DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Kössl, Gerald

Book

Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich : Kostenmieten, revolvierende Fonds und ökonomische Auswirkungen

Provided in Cooperation with:
International Centre of Research and Information on the Public, Social and Cooperative Economy (CIRIEC), Liège

Reference: Kössl, Gerald (2022). Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich : Kostenmieten, revolvierende Fonds und ökonomische Auswirkungen. Liège (Belgium) : CIRIEC International, Université de Liège. https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2023/01/WP2022-05.pdf. doi:10.25518/ciriec.wp202205.

This Version is available at:
http://hdl.handle.net/11159/12746

Kontakt/Contact
ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: *rights[at]zbw.eu*
https://www.zbw.eu/

Standard-Nutzungsbedingungen:
Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

https://savearchive.zbw.eu/termsofuse

Terms of use:
This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Working Paper

Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvierende Fonds und ökonomische Auswirkungen

Gerald KOESSL

CIRIEC No. 2022/05

CIRIEC activities, publications and researches
are realised with the support of

Les activités, publications et recherches du CIRIEC
sont réalisées avec le soutien de

Université de Liège

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

Avec le soutien de la Wallonie

Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvierende Fonds und ökonomische Auswirkungen

Gerald Koessl[*]

Working paper CIRIEC No. 2022/05

[*] Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (gkoessl@gbv.at).

CIRIEC activities, publications and researches are realised with the support of the Walloon-Brussels Federation, the Walloon Region and the Belgian National Lottery.

Les activités, publications et recherches du CIRIEC bénéficient du soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, de la Région wallonne ainsi que de la Loterie nationale belge.

Danksagung

Ich möchte Dorothea Greiling (JKU Linz), Bernd Riessland und meinen Kolleginnen und Kollegen vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen für ihr wertvolles Feedback zu verschiedenen Entwürfen dieses Papiers danken.

Abstract

Der gemeinnützige Wohnbau spielt auf dem österreichischen Wohnungsmarkt eine bedeutende Rolle. Rund ein Viertel aller Haushalte lebt in Wohnungen, die entweder von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) vermietet oder als Eigentumswohnung verwaltet werden. GBVs zeichnen sich durch ein besonderes Geschäftsmodell aus, das auf den Prinzipien der Kostendeckung und der revolvierenden Mittel beruht. Indem diese Prinzipien sowohl von der Logik des gewinnorientierten Wohnungsbaus als auch vom öffentlichen Wohnungsbau abweichen, nehmen GBVs eine besondere Rolle als Akteure des Dritten Sektors am österreichischen Wohnungsmarkt ein. In diesem Papier werden die wichtigsten Mechanismen und Grundsätze des gemeinnützigen Wohnbaus beschrieben, einschließlich der Art der Finanzierung, der Festlegung der Mieten, der in die Preiskalkulation einfließenden Komponenten und der Verwendung von revolvierenden Fonds zur Finanzierung des künftigen Baus von leistbaren Wohnungen. Außerdem werden die Auswirkungen des Geschäftsmodells der GBVs auf das Mietniveau erläutert und anhand einer kürzlich durchgeführten Studie die ökonomischen Auswirkungen aufgezeigt.

Keywords: Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV), leistbarer Wohnraum, Kostenmiete, revolvierender Fonds, ökonomische Auswirkungen, Österreich

JEL Codes: P13, E21, R31

1. Einführung

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) spielen auf dem österreichischen Wohnungsmarkt eine bedeutende Rolle, sowohl im Hinblick auf den Neubau als auch auf den Gesamtanteil am Wohnungsbestand. Sie versorgen fast ein Viertel aller Haushalte in Österreich mit Wohnraum, entweder in Form von Mietwohnungen oder von verwalteten Eigentumswohnungen. GBVs nehmen auf dem österreichischen Wohnungsmarkt eine besondere Rolle als Dritter Sektor ein, da sie weder gewinnorientiert agieren noch in staatlichem Besitz sind, sondern im Rahmen eines speziellen, in der nationalen Gesetzgebung kodifizierten Regimes, mit begrenztem Gewinn arbeiten. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und die ergänzenden Rechtsvorschriften[1] bilden die Grundlage für das Geschäftsmodell der GBVs, einschließlich der Art und Weise, wie die Mieten festgelegt werden, welche Arten von Tätigkeiten GBVs ausüben dürfen und wie ihre Geschäftstätigkeit jährlich geprüft wird. GBVs haben in Österreich eine lange Geschichte, deren Ursprünge bis in das 19. Jahrhundert zurückreichen. In jüngster Zeit gibt es auch internationales Interesse und Anerkennung für ihren wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in einer Zeit, in der sich die Wohnungspolitik in anderen Ländern zunehmend auf gewinnorientierte Anbieter verlagert hat. Das österreichische Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus (oder Elemente davon) wurden in diversen Berichten sowohl von der OECD (2020a, 2020b, 2021) als auch von Housing Europe (2021) und UNECE (2021) erwähnt bzw. detaillierter beschrieben.

In diesem Beitrag werden die wichtigsten Mechanismen und Prinzipien der GBVs in Österreich beschrieben, einschließlich der Art und Weise, wie die Preise festgelegt werden, wie die Miethöhe im Vergleich zu anderen Mietverhältnissen aussieht und wie sie geprüft werden. Anschließend werden die Auswirkungen der GBVs auf Österreichs Wirtschaftsleistung und Kaufkraft erörtert. Damit soll dieser Artikel nicht nur zum Verständnis der Mechanismen und Funktionsweisen von GBVs beitragen, sondern auch dazu, wie gemeinnützige Akteure des Dritten Sektors auf dem Wohnungsmarkt einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum leisten können.

[1] Dazu gehören vor allem die Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO), die Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO), die Bilanzgliederungsverordnung (BGVO) sowie die Prüfungsrichtlinienverordnung (PRVO).

2. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften als Akteure des Dritten Sektors auf dem österreichischen Wohnungsmarkt

In Österreich gibt es 185 gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs). Rechtlich gesehen sind GBVs private Einrichtungen, die entweder als Genossenschaft oder als Kapitalgesellschaft (Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft) organisiert sein können. 98 GBVs sind Genossenschaften und 87 sind Kapitalgesellschaften. Im Durchschnitt verwaltet eine GBV in etwa 5.000 Wohnungen, allerdings mit erheblichen Größenunterschieden, die von großen Organisationen mit einem Verwaltungsbestand von 50.000 Wohnungen bis zu kleinen Organisationen mit weniger als 20 Wohnungen reichen. GBVs in Österreich verwalten insgesamt rund eine Million Wohnungen. Etwa zwei Drittel dieser Wohnungen sind Mietwohnungen und ein Drittel sind Eigentumswohnungen, die von GBVs verwaltet und betreut werden. Da GBV-verwaltete Eigentumswohnungen demselben rechtlichen Rahmen – dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) – unterliegen, wie alle anderen Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau, können diese in den offiziellen Statistiken nicht unterschieden werden. Der Fokus dieses Papiers liegt in erster Linie auf den GBV-Mietwohnungen.

Rund 660.000 Haushalte der insgesamt 4 Mio. registrierten Hauptwohnsitze in Österreich mieten bei einer GBV, das sind in etwa 17% aller Haushalte. Obwohl GBVs im ganzen Land tätig sind, variiert der Marktanteil der GBV-Mieterinnen und Mieter zwischen den Regionen und zwischen städtischen und ländlichen Gebieten erheblich. Der höchste Anteil an GBV-Mieterhaushalten findet sich in Großstädten mit einem Anteil von 23%. In Kleinstädten bzw. Vorstädten liegt der Anteil bei 20%, in ländlichen Gebieten bei 8%[2]. In der Bundeshauptstadt Wien liegt der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen am gesamten Wohnungsmarkt bei 21%.

Die Unterschiede zwischen Stadt und Land sind allerdings im privaten Mietsektor (PRS) noch ausgeprägter. Während private und gewerbliche Mietverhältnisse in Großstädten den höchsten Anteil haben (32%) und alle anderen Miet- und Eigentumsformen übertrifft, ist deren Anteil in Kleinstädten bzw. Vororten (15%) und in ländlichen Gebieten (8%) deutlich geringer. In ländlichen und klein- bzw. mittelstätischen Regionen zählen GBVs zu den wichtigsten Anbietern von Mietwohnungen. Während insbesondere in ländlichen Gebieten und Kleinstädten das Einfamilienhaus die bedeutendste Wohnform ist, ist der Anteil der GBVs am Mietmarkt in ländlichen Gebieten und klein- und

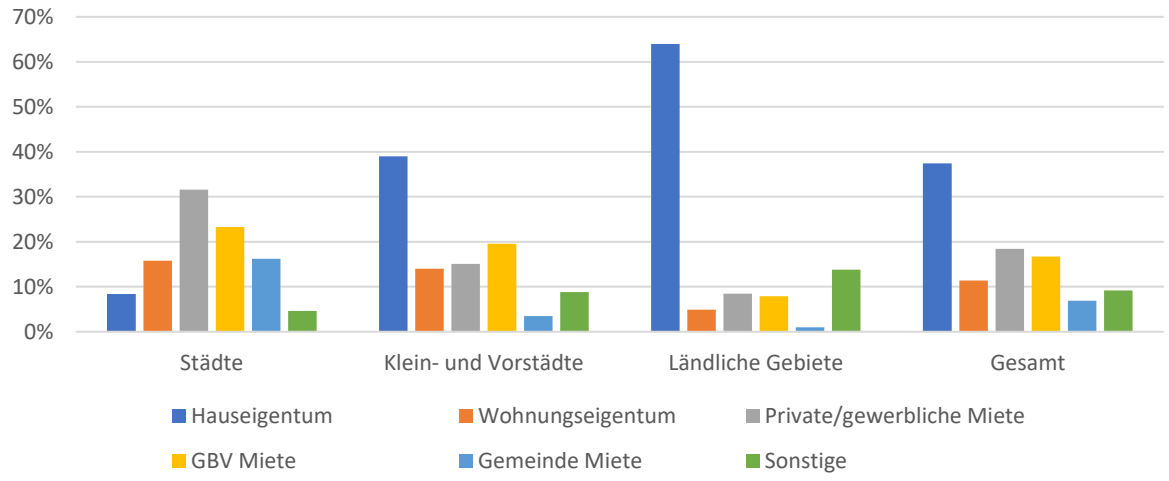
[2] Zur Klassifizierung wird der Eurostat-Urbanisierungsgrad herangezogen: https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/degree-of-urbanisation/background

mittelgroßen Städten relativ gesehen höher als in Großstädten, wo die private Vermietung eine wesentlich größere Rolle spielt.

Gemeinden stellen in Österreich rund 277.000 Haushalten Mietwohnungen zur Verfügung, was einem Anteil von etwa 7% aller Haushalte in Österreich entspricht. Während also GBVs in ganz Österreich – sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten – eine bedeutende Rolle spielen, sind kommunale Mietwohnungen hauptsächlich in Wien zu finden. In Wien befinden sich mit rund 201.000 Gemeindewohnungen rund drei Viertel des gesamten kommunalen Wohnungsbestands in Österreich. Trotz der rechtlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen von GBVs und kommunalen Wohnungsanbietern werden beide zusammen üblicherweise als sozialer Mietwohnungssektor bezeichnet. Als solche stellen GBVs und Gemeinden Mietwohnungen für etwa 24% aller österreichischen Haushalte zur Verfügung. 18% aller Haushalte in Österreich leben im privaten/gewerblichen Mietsektor.

Zusammengenommen bedeutet dies, dass 42% aller Haushalte in Österreich Mieter und Mieterinnen sind. Fast die Hälfte (48%) aller Haushalte lebt im Eigentum, 37% in einem Einfamilienhaus (überwiegend in ländlichen Gebieten) und 11% in einer Eigentumswohnung (überwiegend in städtischen Gebieten). Das Wohnungseigentum (im Geschosswohnungsbau) ist ein eigenständiges Rechtsverhältnis mit einem sektorspezifischen Gesetz (dem Wohnungseigentumsgesetz oder WEG). Das WEG wurde 1948 eingeführt, um den besonderen Eigentumsverhältnissen und Fragen der Gebäudeverwaltung im Geschosswohnungsbau Rechnung zu tragen (z. B. Verwaltung von Gemeinschaftsflächen, größere Renovierung der Fassade usw.).

Abbildung 1. Anteil der Hauptwohnsitze nach Rechtsform und Urbanisierungsgrad



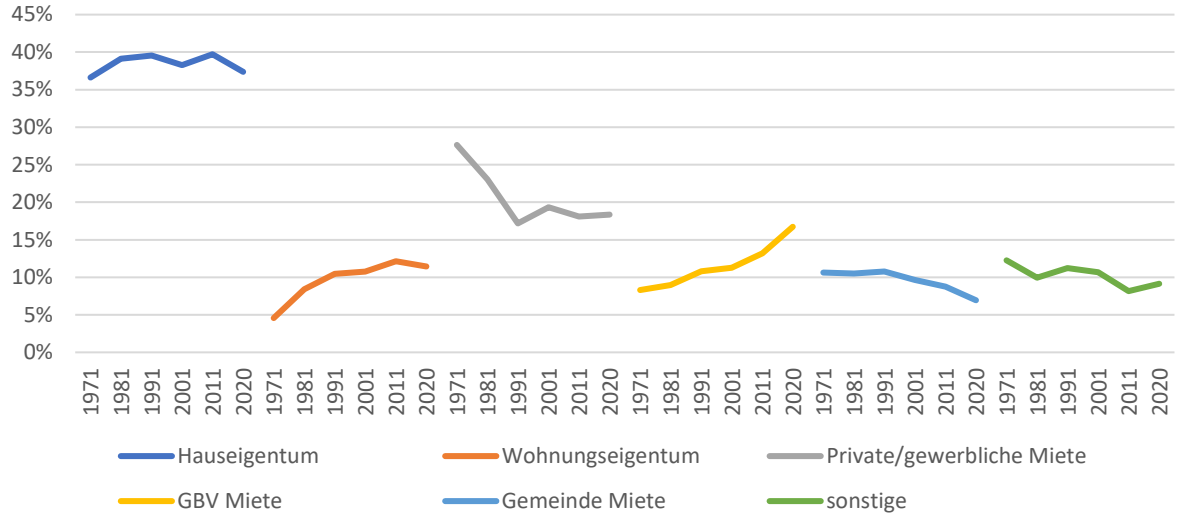
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2020, eigene Berechnung.

