

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 10. Auflage	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	VII
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIII
Kurzfassung	1
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	5
1.1. Bevölkerungsentwicklung	5
1.2. Veränderung der Familienstruktur	9
1.3. Haushaltsentwicklung	13
1.4. Wohnbedarf	17
2. Wohnungsbestände und Wohnkosten	18
2.1. Wohnungsbestand, Hauptwohnsitze, Leerstand	18
2.2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität	26
2.3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung	29
2.4. Wohnungsmarktentwicklung/Marktregulierung	41
3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen	49
3.1. Baubewilligte Wohnungen	49
3.2. Wohnungsfertigstellungen	51
3.3. Baukosten	54
3.4. Treibhausgasemissionen	56
4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen	58
4.1. Wohnbauförderung	58
4.1.1. Neubauförderung	58
4.1.2. Sanierungsförderung	61
4.1.3. Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung	63
4.2. Gemeinnützige Bauvereinigungen	69
5. Entwicklung und Anforderung im Wohnbau in den Jahren 2016–2022 aus gemeinnütziger Sicht	79
5.1. Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen ...	79
5.2. Verbandsinterne Maßnahmen, Vorbereitung und Beschlussfassung des Corporate Governance Kodex	82
5.3. Baulandmobilisierung als Voraussetzung für leistbares Wohnen ...	83
5.4. Entwicklung am Immobilienmarkt in den Jahren 2016 bis 2022 ...	84
5.4.1. Fertigstellungen in Wien	85
5.4.2. Grundkosten	86
5.4.3. Baukosten	87
5.4.4. Mietwohnungen	87
5.4.5. Eigentumswohnungen	89

5.5.	Fokus auf hohe Wohnqualität	90
5.5.1.	Intelligente Lösungen zur Erreichung der Klimaziele	90
5.6.	Resümee und Ausblick	91
5.7.	Danksagung	92
6.	Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich – ein essayistisch-juristischer Überblick	93
6.1.	Volkswohnungswesen	93
6.2.	Generationenausgleich	94
6.3.	Bau- und Reinvestitionspflicht	94
6.4.	Anfänge und historische Wurzeln	95
6.5.	Wohnbau für breite Bevölkerungsschichten	95
6.6.	Leistbarkeit	96
6.7.	Rechtliche Organisation und Aufsicht	96
6.8.	Wohnzivilrecht	97
6.9.	Geschäftskreis	97
6.10.	Kostendeckung	98
6.11.	Vermögensbindung	100
7.	Ein kurzer Blick auf die WGG-Novelle 2022	102
8.	Die Weiterentwicklung des WGG anhand des § 10a	107
9.	Neuregelung der Paketverkäufe	109
9.1.	Neuregelung im Einzelnen	109
9.2.	Rechtliche Überlegungen rund um die Neuregelung von Paketverkäufen	110
9.2.1.	Zustimmungspflicht gemäß § 10a Abs 1 WGG	111
10.	Aspekte der Finanz in der Aufsichtsarchitektur der Wohnungsgemeinnützigkeit	114
10.1.	Struktureller Aufbau der Aufsicht	114
10.2.	Generelle Zuständigkeitsbereiche der Finanz	114
10.3.	Ausnahmengeschäfte und Finanz	114
10.3.1.	Graubereich durch vage Abgrenzung	114
10.3.2.	Sondertatbestand soziale Infrastruktur	115
10.3.3.	Bauträgerwettbewerbe und städtebauliche Verträge	116
10.3.4.	Feststellungsantrag gem § 6 Abs 3a KStG	116
10.3.5.	Finanz- und aufsichtsbehördliches Parallelverfahren	117
10.3.6.	Einschränkung der Steuerpflicht gem § 6a Abs 2 WGG	117
10.3.7.	Fragestellung § 35 WGG	118
10.3.8.	Vermeidung unsachlicher Härten	118
10.4.	Zum Überwiegen der Hauptgeschäfte	119
10.4.1.	Unbestimmte Parameter	119
10.4.2.	Erforderliche Gesamtbetrachtung	119
10.5.	Conclusio	119