

Wien im Wohnungsbau: GBVs sichern leistbare Mieten für alle!

Erfahren Sie, wie gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) in Wien seit 2011 kostengünstigen Wohnraum schaffen und Marktpreise dämpfen.



Wien, Österreich - Der leistbare Mietwohnungsbau in Wien beruht seit 13 Jahren überwiegend auf den Aktivitäten der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs). Diese Organisationen haben sich als essentielle Anbieter auf dem Wohnungsmarkt etabliert und stellen einen wesentlichen Anteil der Mietwohnungen zur Verfügung. Der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen zählt 173 Mitglieder, die hauptsächlich Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten bereitstellen. Seit 2011 werden Mietwohnungen in Wien in vier Segmente unterteilt, die sich nach der Bruttomiete pro Quadratmeter richten. 25% der Mieten liegen unter 9,0 Euro/m², während 25% zwischen 9,0 und 10,7 Euro/m² entrichten. Weitere 25% zahlen zwischen 10,7 und 13,4 Euro/m², und die

letzten 25% müssen mehr als 13,4 Euro/m² aufbringen. In den günstigsten Segmenten, also bis zu 10,7 Euro/m², haben die GBVs einen Marktanteil von über 80%, was ihre bedeutende Rolle in diesem Bereich unterstreicht. Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Wohnungsmarktes hervor, die die preisdämpfende Wirkung der GBVs aufmietet, die von gewinnorientierten Anbietern ausgehen, untersucht.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind nicht nur wichtige Anbieter, sondern zeichnen sich auch dadurch aus, dass ihre Geschäftstätigkeit nicht gewinnmaximierend, sondern gemeinwohlorientiert erfolgt. Dies wird durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und ergänzende Verordnungen streng reguliert. Die Gemeinnützigkeit wird von den Landesregierungen verliehen, was die GBVs von der Körperschaftsteuer befreit. Ihre Grundprinzipien beinhalten Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung sowie eine personelle Einschränkung, die eine Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes garantiert. Diese Strukturen haben dazu beigetragen, dass fast jeder fünfte Haushalt in Österreich in einer GBV-Wohnung lebt.

Wachstum und Marktanteile

Die GBVs verwalten über eine Million Wohnungen, wovon etwa 664.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen sind. Aktuell sind in Österreich 182 GBVs aktiv, bestehend aus 97 Genossenschaften, 75 GmbHs und 10 Aktiengesellschaften. Diese Organisationen sind nicht identisch mit den städtischen Gemeindebauten, sondern fokussieren sich auf das gemeinnützige Bauen, ohne die Absicht, Gewinne zu maximieren. Die Wurzeln der GBVs liegen in der Genossenschaftsbewegung des 19. Jahrhunderts, und sie haben im Lauf der Zeit immer wieder an Bedeutung gewonnen, besonders in Zeiten wirtschaftlicher Krisen und wachsender Wohnraumnot.

Die mietpreisliche Stabilität, die GBVs bieten, wird in einer

Studie weiter untersucht, die die regionalen Disparitäten und den Einfluss der GBV-Anteile auf die Mietpreise analysiert. Eine Erhöhung des GBV-Anteils um 10% führt im Durchschnitt zu einem Rückgang des Mietpreisdifferentials um 30 bis 40 Cent pro Quadratmeter. Diese Erkenntnisse zeigen, dass GBVs nicht nur eine wichtige Rolle im sozialen Wohnbau spielen, sondern auch aktive Akteure sind, die die Marktdynamik im Wohnungssektor beeinflussen.

Zukunftsperspektiven und Herausforderungen

Die Herausforderungen, denen sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen gegenübersehen, sind vielfältig. Insbesondere die derzeitige Niedrigzinsphase hat die Finanzierungskosten im Wohnbau historisch niedrig gehalten, doch die bevorstehende Zinswende könnte neue Schwierigkeiten mit sich bringen. Zudem heißt es, dass etwa 9.000 Personen in den GBVs beschäftigt sind und die Wohnbauinvestitionen in diesem Sektor schätzungsweise 80.000 Arbeitsplätze schaffen. Angesichts der prognostizierten Entwicklungen im lokalisierenden Wohnungsbau und der steigenden Baukosten könnte der preisdämpfende Effekt der GBVs noch herausfordernder werden, besonders in Regionen, wo private Anbieter dominieren.

Insgesamt liefern die gemeinnützigen Bauvereinigungen einen signifikanten Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum in Wien und darüber hinaus und sind untrennbar mit den Herausforderungen des österreichischen Wohnungsmarktes verbunden. Ihre Tätigkeit sichert nicht nur die Kostendeckung für mieterfreundliche Wohnungen, sondern sorgt auch dafür, dass die soziale Balance im Wohnbau erhalten bleibt.

Für mehr Informationen zu den Aktivitäten der GBVs und deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Österreich, siehe [**ots.at**](https://ots.at), [**Wikipedia**](https://de.wikipedia.org/wiki/Gemeinnützige_Bauvereinigungen) und [**wohnungsforschung.at**](https://wohnungsforschung.at).

Details	
Ort	Wien, Österreich
Quellen	• www.ots.at • de.wikipedia.org • www.wohnbauforschung.at

Besuchen Sie uns auf: die-nachrichten.at