3. Ursprünge und Entwicklung von GBVs

Der gemeinnützige Wohnbau in Österreich blickt auf eine mehr als hundertjährige Geschichte zurück. Die Ursprünge des gemeinnützigen Wohnbaus lassen sich auf drei Wurzeln zurückführen, die sinnbildlich für die vielfältigen Interessen von Privatpersonen, Betriebsinhabern und dem Staat stehen. Erstens die Genossenschaftsbewegung, die im 19. Jahrhundert entstand und aus der Idee der Selbsthilfe und der gemeinschaftlichen Selbstorganisation erwuchs. Die zweite Wurzel ist der Werkswohnungsbau, also die Bereitstellung von Wohnraum von Betrieben oder Fabriken, um die Verfügbarkeit von Arbeitskräften zu gewährleisten. Die dritte Wurzel bildet der ausgelagerte öffentliche Wohnbau, d. h. die Bereitstellung von Wohnraum mittels einer ausgelagerten gemeinnützigen Bauvereinigung, die im Auftrag einer öffentlichen Gebietskörperschaft agiert (siehe auch Bauer 2006). Einige der ältesten heute noch existierenden GBVs bestehen seit mehr als 100 Jahren. Die bedeutendste Expansionsphase des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich liegt jedoch in der Periode nach 1945. In der Nachkriegszeit diente der Bau von gemeinnützigen Wohnungen unter anderem auch dazu, kriegszerstörte Häuser zu ersetzen und Wohnungen von besserer Qualität als im privaten Mietsektor bereitzustellen, wo die Qualitätsstandards vergleichsweise schlecht waren.

1971 machten die Mietwohnungen der GBVs 8% des österreichischen Wohnungsbestands aus und dieser Anteil verdoppelte sich bis 2020 (17%). Mit einem Anstieg des Mietwohnungsbestandes von rund 200.000 Wohnungen im Jahr 1971 auf rund 660.000 Wohnungen im Jahr 2020 haben die GBVs ihren Marktanteil somit in den letzten 50 Jahren schrittweise erhöht. Im Vergleich dazu ist der Anteil der kommunalen Mietwohnungen von 11% im Jahr 1971 auf 7% im Jahr 2020 zurückgegangen. Der private Mietsektor verzeichnete zwischen 1971 und 1991 einen starken Rückgang, während sein Anteil seither stagniert und aktuell bei etwa 18% liegt. Der Anteil der Eigentumswohnungen ist von 5% im Jahr 1971 auf 11% im Jahr 2020 gestiegen. Viele dieser Eigentumswohnungen wurden von GBVs errichtet bzw. werden die Gebäude weiterhin von GBVs verwaltet. Der größte Anteil am österreichischen Wohnungsmarkt entfällt auf Einfamilienhäuser (37%) allerdings mit erheblichen Unterschieden zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Trotz einer beträchtlichen Produktion an (selbstgebauten) Einfamilienhäusern ist deren Marktanteil in den letzten 50 Jahren weitgehend gleichgeblieben.

Abbildung 2. Anteil der Hauptwohnsitze nach Rechtsformen, 1971-2020



Quellen: Statistik Austria, GWZ/HWZ 1971-2011, MZ 2020.

4. Fertigstellungen und Veränderung der Rechtsformen

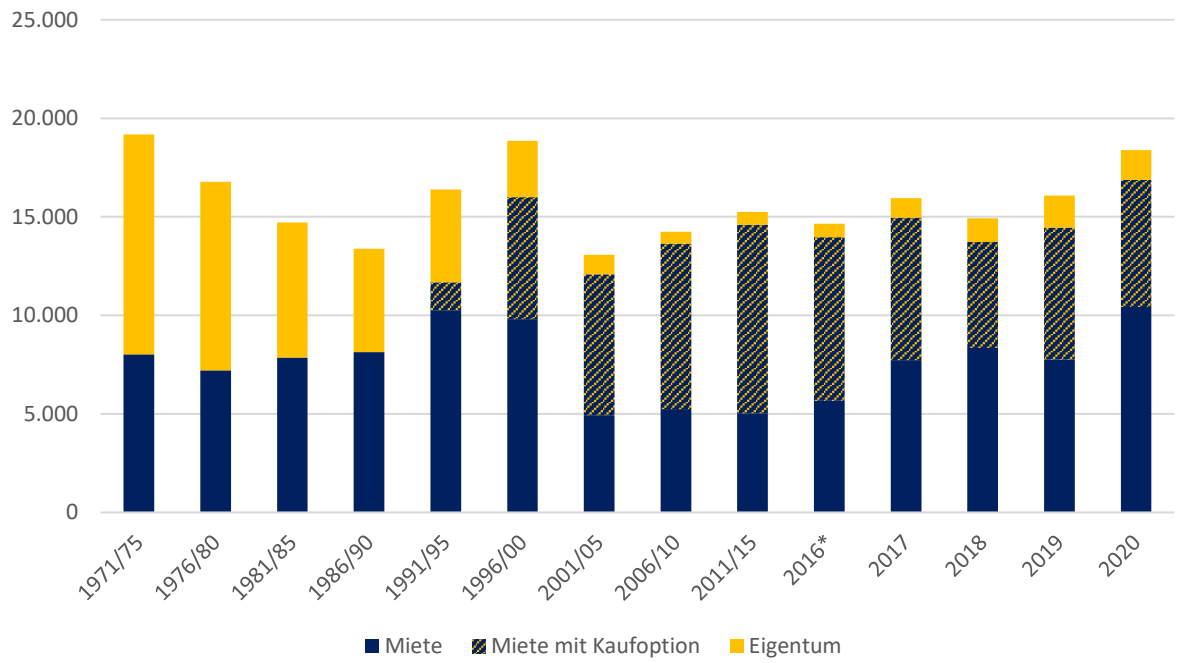
Es wurde bereits erwähnt, dass GBVs ihren Marktanteil an Mietwohnungen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich erhöht haben. In den letzten 50 Jahren (seit 1970) haben GBVs durchschnittlich zwischen 13.000 und 19.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Darin enthalten sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Wie Abbildung 3 zeigt, waren bis 1980 die meisten der von GBVs fertiggestellten Wohnungen für den (direkten) Verkauf bestimmt. In den 1980er Jahren und danach, mit der Einführung der nachträglichen Übereignung ins Wohnungseigentum (Kaufoption) im Jahr 1994, wurde der Direktverkauf zunehmend durch Mietwohnungen ersetzt, entweder mit oder ohne Kaufoption.

Kaufoptionswohnungen sind Wohnungen, die unter bestimmten Bedingungen von Mieterinnen und Mietern nach fünf (früher zehn) Jahren nach Bezug der Wohnung gekauft werden können.[3] Seit ihrer Einführung machen Kaufoptions-wohnungen zwischen 40 und 60% der gesamten GBV-Fertigstellungen pro Jahr aus. Es werden jedoch bei Weitem nicht alle Kaufoptionswohnungen auch tatsächlich gekauft. Von den ca. 200.000 (potenziellen) Kaufoptionswohnungen,

[3] Im WGG lautet die korrekte Bezeichnung die „nachträgliche Übereignung ins Wohnungseigentum“. Um diese in Anspruch nehmen zu können, muss der zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlte Finanzierungsbeitrag des Mieters 74,17 Euro pro Quadratmeter übersteigen (Stand 1.4.2021). Dieser Wert wird alle zwei Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst.

die seit der Einführung 1994 fertiggestellt wurden, ist etwa ein Viertel (48.000) an deren Mieterinnen und Mieter verkauft worden, der Rest verblieb im GBV-Mietwohnungsbestand.

Abbildung 3: Fertigstellungen von GBV-Wohnungen nach Rechtsform (durchschnittliche Fertigstellungen pro Jahr)



Quelle: GBV Verbandsstatistik 1971-2020.

GBVs haben also nicht nur wesentlich zur Schaffung von leistbaren Mietwohnungen, sondern auch von Eigentumswohnungen beigetragen. Eigene Schätzungen[4] auf Basis historischer Fertigstellungsdaten von GBVs und von gewerblichen Bauträgern zeigen, dass etwa die Hälfte aller derzeit bestehenden Eigentumswohnungen in Österreich (im Jahr 2020) von GBVs errichtet wurden. Wie gezeigt wurde, war in der Vergangenheit ein großer Teil dieser Wohnungen für den Direktverkauf bestimmt, während derzeit die Mehrheit der verwalteten Eigentumswohnungen von GBVs im Rahmen der nachträglichen Übereignung verkauft wird. GBVs spielen also eine wichtige Rolle auf dem österreichischen Wohnungsmarkt und haben sich über viele Jahre als Anbieter von leistbarem Wohnraum etabliert. Im Jahr 2020 verwalteten GBVs über 660.000 Mietwohnungen und 280.000 Eigentumswohnungen.

[4] Die amtliche Statistik unterscheidet nicht zwischen den Bauträgern von Eigentumswohnungen und damit zwischen Eigentumswohnungen, die von GBVs und die von privaten Bauträgern verwaltet werden. Die Schätzungen basieren auf den historischen Fertigstellungszahlen der GBVs, die vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen erhoben wurden, und auf den Gesamtfertigstellungen der Statistik Austria.

Nachdem die Position der GBVs auf dem österreichischen Wohnungsmarkt erörtert wurde, wird im nächsten Abschnitt der institutionelle Aufbau und der institutionell-rechtliche Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Österreich beschrieben. Eine Besonderheit des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Österreich im internationalen Vergleich ist, dass das Geschäftsmodell von GBVs nicht nur in den diversen Leitbildern der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum Ausdruck kommt, sondern dass das Geschäftsmodell auch in einem sektorspezifischen nationalen Gesetz, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), kodifiziert ist.

Im nächsten Abschnitt werden daher einige der wichtigsten Prinzipien dieses Modells erörtert, insbesondere in Bezug auf die Bereiche Governance, Preissetzung (Kostenmiete) und dem revolvierenden Einsatz von gemeinnützigem Vermögen (Vermögensbindung).

5. Governance und Revision von GBVs

Eines der Schlüsselelemente für das Verständnis von Regulierung und Governance des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Österreich ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Das WGG und einige Zusatzverordnungen[5] regeln Bereiche wie die Geschäftsgebarung und Prüfungsanforderungen, Verpflichtungen zur Instandhaltung von Gebäuden, aber auch die Ausgestaltung der Kostenmiete und das revolvierende System der eingesetzten GBV-Eigenmittel (Vermögensbindung). Den Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) erlangt man durch Beantragung bei der jeweiligen Landesregierung. Durch Anerkennung als GBV verpflichtet sich die anerkannte Organisation zur Einhaltung der Bestimmungen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Darüber hinaus sind GBVs in ihren Haupt- und Nebengeschäften von der Körperschaftssteuer befreit[6].

Der Grundgedanke der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die Bereitstellung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten durch eine (sektorweite) Selbstbeschränkung der Gewinne in Kombination mit einer kostenorientierten Preisgestaltung und einer kontinuierlichen Reinvestition der erwirtschafteten Überschüsse

[5] Siehe Fußnote 1.

[6] Haupt- und Nebentätigkeiten sind im WGG klar aufgelistet: Zu den Haupttätigkeiten im Sinne des WGG zählen der Bau, die Instandhaltung und die Renovierung von Wohnungen. Zu den Nebentätigkeiten zählen zum Beispiel die Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen oder Gemeinschaftseinrichtungen. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt, müssen aber vom Umfang her untergeordnet sein.

(revolvierende Fonds). Das im WGG festgelegte rechtliche Rahmenwerk ist demnach nicht nur in der nationalen Gesetzgebung kodifiziert, sondern die Einhaltung desselben wird auch jährlich im Rahmen der Revision geprüft.

Die Revision von GBVs erfolgt zum einen durch einen gesetzlich anerkannten Revisionsverband und zum anderen werden die GBVs auch durch die Aufsichtsbehörde der jeweiligen Landesregierung geprüft. Die Ziele und Inhalte dieser Prüfungen sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und ergänzenden Verordnungen klar definiert und gehen über die Prüfungen in anderen Wirtschaftsbereichen deutlich hinaus.

Die Prüfung durch den Revisionsverband umfasst Bereiche wie die finanzielle Situation, die Geschäftsgebarung und die Einhaltung der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten Grundsätze und Regeln (z.B. Geschäftsentscheidungen und Investitionen müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen). Diese Prüfungen finden jährlich statt, in der Regel in den Örtlichkeiten der jeweiligen GBV. Die GBVs sind verpflichtet, den Prüferinnen und Prüfern alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Nach Abschluss der Prüfungen erstatten die Prüferinnen und Prüfern dem Vorstand der geprüften GBV Bericht. Diese Sitzung dient auch der Klärung der vom Prüfer/von der Prüferin aufgeworfenen Fragen. Bei diesen Sitzungen ist auch ein Vertreter der Landesregierung anwesend, so dass eine direkte Kommunikation mit diesem zweiten Kontrollsystem gewährleistet ist. Die Prüferinnen und Prüfer legen dann ihren Prüfbericht der jeweiligen GBV, dem Revisionsverband und der Aufsichtsbehörde vor. Eine Zusammenfassung des Prüfberichts muss auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Prüfung durch die Aufsichtsbehörde stützt sich auf die von den Prüferinnen und Prüfern des Revisionsverbandes vorgelegten Berichte. Die Aufsichtsbehörde kann dann entscheiden, ob eine zusätzliche Prüfung erforderlich ist. Darüber hinaus sind die Aufsichtsbehörden für die Genehmigung von durch GBVs gestellte Anträge zuständig, die nicht zu den im WGG definierten Haupt- und Nebengeschäften der Geschäftstätigkeit gehören. Da die Landesregierungen auch öffentliche Mittel bereitstellen, kann die Aufsichtsbehörde im Falle einer kontinuierlichen Nichteinhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über das gemeinnützige Wohnungswesen die Mittel zurückziehen oder zurückfordern. Als letztes Mittel kann die Aufsichtsbehörde einer Organisation den Status der gemeinnützigen Bauvereinigung entziehen, was jedoch sehr selten vorkommt.

