

Die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit

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

► **Kostendeckung:** GBVs 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 GBVs 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].

► **Begrenzter Geschäftskreis:** Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss insbesondere folgende Hauptgeschäfte betreiben: Errichtung, Verwaltung und Sanierung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im eigenen Namen. In untergeordnetem Maß sind Nebengeschäfte (z.B. Errichtung von Geschäftsräumen, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen) sowie - mit Zustimmung durch die Landesregierung - bestimmte Zusatzgeschäfte zulässig.

► **Personelle Einschränkung:** GBVs 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 sind gesetzlich reguliert.

► **Revisionspflicht:** Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen einem Revisionsverband angehören und sich jährlich einer Prüfung durch unabhängige RevisorenInnen 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.



Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich

Ein Überblick

Impressum

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband
Bösendorferstraße 7, 1010 Wien



ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND

FACTS and Figures

182 Gemeinnützige
Bauvereinigungen

700.000 Miet- und
Genossenschaftswohnungen

rund 3,9 Mrd. €
Neubauinvestitionen

1,2 Mrd. €
Sanierungsinvestitionen

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) sind private Unternehmen, die Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Sie tun dies nicht in gewinnmaximierender, sondern in gemeinwohlorientierter Weise. Ihre Geschäftstätigkeit ist durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sowie ergänzende Verordnungen reguliert. Mit Stand 2023 gibt es in Österreich **182 GBVs**: 97 Genossenschaften, 75 Gesellschaften mit beschränkter Haftung und 10 Aktiengesellschaften.

Heute wohnt fast jeder fünfte Haushalt in einer Wohnung einer „Gemeinnützigen“. Der **Verwaltungsbestand** der GBVs ist von etwa 45.000 Wohnungen nach Ende des 2. Weltkriegs auf heute rund 700.000 Miet- und 300.000 Eigentumswohnungen gestiegen. Im Neubau ist der Marktanteil der Gemeinnützigen noch höher: Jährlich werden mehr als 15.000 Wohnungen fertiggestellt, die meisten davon unterstützt durch Wohnbauförderungsmittel. Das macht im Schnitt (seit 2017) 25 Prozent der gesamten **Wohnbauleistung** Österreichs aus, bezogen auf den Geschoßwohnbau sogar deutlich über 41 Prozent.

Dank der Kombination des Geschäftsmodells „Wohnungsgemeinnützigkeit“ mit den Effekten der Wohnbauförderung liegt die **Miete pro Quadratmeter** bei GBVs im Schnitt um ca. 27 Prozent unter jener bei gewerblichen Vermietern. Da sie mit ihrem Wohnungsbestand stabilisierend auf den gesamten Wohnungsmarkt einwirken, nehmen die GBVs eine Schlüsselposition in der Wohnversorgung ein.

Das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich kann sich auf drei Wurzeln berufen: Die erste ist die **Genossenschaftsbewegung**, die ins 19. Jahrhundert zurückreicht. Prägend für den genossenschaftlichen Gedanken sind die gemeinschaftliche Selbstorganisation sowie die Leistungserbringung abseits von marktwirtschaftlichem Gewinnstreben und von staatlichem Versorgungsdenken. Die 98 derzeit aktiven Wohnungsgenossenschaften stehen im Eigentum ihrer rund 500.000 Mitglieder.

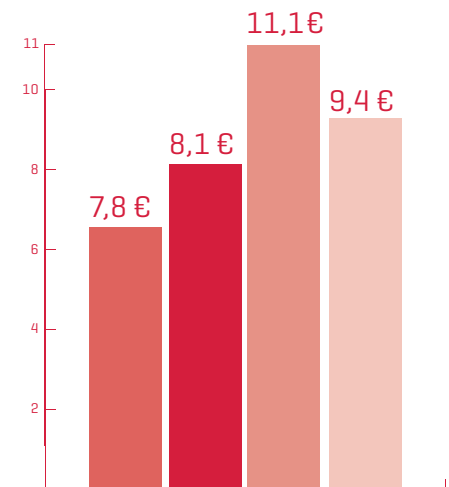
Die zweite Wurzel ist der **Werkwohnbau**, der jahrzehntelang die Basis der Wohnversorgung in traditionellen Industrieregionen Österreichs darstellte. Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel ist diese Sparte

stark zurückgegangen. Der Zugang zu den ehemaligen Werkwohnungen ist heute meist nicht mehr an ein Dienstverhältnis gebunden.

Der ausgelagerte **öffentliche Wohnbau** ist die dritte Wurzel: Gemeinnützige Gesellschaften, die im überwiegenden Eigentum von Gebietskörperschaften stehen, übernehmen in vielen Gemeinden die Aufgaben des sozialen Wohnbaus.

Eine Triebfeder des gemeinnützigen Wohnbaus war und ist die **Wohnbauförderung** – angefangen von den ersten Wohnungsfonds in der Monarchie bis zu den heutigen, komplexen Förderungsmodellen der Bundesländer. Diese spiegeln auch stets die jeweils aktuellen politischen Ziele wider: Wohnungsgrundversorgung, Eigentumbildung oder Mietwohnungsförderung, Verbesserung der Wohnqualität, Barrierefreiheit und klimapolitische Ziele. Angesichts der starken Nachfrage im unteren Preissegment stehen aktuell sowohl die Bereitstellung kostengünstiger Wohnungen, als auch das Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudesektors im Vordergrund.

Mieten pro m² nach Rechtsform



Bruttomiete inkl. Betriebskosten
in Euro (pro m²)

- Gemeinde Miete
- GBV Miete
- Private / gewerbliche Miete
- Insgesamt

Quelle: Mikrozensus 2023, Statistik Austria