

## MIETE IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU

*Wenn man von Mietwohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen spricht – um wie viele Wohnungen handelt es sich dabei und wer bietet sonst noch Mietwohnungen an?*

Die Gemeinnützigen haben einen Mietwohnungsbestand von rd. 600.000 Wohnungen. Das sind 40% aller Mietwohnungen in Österreich. Private und gewerbliche Vermieter und – in weitem Abstand – Gemeinden verfügen ebenfalls über Mietwohnungen.

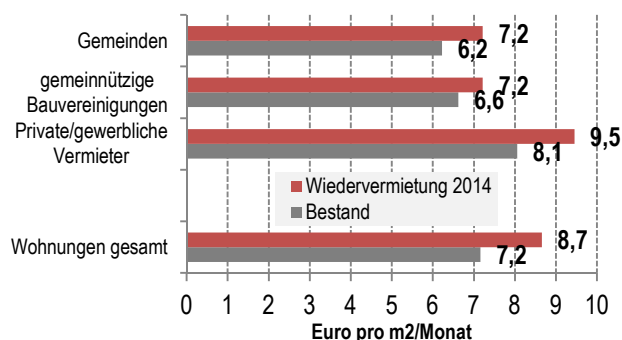
*Es wird immer wieder betont, dass die Mieten im gemeinnützigen Wohnbau billiger sind – wie hoch ist der Kostenunterschied zu anderen Vermietern nun tatsächlich?*

Mit 6,6 Euro/m<sup>2</sup>/Monat liegt die Miete (inkl. BK und USt.) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) um rd. **20% unter dem Niveau von privaten/gewerblichen Vermietern** (8,1 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).

Noch deutlicher ist der Kostenunterschied bei Wohnungen, die 2014 frei geworden sind und wieder vermietet werden konnten: Hier fallen 7,2 Euro/m<sup>2</sup> bei den Gemeinnützigen und 9,5 Euro/m<sup>2</sup> im privaten Sektor an. 35.000 solcher Wohnungen können die GBV jedes Jahr anbieten.

Diese Zahlen stammen aus einer österreichweiten Auswertung der Statistik Austria. Sie stellen Durchschnittswerte dar und können daher selbstverständlich von den individuellen Mieten gemeinnütziger Wohnungen abweichen.

Bruttomieten in Euro/m<sup>2</sup>/Mo. (inkl. Betriebskosten und USt), Österreich 2014



Bei den GBV wohnt man günstiger. Ihre Mieter ersparen sich jährlich rd. **1 Mrd. Euro**, die sie zusätzlich zahlen müssten, wenn sie bei privaten oder gewerblichen Vermietern wohnen.

Die gemeinnützigen Mieten sind nicht nur billiger, sie sind in den letzten Jahren auch **deutlich gedämpfter angestiegen**. Private Hauptmieten erhöhten sich zwischen 2008 und 2014 um 28%, bei den Gemeinnützigen nur um 17%, also nur wenig über der Inflationsrate. Der Anstieg der GBV-Mieten war damit auch geringer als bei den Gemeindewohnungen.

*Was bedeuten die günstigen Mieten bei den Gemeinnützigen für den gesamten Markt?*

Die GBV bieten aber nicht nur ihren rd. 1,4 Mio. Bewohnern leistbare Wohnungen. Durch ihr starkes Gewicht am Mietsektor und den deutlich unter Marktniveau liegenden Mieten tragen sie auch zu einer wirksamen Mietendämpfung am gesamten Wohnungsmarkt bei.



### ***Wonach bestimmt sich die Miete bzw. das Entgelt in den Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen?***

In einer Mietwohnung einer gemeinnützigen Ges.m.b.H. oder Aktiengesellschaft [insgesamt 89 GBV] zahlt man für die Überlassung einer Wohnung eine Miete, in einer Wohnung einer Genossenschaft [insgesamt 98 GBV] ein Nutzungsentgelt: Für den Bewohner hat diese – gesetzlich festgeschriebene – Differenzierung in der Praxis keine Bedeutung. Miete und Nutzungsentgelt müssen jeweils angemessen sein. Sie dürfen nicht höher aber auch nicht niedriger sein als zur Deckung aller Kosten inkl. gesetzlich beschränkter Ertragskomponenten erforderlich.

In der monatlichen Miet- bzw. Entgeltvorschreibung findet der Bewohner alle zugrundeliegenden Bestandteile detailliert aufgeschlüsselt. Auch darunter: die Rückzahlung und Verzinsung der von der Bauvereinigung zur Errichtung der Wohnanlage aufgenommenen Finanzierung. Weiters angeführt werden eine gesetzlich begrenzte Ertragskomponente, ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der für die laufende Erhaltung sowie Sanierungsvorhaben zweckgebunden ist sowie die Betriebskosten und die Umsatzsteuer.

### ***Was sind die Unterschiede in der Mietkalkulation zwischen GBV und privaten/gewerblichen Vermietern?***

Die Mietkalkulation der Gemeinnützigen unterscheidet sich grundlegend von jener des privaten Vermieter-sektors. Während bei den GBV in der

Refinanzierungsphase – also solange die Darlehen für den Bau des Hauses und das Grundstück noch nicht abbezahlt sind – das im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verankerte Kostendeckungsprinzip gilt, orientieren sich die privaten Vermieter bei den Mieten [in den nach 1945 errichteten Wohnungen] an den aktuellen Marktbedingungen. Sie können die Mieten frei vereinbaren. Je größer die Nachfrage, desto teurer die Wohnung.

