

Leistbaren Wohnraum schaffen

Einer der Schwerpunkte im Regierungsprogramm ist die Mobilmachung von privatem Kapital zur Schaffung von leistbarem Wohnraum. Ein ambitionierter Plan, der jedoch noch einiges an Präzisierung benötigt – wie Karl Wurm, Obmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen, im Interview erläutert.

GISELA GARY



Das aktuelle Regierungsübereinkommen sieht eine Lockerung der Bestimmungen für den Verkauf von Anteilen an gemeinnützigen Wohnbauträgern vor. Begründet wird dies mit der Absicht, „privates Kapital für den sozialen Wohnbau zu mobilisieren“, „ohne den gemeinnützigen wohnungswirtschaftlichen Kreislauf zu stören“.

Wie ist diesbezüglich die Haltung der GBV?

Karl Wurm: „Grundsätzlich begrüßen wir die Zielsetzung der Mobilisierung von privatem Kapital für den Wohnbau. Mit der beabsichtigten Neuregelung wird dies jedoch kaum gelingen, vielmehr wird dadurch der gemeinnützige Kreislauf zerstört. Gerade aufgrund des tragenden Eckpfeilers der Vermögensbindung ist es den GBV in der Vergangenheit gelungen, als gewichtiger Anbieter auf dem Wohnungsmarkt mit leistbarem Wohnraum zu kostendeckenden Mieten auftreten zu können. Gleichzeitig wirkt sich unser Angebot an leistbarem Wohnraum auch als preisdämpfender Faktor auf das allgemeine Mietzinsniveau in Österreich aus, da unsere Mieten zirka 20 Prozent unter jenen der gewerblichen Wohnungsvermieter liegen. Aus all diesen Gründen ist es mir persönlich wichtig, dass der Vorschlag der Regierung keinesfalls das Wirkungsgefüge der Wohnungsgemeinnützigkeit in Gefahr bringen darf.“

„Grundsätzlich begrüßen wir die Zielsetzung der Mobilisierung von privatem Kapital für den Wohnbau. Mit der beabsichtigten Neuregelung wird dies jedoch kaum gelingen, vielmehr wird dadurch der gemeinnützige Kreislauf zerstört“

Anteile von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind zur Sicherung der Vermögensbindung nur zu ihrem einbezahlten Nominalwert veräußerbar. Künftig soll der Wert deutlich darüber liegen dürfen. Als neuer Kaufpreis soll der Wert des gesamten Eigenkapitals – also inklusive steuerbegünstigt erwirtschafteter, thesaurierter Gewinne (Rücklagen) – erlaubt sein. Diese Regelung trägt zur Forcierung von leistbarem Wohnbau bei?

Karl Wurm: „Mit der Neuregelung ist der Abverkauf von Anteilen an gemeinnützigen Bauvereinigungen, steigender Druck auf Dividenden, der Abfluss von gemeinnützigem Kapital, der Verkauf von Gebäuden bzw. Wohnungen und letztlich eine Steigerung der Wohnungskosten (Mieten) verbunden. Der Vorschlag führt mit Sicherheit zu keiner Erhöhung des Outputs an leistbarem Wohnraum, sondern setzt das System der Wohnungsgemeinnützigkeit aufs Spiel.“

Das Linzer Market-Institut erhob in einer Studie, dass entgegen dem internationalen Trend zur Landflucht, Österreichs Bevölkerung anders denkt – die städtische Bevölkerung will in den Städten bleiben. Was bedeutet diese Erkenntnis für die GBV?

Karl Wurm: „Wir beobachten den Trend, dass viele Menschen zwar gerne am Land leben wollen – jedoch mit urbaner Nähe, letztlich entscheidet diesbezüglich das Infrastrukturangebot. In den Ballungsräumen gibt es eine hohe, das Angebot übersteigende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum. Wir brauchen genau dort mehr leistbaren Wohnraum.“

Die Versicherungen sind beispielsweise ein langjähriger, verlässlicher Partner der Gemeinnützigen – und damit wäre es logisch und richtig zu überlegen, wie diese Unternehmensgruppe und andere institutionelle Anleger langfristig mehr Kapital für den Wohnbau zur Verfügung stellen können.“

Welche rechtlichen Fragen stehen für Sie bei dem Vorschlag der Regierung in puncto Mobilisierung von Privatkapital im Zentrum?

