





MODELL DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

HERBSTTAGUNG DER EUROPÄISCHEN BAUSPARKASSEN
HERWIG PERNSTEINER, 14. NOVEMBER 2024





ISTORY



ISTORY



MODELL DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

HERBSTTAGUNG DER EUROPÄISCHEN BAUSPARKASSEN
HERWIG PERNSTEINER, 14. NOVEMBER 2024



MODELL DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

HERBSTTAGUNG DER  EUROPÄISCHEN BAUSPARKASSEN
HERWIG PERNSTEINER, 14. NOVEMBER 2024

Jahrgang 1903.

409

Reichsgesetzblatt

für die

im Reichsrate vertretenen Königreiche und Länder.

LXIII. Stück. — Ausgegeben und versendet am 27. Juni 1903.

Inhalt: (N^o 133 und 134.) 133. Gesetz, betreffend die Revision der Gewerks- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine. — 134. Verordnung, womit Durchführungsvorschriften zum Gesetze, betreffend die Revision der Gewerks- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, erlassen werden.

1903

Jahrgang 1910.

Reichsgesetzblatt

für die

im Reichsrate vertretenen Königreiche und Länder.

CII. Stück. — Ausgegeben und versendet am 30. Dezember 1910.

Inhalt: (N^o 240 und 241.) 240. Gesetz, betreffend die Errichtung von Wohnsicherungsstellen. — 241. Verordnung, betreffend die Ausführung des Gesetzes, betreffend die Errichtung von Wohnsicherungsstellen.

1910

REICHSGESETZBLATT



Kaiser Franz Joseph Regierungs-Jubiläumsfonds 1908

*Um ein Darlehen zu erhalten, sind folgende
Voraussetzungen gefordert:*

- *Es müssen Genossenschaften im Sinne des
Genossenschaftsgesetzes von 1873 sein*
- *Ihr statutenmäßiger Zweck ist die Errichtung
von günstigen und gesunden Wohnungen für die
Genossenschaftsmitglieder*
- *Die Gewinnausschüttung ist auf 4 % des
Geschäftsanteils beschränkt*
- *Die Mieten müssen angemessen, also kostendeckend sein*
- *Eine staatliche und periodische Revision ist
vorgeschrieben.*



*Ab der 2. Hälfte 19. Jahrhundert: Industrialisierung mit drastischem Wohnungsmangel
und schlechter Wohnqualität in den Städten und Industrieregionen*

*Genossenschaftsbewegung als
zivilgesellschaftliche Eigeninitiative
und Selbsthilfe unabhängig von Staat*

*Genossenschaftliche Selbsthilfe im
Bereich des Wohnbaus - Gründung von
Wohnbaugenossenschaften*

*Staatliche Förderung akzeptiert:
Kaiser-Franz-Josef-
Jubiläumsfonds wichtiger Auslöser
für die Gründung von
Wohnbaugenossenschaften*

*Anfangs meist berufsständisch organisiert:
Beamten-Baugenossenschaft, Arbeiter-
Baugenossenschaft, Eisenbahner-
Baugenossenschaft*