Die wichtigsten Grundsätze des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind in der nachstehenden Übersicht zusammengefasst. Einige dieser Grundsätze werde im Folgenden näher erläutert werden.

Grundprinzipien des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich

Im WGG sind die Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit verankert, die in ihrer Kombination ein Alleinstellungsmerkmal der GBV sind. Im Gegenzug zu diesen Verpflichtungen sind gemeinnützige Bauvereinigungen im Rahmen der Haupt- und Nebengeschäfte von der Körperschaftssteuer befreit. Die Grundprinzipien sind:

Kostendeckung: GBV müssen mit ihren Kunden ein angemessenes Entgelt vereinbaren. Dieses darf „nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden", als sich aus den Kosten der Herstellung bzw. der Bewirtschaftung der Wohnhäuser ergibt („Kostenmiete"). Auch Wohnungen, deren Finanzierungsdarlehen bereits getilgt sind, unterliegen dauerhaft einer Mietzinsbeschränkung, der so genannten Grundmiete.

Gewinnbeschränkung: Ertragskomponenten sind Bestandteil der kostendeckenden Preise. Sie sind bei den GBV jedoch durch das WGG und verschiedene Verordnungen genau festgelegt und in ihrer Höhe begrenzt.

Vermögensbindung: Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden. Dies wird durch eine Begrenzung der Gewinn-Ausschüttung an die Eigentümer und durch die Verpflichtung zur regelmäßigen Investition in den gemeinnützigen Wohnbau gewährleistet. Weiters dürfen Anteile an gemeinnützigen Bauvereinigungen lediglich zum Nennwert der seinerzeitigen Einlage veräußert werden (Nennwertprinzip).

Personelle Einschränkung: GBV müssen von Angehörigen des Baugewerbes unabhängig sein, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der Kunden zu verhindern. Dies gilt vor allem für die Funktionäre von gemeinnützigen Unternehmen. Auch die Bezüge von Funktionären und Angestellten dürfen gesetzliche Grenzen nicht übersteigen.

Begrenzter Geschäftskreis: Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss überwiegend die Hauptgeschäfte betreiben, das sind das Errichten, das Verwalten und das Sanieren von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im eigenen Namen.

Revisionspflicht: Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen einem Revisionsverband angehören und sich jährlich einer Prüfung durch unabhängige Revisorinnen und Revisoren unterziehen. Die Revision prüft nicht nur die Einhaltung der Bilanzierungsgrundsätze, sondern auch die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens, die Zweckmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Einhaltung der WGG-Bestimmungen.

Quelle: Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, gbv.at

Die beiden Prinzipien, die im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der GBVs von besonderem Interesse sind, sind die Prinzipien der kostenbasierten Kalkulation und deren Zusammenspiel mit den revolvierenden Fonds (der Vermögensbindung). Diese beiden Punkte werden daher im Folgenden etwas genauer dargestellt.

6. Kostenmieten bei gemeinnützigen Bauvereinigungen

Kostenmiete im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bedeutet, dass GBVs Mieten verrechnen, die die Kosten für Planung, Bau, Finanzierung und Verwaltung eines Gebäudes und somit einer Wohnung decken. Die Mieten dürfen laut WGG weder höher noch niedriger sein als die tatsächlich entstandenen Kosten. Die Idee hinter der Kostenmietenregelung ist, dass sie einerseits sicherstellt, dass GBVs finanziell rentabel arbeiten können, da ein Mietniveau unterhalb der tatsächlichen Kosten ihre langfristige finanzielle Stabilität gefährden würde, und andererseits, dass Mieten nicht durch Profitmaximierung in die Höhe getrieben werden.

Dabei ist wichtig zu erwähnen, dass die buchhalterische Einheit für die kostendeckende Berechnung jeweils ein Gebäude ist. Die anfallenden Kosten werden also innerhalb eines Gebäudes auf die einzelnen Wohnungen (Haushalte) gewichtet nach Wohnnutzfläche bzw. nach Nutzwerten (siehe dazu auch Abschnitt 7 zum Kalkulationsbeispiel) umgelegt. Das bedeutet jedoch auch, dass eine Quersubventionierung zwischen Gebäuden nicht möglich ist. Das WGG beschreibt des Weiteren im Detail wie die einzelnen Kostenbestandteile als Miete weiterverrechnet werden können. Zu diesen Kostenbestandteilen gehören die verschiedenen Finanzierungsquellen (hauptsächlich Kredit-finanzierung) für den Bau, die Verwaltungs- und Erhaltungskosten für den laufenden Betrieb sowie die für künftig geplante Renovierungen zurückgestellten Mittel. Konkret setzt sich die Kostenmietberechnung für österreichische GBVs aus folgenden Komponenten zusammen, die je nach Finanzierungsmix der einzelnen Vorhaben variieren können:

a) Bankdarlehen und öffentliche Darlehen inkl. Zinsen

Kreditfinanzierung ist nach wie vor eine der wichtigsten Quellen für die Finanzierung des Wohnungsneubaus, und zwar sowohl öffentliche Darlehen als auch Bankdarlehen. Die durchschnittliche Rückzahlungsdauer beträgt 30 bis 40 Jahre. Bei der Mietberechnung wird klar zwischen der Phase

der Darlehensrückzahlung (Kostenmiete-Phase) und der Phase nach der Darlehensrückzahlung (Grundmiete-Phase) unterschieden.

Phase der Kostenmiete:
Die Darlehensraten, einschließlich der Zinsen, sind eine der Hauptbestandteile, die als Teil der Kostenmiete auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Öffentliche Darlehen werden von den Ländern und Bankdarlehen von privaten Banken gewährt. Die Zinssätze für öffentliche Darlehen werden in den regionalen Wohnbauförderungsgesetzen festgelegt. Die Zinssätze für Bankdarlehen müssen im Rahmen von Ausschreibungen festgelegt werden und sind in der Regel niedriger als die Zinssätze für gewinnorientierte Darlehen, was auf die wirtschaftliche Stabilität von GBVs und das geringere Risiko von Leerständen aufgrund der besseren Leistbarkeit im GBV-Sektor zurückzuführen ist. Außerdem waren bis vor kurzem die Zinssätze für Bankdarlehen gleich hoch oder manchmal sogar niedriger als die Zinssätze für öffentliche Darlehen.

Phase der Grundmiete:
Nachdem die öffentlichen und privaten Darlehen zur Finanzierung der Baukosten zurückgezahlt sind, können GBVs anstelle der weggefallenen Finanzierungskosten eine Grundmiete von 1,95 Euro pro Quadratmeter verlangen (Stand April 2022). Dieser Satz wird alle zwei Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst. Je nach Laufzeit der Darlehen treten die Gebäude in der Regel nach 35-40 Jahren in die Phase der Grundmiete ein. Die Grundmiete ist eine der Hauptkomponenten, die es den LPHA ermöglicht, Überschüsse zu erwirtschaften und damit Eigenkapital aufzubauen, das sie dann wieder reinvestieren (siehe Diskussion über revolvierende Fonds in Abschnitt 7).

b) GBV Eigenmittel + Eigenmittelverzinsung

Neben Krediten greifen GBVs auch auf ihr Eigenkapital zurück, um den Bau neuer Wohnungen zu finanzieren. GBVs können maximal 3,5% Zinsen auf das eingesetzte Eigenkapital in ihre Mietkalkulation einfließen lassen. Wird das GBV-Eigenkapital zur Finanzierung der Grundstückskosten verwendet - dies ist bei fast 100% der Neubauten der Fall - dürfen GBVs nur Zinsen auf das eingesetzte Eigenkapital verlangen. Wird GBV-Eigenkapital zur Finanzierung von Baukosten verwendet, können GBVs die Abschreibungsrate und die Zinsen an die Mieter weitergeben (ohne VPI-Anpassung). Die Verzinsung des Eigenkapitals ist die zweite bedeutende Überschusskomponente, die zum Eigenkapitalaufbau der GBVs beiträgt, welches dann wieder im Sinne des revolvierenden Fonds reinvestiert wird (siehe Diskussion über revolvierende Fonds in Abschnitt 7).

c) Baurechtszins

Eine zunehmend verbreitete Praxis der Gemeinden ist die Überlassung von (öffentlichen) Grundstücken gegen Verrechnung eines Baurechtszinses anstelle des Verkaufs an Bauträger (einschließlich an GBVs). Die Baurechtzinszahlungen der GBVs an die Grundstückseigentümer (d.h. die öffentliche Hand) werden als Teil der Kostenmietenberechnung an die Mieter weitergegeben.

d) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

GBVs sind gesetzlich für die Instandhaltung und Verbesserung ihres Wohnungsbestandes verantwortlich. Diese Zuständigkeiten sind im WGG festgelegt und umfassen alltägliche Reparaturen bis hin zu größeren Renovierungs- und Verbesserungsarbeiten. Um zu gewährleisten, dass ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, wenn Arbeiten erforderlich sind, verrechnen GBVs ab Neubezug den sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB). Der EVB bildet ein Sondervermögen für ein bestimmtes Gebäude, das bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Der Höchstbetrag, der den Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt werden kann, ist im WGG klar definiert und wird alle zwei Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst. Der Betrag variiert je nach Gebäudealter und reicht von 0,53 Euro pro Quadratmeter für einen Neubau bis zu 2,13 Euro pro Quadratmeter für Gebäude, die älter als 30 Jahre sind. Die von den Mieterinnen und Mietern eines bestimmten Gebäudes erhobenen Beträge können nur für Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an dem betreffenden Gebäude verwendet werden. Auch bei den EVB-Mitteln ist eine Quersubventionierung zwischen verschiedenen Gebäuden nicht möglich. Darüber hinaus müssen die eingenommenen Mittel, wenn sie nicht innerhalb von 20 Jahren nach ihrer Einziehung verwendet werden, an die Mieterinnen und Mieter zurückgezahlt werden, einschließlich der Zinsen für diesen Zeitraum.

e) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten bestehen hauptsächlich aus den Arbeits- und Lohnkosten, die mit der Verwaltung und dem Geschäftsbetrieb von GBVs in Verbindung stehen, wie z.B. Vertragsgestaltung, Verwaltung und Organisation von Reparaturen und Instandhaltung. Das WGG legt einen maximalen jährlichen Pauschalbetrag fest, der in die Berechnung der Kostenmiete einbezogen werden kann. Dieser Betrag liegt derzeit bei 248,16 Euro pro Wohnung und Jahr für Mietwohnungen und bei 305,52 Euro für GBV-verwaltete Eigentumswohnungen (Stand April 2022). Diese Zahlen werden jährlich an den Verbraucherpreisindex angepasst.

f) Rücklagen

Um unternehmerische Risiken, wie z.B. Einnahmeausfälle durch Leerstand, abfedern zu können, dürfen GBVs maximal 2% der unter a) bis d) genannten jährlichen Gesamtausgaben in der Miete verrechnen.

g) Betriebskosten

Das WGG verweist auf das Mietrechtsgesetz (MRG), um die Kostenarten zu definieren, die GBVs in die Betriebskostenberechnung einbeziehen dürfen. Es gibt eine taxative Auflistung der anrechenbaren Positionen. Dazu gehören die Kosten der GBVs für Abwasser, Reinigung, Müllabfuhr, Kanalisation, Kosten für Aufzüge, Beleuchtung der Gemeinschaftsräume oder Versicherungskosten. GBVs müssen den Mieterinnen und Mietern jährlich eine Abrechnung über alle angefallenen Betriebskosten vorlegen. Diese werden zwar monatlich als Teil der Miete abgerechnet, die Differenz zwischen den abgerechneten und den tatsächlichen Betriebskosten (nach Zusammenrechnung aller Kosten am Jahresende) wird jedoch einmal im Jahr abgerechnet.

h) Mehrwertsteuer

Die Mieten für Wohnungen in Österreich unterliegen einer Mehrwertsteuer von 10%.

Nach der Beschreibung der verschiedenen Kostenbestandteile, die in einer GBV-Miete enthalten sind, wird im nächsten Abschnitt anhand von zwei typischen (fiktiven) Beispielen gezeigt, wie Mieten im gemeinnützigen Sektor berechnet werden. Diese Beispiele umfassen die Mietberechnung eines neu fertiggestellten Gebäudes, d. h. eines Gebäudes in der ersten Phase, in der die Darlehen noch zurückgezahlt werden (Kostenmiete-Phase), sowie ein weiteres Beispiel, in dem die Darlehen bereits zurückgezahlt wurden (Grundmiete-Phase). Bevor wir zu diesen Beispielen übergehen, gibt die folgende Tabelle einen Überblick über die verschiedenen Finanzierungsquellen, auf die GBVs typischerweise zurückgreifen.

