



# Wohnungsgemeinnützigkeit und Housing First

Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, GBV ([ggutheil@gbv.at](mailto:ggutheil@gbv.at)),

Online-Konferenz

**Wohnungslosigkeit in Salzburg beenden. Wie geht das?**

28.02.2023

# Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich



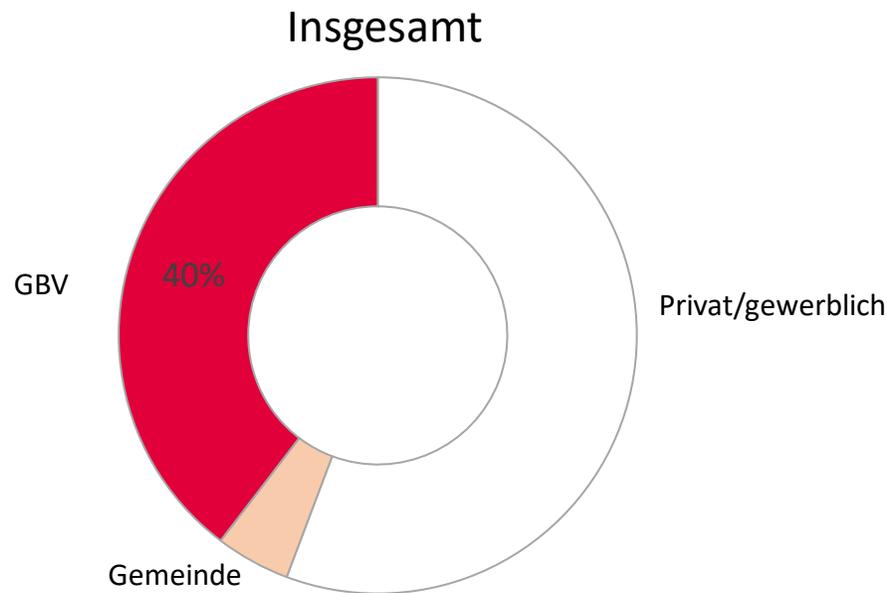
- GBV sind private Unternehmen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen
- GBV sind weder gewinnorientiert noch staatsabhängig – sie sind Repräsentanten des Dritten Sektors

- GBV versorgen rund  $\frac{1}{4}$  der Haushalte in Ö mit Wohnraum (985.000 verwaltete Wohnungen)
- GBV investieren laufend in den Neubau und die Sanierung von Wohnraum