MODELL DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

HERBSTTAGUNG DER EUROPÄISCHEN BAUSPARKASSEN
HERWIG PERNSTEINER, 14. NOVEMBER 2024





14

November

2024

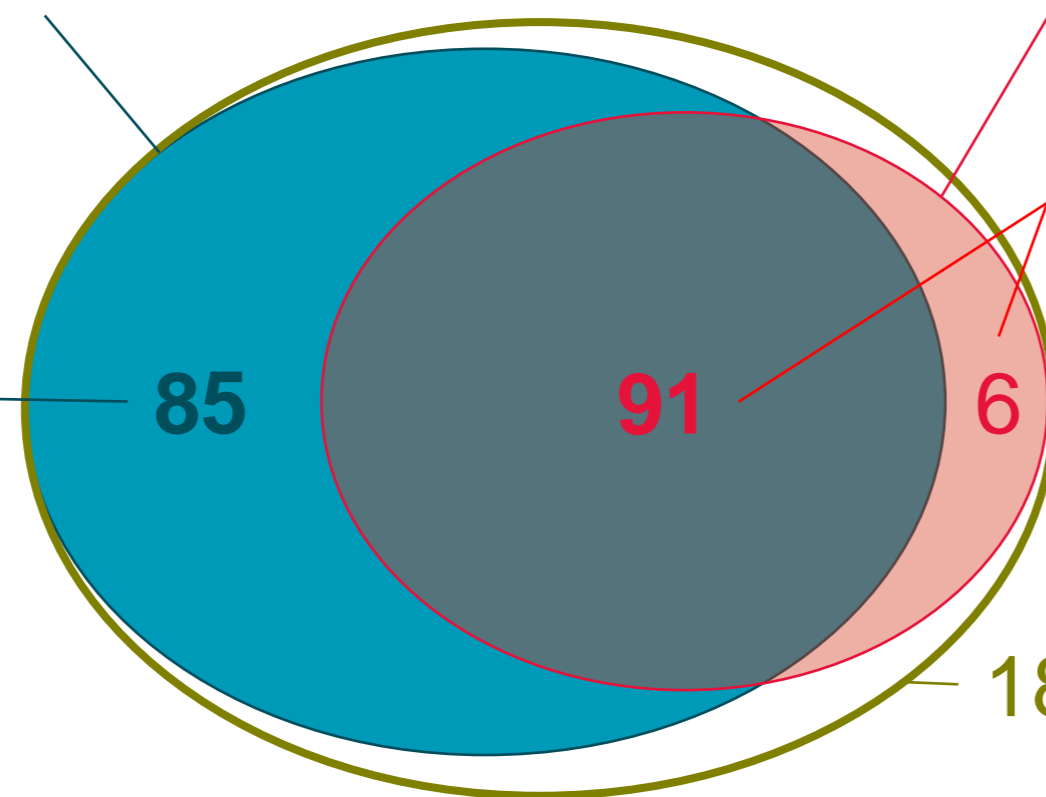


DIE GEMEINNÜTZIGEN

176 Gemeinnützige
Bauvereinigungen

97 Wohnbau- und
Siedlungsgenossenschaften

Gemeinnützige
Kapitalgesellschaften



91 gemeinnützige und 6 nicht
gemeinnützige Genossenschaften

182 Mitglieder im GBV-Verband




Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich

- Ⓜ Keine eindeutige Definition von „sozialem Wohnbau“, was vor allem eine internationale Vergleichbarkeit erschwert
- Ⓜ Häufig wird in Österreich der kommunale und der gemeinnützige (inklusive genossenschaftliche) Wohnbau synonym verwendet
 - Nicht gewinnorientierte Bereitstellung von Wohnraum
 - Zugangskriterien (aber keine Einkommensgrenzen im WGG)
 - Regulierte Preisbildung
- Ⓜ Der Empfang von Wohnbauförderungsmitteln ist kein zwingendes Kriterium
 - Großer Teil der WBF-Mittel geht an Privatpersonen und an gewerbliche Bauträger
 - GBV bauen zwar überwiegend, aber nicht ausschließlich geförderte Wohnungen

„Wohnbaugenossenschaft“/ Gemeinnützige Bauvereinigung

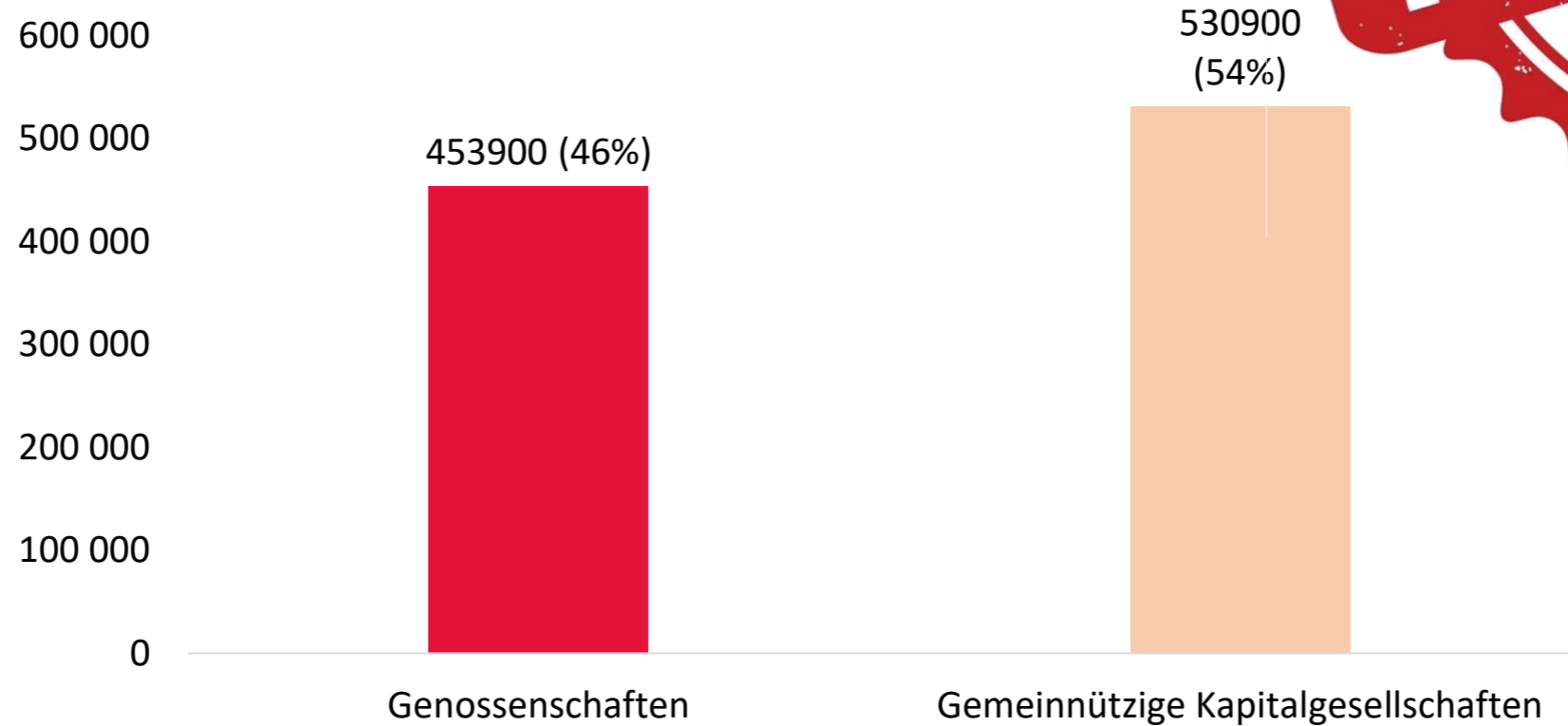
- Eine Wohnbaugenossenschaft ist (in Österreich) eine Bauvereinigung, die in der Rechtsform der Genossenschaft organisiert ist und (im Regelfall) dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegt
- (Bei weitem) nicht jede gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ist eine Genossenschaft
- Aber (fast) jede Wohnbaugenossenschaft ist auch eine gemeinnützige Bauvereinigung