Tabelle 1: Finanzierungsquellen von GBVs für Neubau und Sanierung

Die Finanzierung des Wohnungsneubaus und von Sanierungen erfolgt aus einer Vielzahl von Quellen. Zu diesen Finanzierungsquellen gehören öffentliche Mittel, private Darlehen, GBV-Eigenkapital und Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter. Der Finanzierungsmix variiert sowohl von GBV zu GBV als auch von Vorhaben zu Vorhaben. Darüber hinaus unterscheidet sich die öffentliche Finanzierung – die in den meisten Fällen sowohl für gemeinnützige als auch für gewinnorientierte Bauträger zugänglich ist – deutlich zwischen den Bundesländern. Da die öffentlichen Mittel von den Landesregierungen bereitgestellt werden, unterscheiden sich die Arten der Finanzierung (Darlehen oder Zuschüsse), die Darlehensbedingungen und die Kreditauflagen je nach Bundesland in der eine GBV Wohnungen errichtet oder saniert. Die wichtigsten Finanzierungsquellen sind die folgenden:	
Öffentliche Darlehen und Zuschüsse	Öffentliche Mittel für den Neubau werden von den Landesregierungen (Wohnbauförderung der Länder) bereitgestellt, die Förderbedingungen in den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen bzw. -verordnungen festlegen. Zu den Förderungsbedingungen gehören in der Regel Mindeststandards bei (thermischer) Qualität und Energieeffizienz sowie Einkommensgrenzen für Mietwohnungen. Die meisten öffentlichen Mittel werden in Form von zinsgünstigen Darlehen bereitgestellt, einige Länder verwenden jedoch auch Zuschüsse. Die meisten Wohnbauförderungsmittel, die für den Neubau eingesetzt werden, fließen also wieder an die Landesregierungen zurück und fungieren somit als revolvierende öffentliche Fonds. Öffentliche Mittel stehen in den meisten Fällen Wohnungsunternehmen (GBVs und gewerblich) und einzelnen Haushalten zur Verfügung (im letzteren Fall hauptsächlich für den Bau von neuen Eigenheimen). Obwohl die meisten neuen GBV-Wohnungen mit öffentlichen Mitteln errichtet werden, ist dies nicht gesetzlich vorgeschrieben. In den meisten Fällen handelt es sich bei den öffentlichen Darlehen um nachrangige Darlehen, was bedeutet, dass die Kapitalmarktdarlehen vor der Rückzahlung der öffentlichen Darlehen zurückgezahlt werden.
Kapitalmarktdarlehen	Kapitalmarktdarlehen sind eine wichtige Finanzierungsquelle für Neubauten. Diese sind für gewinnorientierte Unternehmen und GBVs gleichermaßen zugänglich.
GBV-Eigenkapital	GBVs investieren Eigenkapital, um den Bau neuer leistbarer Wohnungen zu finanzieren.
Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter	GBVs können von den Mieterinnen und Mietern zu Beginn des Mietverhältnisses einen Finanzierungsbeitrag verlangen. Die Finanzierungsbeiträge werden den Mieterinnen und Mietern bei Auszug aus der Wohnung zurückerstattet,

	allerdings abzüglich einer jährlichen Abwertung (Abschreibung) in Höhe von 1% des Nennwerts. Der Finanzierungsbeitrag wirkt wie eine Mietvorauszahlung und reduziert den zinstragenden Teil der Finanzierung eines Bauprojekts. Die Finanzierungsbeiträge reduzieren somit die monatlichen Mietzahlungen.

7. Kalkulationsbeispiele von typischen GBV-Projekten - von den Finanzierungskosten bis zu den Kostenmieten

Wie bereits erwähnt, führen GBVs eine objektbezogene Mietenkalkulation durch. Das bedeutet, dass die Gesamtkosten eines Gebäudes (einschließlich Grundstücks- und Baukosten) durch die Gesamtnutzfläche geteilt und mit der (Quadratmeter-) Größe jeder einzelnen Wohnung gewichtet werden. Die Mieten sind daher proportional zur Wohnfläche einer bestimmten Wohnung. GBVs können auch eine Nutzwert-Gewichtung vornehmen, die Qualitätsunterschiede zwischen den Wohnungen innerhalb desselben Gebäudes berücksichtigt (insbesondere in Bezug auf die Ausrichtung und Lage einer Wohnung innerhalb des Gebäudes).[7]

Eine 2020 vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen durchgeführte Umfrage ergab, dass die Baukosten für ein typisches GBV-Projekt bei etwa 2.000 Euro pro Quadratmeter liegen.[8] Darin sind alle Kosten enthalten, von der Planung bis zu den Kosten für Baumaterial und Arbeit. Die durchschnittlichen Grundstückskosten, die von GBVs im Jahr 2020 bezahlt wurden, betrugen 300 Euro pro Quadratmeter.[9] Insgesamt betrugen die durchschnittlichen Kosten, die GBVs für die Entwicklung einer Wohnung aufwenden mussten, also etwa 2.300 Euro pro Quadratmeter. Obwohl dieser Durchschnittswert je nach

[7] Das bedeutet, dass die Quadratmeterzahl zusätzlich durch Merkmale wie die Lage einer Wohnung im Gebäude (z. B. in Bezug auf Helligkeit oder Ausrichtung) gewichtet wird. Die Gewichtung trägt jedoch nur zu geringen Preisunterschieden zwischen den Quadratmeterpreisen bei. Während zum Beispiel eine südseitig/besser gelegene Wohnung mit 70 Quadratmetern einen Nutzwert von 72 haben kann, kann eine nordseitig/tiefer gelegene Wohnung mit weniger direktem Tageslicht, aber gleicher Größe, einen Nutzwert von 68 haben. Bei einer Quadratmeter-Kostenmiete von 7 Euro ergäbe sich für das erste Beispiel eine Miete von 504 Euro und für das zweite Beispiel eine Miete von 476 Euro (72x7=504, 68x7=476).

[8] Aufgrund der rasanten Entwicklung der Baukosten in der vergangenen Zeit liegen die aktuellen (2022) Baukosten bereits deutlich über diesem Wert.

[9] Wenn GBVs unter Einsatz von Wohnbauförderungsmittel Gebäude errichten, kommen in einigen Bundesländern Obergrenzen bei den Grundstückskosten zur Anwendung.

Baumaterialien, Standort, Arbeitskosten oder Grundstückskosten erheblich variieren kann, gibt das folgende Beispiel einen Überblick darüber, wie diese Kosten finanziert werden und wie sich diese auf die von den GBV-Mieterinnen und Mietern zu zahlenden (Kosten-)mieten auswirken.

Tabelle 2: Kosten für Bau und Grundstück

	Kosten pro Quadratmeter in Euro	**Gesamtkosten für Projekt mit 10.000 Quadratmetern in Euro**
Baukosten	2.000	20.000.000
Grundstückskosten	300	3.000.000
Insgesamt	2.300	23.000.000

Quelle: GBV-Mitgliederbefragung 2020.

Wie bereits erwähnt, stützen sich die GBVs bei der Finanzierung von Neubauten auf verschiedene Quellen, darunter Darlehen, Zuschüsse, ihr Eigenkapital und Finanzierungsbeiträge von Mieterinnen und Mietern. Der größte Anteil entfällt in der Regel auf Darlehen, und zwar sowohl auf öffentliche Darlehen als auch auf Kapitalmarktdarlehen. Der Finanzierungsmix variiert nicht nur von Bundesland zu Bundesland in Abhängigkeit der Bestimmungen der jeweiligen Wohnbauförderung, sondern auch von Projekt zu Projekt, abhängig von Faktoren wie den Finanzierungsbedingungen auf dem Kapitalmarkt oder den Eigenkapitalreserven einer GBV.

Das folgende Beispiel zeigt einen typischen Finanzierungsmix in Wien. In diesem Beispiel wird der größte Teil des Projekts mit einem Bankdarlehen und einem Darlehen der Stadt Wien[10] finanziert. Darüber hinaus wird das Projekt sowohl aus Eigenmitteln der GBV als auch aus Finanzierungsbeiträgen der (künftigen) Mieterinnen und Mieter finanziert. Wie bereits erwähnt, werden die Finanzierungsbeiträge am Ende eines Mietverhältnisses an die Mieterinnen und Mieter zurückgezahlt.[11] Während das GBV-Eigenkapital in der Regel etwa 10 bis 15% der Bau- und/oder Grundstückskosten ausmacht, variieren die Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter. Im nachstehenden Beispiel machen die Finanzierungsbeiträge 3% der gesamten Finanzierungskosten aus. Das entspricht in diesem Beispiel 65 Euro pro Quadratmeter.

[10] Wien ist sowohl eine Gemeinde als auch ein eigenes Bundesland und daher für die Wohnbauförderung zuständig (die in Österreich eine Länderkompetenz ist).

[11] Die Finanzierungsbeiträge der Mieterinnen und Mieter werden jährlich mit 1% abgeschrieben. Zieht ein Mieter/eine Mieterin beispielsweise nach 10 Jahren aus, erhält er/sie 90% des ursprünglichen Finanzierungsbeitrags zurück.

Während Finanzierungsbeiträge für Haushalte ohne Ersparnisse ein Hindernis darstellen können, gibt es für diejenigen, die nicht über die finanziellen Mittel für eine Anzahlung verfügen, zusätzliche zinsgünstige Darlehen von den Landesregierungen. Da die Finanzierungsbeiträge den Anteil der Darlehensfinanzierung und des GBV-Eigenkapitals – beides zinstragende Kostenstellen – verringern, reduzieren diese Beiträge die Schuldendienstkosten und damit die Miete.

Tabelle 3: Typischer Finanzierungsmix in Wien

	Kosten pro Quadratmeter (in Euro)	**Gesamtkosten für eine 10.000 Quadratmeter große Fläche (in Euro)**	**Anteil an den Gesamtkosten**
Öffentliches Darlehen (1% Zinsen, 35 Jahre)	600	6.000.000	26%
Bankdarlehen (2,5% Zinsen, 30 Jahre)	1.335	12.850,000	56%
GBV-Eigenkapital	350	3.500.000	15%
Finanzierungsbeitrag	65	650.000	3%
Insgesamt	2.300	23.000.000	100%

Quelle: Berechnungen auf Grundlage einer GBV-Mitgliederbefragung 2020.

Auf der Grundlage der oben genannten Kosten, des Finanzierungsmixes, der Zinssätze und der Darlehenslaufzeiten berechnen die GBVs dann die Mietpreise pro Quadratmeter Nutzfläche.[12] Alle Berechnungen werden daher in Euro pro Quadratmeter angegeben. Im konkreten Beispiel einer typischen Wiener Wohnanlage sind die öffentlichen Darlehen nachrangig und die Rückzahlung dieser Darlehen beginnt erst nach der Rückzahlung der Bankdarlehen.

In der ersten Phase dieses Beispiels bedienen die GBVs Schulden aus Bankkrediten und zahlen nur Zinsen (1%) für öffentliche Kredite. Nachdem die Bankdarlehen getilgt sind, beginnen die GBVs mit der Rückzahlung der öffentlichen Darlehen. Während der (fixe) Zinssatz von 1% für öffentliche Darlehen im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) bzw. in der Neubauverordnung festgelegt ist, werden Kapitalmarktdarlehen mit Banken ausgehandelt und können entweder fix oder

[12] In diesem indikativen Beispiel wird keine Nutzwertgewichtung vorgenommen. Für Informationen über die zusätzliche Gewichtung der Quadratmeterpreise in Abhängigkeit vom Nutzwert siehe Fußnote 7.

variabel verzinst sein. Der angenommene Zinssatz beim Bankdarlehen von 2% spiegelt die Konditionen im Jahr 2020 wider.

Mietzinsberechnung während der Kreditrückzahlung (Kostenmiete-Phase)

Unter den oben genannten Finanzierungsbedingungen beläuft sich die Nettomiete auf 5,99 Euro pro Quadratmeter für ein Projekt mit ausstehenden Kreditrückzahlungen.[13] Darin enthalten sind 3,79 Euro für die Tilgung und die Zinsen aus einem Bankdarlehen, 0,5 Euro für Zinsen des öffentlichen Darlehens, 1,05 Euro für die Verzinsung des eingesetzten GBV-Eigenkapitals, 0,53 Euro Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie 0,12 Euro Rücklage. Die Kostenstelle "Finanzierungsbeitrag" im Beispiel soll lediglich zeigen, dass dieser den Bedarf für Kredit- bzw. GBV-Eigenkapitalfinanzierung und damit für zinstragende Kostenstellen reduziert. Wie bereits erwähnt, steigt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) mit steigendem Gebäudealter. Im gegebenen Beispiel wird der EVB für ein kürzlich fertiggestelltes Gebäude in Höhe von 0,53 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Eben genannte Kostenstellen zusammen mit dem EVB bilden die Grundlage für die Berechnung der Rücklage, die maximal 2% betragen darf. Neben der Nettomiete, die alle Finanzierungskosten abdeckt, enthält die Miete bei einer GBV einige andere Komponenten, die hauptsächlich im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes entstehen. Diese beiden verbleibenden Kostenbestandteile sind die Verwaltungs- und Betriebskosten.

Während die Verwaltungskosten auf einem Pauschalbetrag pro Wohnung basieren, der im WGG festgelegt ist, werden die Betriebskosten jährlich in Abhängigkeit von den tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.[14] Im Jahr 2020 betrugen die durchschnittlichen Betriebskosten für eine neue GBV-Wohnung 1,7 Euro pro Quadratmeter.[15] Zusätzlich der 10% Mehrwertsteuer ergibt sich eine Gesamtbruttomiete (ohne Kosten für Heiz- und Stromkosten,

[13] In Wien setzt die Wohnbauförderung bei der Errichtung von Wohnungen mit öffentlichen Darlehen auch eine Obergrenze für die Nettomieten fest, die derzeit bei 5,11 pro Monat (Stand 2021) liegt, zusätzlich der Zinsen für das für den Grunderwerb eingesetzte GBV-Eigenkapital (in diesem Beispiel: 300*3,5%/12=0,88). Die Kostenkomponente 3 in Tabelle 4 (Verzinsung des GBV-Eigenkapitals) enthält zusätzlich die Annuität für das GBV-Eigenkapital, das für die Baukosten verwendet wird und über 50 Jahre zurückgezahlt wird (0,178 Euro/m^2). Insgesamt=1,05 Euro/m^2 für GBV-Eigenkapital.

[14] Differenzen zwischen den (geschätzten) monatlichen Betriebskosten und den tatsächlichen Ausgaben für Betriebskosten laut Jahresabrechnungen werden einmal im Jahr ausgeglichen (Rückzahlung oder Nachzahlung).

