein Ermessen zu. Ist das in Aussicht genommene Rechtsgeschäft für die Vergrößerung der die Einsetzung begründenden Gefahr unerheblich, ist es ohne Aufschub zu genehmigen. Ansonsten könnten sich aus seinem rechtswidrigen Handeln Schadenersatzforderungen ergeben.

¹⁰³ 907/A 26. GP 19.

¹⁰⁴ Weiterführend Zenz in GeKo Wohnrecht III § 30 WGG Rz 15 ff.

Genossenschaften eine Mindestanzahl von 60 Genossenschaftern mit einem tatsächlich eingezahlten Geschäftsanteil in Höhe von jeweils mindestens € 218 gefordert wird, beträgt das geforderte Mindeststamm- bzw Mindestgrundkapital bei gemeinnützigen Kapitalgesellschaften € 3 Mio.

8.3. Grundsätzlich keine Unterschiede bei Gemeinwohlorientierung, Generationenausgleich und Geschäftskreis

Bei den präambelhaft programmatischen Verpflichtungen für gemeinnützige Bauvereinigungen in § 1 Abs 2 und 3 WGG zu einer dauerhaften Gemeinwohlorientierung ihrer Geschäftstätigkeit sowie zugunsten eines Generationenausgleichs (samt einer zwingenden „Unterwerfung“ unter spezifische Prüfungs- und Aufsichtsregularien, §§ 5 und 27 ff WGG) ergibt sich keinerlei WGG-rechtliche Unterscheidung zwischen Kapitalgesellschaften und der Organisationsform Genossenschaft. Nachgerade im Gegenteil unterliegen selbst große gemeinnützige Kapitalgesellschaften einer jährlichen, gebarungsrechtlichen Prüfung nach den Regeln der Genossenschaftsrevision.

Gleiches gilt für den inhaltlichen Geschäftskreis gemeinnütziger Bauvereinigungen gem § 7 WGG im Allgemeinen sowie auch für die gesetzlichen Bau- und Reinvestitionspflichten (§ 7 Abs 5 und 6 WGG) oder die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen zu einem „Reconstructing“ (§ 23 Abs 4d WGG) und zugunsten einer Nachverdichtung (§ 23 Abs 4e WGG) im Besonderen, ebenso wie für den (autonom wählbaren) örtlichen Geschäftskreis sowie die Regeln für mögliche Sitzverlegungen der gemeinnützigen Unternehmen (§ 10b WGG).

Grundsätzlich sind auch keine Unterschiede betreffend den Bau von (Volks-) Wohnungen (Rechtsform, Größe und Ausstattung gem § 2 WGG) und Wohnumfeldmaßnahmen im weiteren Sinne (§ 7 Abs 3 und 4 WGG) sowie beim von Gemeinnützigen fokussierten Personenkreis sowie der Wohnungsvergabe (§ 8 WGG) zu sehen, ausgenommen allerdings eine mögliche Selbstbeschränkung bei Genossenschaften auf deren Mitglieder (§ 8 Abs 2 Z 3 WGG).

8.4. Grundsätzlich keine Unterschiede im wohnzivilrechtlichen Bereich

Auch im Zusammenhang mit wohnzivilrechtlichen Normen über die im WGG vorgesehene (modifizierte) Kostendeckung, den Überlassungs- und Bewirtschaftungsregeln im Allgemeinen (§§ 13 ff WGG) als auch bei der konkreten Entgelts- und Preisberechnung (§§ 14 ff sowie 15 ff WGG), den Einmalbeträgen und Umfinanzierungsregeln (§§ 17 ff WGG) zeigen sich im gesatzten Recht keine Unterschiede abhängig von der Organisationsform der Wohnraum überlassenden Bauvereinigung.

Die WBV-GPA wurde 1953 im Umfeld der Gewerkschaft der Privatangestellten gegründet. Ziel war es, einen Beitrag zur Bewältigung der massiven Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu leisten und insbesondere Arbeitnehmer:innen leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die gewerkschaftliche Herkunft ist bis heute unmittelbar im Unternehmensnamen sichtbar und stellt innerhalb des gemeinnützigen Sektors einen Sonderfall dar. Der Wohnungsverwaltungsbestand der WBV-GPA beträgt per 31.12.2024 insgesamt ca. 9.400 Miet- und Eigentumswohnungen.

Die WOGEM wurde 1954 unter vergleichbaren wohnungs- und sozialpolitischen Rahmenbedingungen gegründet. Auch hier stand die Schaffung leistbaren Wohnraums für eine klar definierte Berufsgruppe – insbesondere Gemeindebedienstete – im Mittelpunkt. Wie bei der WBV-GPA war die Gründung eng mit dem Gedanken verbunden, Wohnversorgung als Teil sozialer Daseinsvorsorge zu verstehen und dadurch zur Stabilisierung der Lebensverhältnisse breiter Arbeitnehmer:innenhaushalte beizutragen. Für das Jahr 2024 werden ca 4.100 verwaltete Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen) ausgewiesen.