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband

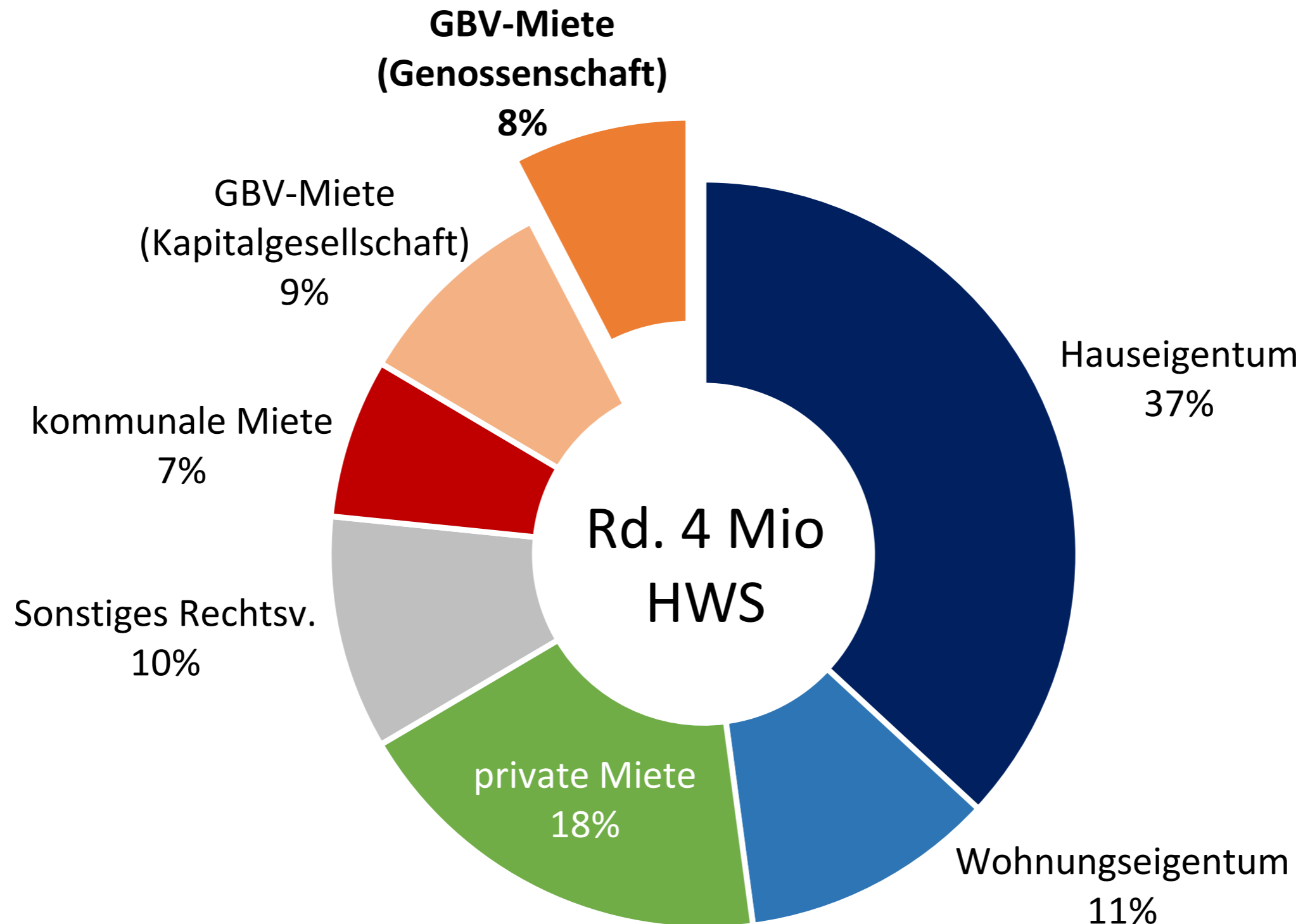
-  Gesetzlich anerkannter Prüfungsverband
(= genossenschaftlicher Revisionsverband)
-  Interessensvertretung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft
-  182 Mitglieder: 97 Wohnbaugenossenschaften
85 Kapitalgesellschaften

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband

Wohnungs-Verwaltungsbestand der GBV (2021)