# Marktanteil GBV

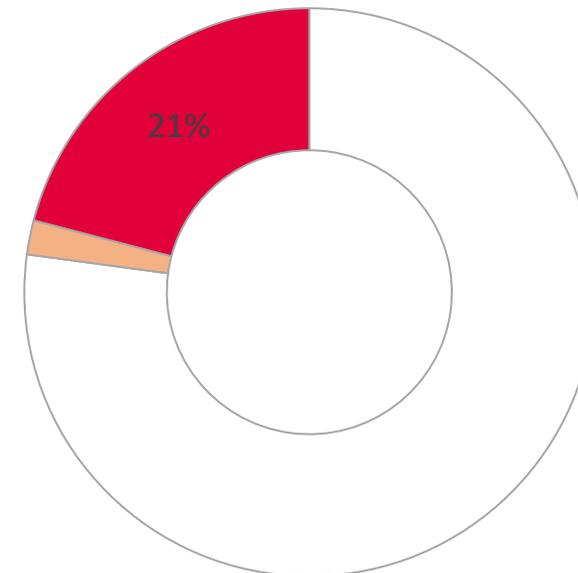


## Marktanteil GBV am Mietwohnungsbestand im Land Salzburg



4 von 10 Mietwohnungen in Salzburg sind GBV-Mietwohnungen

Neue Mietvertragsabschlüsse



Aber nur ca. 1/5 aller neu abgeschlossenen Mietverträge

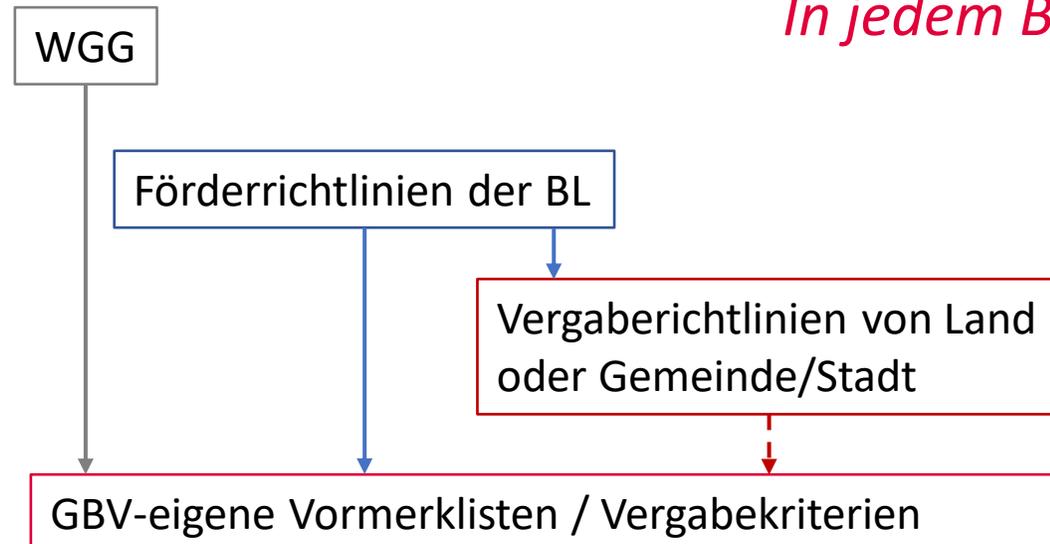
# Rahmenbedingungen Mietwohnungsvergabe



## 1. Kostendeckung

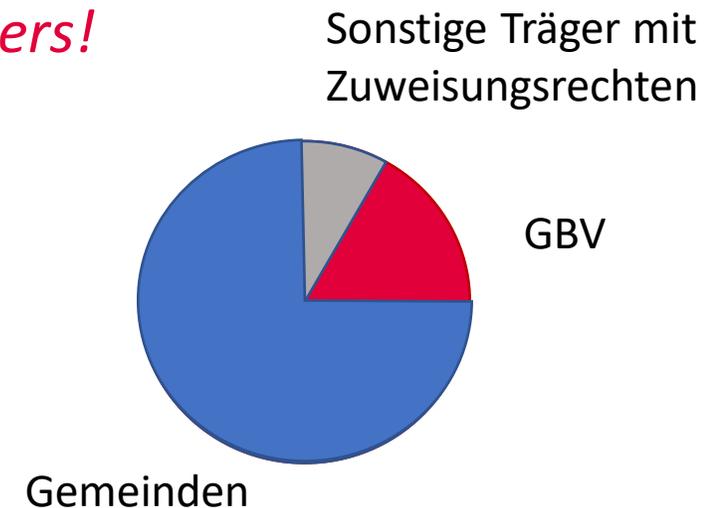
*„nicht höher, aber auch nicht niedriger“*

