

User

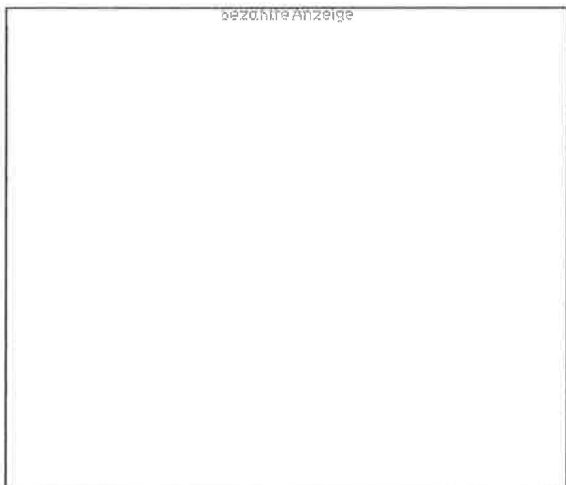
Gemeinnütziger Wohnbau: In Intelligenz investieren statt wertvolle Substanz abreißen

7 POSTINGS



foto: standard/corn, corn.at

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit findet in der europäischen Fachöffentlichkeit große Beachtung. In Deutschland wird eine Wiedereinführung überlegt.



Die Grundprinzipien der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit sind bewährt und anerkannt. Anstatt sie (noch mehr) auszuhöhlen, sollten sie in Zeiten der Wohnungskrise gestärkt werden

"De facto schließt ein gemeinnütziges Unternehmen beim Antrag auf Zuerkennung der Gemeinnützigkeit einen individuellen Vertrag mit den Steuerbehörden der Republik Österreich. Das Unternehmen unterwirft sich Kriterien, etwa einer beschränkten Gewinnausschüttung an den oder die Eigentümer, und geht gleichzeitig die Verpflichtung ein, darüber hinausgehende Erträge wieder in den Wohnbau zu investieren. Dafür bekommt es Steuervergünstigungen, konkret die Befreiung von der Körperschaftssteuer."

So fasste der ehemalige ÖVP-Bautensprecher Walter Tancsits ein Grundprinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit zusammen. It for tat – Steuerbegünstigung gegen Gewinnverzicht und Vermögensbindung. Der somit geschaffene eigene Kreislauf für das Wohnungswesen – ohne Gewinnmaximierung, aber mit Kostendeckung – operiert jenseits des klassischen Markt-Staat-Gegensatzes im Dritten/Autonomen Sektor – und zwar äußerst erfolgreich.

Vorbild in Europa

Die Anfänge der genossenschaftlichen Bewegung gehen ins 19. Jahrhundert zurück. Seit dem Zweiten Weltkrieg wurden nach den Prinzipien des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) etwa eine Million Wohnungen in ganz Österreich errichtet und an ihre Bewohner vermietet respektive verkauft. Unmittelbar sind also rund zwei Millionen Menschen in Österreich von diesem speziellen "Steuerbefreiungstatbestand" betroffen, der so genau geregelt ist wie kaum ein anderer.

Diese Bilanz lässt sich sehen und sucht in ihrer institutionellen Ausgestaltung ihresgleichen in Europa. Es ist daher auch kein Zufall, dass die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – neben dem Wiener kommunalen Wohnbau – in der europäischen Fachöffentlichkeit auffallend häufig als "Role model" beschrieben und als eine wesentliche Ursache für die (noch immer) niedrige durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Österreicher angesehen wird. In Deutschland, wo eine ähnliche Gesetzesgrundlage 1989 abgeschafft wurde, wird aktuell über eine Wiedereinführung als "neue Wohnungsgemeinnützigkeit" diskutiert, und dabei immer wieder zu den "Ösis" geblickt.