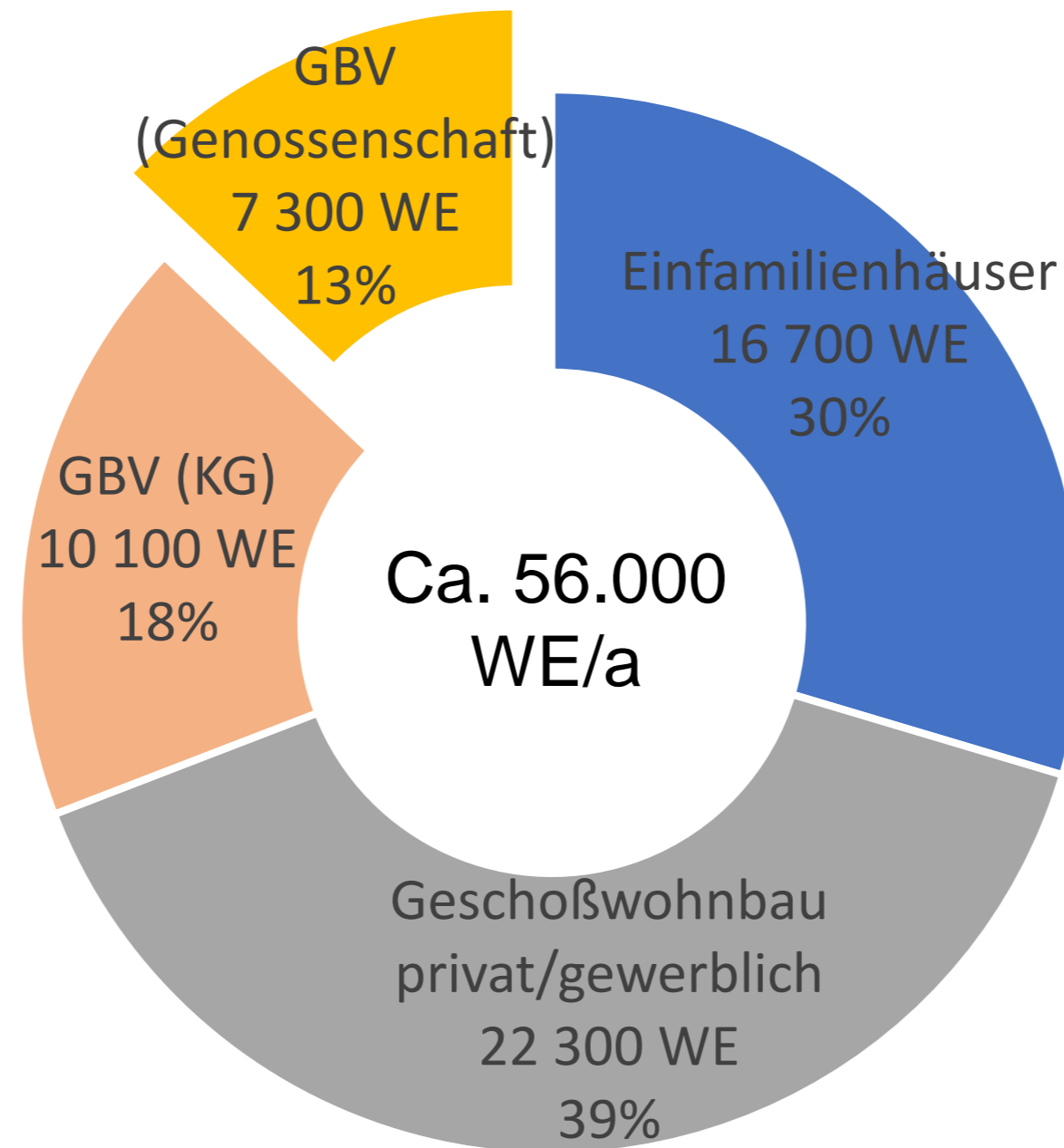
Hauptwohnsitze gesamt im Jahr 2021



- 17% (690.000) der österreichischen Haushalte lebt in einer GBV-Mietwohnung
- 7% (295.000) leben in einer von GBV verwalteten (und zumeist auch errichteten) Eigentumswohnung
- Insgesamt lebt fast jeder 4. Haushalt (24%) in einer von GBV verwalteten Wohnung

Quelle: Mikrozensus 2021, GBV-Verbandsstatistik 2022

Wohnungsneubau pro Jahr (Ø 2019-2021)

