

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 10. Auflage .....	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Literaturverzeichnis .....	XIII
Kurzfassung .....	1
<b>1. Allgemeine Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
1.1. Bevölkerungsentwicklung .....	5
1.2. Veränderung der Familienstruktur .....	9
1.3. Haushaltsentwicklung .....	13
1.4. Wohnbedarf .....	17
<b>2. Wohnungsbestände und Wohnkosten .....</b>	<b>18</b>
2.1. Wohnungsbestand, Hauptwohnsitze, Leerstand .....	18
2.2. Die Entwicklung der Ausstattungsqualität .....	26
2.3. Wohnkosten/Wohnkostenbelastung .....	29
2.4. Wohnungsmarktentwicklung/Marktregulierung .....	41
<b>3. Baubewilligungen, Wohnungsfertigstellungen .....</b>	<b>49</b>
3.1. Baubewilligte Wohnungen .....	49
3.2. Wohnungsfertigstellungen .....	51
3.3. Baukosten .....	54
3.4. Treibhausgasemissionen .....	56
<b>4. Wohnbauförderung, gemeinnützige Bauvereinigungen .....</b>	<b>58</b>
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
<b>5. Entwicklung und Anforderung im Wohnbau in den Jahren 2016–2022 aus gemeinnütziger Sicht .....</b>	<b>79</b>
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
<b>6.</b>	<b>Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich – ein essayistisch-juristischer Überblick .....</b>	<b>93</b>
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
<b>7.</b>	<b>Ein kurzer Blick auf die WGG-Novelle 2022 .....</b>	<b>102</b>
<b>8.</b>	<b>Die Weiterentwicklung des WGG anhand des § 10a .....</b>	<b>107</b>
<b>9.</b>	<b>Neuregelung der Paketverkäufe .....</b>	<b>109</b>
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
<b>10.</b>	<b>Aspekte der Finanz in der Aufsichtsarchitektur der Wohnungsgemeinnützigkeit .....</b>	<b>114</b>
10.1.	Struktureller Aufbau der Aufsicht .....	114
10.2.	Generelle Zuständigkeitsbereiche der Finanz .....	114
10.3.	Ausnahmegeschäfte 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