## 2. Vergabekriterien

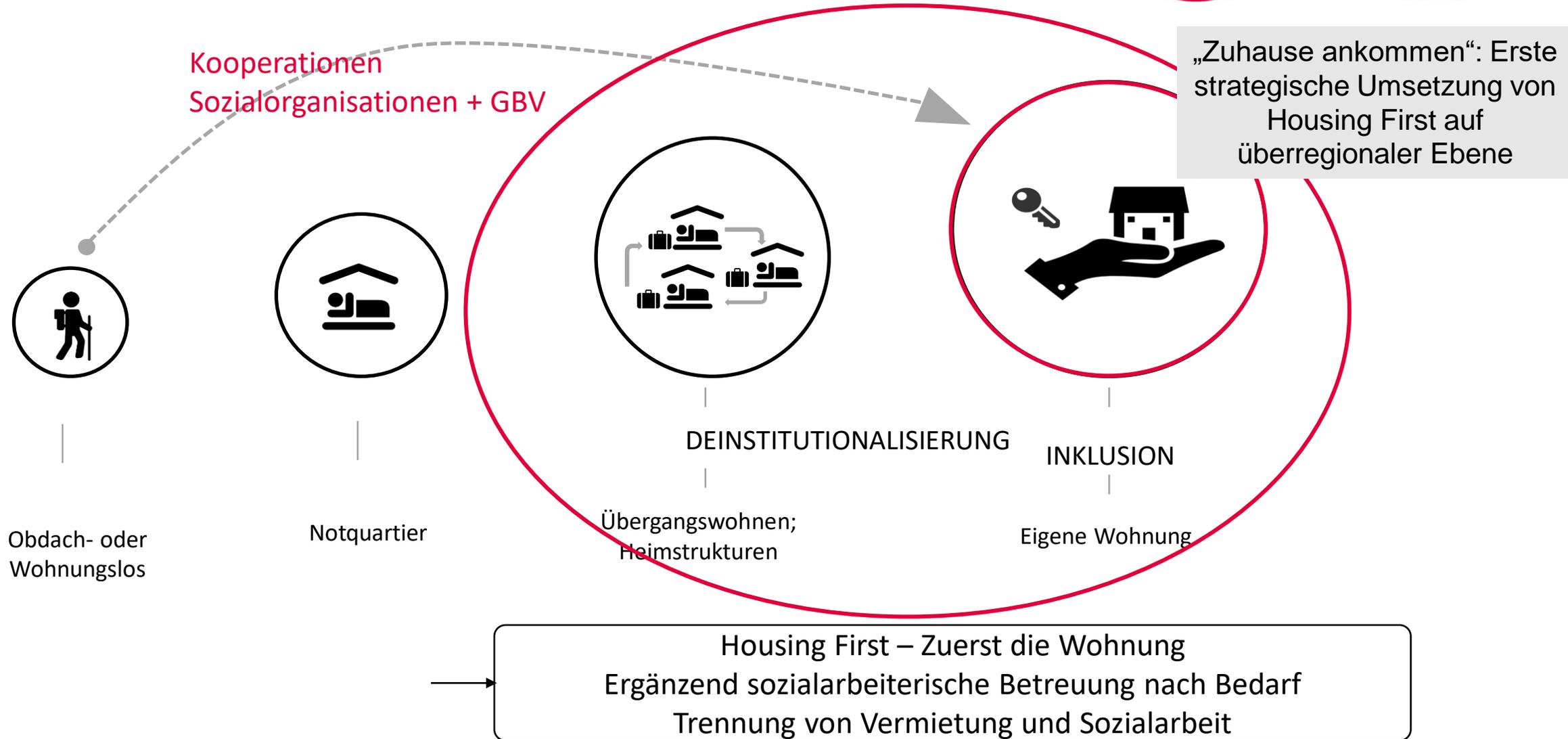


*In jedem Bundesland anders!*

## 3. Zuweisungsrechte



# Housing First als Brückenschlag Wohnungswirtschaft – Sozialwirtschaft



# Erfolgskriterien für HF in Zitaten von GBV-MitarbeiterInnen



*„Die Sozialorganisation prüft die Leistbarkeit. Aber ich schau mir das auch nochmal ganz genau an“*

⇒ Sorgfältiges Matching

*„Es funktioniert viel besser, als bei vielen „Regulär-MieterIn“ ohne Betreuung“*

⇒ Sozialarbeiterische Betreuung

*„Mietrückstände und Delogierungen sind unauffällig. Regelmäßiger Austausch mit Sozialorganisation aber wichtig.“*

⇒ Kooperation auf Augenhöhe

*„Jeder Mietzins, dem ich nicht hinterherlaufen muss, ist ein Gewinn – finanziell und gesellschaftlich“*

⇒ Mietenmonitoring

*„Tendenziell sind die Wohnungen nach Auszug schon etwas stärker abgewohnt“*

⇒ Finanzierungsbeitrag als Sicherstellung

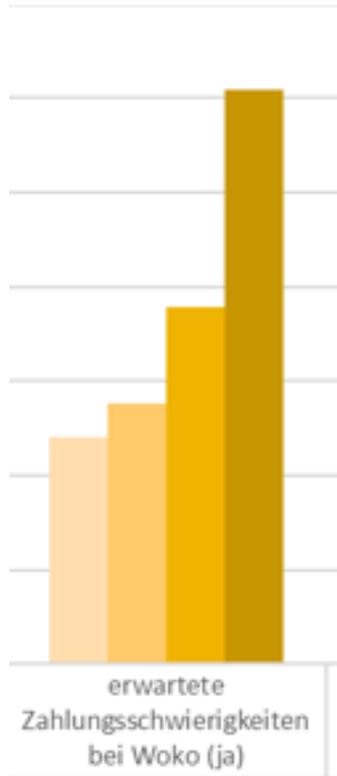
*„Für uns ist das eine Selbstverständlichkeit. Es gibt ein Risiko, aber das ist überschaubar“*

⇒ Kalkulierbares Risiko

# Herausforderungen Ö / Sbg

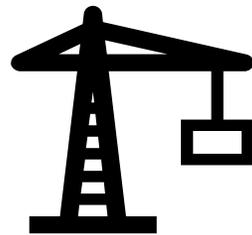


## Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern



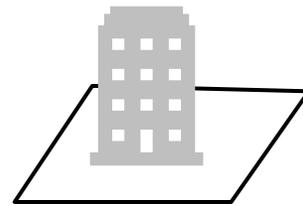
Stark angestiegen

## Baukostenexplosion



In Sbg bis zu 5.000 €/m<sup>2</sup>

## Grundstücksverfügbarkeit



Verringert Bauleistung

Widmung förderbarer Wohnbau als Chance mit Auflagen

## WBF-Auflagen



Sbg: Keine Finanzierungsbeiträge

Gedeckelte Miete  
⇒ ältere Whg oft teurer als neue

## Vergaberechte



Sbg: Kaum Vergaberechte bei GBV

Commitment von Stadt und Gemeinden notwendig



**BAWO**  
Wohnen  
für alle



***„Diese strahlenden Augen bei Schlüsselübergabe sehe ich sonst bei den wenigsten Neumieterern – da macht der Job gleich viel mehr Freude!“***