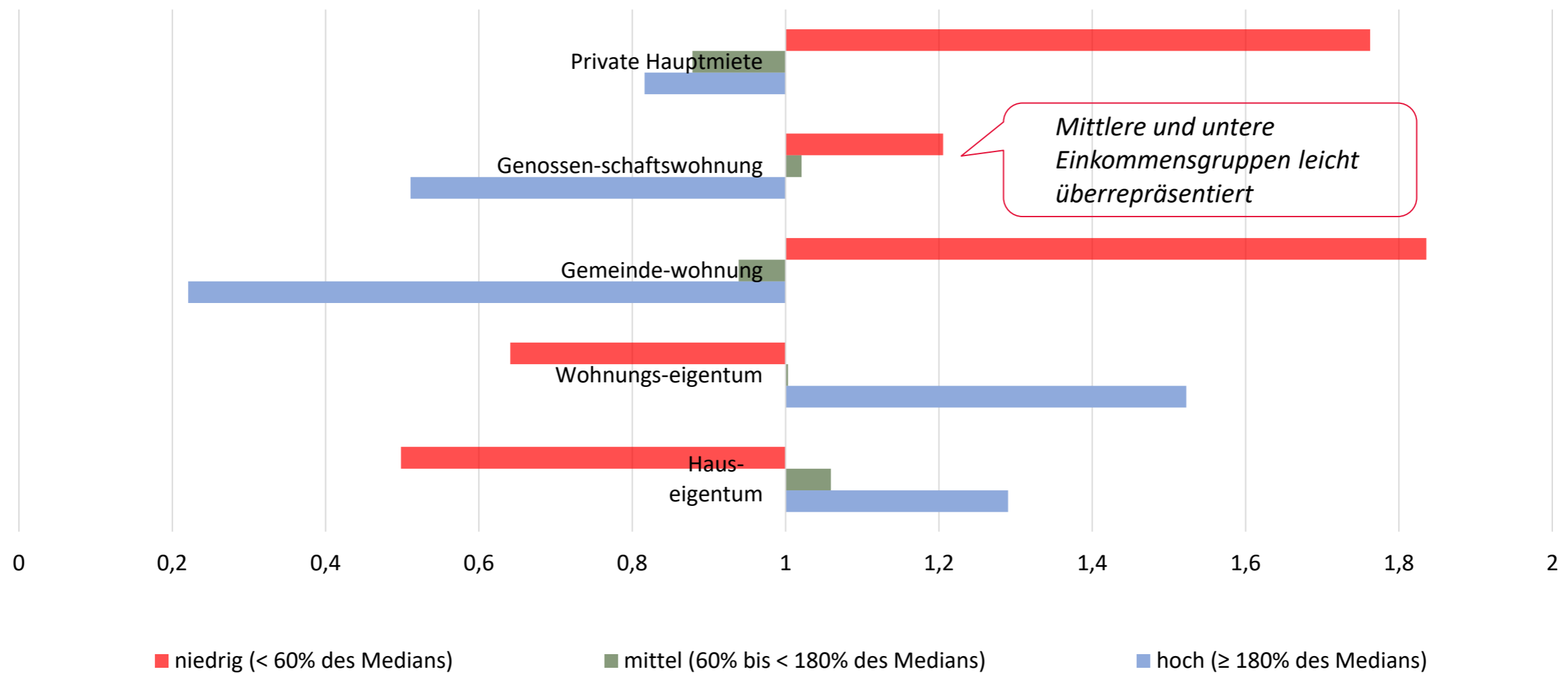


- Gesamte Neubauleistung seit 2010 von 40.000 auf über 68.000 Wohnungen p.a. gestiegen, davon ca. 56.000 in neuen Wohngebäuden (Rest: Zu-/Aufbauten)
- Ursache: Gewerblicher Bauboom (v.a. Investorenwohnbau)
- Marktanteil der GBV aktuell bei rund 30%

Quelle: Statistik Austria, Fertigstellungen (nur neue Wohngebäude, ohne Zubauten); GBV-Verbandsstatistik

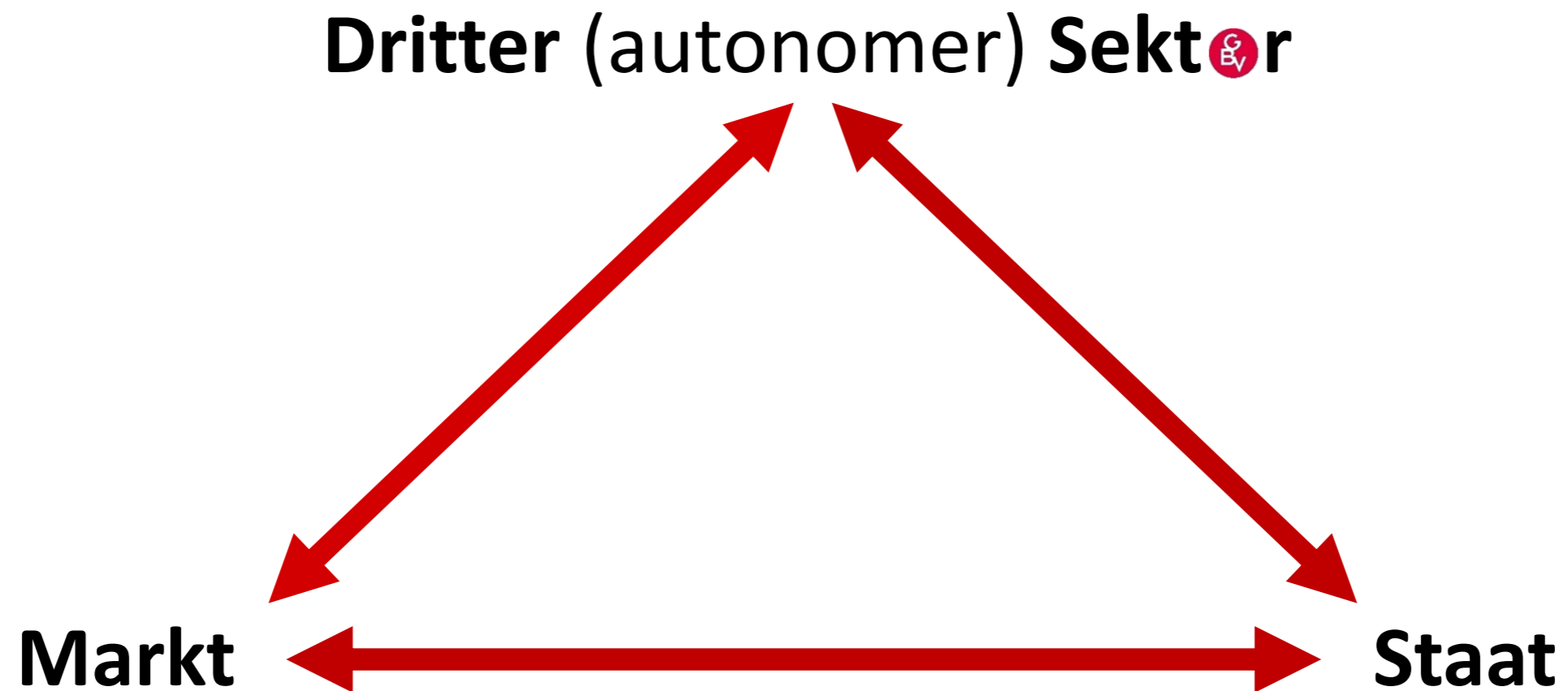
Sozialstruktur nach Wohnungsmarktsektoren

