

Stellungnahme Dr. Josef Ostermayer // Generaldirektor der SOZIALBAU AG

Österreich hat eine Mitte des 19. Jahrhunderts beginnende Praxis des gemeinnützigen Wohnbaus durch eine legislative Modernisierung mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 (WGG) und seither 35 Novellen an geänderte wohnungspolitische Herausforderungen angepasst und zukunftsorientiert weiterentwickelt.

Im Unterschied zu Deutschland wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit nicht aufgehoben, sondern die Kernelemente, zu denen ich gleich komme, aufgrund praktischer Erfahrungen einerseits geschärft, andererseits neue Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung ermöglicht.

Die Kernelemente dieses in Österreich sehr wirksamen, gut funktionierenden Systems, das der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsgruppen dient und gemeinsam mit dem kommunalen Wohnbau zur Dämpfung des Wohnungsmarktes beiträgt, sind folgende:

- Vermögensbindungsprinzip:

Darunter versteht man die Sicherung des Eigenkapitals der vom jeweiligen Bundesland anerkannten gemeinnützigen Bauvereinigung in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft, GesmbH oder Genossenschaft

- durch eine beschränkte Gewinnausschüttung (max. 3,5 % des jährlichen Gewinns, bezogen auf das einbezahlte Kapital)
- durch eine Auszahlungsbeschränkung im Falle des Ausscheidens aus der Genossenschaft (max. einbezahlter Betrag + anteiliger Gewinn)
- durch Zustimmungserfordernis der Landesregierung im Falle des Anteilverkaufs und Beschränkung des Kaufpreises auf die Höhe des einbezahlten Eigenkapitales bei einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft oder GmbH
- strenge Regelungen bei Auflösung der GBV, bei Entzug der Gemeinnützigkeit (Abschöpfung des Restvermögens bis hin zur Übernahme von Anteilsrechten durch die Landesregierung).

Diese Regelungen wurden zuletzt 2019 weiter ausdifferenziert, um Umgehungsversuchen vorzubeugen.

- Kostendeckungsprinzip:

Dabei geht es um den Grundsatz, dass die Miete nicht niedriger, aber auch nicht höher sein darf, als sich aus den Grundkosten, Baukosten und Finanzierungskosten zuzüglich Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebskosten einer 2 % Rücklage und der Umsatzsteuer ergibt. Nach Refinanzierung (30-40 Jahre) ist eine im WGG geregelte Miete zulässig.

Diese Mietzinsbildung ist unabhängig von der am Markt erzielbaren Miete (durchschnittlich etwa 25 % darunter).
Die Verwaltungskosten sind durch eine ministerielle Verordnung begrenzt.

- Geschäftskreisbeschränkung:

Das WGG definiert grundsätzlich eine Beschränkung des Tätigkeitsbereiches auf die Errichtung, die Erhaltung, Verbesserung und Verwaltung von Wohnungen, Einstell- und Abstellplätzen (Garagen).

Im Sinne einer funktional durchmischten Stadtteilentwicklung dürfen bis zu einem Drittel der Nutzfläche Geschäftsräume und darüber hinaus Gemeinschaftseinrichtungen für diese Wohnungen etc. errichtet werden.

Außerdem dürfen mit bestimmten Beschränkungen auch gewerbliche Tochtergesellschaften gegründet werden. Andere Tätigkeiten, z.B.: die Errichtung von Gebäuden für Gemeinden, die Verwaltung gewerblicher Wohnungen etc. bedürfen der Zustimmung der Landesregierung.

- Öffentliche Aufsicht und Abschluss- und Gebarungsprüfung durch einen Revisionsverband:

Ein engmaschiges Netz an Wirtschafts- und Gebarungsprüfung durch einen Revisionsverband, dem man angehören muss, um als GBV anerkannt zu werden einerseits und der behördlichen Aufsicht durch die Landesregierung des Sitzbundeslandes andererseits sorgt vor, dass diese Prinzipien eingehalten werden. Bei Verstoß reichen die Sanktionen bis zum Entzug der Gemeinnützigkeit oder der Übernahme der Anteile durch das Land.

Dieses im Vergleich zu einem nicht gemeinnützigen Wohnbauunternehmen – einschränkenden Regeln gegenüber steht die Befreiung von der Körperschaftssteuer und in mehreren Bundesländern ein bevorzugter Zugang zu Wohnbauförderungsmitteln.

Durch das Zusammenwirken dieser Grundsätze, die sehr detailliert im österr. WGG (www.ris.bka.gv.at) und vier Durchführungsverordnungen geregelt sind, funktioniert dieser gemeinnützigkeitsorientierte, dem Gemeinwohl dienende, Wirtschaftsbereich erfolgreich, wohnkostendämpfend und gibt Wohnungssuchenden Sicherheit, da die Verträge auf unbefristete Dauer abgeschlossen werden.

Der Eigenmittelkreislauf führt auch zu einer regelmäßigen Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und ist im Zusammenwirken mit der Wohnbauförderung ein Motor hinsichtlich architektonischer und ökologischer Qualität.

Jüngst wurde das System der österr. Wohnungsgemeinnützigkeit auch von der OECD empfohlen (Policy Actions for affordable Housing in Latvia, p.63f)

Vorteilhaft erscheint, die Entwicklungen/Weiterentwicklungen der letzten Jahrzehnte mitzuberücksichtigen; dies führt – wie in vielen Bereichen zu höherer Komplexität, auch in legislativer Hinsicht.

30.09.2020