[15] Quelle: eigene Auswertung Bauträgerwettbewerbe, Wohnfonds Wien.

die individuell abgerechnet werden) von 8,78 Euro pro Quadratmeter und Monat. Für eine Wohnung mit 70 Quadratmetern ergibt sich daraus eine monatlich zu zahlende Miete von 614,6 Euro.

Tabelle 4: Berechnung der Miete während der Rückzahlung von Darlehen (Kostenmiete-Phase)

Neubauprojekt (Tilgung Bankdarlehen, nur Zinszahlung öffentliches Darlehen)			
Kostenstelle	**Beschreibung**	**Zinssatz**	**Monatliche Kosten pro Quadratmeter**
1	Rückzahlung des öffentlichen Darlehens, i=1%, Laufzeit 35 Jahre (nachrangig, fällig nach Rückzahlung des Bankdarlehens)	1%	0,50
2	Rückzahlung des Bankdarlehens, i=2%, 26 Jahre	2%	3,79
3	Zinsen auf eingesetztes GBV-Eigenkapital + Annuität GBV-Eigenkapital für Baukosten	3,5%	1,05
4	Finanzierungsbeitrag	0	0,00
5	Grundmiete nach Rückzahlung der Darlehen	0	0,00
6	Erhaltung- und Verbesserungsbeitrag (EVB)		0,53
7	Berechnungsgrundlage für die Rücklage (2%)		5,87
8	Rücklage		0,12
	Nettomiete pro Quadratmeter		5,99
9	Verwaltungskosten		0,29
10	Betriebskosten - variabel, je nach jährlicher Betriebskostenabrechnung		1,70
	Berechnungsgrundlage für die Mehrwertsteuer		7,98
11	Mehrwertsteuer (10%)		0,80
	Bruttomiete pro Quadratmeter		8,78

Mietzinsberechnung nach Rückzahlung der Darlehen (Grundmiete-Phase)

Nach Rückzahlung der öffentlichen Darlehen und der Kapitalmarktdarlehen heben GBVs anstelle dieser Zahlungen die sogenannte Grundmiete ein, deren Höhe im WGG festgelegt ist und im Jahr 2022 bei 1,95 Euro pro Quadratmeter lag. Die Grundmiete wird alle zwei Jahre an

den Verbraucherpreisindex angepasst. Der Übergang von der Kostenmiete zur Grundmiete ist abhängig von den Laufzeiten der Darlehen, erfolgt aber in der Regel 30 bis 40 Jahre nach Fertigstellung eines Gebäudes. In der Grundmiete-Phase wird weiterhin die Verzinsung der GBV-Eigenmittel verrechnet, jedoch nur für die zugrundeliegenden Grundstückskosten. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) steigt mit dem Alter des Gebäudes und hat üblicherweise nach Rückzahlung der Darlehen sein Maximum erreicht, das im Jahr 2022 bei 2,13 Euro pro Quadratmeter lag. Die restliche Mietenkalkulation ist dieselbe wie im vorherigen Beispiel. Die Gesamtnettomiete beträgt in diesem Beispiel 5,06 Euro pro Quadratmeter. Die Bruttomiete in der Grundmiete-Phase beträgt demnach 7,76 Euro pro Quadratmeter oder 543,2 Euro für eine 70 Quadratmeter große Wohnung. Das bedeutet auch, dass die Miete in der Regel nach der Rückzahlung der Darlehen, also in der Phase der Grundmiete, sinkt.

Tabelle 5: Berechnung der Miete für ein Projekt, bei dem die Darlehen zurückgezahlt wurden (Grundmiete-Phase)

Projekt nach Rückzahlung aller Darlehen (Grundmiete)			
Kostenstelle	**Beschreibung**	**Zinssatz**	**Monatliche Kosten pro Quadratmeter**
1	Rückzahlung des öffentlichen Darlehens abgeschlossen	1%	0,00
2	Rückzahlung des Bankdarlehens abgeschlossen	2%	0,00
3	Zinsen auf eingesetztes GBV-Eigenkapital (nur für Grundkosten)	3,5%	0,88
4	Finanzierungsbeitrag	0	0,00
5	Grundmiete nach Rückzahlung der Darlehen lt. WGG		1,95
6	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)		2,13
7	Berechnungsgrundlage für die Rücklage (2%)		4,96
8	Rücklage		0,10
	Nettomiete pro Quadratmeter		**5,06**
9	Verwaltungskosten		0,29
10	Betriebskosten - variabel, je nach jährlicher Betriebskostenabrechnung		1,70
	Berechnungsgrundlage für die Mehrwertsteuer		7,05
11	Mehrwertsteuer 10%		0,71
	Bruttomiete pro Quadratmeter		**7,76**

Vermögensbindung durch revolvierende Fonds

Die beiden vorangegangenen Beispiele haben gezeigt, wie die Mieten von GBVs berechnet und festgelegt werden. Es wurde gezeigt, dass die verschiedenen Mietkomponenten auch im Zeitablauf variieren und unterschiedliche Zweckbestimmungen erfüllen. Ausdrückliches Ziel und Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auch die langfristige Bereitstellung und Sicherung von leistbarem Wohnraum für heutige und künftige Generationen durch den revolvierenden Einsatz des erwirtschafteten GBV-Eigenkapitals und damit die Gewährleistung eines Generationenausgleichs.

Dieses Ziel ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz explizit festgeschrieben: "Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden." (WGG §1, Abs. 1(3)).

Die Vermögensbindung im gemeinnützigen Sektor bedeutet also, dass aus Überschüssen erwirtschaftetes GBV-Eigenkapital laufend in den Bau neuer gemeinnütziger Wohnungen reinvestiert wird damit auch zukünftige Generationen Zugang zu leistbarem Wohnraum haben. Dieses revolvierende Prinzip der ständigen Reinvestition von GBV-Eigenkapital ist im WGG verankert und stellt einerseits sicher, dass Überschüsse nicht an die Anteilseigner ausbezahlt werden und andererseits, dass diese Überschüsse wieder in den Bau neuer leistbarer Wohnungen fließen. Der Aufbau von Eigenkapital ist jedoch nur durch einige wenige Abweichungen vom Kostendeckungsprinzip möglich (wie auch bereits in der Berechnung zuvor dargestellt wurde).

Während das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass GBVs weder mehr noch weniger verlangen dürfen, als zur Deckung der entstandenen Kosten notwendig ist, gibt es einige wenige Abweichungen von einem strikten Kostendeckungsansatz, die es GBVs ermöglichen, begrenzte Überschüsse für zukünftige Investitionen zu erwirtschaften und somit Eigenkapital aufzubauen. Dieses Eigenkapital kann man sich als revolvierenden Fonds verbildlichen. Zwei der wichtigsten Quellen, die zum Aufbau von GBV-Eigenkapital beitragen, sind die eingenommenen Grundmieten und die Zinszahlungen auf das investierte GBV-Eigenkapital. Beides sind Mietkomponenten, denen unmittelbar keine Kosten gegenüberstehen. Diese beiden Komponenten werden daher etwas ausführlicher erläutert.

a) Grundmiete

Das WGG sieht vor, dass GBVs nach der Rückzahlung von Bankdarlehen und öffentlichen Darlehen den Mieterinnen und Mietern einen Fixbetrag anstelle dieser Zahlungen in Rechnung stellen dürfen. Dabei handelt es sich um die sogenannte Grundmiete. Die Refinanzierung (i.e. die Rückzahlung aller Darlehen) ist in der Regel nach etwa 30 bis 40 Jahren nach Fertigstellung eines Gebäudes abgeschlossen. Die Obergrenze für die Grundmiete lag im April 2022 bei 1,95 Euro pro Quadratmeter. Überschüsse aus der Grundmiete dienen dem Aufbau von GBV-Eigenkapital, welches jedoch in die Errichtung von neuem leistbarem Wohnbau reinvestiert werden muss. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet der Wechsel von der Kostenmiete zur Grundmiete in den meisten Fällen eine Mietminderung zwischen 0,5 und 1,5 Euro pro Quadratmeter (je nach Höhe der vorherigen Kostenmiete).

b) 3,5% Zinsen auf das investierte GBV-Eigenkapital

Die zweite Möglichkeit für GBVs Eigenkapital aufzubauen sind die Zinszahlungen auf das investierte Eigenkapital. GBVs dürfen einen Zinssatz von bis zu 3,5% auf ihr investiertes Kapital verlangen. GBV-Eigenkapital wird in erster Linie zur Finanzierung der Grundstückskosten verwendet. Während die Überschüsse aus den Grundmieten erst nach der Rückzahlung der Darlehen entstehen, sind die Zinsen auf das GBV-Eigenkapital bereits nach der Fertigstellung eines Vorhabens eine Möglichkeit Eigenkapital aufzubauen. Laut WGG wird diese Mietkomponente nicht an den Verbraucherpreisindex angepasst, was bedeutet, dass der in die Mietberechnung eingehende Betrag im Laufe der Zeit an Wert verliert (und damit auch die Mietzahlung). Falls GBV-Eigenkapital für Baukosten eingesetzt wurde, darf den Mieterinnen und Mietern die Rückzahlung ebenfalls in der Miete weiterverrechnet werden. In der Grundmiete-Phase dürfen GBVs nur Zinsen auf das für die Grundstückskosten eingesetzte Eigenkapital verlangen. Die Reinvestition der erwirtschafteten Überschüsse wird in der jährlichen Prüfung durch die Revision kontrolliert.

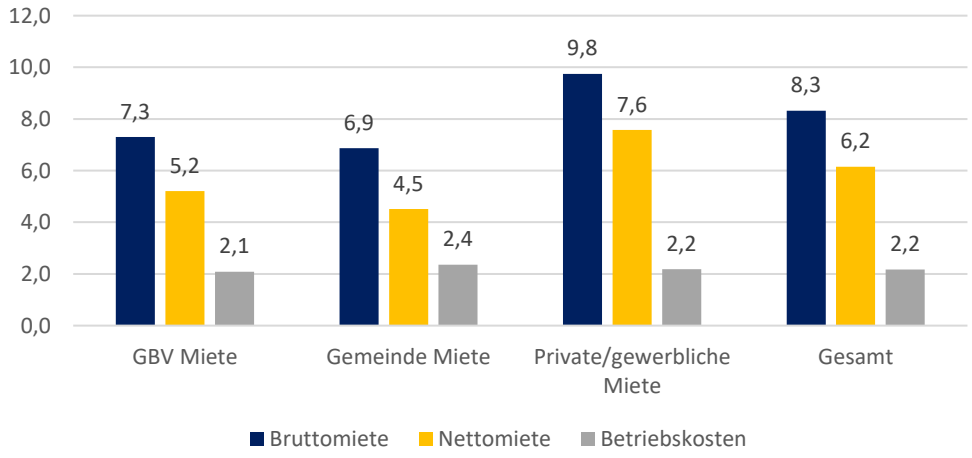
Nach der vorangegangenen Diskussion über die Berechnung der Mieten wird im folgenden Abschnitt auf Grundlage statistischer Daten analysiert, wie sich die Mieten im GBV-Sektor im Vergleich zu den Mieten in anderen Sektoren des österreichischen Wohnungsbestandes darstellen. Der Abschnitt wird zeigen, dass es nicht nur erhebliche Mietunterschiede zwischen

den verschiedenen Sektoren gibt, sondern auch zu einem geringeren Ausmaß innerhalb der GBV-Mieten. Die Mietunterschiede innerhalb der GBV-Wohnungsbestände lassen sich in erster Linie durch das Gebäudealter erklären (z.B.: geringere Mieten in Gebäuden in der Grundmiete-Phase). Anschließend werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der GBV-Mieten auf die Budgets privater und öffentlicher Haushalte diskutiert, wobei vor allem eine aktuelle Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) herangezogen wird.

8. Mieten am österreichischen Wohnungsmarkt

Während die Mieten in Österreich üblicherweise als Bruttomieten angegeben werden, werden in der amtlichen Statistik auch Nettomieten – Mieten ohne Betriebskosten – ausgewiesen. Bruttomieten enthalten alle Kosten, einschließlich der Betriebskosten [16], mit Ausnahme der Kosten für Strom, Heizung und Wasser. Diese Wohnnebenkosten werden jedem Haushalt individuell, je nach Verbrauch, in Rechnung gestellt. Die durchschnittliche (Brutto-)Miete in Österreich betrug im Jahr 2021 8,3 Euro pro Quadratmeter und setzte sich aus 6,2 Euro Nettomiete und 2,2 Euro Betriebskosten (inkl. Verwaltungskosten) zusammen.[17]

Abbildung 4: Bruttomiete, Nettomiete und Betriebskosten nach Art des Mietverhältnisses

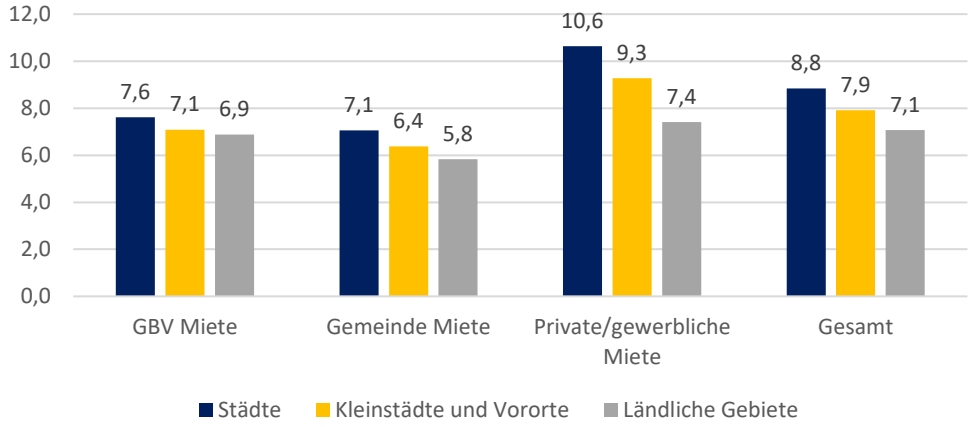


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021.