Über- bzw. Unterrepräsentanz von Einkommensgruppen in den Wohnungsmarktsektoren



Quelle: EU-SILC 2017/18

Gemeinnützige Bauvereinigungen als dritter Sektor





MODELL DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

HERBSTTAGUNG DER EUROPÄISCHEN BAUSPARKASSEN
HERWIG PERNSTEINER, 14. NOVEMBER 2024



WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSGESETZ

MODELL DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUS IN ÖSTERREICH

HERBSTTAGUNG DER  EUROPÄISCHEN BAUSPARKASSEN
HERWIG PERNSTEINER, 14. NOVEMBER 2024

WGG - das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

- WGG ist die unmittelbare Grundlage des Handelns Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)
- GBV - sohin Gemeinnützige Bauvereinigungen - sind Genossenschaften, GmbHs oder Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland, die von der jeweiligen Landesregierung als gemeinnützig anerkannt sind

Anerkennung als GBV bedeutet (§ 1 WGG):

- Erfüllung von Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens, die dem Gemeinwohl dienen
- Vermögenswidmung für diese Aufgaben
- regelmäßige Prüfung und Überwachung des Geschäftsbetriebes
- keine Anwendung der Gewerbeordnung
- Eigenkapitalverwendung iSd Generationenausgleichs

WGG - die Grundprinzipien

- 1. Eignung / Anerkennung
- 2. Kostendeckung
- 3. Vermögensbindung
- 4. Verhaltensbindung
- 5. Ertragssteuerbefreiung





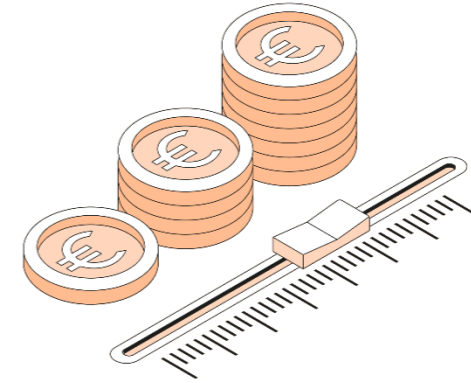
1. Eignung / Anerkennung



- “Die Bauvereinigung muss nach ihrem Aufbau insbesondere der Eignung und Zuverlässigkeit ihrer Eigentümer und Organwalter sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, insbesondere ihrer Eigenkapitalausstattung (§ 6), als geeignet erscheinen, einen entsprechenden Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen zu leisten.” (§ 3 WGG)
- Anerkennung (§§ 1 und 34 WGG)
- Zuverlässigkeit der Verwaltung (§ 24 WGG)



2. Kostendeckung





“Gemeinnützige Bauvereinigungen haben ... ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.” (§ 13 WGG)


GEWINNBSCHRÄNKUNG


3. Vermögensbindung



-  **Beschränkung der Gewinnausschüttung**
 - Vom Jahresüberschuss darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile den im betroffenen Geschäftsjahr zulässigen Eigenmittelzinssatz nicht übersteigt. (§ 10 WGG)

-  **Verwendungspflicht für das Vermögen (Eigenkapital)**
 - Verpflichtende Vermögenswidmung für die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens (§ 1 WGG)
 - Die Bauvereinigung hat ihr Eigenkapital vornehmlich für Hauptgeschäfte einzusetzen (§ 7 Abs 1 bis 2 WGG)

-  **Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder bei Ausscheiden, Auflösung, Übernahme der Anteile oder Entzug**
 - Mitglieder einer Bauvereinigung dürfen im Falle ihres Ausscheidens, der Auflösung der Bauvereinigung, der Übernahme der Anteile oder des Entzuges der Gemeinnützigkeit nicht mehr als die eingezahlten Einlagen und ihren Anteil am verteilbaren Gewinn erhalten (§§ 10, 11, 36 und 36b WGG)

-  **Beschränkung bei „Paketverkäufen“**
 - Die Veräußerung von Bauten und Anlagen (mehr als drei Wohnungen, Geschäftsräume) an Personen die nicht GBVs sind, bedarf der Zustimmung der Landesregierung. (§ 10a Abs 1 lit d WGG)



4. Verhaltensbindung



Organisationspflicht

- z.B. GBVs können nur in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer GmbH oder einer AG mit Sitz im Inland errichtet werden (§ 1 WGG)



Geschäftskreis (Baupflicht)