### ***Was passiert, wenn die zur Errichtung der Wohnungen aufgenommen Kredite von der GBV zurückbezahlt wurden?***

Nach Rückzahlung aller Kredite durch die GBV tritt folgende Regelung in Kraft: Überschreitet die bisherige Miete bzw. Nutzungsentgelt einen bestimmten Wert, muss sie abgesenkt werden. Liegt sie darunter, bleibt sie unverändert.

Mit der WGG-Novelle 2016 wurde diese „Grundmiete“ auf 1,75 Euro/m<sup>2</sup>/Monat zuzüglich eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und einer Ertragskomponente begrenzt. Bis dahin konnte eine Miete im Ausmaß des um 30% reduzierten burgenländischen Richtwertes von insgesamt 3,44 Euro/m<sup>2</sup>/Monat vorgeschrieben werden. In Summe war das in etwa so viel wie nach der neuen Bestimmung.

Zu Absenkungen dieser Mieten ist es in den letzten Jahren allerdings kaum gekommen, da sie deutlichen unter dem Grenzbetrag lagen: Im Durchschnitt betragen die Mieten in ausfinanzierten Objekten rd. 1,3 Euro/m<sup>2</sup>/Monat exkl.



Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Mit EVB waren das 3 Euro/m<sup>2</sup>/Monat.

Der entschuldete Wohnungsbestand der GBV weist damit konkurrenzlos niedrige Mieten auf.

***Müssen auch die Mieten privater Wohnungen nach Rückzahlung der Darlehen abgesenkt werden?***

Nein, für Objekte von privaten/gewerblichen Vermietern kann auch nach Abstattung aller Darlehen die wesentlich höhere angemessene Marktmiete verlangt werden. Die entschuldeten Wohnungen der Gemeinnützigen bleiben dagegen dauerhaft zu einer streng limitierten „Grundmiete“ erhalten.

***Und wie ist das bei geförderten Wohnungen?***

Bei den Gemeinnützigen wirkt sich damit auch die Wohnbauförderung, mit der die Errichtung von preisgebundenen Mietwohnungen unterstützt wurde, dauerhaft in günstigen Mieten aus. Dagegen können private bzw. gewerbliche Eigentümer die im Vergleich zur geförderten Miete ungleich höhere Marktmiete lukrieren, sobald die Förderungsdarlehen abbezahlt sind.

Dazu ein Beispiel: Eine in 1030 Wien liegende rd. 54 m<sup>2</sup> große Wohnung eines gewerblichen Bauträger wurde in einem Wohnungsinserat um 416 Euro/Monat angeboten, dies mit dem Hinweis, dass die Miete nach Auslaufen der Wohnbauförderung auf 795 Euro/Monat steigt. Bei den Gemeinnützigen würde die Miete nur 297 Euro/Monat ausmachen.

***Dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen mit der Miete Gewinne machen – und warum eigentlich?***

Die Gemeinnützigen dürfen selbstverständlich Gewinne machen – auch mit der Miete. Solche Ertragskomponenten sind im WGG ausdrücklich vorgesehen. Allerdings sind die aus der Miete stammenden Gewinne kein nach Belieben zu genießender Profit, sondern ein Finanzierungsauftrag.

Erträge müssen aufgrund der gesetzlichen Reinvestitions- und Baupflicht wieder in den Ankauf von Grundstücken, Neubau und Sanierung eingesetzt werden. Um ihrem gesetzlichen Auftrag der Wohnversorgung nachkommen zu können, benötigen die GBV Eigenkapital. Verfügt ein Unternehmen über eine gute Eigenkapitalausstattung, verbessert sich damit auch gleichzeitig seine Bonität bei Banken und es kann zinsgünstige Darlehen aufnehmen. Zudem ist sie zur Risikoabsicherung unablässig.

Die erwirtschafteten Gewinne werden wieder in den Wohnungsneubau für künftige Bewohnergenerationen eingesetzt. Das entspricht dem im WGG verankerten Generationenausgleich. Der gemeinnützige Wohnbausektor ist als wohnungswirtschaftliches Kreislaufsystem zur Schaffung von Wohnbaukapital für die Errichtung kostengünstiger Wohnungen angelegt.

***Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen Gewinne machen können – worin unterscheiden sie sich dann von anderen Vermietern/Bauträgern?***

Die stark limitierten Erträge und der verpflichtende Einsatz in Neubau und Sanierung sind ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinnützigen. Derartige gesetzliche Auflagen finden sich im privaten Wohnungssektor nicht. Er hat nicht nur freie Hand in der Mietenvorschreibung, auf ihn wirft auch keiner ein Auge bei der Gewinnverwendung, bei seinem Wohnungsbestand fragt niemand, ob er schon ausfinanziert ist. Von dem deutlich höheren Mietniveau ganz zu schweigen. Zum Handkuss kommen dabei die Bewohner nicht nur durch höhere Wohnkosten, sondern auch bei der Wohnqualität. Zeigen doch alle Untersuchungen, dass die Gemeinnützigen ihre Häuser wesentlich besser in Schuss halten als die privaten und gewerblichen Vermieter. Die jährliche Sanierungsrate bei den GBV beträgt 5 Prozent, bei ihren Konkurrenten lediglich 2 Prozent.

**Wie sehen die Österreicherinnen und Österreicher die Bedeutung der Gemeinnützigen?**

Aus einer im Auftrag des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen durchgeführten Umfrage (1.000 Interviews) des Gallup-Instituts geht hervor, dass die Leistbarkeit des Wohnens das größte Anliegen der Österreicherinnen und Österreicher ist. 90% anerkennen dabei die hohe Bedeutung der Gemeinnützigen und mehr als 60% erwarten, dass ihr Stellenwert im österreichischen Wohnungswesen künftig sogar noch steigen wird,

**Gallup-Umfrage: Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für das Wohnungswesen im Land**