[16] Eine Liste der in den Betriebskosten enthaltenen Kosten ist in Abschnitt 6 zu finden.
[17] Durch die Addition von gerundeten Zahlen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

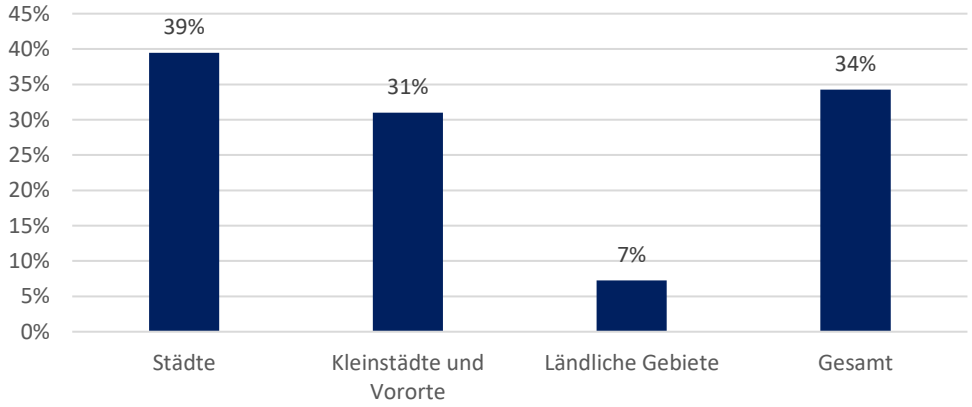
Mit einer durchschnittlichen Bruttomiete von 9,8 Euro/m² zahlen Mieterinnen und Mieter im gewerblichen/privaten Sektor um 2,5 Euro oder 34% mehr als Mieter als im GBV-Sektor, wo die durchschnittliche Bruttomiete 7,3 Euro/m² beträgt. Noch beträchtlicher ist das Mietdifferenzial in städtischen Gebieten, wo der Unterschied bei 3 Euro/m² bzw. 39% liegt (10,6 Euro/m² im gewerblichen/privaten Sektor vs. 7,6 Euro/m² im GBV-Sektor). Aber auch in Kleinstädten und Vororten ist der Unterschied zwischen GBV- und gewerblichen/privaten Mieten mit 31% sehr deutlich (9,3 Euro/m² vs. 7,1 Euro/m²), und selbst in ländlichen Gebieten - wo der Marktdruck weniger stark ausgeprägt ist - ist der Unterschied mit 7% immer noch messbar (7,4 Euro/m² vs. 6,9 Euro/m²).

Abbildung 5: Bruttomiete pro m² nach Rechtsform und Urbanisierungsgrad



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021.

Abbildung 6: Preisdifferenzial zwischen gewerblichen/privaten und gemeinnützigen Mieten, in %



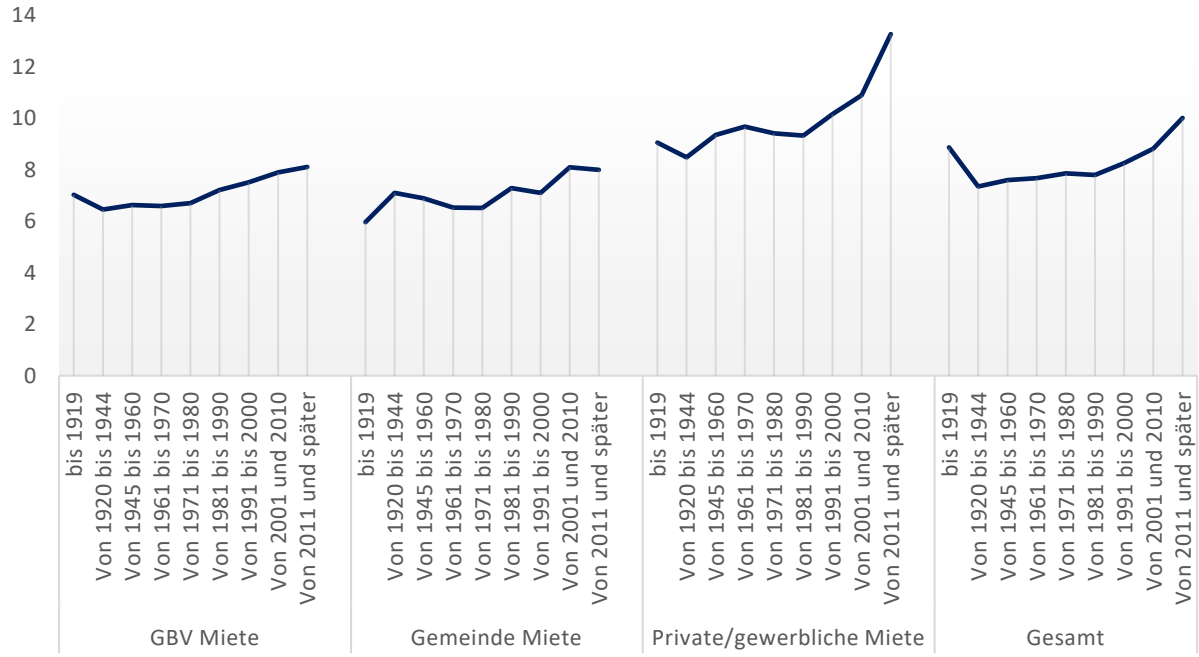
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021.

Neben dem Wohnungssektor spielen aber auch das Gebäudealter und die Dauer des Mietverhältnisses eine wichtige Rolle für die Höhe der Mieten in Österreich. Während die Mieten im privaten Sektor in mehrgeschossigen Gebäuden, die vor 1945 gebaut wurden, preisreguliert sind, ist dies in (mehrgeschossigen) Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, nicht der Fall.

Darüber hinaus gibt es auch im privaten Mietsektor erhebliche Preisunterschiede zwischen älteren und neueren Mietverträgen. Nach österreichischem Mietrechtsgesetz sind Mietzinserhöhungen während eines Mietverhältnisses reguliert, können aber jährlich an den VPI angepasst werden. Das bedeutet, dass Änderungen der Marktbedingungen angesichts der angespannten Lage am Wohnungsmarkt hauptsächlich von Haushalten mit neuen Mietverträgen wahrgenommen werden. Diese Faktoren erklären, dass das Mietniveau im gewerblichen/privaten Mietsektor insbesondere in neu errichten Gebäuden und für Haushalte mit neuen Mietverträgen überdurchschnittlich hoch ist. Im Vergleich zur durchschnittlichen Miete im gewerblichen/privaten Sektor von 9,8 Euro/m^2 zahlen Haushalte in seit 2011 fertiggestellten Häusern 12,5 Euro/m^2 und Haushalte mit kürzlich (letzte zwei Jahre) abgeschlossenen Mietverträgen 10,8 Euro/m^2.

Zwar unterscheiden sich die Mietpreise auch im GBV-Sektor nach Gebäudealter, doch sind die Unterschiede geringer ausgeprägt und reichen von etwa 6 bis 7 Euro/m^2 in Wohnungen, die vor 1980 gebaut wurden, bis zu 8,3 Euro/m^2 in Wohnungen, die seit 2011 fertiggestellt wurden. Während der Unterschied im gewerblichen/privaten Mietsektor hauptsächlich auf den erhöhten Marktdruck und die Angebotsbeschränkungen zurückzuführen ist, spiegeln die Unterschiede im GBV-Sektor die unterschiedlichen Kosten wider, die mit dem Bau und der Verwaltung des Wohnungsbestands verbunden sind. Die niedrigeren Mieten im älteren GBV-Wohnungsbestand sind auch das Ergebnis der (niedrigeren) Grundmiete in Wohnungen, in denen Darlehen bereits zurückgezahlt wurden. Die etwas höheren Mieten im ältesten GBV-Wohnungsbestand (vor 1919) sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass diese Wohnungen meist von anderen (nicht-gemeinnützigen) Organisationen errichtet und später von GBVs erworben wurden. Diese Objekte unterliegen nicht dem WGG, sondern dem MRG und somit einer anderen Mietpreisregelungen. Diese Wohnungen (vor 1919 errichtet) machen jedoch weniger als 2% des gesamten GBV-Mietwohnungsbestands aus.

Abbildung 7: Bruttomiete pro Quadratmeter nach Rechtsform und Gebäudealter

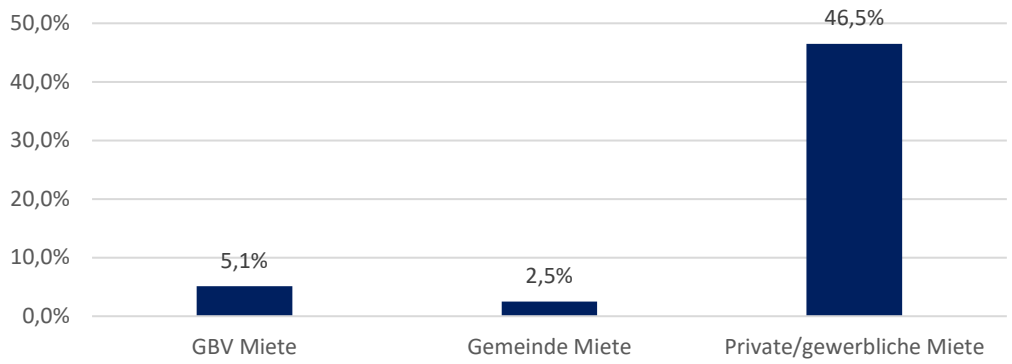


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021.

Befristungen von Mietverträgen

Ein weiteres wesentliches Merkmal, in dem sich GBV-Mietverträge deutlich von den privaten Mietverträgen unterscheiden, ist die Sicherheit des Mietverhältnisses. Während es sich bei den Mietverträgen im GBV-Sektor bis auf wenige Ausnahmen um unbefristete Mietverhältnisse handelt, ist es bei gewerblichen/privaten Vermietern zunehmend üblich geworden, befristete Mietverhältnisse (mit einer gesetzlichen Mindestmietdauer von drei Jahren) anzubieten. Dies wurde durch die Einführung von befristeten Mietverhältnissen im österreichischen Mietrecht im Jahr 1994 ermöglicht. Während das österreichische Mietrecht zuvor nur die Ausstellung von unbefristeten Mietverträgen erlaubte, konnten nunmehr Mietverträge mit einer Mindestdauer von drei Jahren abgeschlossen werden. Heute sind zwar 6% der GBV-Mietverträge und 3% der kommunalen Mietverträge befristet, aber im privaten Mietsektor insgesamt sind es 47% und bei denjenigen, die in den letzten zwei Jahren (2018-2020) einen Mietvertrag abgeschlossen haben, liegt der Anteil bei 65%.

Abbildung 8: Sicherheit des Mietverhältnisses: Prozentsatz der befristeten Mietverhältnisse nach Rechtsform



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021.

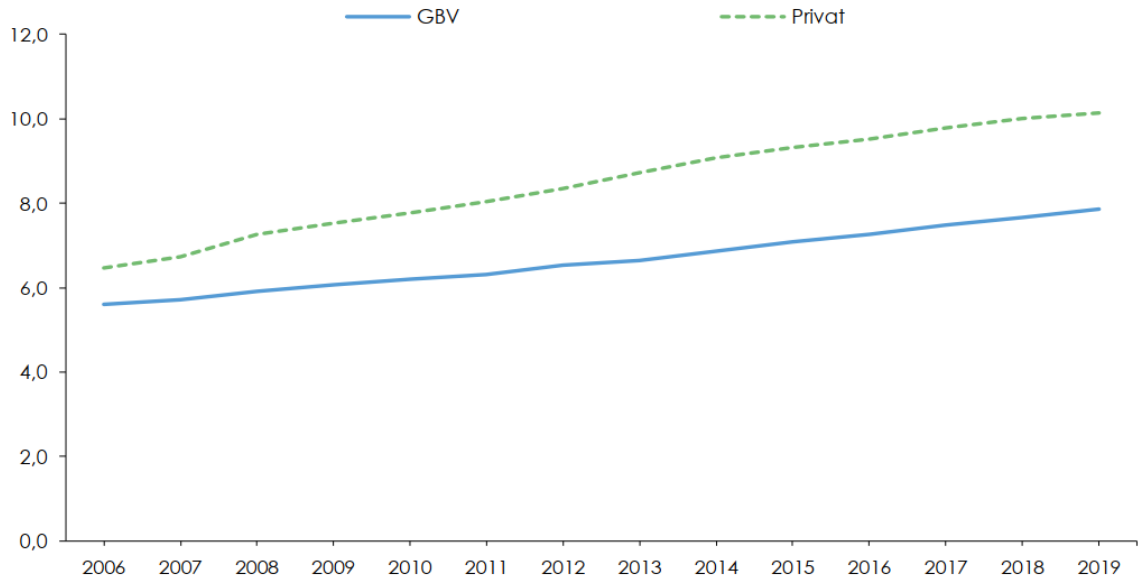
9. Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus

Der Preisunterschied zwischen gemeinnützigen und gewerblichen/privaten Mietwohnungen hat weitreichende Auswirkungen auf die finanzielle Situation von privaten Haushalten und die Wirtschaft im weiteren Sinne. Eine Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) hat diese ökonomischen Auswirkungen, einschließlich der Auswirkungen auf das Bruttoinlandsprodukt, die Kaufkraft und die Staatshaushalte, quantifiziert (Klien und Streicher, 2021).