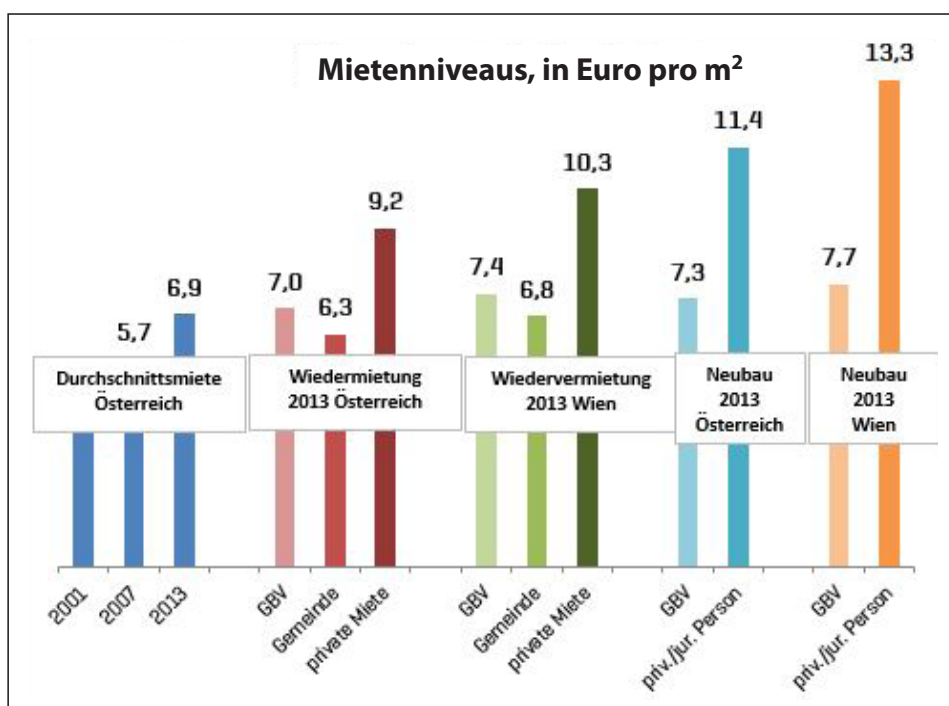
Karl Wurm: „Es stellt sich die Frage, ob der gegenständliche Vorschlag, den Handel mit Anteilen an GBV nicht mehr auf Basis der einbezahlten Einlagen, sondern bis zur Höhe des im Jahresabschluss ausgewiesenen Eigenkapitals der Bauvereinigung (Grund- bzw. Stammkapital plus Rücklagen aus erwirtschafteten Gewinnen) zu ermöglichen, überhaupt WGG-kompatibel ist. Der Vorschlag wirft eine Reihe rechtlicher Fragen auf. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben ihr Vermögen für wohnwirtschaftliche Zwecke einzusetzen und ihre Leistungen zu kostendeckenden Preisen zu erbringen. Die Vermögensbindung und die Gewinnausschüttungsbeschränkung sind wichtige Grundprinzipien der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Durch sie wird sichergestellt, dass das Vermögen gemeinnütziger Bauvereinigungen generationenübergreifend, nachhaltig und dauerhaft zur Sicherung von leistbarem Wohnraum verwendet wird und die Mieter eben keinen freien Mietzins, sondern nur ein kostendeckendes Entgelt zahlen müssen. Wenn man für Anteile an den GBV aber mehr zahlen muss als bisher, so könnte daraus ein Druck resultieren, auch mehr Erträge für die Beteiligung zu bekommen. Das hätte zur Folge, dass weniger Eigenkapital zur Reinvestition in den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht.“

Wir brauchen und erwarten in nächster Zukunft eine gesamtheitliche Expertise, in der eine rechtliche Gesamtanalyse der unterschiedlichen betroffenen Aspekte wie des Steuer-, Verfassungs- und des Europarechts aber insbesondere auch der Auswirkungen auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz erfolgt, um so überprüfen zu können, ob der Plan der Regierung tatsächlich WGG-kompatibel ist oder nicht vielmehr das System der Wohnungsgemeinnützigkeit in Frage stellt. Eines möchte ich abschließend noch zu bedenken geben: Wenn es durch diesen Vorschlag zu Eingriffen in das System der Wohnungsgemeinnützigkeit kommt, geht dies in letzter Konsequenz zu Lasten der Wohnungssuchenden und Mieter und wird auch die Stabilität des Wohnungsmarktes gefährdet. Das darf aber keinesfalls passieren.“

Den GBV wird vorgeworfen, zu viel sogenanntes Zusatzgeschäft mit kommunaler Infrastruktur zu machen – eine Bedrohung für die Gemeinnützigkeit der GBV?

Karl Wurm: „Diesen Vorwurf müssen wir zurückweisen. Die GBV errichten weitgehend nur dann kommunale Infrastruktur, wenn sie im direkten Zusammenhang mit dem Wohnbau steht und der Verbesserung des Wohnumfeldes dient.“

Wenn ich einen Wohnbau mit 120 Wohneinheiten errichte, ist es eine logische Folge, dass ich als Bauträger in einem Zug auch den Kindergarten dazu baue. Dies entspricht auch unserem Anspruch in puncto gesellschaftlicher Verantwortung und betont, dass leistbarer Wohnraum für die GBV nicht bei der Wohnungstür endet. Wohnen bedeutet ein Gesamtkonzept anbieten zu können – und eben mehr, als nur ein Gebäude zu errichten. Hinter diesem Vorwurf kann nur Neid stehen, darauf, dass sich die GBV als kompetenter und zuverlässiger Partner vieler Gemeinden und Städte etabliert haben. Zudem gibt es längst eine für jedermann einsehbare gesetzliche Grundlage, die Zusatzgeschäfte von gemeinnützigen Bauvereinigungen betreffend. Wir brauchen leistbaren Wohnraum und dafür gesetzliche Grundlagen – Grabenkämpfe über Abgrenzungsbefindlichkeiten helfen weder Wohnungssuchenden noch der Wirtschaft.“



Graphik: GBV