- Die Geschäftstätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen ist auf einen örtlich und sachlich gesetzlich festgelegten Geschäftskreis beschränkt.
 - örtlich = grundsätzliche Beschränkung auf das Inland (§ 7 WGG)
 - sachlich = in § 7 WGG detailliert festgelegt (Haupt- und Nebengeschäfte, *konnexe Zusatzgeschäfte, Wohnungsbezogene Dienstleistungen, Beteiligungen*)



Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes



Unwirksame und genehmigungspflichtige Geschäfte (Compliance)



Dienstverträge / Prüfung und Aufsicht / Wirtschaftlichkeitsgebot und Corporate Governance / Rechnungslegung

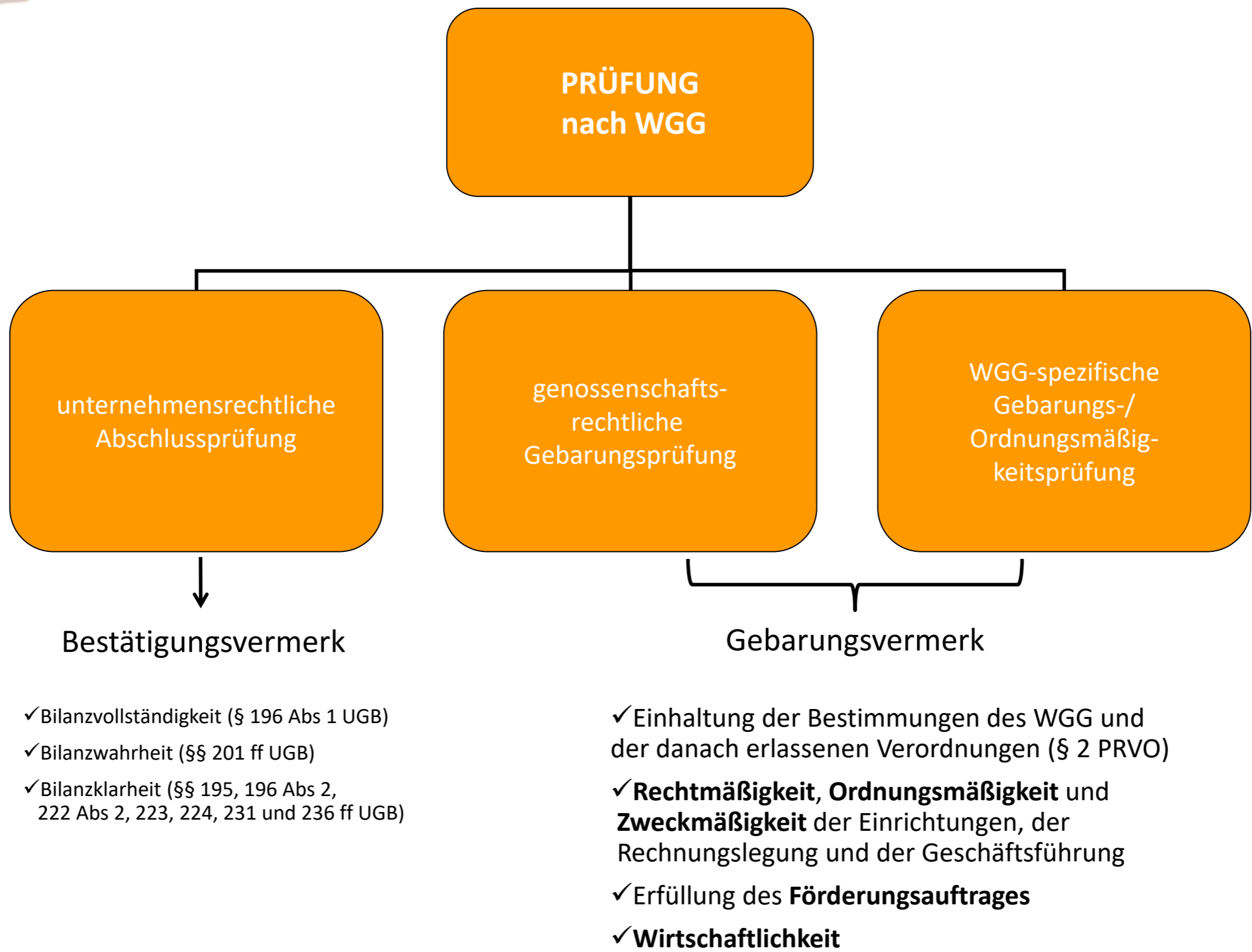


4. Verhaltensbindung



Dienstverträge / **Prüfung** und Aufsicht / Wirtschaftlichkeitsgebot und Corporate Governance / Rechnungslegung

- GBVs müssen einem Revisionsverband angehören (absoluter Verbandszwang, Revisionsverband darf die Aufnahme nicht ablehnen)
- WirtschaftsministerIn kann durch Verordnung Prüfungsrichtlinien (PRVO) erlassen (§ 5 WGG)
- Eine Prüfung ist in jedem Geschäftsjahr durchzuführen
- Für die Durchführung der Prüfung gilt das GenRevG; sie hat sich aber auch auf die Einhaltung des § 1 Abs 2 und der §§ 3 bis 27 WGG zu erstrecken (§ 28 WGG)





4. Verhaltensbindung



Dienstverträge / Prüfung und **Aufsicht** / Wirtschaftlichkeitsgebot
und Corporate Governance / Rechnungslegung