Es gibt verschiedene Faktoren, die den Preisunterschied zwischen gewinnorientierten und gemeinnützigen Wohnungsanbietern erklären. Der WIFO-Bericht stellt fest, dass der Hauptgrund für das zunehmende Preisdifferenzial in den letzten Jahren vor allem mit dem Preissetzungsmechanismus zu tun hat (kostenbasiert vs. gewinnorientiert). Natürlich spielen aber auch andere Faktoren eine Rolle, wie etwa der (teilweise) bestehende bevorzugte Zugang zu zinsgünstigen öffentlichen Darlehen und öffentlichen Grundstücken sowie die Befreiung von der Körperschaftssteuer. Der Hauptgrund, warum die Mieten aktuell in GBV-Wohnungen preisgünstiger sind als die Mieten im gewerblichen/privaten Sektor, ist jedoch durch den Wegfall des Gewinnzuschlags zu erklären. Dies gilt insbesondere für Wohnungen in städtischen Gebieten und bei Neubauten, wo private/gewerbliche Anbieter höhere Gewinnmargen verlangen können. Nach Berücksichtigung der strukturellen Unterschiede in Bezug auf Lage, Wohnqualität und Größe sind GBV-Mietwohnungen im Durchschnitt 2,3 Euro pro Quadratmeter billiger als

die Mieten im privaten Sektor.[18] Der Bericht zeigt auch, dass die Leistbarkeitslücke zwischen dem gewerblichen/privaten und dem GBV-Sektor in den letzten Jahren erheblich gewachsen ist.

Abbildung 9: Bruttomiete pro Quadratmeter im gemeinnützigen und privaten/gewerblichen Sektor, 2006 bis 2019



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019).

Quelle: Klien und Streicher 2021.

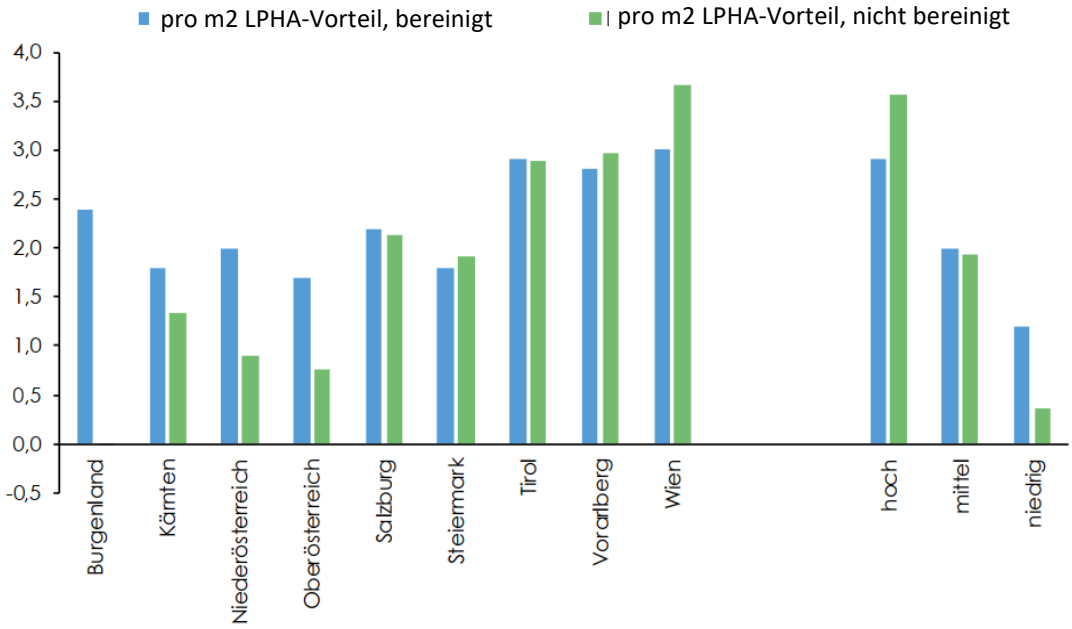
Auf eine 70m^2 große Wohnung hochgerechnet beträgt der Preisunterschied rund 160 Euro pro Monat bzw. 1.920 Euro pro Jahr. Besonders ausgeprägt ist der Unterschied bei Neubauten, in städtischen Gebieten und in einigen Regionen mit einem höheren Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt. Wie Abbildung 10 zeigt, ist der Unterschied in Wien, Tirol und Vorarlberg (Regionen mit höherem Druck auf den Wohnungsmärkten) am größten und in Kärnten, Oberösterreich und Niederösterreich am geringsten. Abbildung 10 zeigt auch, dass es einige deutliche Unterschiede zwischen bereinigten und unbereinigten Preisunterschieden gibt.[19] Dies liegt vor allem daran, dass in einigen Regionen der GBV-Wohnungsbestand erst in den letzten Jahrzehnten errichtet wurde und daher teurer erscheint als etwa die Mieten im älteren privaten

[18] Die Differenz zu den zuvor genannten 2,5 Euro pro Quadratmeter ergibt sich zum einen aus dem unterschiedlichen Vergleichsjahr (2019 vs. 2020) und zum anderen aus der Korrektur um strukturelle Qualitätsunterschiede im Wohnungsbestand von gemeinnützigen und gewerblichen/privaten Bauträgern.

[19] Die Bereinigungen wurden unter Berücksichtigung von Größe, Lage, Baujahr und Qualität des Gebäudes berechnet.

Mietwohnungsbestand. In den Berechnungen des Berichts werden diese Effekte berücksichtigt.

Abbildung 10: GBV-Preisvorteil: Betrag GBV-Mieten unter der Miete des gewerblichen/privaten Sektors (pro m^2) in den neun Bundesländern und nach Urbanisierungsgrad (hoch=urban, mittel=Kleinstädte und Vororte, niedrig=ländlich), bereinigt und unbereinigt um strukturelle Preisunterschiede



Q: Statistik Austria (Mikrozensus 2019). WIFO-Berechnungen.

Quelle: Klien und Streicher 2021.

Der WIFO-Bericht berechnet dann die Gesamteinsparungen aller Haushalte, die von GBVs mieten, im Vergleich zu dem Alternativszenario, in dem diese Haushalte Mieten im gewerblichen/privaten Sektor zu zahlen hätten. Wenn alle 650.000 Haushalte, die derzeit bei einer GBV mieten, in einer gleichwertigen Wohnung im gewerblichen/privaten Mietsektor leben würden, würden sich die zusätzlichen Ausgaben für Miete auf insgesamt 1,2 Mrd. Euro belaufen. Anders formuliert kann man sagen, dass leistbare Mieten, die von GBVs angeboten werden, den österreichischen Haushalten mehr als eine Milliarde Euro pro Jahr an Mietausgaben sparen. Diese Einsparungen sind jedoch nicht gleichmäßig über die Bevölkerung verteilt, sondern kommen eher Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zugute, die vorranging im gemeinnützigen Wohnbau leben. Die Haushalte in den beiden untersten Quintilen profitieren stärker von den günstigeren GBV-Wohnungen als die Haushalte im obersten Quintil.

Tabelle 6: Verteilung des LPHA-Vorteils (Mieten) auf die Einkommensquintile, in Millionen Euro und Anteil pro Quintil

Einkommensquintil	LPHA-Vorteil (Miete) in Mio. Euro	Anteil pro Quintil
Quintil 1 (unterstes)	274,8	23%
Quintil 2	281,6	24%
Quintil 3	242,2	20%
Quintil 4	221,6	19%
Quintil 5 (oberstes)	169,4	14%
Insgesamt	1.189,7	100%

Quelle: Klien und Streicher 2021.

Angesichts der beträchtlichen Anzahl an GBV-verwalteten Eigentums-wohnungen, hat der WIFO-Bericht auch eine Berechnung zur ökonomischen Wirkung im Eigentumssektor angestellt. Die Gesamtersparnis der Eigentümerinnen und Eigentümer von GBV-verwalteten Wohnungen die in den letzten 40 Jahren errichtet bzw. verkauft wurden beläuft sich demnach auf 122 Millionen Euro pro Jahr. Diese Ersparnis ergibt sich aus dem Preisvorteil von GBV-Eigentumswohnungen gegenüber Eigentumswohnungen die am gewerblichen/privaten Markt angeboten werden. Im Gegensatz zu den Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter sind die Einsparungen für Eigentümerhaushalte auf höhere Einkommensgruppen konzentriert, was die höhere Wahrscheinlichkeit von Haushalten mit höheren Einkommen widerspiegelt eine GBV-Eigentumswohnung zu kaufen.

Tabelle 7: Verteilung des GBV-Preisvorteils bei Eigentum auf die Einkommensquintile, in Millionen Euro und Anteil pro Quintil

Einkommensquintil	LPHA-Vorteil (Eigentum) in Mio. Euro	Anteil pro Quintil
Quintil 1 (unterstes)	14,9	12%
Quintil 2	20,5	17%
Quintil 3	23,1	19%
Quintil 4	30,7	25%
Quintil 5 (oberstes)	32,8	27%
Insgesamt	122,1	100%

Quelle: Klien und Streicher 2021.

Auswirkungen auf die Wirtschaft: Bruttoinlandsprodukt, Kaufkraft und Staatsausgaben

Die WIFO-Studie modelliert auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der GBV-Aktivitäten auf die Gesamtwirtschaft in Bezug auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Kaufkraft. Je nach den Annahmen in den ökonometrischen Modellen wird geschätzt, dass die Präsenz von GBVs am österreichischen Wohnungsmarkt dem österreichischen BIP jedes Jahr zusätzliche 600 Millionen bis 1 Milliarde Euro hinzufügt. Der Bericht entwickelt zwei verschiedene (hypothetische) Szenarien: eines mit und eines ohne die Präsenz von GBVs auf dem österreichischen Wohnungsmarkt. Das erste Szenario berücksichtigt nur die wirtschaftlichen Auswirkungen, die mit den niedrigeren Wohnkosten zusammenhängen, aber mit keinen zusätzlichen Investitionen in den Wohnungsbau, (z.B. als Ergebnis einer wachsenden Nachfrage nach größeren Wohnungen) in Verbindung stehen. Das zweite Szenario berücksichtigt auch den zusätzlichen Effekt ausgelöst durch Mehrinvestitionen von GBV-Aktivitäten für den Wohnungsbau, d.h. GBV und gewerbliche/private Anbieter ersetzen sich nicht 1:1, sondern beide Akteure ergänzen sich gegenseitig. In beiden Szenarien zeigen sich beachtliche Auswirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus auf den wirtschaftlichen Output und auf öffentliche Ausgaben.

Tabelle 8: Modellierte Auswirkungen von GBVs auf die Wirtschaft und den Staatshaushalt

	Ökonomische Wirkungen	**Schätzung in Millionen Euro pro Jahr (Szenario 1)**	**Schätzung in Millionen Euro pro Jahr (Szenario 2)**
a)	Erhöhter privater Konsum: Bessere Leistbarkeit aufgrund niedrigerer Wohnkosten führt zu zusätzlichem privatem Konsum in Höhe von 290 bis 420 Mio. Euro pro Jahr.	+420 Mio.	+290 Mio.
b)	Erhöhter öffentlicher Konsum: Die öffentliche Hand spart Geld bzw. hat Mehreinnahme, z. B. durch geringere Ausgaben für Wohnbeihilfen, höhere Steuereinnahmen aus anderen höher besteuerten Konsumgütern und kann mehr in anderen Bereichen ausgeben, was wiederum zu einem höheren BIP führt. Der Bericht schätzt diesen Effekt auf etwa 400 bis 500 Mio. Euro pro Jahr.	+500 Mio.	+400 Mio.

c)	Höhere Gesamtinvestitionen: Höhere Konsumausgaben und zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbau erhöhen das österreichische BIP je nach Szenario um 260 bis 730 Mio. Euro.	+260 Mio.	+730 Mio.
d)	Geringere Nettoexporte: die Wohnbauproduktion (inkl. der Materialien) erfolgt überwiegend in Österreich. Niedrigere Wohnkosten und damit höhere Ausgaben für Konsumgüter - die oft außerhalb Österreichs produziert werden - bedeuten höhere Importe (bzw. geringere Nettoexporte). Das Modell geht von einem Rückgang in der Größenordnung von 440 bis 530 Mio. Euro aus.	-530 Mio.	-440 Mio.
	Ökonomische Wirkungen Gesamt	**640 Mio.**	**980 Mio.**

Quelle: Klien und Streicher 2021.

Insgesamt kommt das ökonometrische Modell auf eine wirtschaftliche Wirkung des leistbaren Wohnbaus, welcher durch GBVs bereitgestellt wird in der Höhe von 640 bis 980 Mio. Euro zusätzlichem BIP. Der Bericht beleuchtet darüber hinaus die Verteilungseffekte des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich, und zwar nicht nur im Hinblick auf die Einsparungen durch leistbare Mieten und preisgünstigere Eigentumswohnungen, sondern auch im Hinblick auf die Verteilungseffekte durch ein höheres BIP, wie bereits dargelegt wurde.

Die Kernaussage der Studie ist, dass der gemeinnützige Wohnbau einen Nettonutzen für die Haushalte, die Volkswirtschaft und den öffentlichen Haushalt darstellt. Es wird aufgezeigt, dass der gemeinnützige Sektor in Österreich nicht nur wichtig für die Bereitstellung von leistbarem und sicherem Wohnraum ist, sondern auch wesentlich zum wirtschaftlichen Wohlstand und zur wirtschaftlichen Stabilität beiträgt. Insbesondere in den letzten Jahren, in einer Zeit niedriger Kapitalmarktzinsen, war die Wertschöpfung des gemeinnützigen Sektors vor allem ein Resultat seines Geschäftsmodells, d.h. der Kostenmiete, der Gewinnbegrenzung und der laufende Reinvestition von Überschüssen, und in geringerem Ausmaß das Ergebnis der Wohnbauförderung (zinsgünstige öffentliche Darlehen). Die WIFO-Studie zeigt darüber hinaus auch auf, dass GBVs insbesondere auch für den öffentlichen Haushalt einen Mehrwert generieren, vor allem durch die Erhöhung der Steuereinnahmen durch höhere Konsumausgaben bei gleichzeitig geringerem Bedarf an Wohnbeihilfen durch gegebene Leistbarkeit.