Die GEWOG ist seit 1962 im gemeinnützigen Wohnbau tätig und bildet gemeinsam mit der Neuen Heimat den NHG-Verbund. Die Eigentümer- und Beteiligungsstruktur weist über das Sozialwerk Bau-Holz direkte bzw indirekte Verbindungen zu gewerkschaftsnahen Organisationen auf. Für die GEWOG wurden mit Stand 2024 ca. 7.900 verwaltete Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen) ausgewiesen.

Die Wurzeln der heutigen Neuen Heimat reichen bis in das Jahr 1938 zurück. Gemeinsam mit der GEWOG bildet sie heute den NHG-Verbund und zählt zu den größeren gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs. Für die Neue Heimat wurden im Jahr 2024 dem GBV-Verband ein Verwaltungsstand im Ausmaß von ca 15.600 Miet- und Eigentumswohnungen gemeldet.

WBV-GÖD: Die ehemals im Eigentum der Gewerkschaft öffentlicher Dienst stehende WBV-GÖD wurde neu firmiert und trägt aktuell den Namen WBV-GFW. Sie gehört heute zur Unternehmensgruppe des ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk.

12.3. Institutionelle Verankerung

Die institutionelle Verankerung gewerkschaftsnaher Bauträger unterscheidet sich teilweise deutlich. Während die WBV-GPA, die WOGEM sowie Gesellschaften des NHG-Verbunds bis heute unmittelbar bzw über Beteiligungsstrukturen mit gewerkschaftsnahen Organisationen verbunden sind, handelt es sich bei der BWS um eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft im Eigentum ihrer Mitglieder. Dort besteht kein unmittelbares Eigentumsverhältnis zu einer Gewerkschaft, jedoch ein klar nachvollziehbarer historischer und funktionaler Bezug zur Arbeitnehmer:innenbewegung.

ihrer spezifischen Struktur eine besonders gute Eignung als Partner für Investitionen im leistbaren Wohnraum aufweisen.

14.3. Was passiert auf nationaler Ebene?

Das österreichische wohnungspolitische Modell mit seinem Mix aus kommunalem, gemeinnützigem und gewerblichem Wohnbau hat europaweit eine Ausnahmestellung und Vorbildfunktion. Dennoch steht das System auch hierzulande zunehmend unter Druck, was sich durch negativ verstärkende Effekte zeigt: Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum steigt, die Bautätigkeit dafür sinkt; Grundstücke, vor allem in Ballungsräumen, sind Mangelware; die Finanzierbarkeit von Wohnbauprojekten ist herausfordernd; die weitere Entwicklung von Energiepreisen ist nicht abschätzbar.

Eine wesentliche Rolle im österreichischen Modell spielt die öffentliche Hand: Sie fungiert als Gestalterin, Regulatorin, Fördergeberin und Ermöglicherin von leistbarem Wohnraum. Im Rahmen von Flächenwidmungsentscheidungen, Nachverdichtungen oder Quartiersplanungen können Flächen für leistbaren Wohnraum geschaffen werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen in der Wohnbauförderung sowie in der Vertragsraumordnung können leistbare Wohnprojekte ermöglichen und absichern. Finanzielle Anreize (Objekt- und Subjektförderungen) sowie soziale Dienstleistungen ermöglichen den Zugang zu leistbarem Wohnraum und stellen ein ausgewogenes Sozialgefüge sicher.

14.4. Der kommunale Wohnbau

Die zentrale Rolle der öffentlichen Hand im kommunalen Wohnbau ist unumstritten. Der kommunale Wohnbau dient als wichtiges Instrument, um leistbaren Wohnraum in städtischen Gebieten zu sichern, die soziale Durchmischung und Stabilität zu fördern und auf demografische Veränderungen zu reagieren. Er kann hohe Wohnqualität zu niedrigeren Mieten bieten und ist damit ein gewisses Korrektiv zum freien Immobilienmarkt.

Die Wirkung des Gemeindewohnbaus ist vor allem dort sehr ausgeprägt, wo es einen großen Bestand gibt. Hier stellt er einen sozial-ökonomischen Standortfaktor dar.

Neue Herausforderungen für Gemeinden bei beschränkten Budgetmitteln

Für den Ausbau sozial-ökonomischer Strukturen haben die Gemeinden heute jedoch deutlich weniger Geldmittel zur Verfügung als noch vor 50 Jahren. Lag in den 1970er-Jahren der Fokus der Gemeinden auf der grundlegenden Infrastruktur, umfasst das kommunale Portfolio heute eine breite Palette an sozialen, digitalen und ökologischen Dienstleistungen. Dementsprechend muss ein Gemeindebudget von heute unternehmerischer, sozialer und digitaler sein als vor 50 Jahren.