- Die gesamte Geschäftsführung von GBVs unterliegt der behördlichen Überwachung (§ 29 WGG)
- Die Aufsicht erfolgt durch die Landesregierung in deren Bereich die GBV ihren Sitz hat (§ 29 iVm § 32 WGG)
- Der Prüfungsbericht ist der Landesregierung vom Revisionsverband binnen 3 Monaten vorzulegen (§ 28 WGG)
- Ein Auszug aus dem Prüfungsbericht liegt beim Amt der Landesregierung zur Einsichtnahme auf (§ 28/29 WGG)
- Die Landesregierung kann auch selbst oder über private Sachverständige Prüfungen durchführen (§ 29 WGG)

Die gemeinnützigen Kreisläufe durch WGG

**ALLES STRENG
KONTROLLIERT**

Gewinn

ler

g und
rung



Gemeinnützigen
Wohnbau investiert
werden

Gesetzlich geregelt
Ausfinanzierung → ermöglicht Eigen- und Re-Investition in Neubau



↓
25-30% Marktanteil am gesamten Wohnungsneubau

↓
Mieten im Ø 20-25% unter Marktmiete

LATEST NEWS

FINANCIAL STABILITY
REPORT 48



Systemic risks from commercial real estate lending of Austrian banks

One particularity of the Austrian CRE segment is the importance of limited-profit housing associations (GBVs).⁹ GBVs account for 22% of domestic CRE loans, and the largest share is in the “real estate activities” sector. The risk structure of GBVs differs significantly from profit-oriented debtors (non-GBVs). As of year-end 2023, the NPL ratio stood at 3.7% for profit-oriented debtors, whereas it was 0% for GBVs.¹⁰

Equity ratio in %
■ CRE companies (GBVs) ■ CRE companies (non-GBVs)
Source: SABINA database, OeNB.
Note: Data as at December 31, 2021.

Seite 33

CRE companies had on average a lower capitalization than companies from other sectors irrespective of profit orientation (see chart 2).¹¹ However, compared to profit-oriented debtors in the CRE sector, the number of GBVs with negative equity is much lower and close to zero. Moreover, with respect to the availability of liquid assets, we find that GBVs generally have stronger liquidity positions (cash and bank balances) than non-GBVs. Since better capitalization and liquidity as well as legal provisions effectively shield GBVs from market stress, we treat them separately in our assessment of systemic risks in the CRE segment.

Seite 34


(see chart 4). Virtually all losses (98%) stem from profit-oriented debtors (non-GBVs), thus confirming the risk-mitigating character of limited-profit housing associations in Austria. This observation is supported by the distribution of losses across banks. Banks with a high share of GBV financing have lower average losses.


Seite 38


Finanzierung der Bautätigkeit



Grundlagen der Wohnbauförderung in Österreich

-  Wohnbauförderung zählt mit jährlichem Ausgabevolumen in Höhe von rund 2 Milliarden Euro zu den bedeutendsten staatlichen Transfersystemen
 - Staatlicher Anreiz zur Bauproduktion
 - Primäres Ziel: Senkung der Produktionskosten, Erhöhung des Wohnungsangebots
 - WBF-Ausgaben/BIP aber deutlich gesunken (von 1,3% 1996 auf 0,55% im Jahr 2023)

-  Wohnbauförderung ist Länderkompetenz
 - 9 verschiedene Gesetze und Richtlinien respektive Verordnungen
 - Mit Finanzausgleichsgesetz 2017 wurde Finanzierung und Verwendung ausschließlich Ländersache (Wohnbauförderungsbeiträge als Landesabgabe)

-  Wohnbauförderung mehrdimensional
 - Objektförderung (Förderung der Errichtung und der Sanierung von Wohngebäuden)
 - Subjektförderung (Transferleistungen an Haushalte zur Senkung der Wohnkosten)

Volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnbauförderung



Wohnbauförderung in Österreich nach 1945 politischer Konsens

- Seit Ende des 2. Weltkriegs sind rund 75 % alle Neubauwohnungen gefördert (Eigenheime, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen)
- Schwerpunkt auf Objektförderung (85 % der Ausgaben)
- Von 1985 bis 2010 intensive Sanierungsförderung
- Schrittweise „Verlängerung“ der Förderung



Funktionale und historische Verschränkung zwischen Wohnbauförderung und Gemeinnützigkeit

- Aber keine zwingende Verbindung. GBV bauen auch freifinanziert, gewerbliche Bauträger auch gefördert



Politische Steuerungseffekte / Preisdämpfung und Angebotserhöhung / Finanzierungs- und Konjunkturreffekte



GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN

Mitglieder

182

GEMEINNÜTZIGE
BAUVEREINIGUNGEN

Verwaltungsbestand

690.100

MIET- UND
GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

294.660

EIGENTUMSWOHNUNGEN

16.930

NEUE GBV-WOHNUNGEN
PRO JAHR

~25 %

ANTEIL GBV AN GESAMTER
WOHNBAULEISTUNG



3.707 MIO. €

NEUBAUINVESTITIONEN

995 MIO. €

SANIERUNGSINVESTITIONEN

Vollzeit Arbeitsplätze

7.000

BEI GBV

87.900

DURCH WOHNBAUINVESTITIONEN

7,6 €

DURCHSCHNITTLICHE
MIETE GBV
(pro m², inkl. BK und Ust)

25 %

UNTER PRIVATEN ODER
GEWERBLICHEN