Danaergeschenk für die gemeinnützigen Bauträger

Wenn nun die Bundesregierung an gemeinnützige Bauträger

Geschenke verteilen will, diese aber nicht wirklich "amused" sind, sollte man genauer hinsehen. Stein des Anstoßes ist folgende Formulierung: "Um institutionellen Anlegern Investitionen in Anteile gemeinnütziger Wohnbauträger zu erlauben, soll der künftige Verkaufspreis dieser Anteile über dem Kaufpreis liegen können, ohne dass es zu höheren Gewinnausschüttungen der Wohnbauträger kommen muss". Im Sinn des WGG müsste es eigentlich heißen: "ohne dass es zu höheren Gewinnausschüttungen kommen darf". Allerdings: Wer sollte ein Interesse an erhöhten (Wieder-)Verkaufspreisen haben, wenn diese nicht realisiert werden können? Private Investoren oder Projektentwickler, die "frisches Geld" investieren wollen, wohl kaum. Eine andere Gruppe hingegen viel eher: Die aktuellen Eigentümer der gemeinnützigen Bauträger (häufig parteinahe Versicherungen und Banken), deren Bilanzvermögen durch diesen Schachzug deutlich aufgewertet würde.

Die schwammige Formulierung im Regierungsentwurf erlaubt zwei Interpretationsmöglichkeiten: Entweder sie dient der (investitionslosen) Bilanzaufwertung der Eigentümer – oder sie soll tatsächlich derzeit verbotene Gewinnausschüttungen ermöglichen. Dann hätte man allerdings konsequenterweise auch gleich schreiben können: "... und die Gewinnbeschränkung der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) abzuschaffen". Der einzige verbleibende Unterschied zu gewerblichen Bauträgern wäre dann die Steuerbegünstigung. Jene müssten allerdings bei einer solchen Wettbewerbsverzerrung – völlig zu Recht im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes – aufschreien und die Abschaffung der Steuerbefreiungen für GBV fordern, die ja die staatliche Gegenleistung für den (dann nicht mehr bestehenden) Gewinnverzicht ist.

Mangel an Land, nicht an Geld

Was die Ankurbelung der Bautätigkeit durch die private Finanzspritze betrifft: Im gemeinnützigen Sektor mangelt es nicht in erster Linie an Geld. Eigenkapital ist bei den meisten Gemeinnützigen ausreichend vorhanden, auch Kreditfinanzierungen sind günstig wie selten. Was vielmehr fehlt sind Grundstücke zu erschwinglichen Konditionen. Daher ist zumindest der zweite Regierungs-Vorschlag begrüßenswert: Baulandmobilisierung durch Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau (die es allerdings in den Raumordnungsgesetzen mehrerer Bundesländer bereits gibt) und – wirklich neu – eine 25-Prozent-Quote bei Umwidmungen von Grundstücken der öffentlichen Hand.

Im gemeinnützigen Sektor ist sicher nicht alles eitel Wonne. Es mag politische Einflussnahmen und eine schiefe Optik bei manchen (Insider-)Wohnungsvergaben geben. Auch ist vom ursprünglichen genossenschaftlichen Selbstorganisations-Charakter bei den meisten Unternehmen nur noch wenig zu bemerken. Etwas mehr an Innovationen täte auch dem gemeinnützigen Sektor gut, zum Beispiel eine stärkere Öffnung

für neue gemeinschaftliche Wohnformen und veränderte Wohnbedürfnisse. Aber diese Probleme lassen sich eher durch eine Rückbesinnung auf die Grundprinzipien des Sektors als durch deren Aushöhlung lösen. In diesem Sinne sollte die Intelligenz auf diese Bereiche fokussieren. Denn von Kreativität und Innovation hatten wir im Rechnungswesen, insbesondere im Wohnungswesen, schon mehr als genug in den letzten Jahren. (Wolfgang Blaas, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Karin Hiltgartner, Leonhard Plank, 23.2.2017)

Wolfgang Blaas, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, Karin Hiltgartner und Leonhard Plank sind Wissenschaftler an der Technischen Universität Wien, Department für Raumplanung, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik.

Zum Thema

- Gemeinnützige sehen existenzielle Bedrohung durch Regierungspläne
- Regierungsprogramm: Baulandaktivierung und Privatgeld für Wohnbau
- Billiges Wohnen: Kerns Pläne für Vermieter nur "Aufgüsse"



Immobilien, die zu Ihnen passen, finden Sie auf [derStandard.at/immobilien](https://www.derStandard.at/immobilien).

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2018

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.

Diese Webseite verwendet Cookies. Durch das Nutzen dieser Seite sind Sie mit der Verwendung von Cookies einverstanden. [Mehr Informationen](#)