Kurz gefasst kann man zusammenfassen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen von niedrigeren Wohnkosten profitieren, was ihre Kaufkraft (nach Abzug der Wohnkosten) erhöht, was wiederum zur Erhöhung des BIP beiträgt und den Bedarf an Wohnbeihilfen verringert. Der Bericht macht auch deutlich, dass die kontinuierliche Ausweitung des gemeinnützigen Wohnbaus in den vergangenen Jahrzehnten gerade aktuell, wo der Druck auf den Wohnungsmärkten hoch ist, besonders deutlich wird. Der Bericht beschreibt den gemeinnützigen Sektor in diesem Zusammenhang als eine „Versicherung" gegen unvorhersehbare und volatile Entwicklungen am Wohnungsmarkt.

10. Schlussfolgerungen

Dieses Papier hat einen Überblick über die wichtigsten Elemente und Grundsätze des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich gegeben. Es wurde gezeigt, dass der gemeinnützige Wohnbau in Österreich eine besondere Rolle als Dritter Sektor einnimmt, da er weder staatlich noch gewinnorientiert ist, sondern auf Kostendeckungsbasis in Kombination mit einer revolvierenden Verwendung von Überschüssen für eine nachhaltige Versorgung mit leistbarem Wohnraum sorgt.

Der gemeinnützige Wohnungssektor hat seine Wurzeln bereits im 19. Jahrhundert und hat sich bis heute als eine zentrale Säule auf dem österreichischen Wohnungsmarkt etabliert. Fast ein Viertel aller österreichischen Haushalte leben entweder in einer gemeinnützigen Mietwohnung oder in einer GBV-verwalteten Eigentumswohnung. Das kostenbasierte System bedeutet auch, dass eine individuelle Miete in die unterschiedlichen Kostenkomponenten aufgeschlüsselt wird und Mieterinnen und Mieter genau wissen wofür ihre Miete verwendet wird.

Der Mietvorteil von GBV-Mieterinnen und Mietern gegenüber Mietern im gewerblichen/privaten Sektor beträgt im Durchschnitt mehr als 2 Euro pro Quadratmeter, wobei der Unterschied bei Mieterinnen und Mietern mit neuen Mietverträgen oder bei Neubauten noch größer ist. Dieser Unterschied macht sich nicht nur bei den einzelnen Haushalten bemerkbar, sondern wirkt sich auch auf die Volkswirtschaft, die Kaufkraft und sogar die öffentlichen Ausgaben positiv aus, wie gezeigt wurde.

Der letztgenannte Punkt über die öffentlichen Ausgaben scheint im Zusammenhang mit den Debatten über die Effizienz der Wohnungssysteme besonders relevant zu sein. Obwohl viele Länder die öffentlichen Ausgaben für Investitionen in leistbaren Wohnraum reduziert haben, sind

die Staatsausgaben insgesamt dadurch in vielen Fällen nicht gesunken, sondern wurden auf Wohnbeihilfen umgeschichtet. Der Mangel an leistbarem Wohnraum hat in vielen Fällen dazu geführt, dass Haushalte, die teure Mieten im gewerblichen/privaten Sektor zahlen, oft nicht in der Lage sind, die Wohnkosten aus ihrem eigenen Einkommen zu bestreiten, und auf Wohnbeihilfen zurückgreifen müssen, um ihre Mietzahlungen zu decken. Dies hat in ganz Europa zu einem Anstieg der Ausgaben für Wohnbeihilfen geführt, der die Kürzungen der öffentlichen Ausgaben für den Bau von leistbarem Wohnraum mehr als aufgewogen hat. Das österreichische Beispiel des gemeinnützigen Wohnungsbaus zeigt, dass ein Wohnungssektor, dessen primäres Ziel nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Kostendeckung ist, einen wesentlichen und langfristigen Beitrag zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum leisten kann. Das Beispiel des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich zeigt jedoch auch, dass eine nachhaltige Wohnversorgung nicht kurzfristig erreicht werden kann, sondern langfristige Anstrengungen verschiedener Akteure benötigt, um den notwendigen rechtlichen und finanziellen Rahmen zu schaffen, der den Unternehmen langfristiges und strategisches Planen ermöglicht.

Literatur

Bauer, E. (2006): Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive. Kurswechsel 3/2006: 20-27.

Housing Europe (2021): Cost-based Social Rental Housing in Europe. The cases of Austria, Denmark, and Finland. https://www.housingeurope.eu/resource-1651/cost-based-social-rental-housing-in-europe

IMF (2021): Affordable Rental Housing. Making It Part of Europe's Recovery. Report by: Khalid Elfayoumi, Izabela Karpowicz, Jenny Lee, Marina Marinkov, Aiko Mineshima, Jorge Salas, Andreas Tudyka, and Andrea Schaechter. No. 21/13.

Klien, M. and Streicher, G. (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. WIFO Studie. https://wifo.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=66962&mime_type=application/pdf

OECD (2018): *A Broken Social Elevator? How to Promote Social Mobility*. OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/9789264301085-en

OECD (2019): *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*. OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/689afed1-en

OECD (2020a): *Housing and Inclusive Growth*. OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en

OECD (2020b): *Social housing: A key part of past and future housing policy*. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, http://oe.cd/social-housing-2020

OECD (2020c): *Policy Actions for Affordable Housing in Latvia*. OECD Publishing, Paris, https://issuu.com/oecd.publishing/docs/latvia_housing_report_web-1

OECD (2021): *Brick by Brick: Building Better Housing Policies.* OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/b453b043-en

UNECE (2021): #Housing 2030 - Effective policies for affordable housing in the UNECE region. https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf

This yearly series of working papers (WP) aims to publish works resulting from the scientific network of CIRIEC. The WPs are subject to a review process and are published under the responsibility of the President of the International Scientific Council, the president of the scientific Commissions or the working groups coordinators and of the editor of CIRIEC's international scientific journal, the *Annals of Public and Cooperative Economics*.

These contributions may be published afterwards in a scientific journal or book.
The contents of the working papers do not involve CIRIEC's responsibility but solely the author(s') one.

The submissions are to be sent to CIRIEC (ciriec@uliege.be).

Cette collection annuelle de Working Papers (WP) est destinée à accueillir des travaux issus du réseau scientifique du CIRIEC. Les WP font l'objet d'une procédure d'évaluation et sont publiés sous la responsabilité du président du Conseil scientifique international, des présidents des Commissions scientifiques ou des coordinateurs des groupes de travail et du rédacteur de la revue scientifique internationale du CIRIEC, les *Annales de l'économie publique, sociale et coopérative*.

Ces contributions peuvent faire l'objet d'une publication scientifique ultérieure.
Le contenu des WP n'engage en rien la responsabilité du CIRIEC mais uniquement celle du ou des auteurs.

Les soumissions sont à envoyer au CIRIEC (ciriec@uliege.be).

This working paper is indexed and available in RePEc
Ce working paper est indexé et disponible dans RePEc

ISSN 2070-8289
ISBN 978-2-931051-69-6
EAN 9782931051696
https://doi.org/10.25518/ciriec.wp202205

WP Collection 2022

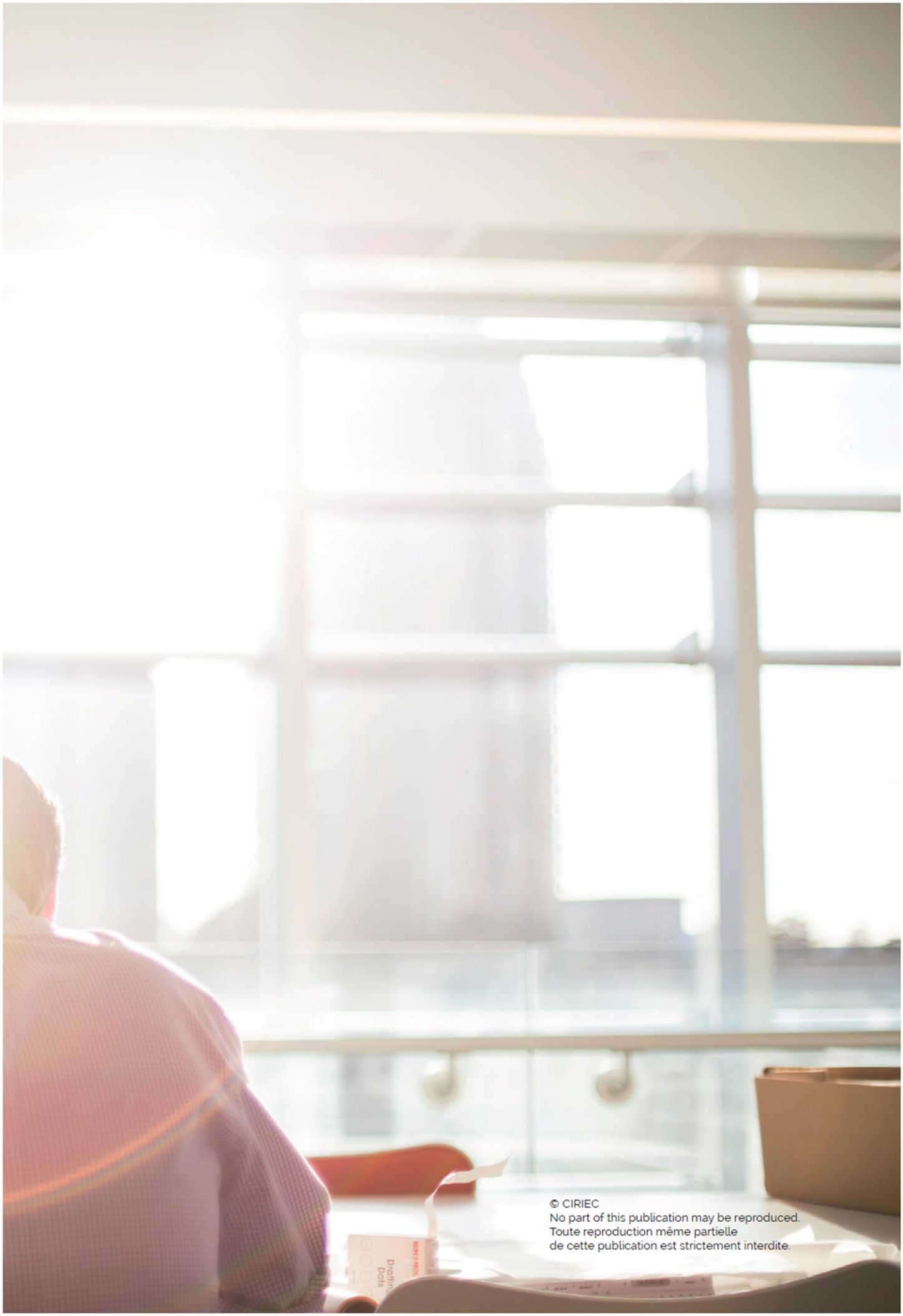
2022/01 The Socio-Economic Impact of Public Policies in the Space Sector in Italy
Massimo FLORIO, Paolo CASTELNOVO, Veronica LUPI, Valentina MORRETTA, Davide VURCHIO, Lorenzo ZIRULIA, Simonetta DI CIACCIO & Mauro PIERMARIA

2022/02 Gender Equality and Women Empowerment in Social Economy Enterprises: Enablers and Barriers
Anastasia COSTANTINI & Alessia SEBILLO

2022/03 Social and green economies in the Mena region: through sustainability, public policies and SDGs
Gianluca PASTORELLI, Anastasia COSTANTINI & Samuel BARCO SERRANO

2022/04 The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts
Gerald KOESSL

2022/05 Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvierende Fonds und ökonomische Auswirkungen
Gerald KOESSL



© CIRIEC
No part of this publication may be reproduced.
Toute reproduction même partielle
de cette publication est strictement interdite.

CIRIEC (International Centre of Research and Information on the Public, Social and Cooperative Economy) is a non-governmental international scientific organization.

Its objectives are to undertake and promote the collection of information, scientific research, and the publication of works on economic sectors and activities oriented towards the service of the general and collective interest: action by the State and the local and regional public authorities in economic fields (economic policy, regulation); public utilities; public and mixed enterprises at the national, regional and municipal levels; the so-called "social economy" (not-for-profit economy, cooperatives, mutuals, and non-profit organizations; etc.).

In these fields CIRIEC seeks to offer information and opportunities for mutual enrichment to practitioners and academics and for promoting international action. It develops activities of interest for both managers and researchers.

Le CIRIEC (Centre International de Recherches et d'Information sur l'Economie Publique, Sociale et Coopérative) est une organisation scientifique internationale non gouvernementale.

Ses objectifs sont d'assurer et de promouvoir la collecte d'informations, la recherche scientifique et la publication de travaux concernant les secteurs économiques et les activités orientés vers le service de l'intérêt général et collectif : l'action de l'Etat et des pouvoirs publics régionaux et locaux dans les domaines économiques (politique économique, régulation) ; les services publics ; les entreprises publiques et mixtes aux niveaux national, régional et local ; « l'économie sociale » : coopératives, mutuelles et associations sans but lucratif ; etc.

Le CIRIEC a pour but de mettre à la disposition des praticiens et des scientifiques des informations concernant ces différents domaines, de leur fournir des occasions d'enrichissement mutuel et de promouvoir une action et une réflexion internationales. Il développe des activités qui intéressent tant les gestionnaires que les chercheurs scientifiques.

CIRIEC INTERNATIONAL

INTERNATIONAL CENTRE OF RESEARCH AND INFORMATION
ON THE PUBLIC, SOCIAL AND COOPERATIVE ECONOMY - AISBL

CENTRE INTERNATIONAL DE RECHERCHES ET D'INFORMATION
SUR L'ÉCONOMIE PUBLIQUE, SOCIALE ET COOPÉRATIVE - AISBL

Université de Liège | Quartier Agora | Place des Orateurs 1 | Bâtiment B33 - boîte 6 | BE-4000 Liège (Belgium) | T +32 (0)4 366 27 46 | F +32 (0)4 366 29 58
ciriec@ulg.ac.be | www.ciriec.ulg.ac.be