

Gemeinnützige Wohnungswirtschaft/ Rechnungshof

Gemeinnützige wirtschaften mit Langfrist-Perspektive

Utl: GBV verteidigen ihr Wirtschaftsmodell gegen Kritik des Rechnungshofes

„Gerade die jüngste wirtschaftliche Entwicklung führt uns drastisch vor Augen, dass eigenkapitalstarke Unternehmen krisenresistenter sind als Unternehmen mit geringem Eigenkapital und dementsprechend hohem Bedarf an einer Fremdfinanzierung“, betont Mag. Karl Wurm. Die starke Position der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erweise sich als ein wesentlicher Faktor dafür, dass der österreichische Wohnungsmarkt von einer Immobilienkrise verschont geblieben wäre. Der Obmann des Dachverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) nimmt damit Bezug auf den Rechnungshof, der in seinem jüngsten Bericht den Gemeinnützigen zu hoher Gewinne vorgeworfen hat.

„Die GBV agieren unter strengen gesetzlichen Auflagen, die nur in sehr beschränktem Maß Gewinne ermöglichen. Überdies bleibt der weitaus größte Teil dieser Erträge im Unternehmen, wird nicht an die Eigentümer ausgeschüttet und ist für den Einsatz im Wohnbau zweckgebunden“, streicht der GBV-Obmann hervor. Resultat dieser Vorgangsweise seien Mieten, die deutlich unter dem Marktniveau liegen sowie ein Bauzustand der Häuser, der weitaus besser sei, als der bei privaten und gewerblichen Wohnbauträgern sowie den Eigenheimen: „Mit einer jährlichen Sanierungsrate von mehr als 3 Prozent liegen die Gemeinnützigen heute schon deutlich über den von der Bundesregierung angepeilten Klimazielen und um Längen vor den Konkurrenten im Wohnungssektor“.

Der vom Rechnungshof für die rund 180 gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 410 Millionen bezifferte Jahresüberschuss für 2005 sei überdies nicht als bar zur Verfügung stehendes Kapital zu sehen, da ein beachtlicher Teil davon für die Darlehensrückzahlungen aufzuwenden sei, stellt Wurm klar. Tatsächlich seien es 200 Mio. Euro. So wäre etwa der von Rechnungshof monierte Jahresüberschuss eines Unternehmens von 18,7 Mio Euro zu mehr als zwei Drittel für derartige Rückzahlungen gebunden.

Die GBV haben in den Jahrzehnten ihrer Tätigkeit ein Eigenkapital von 3,8 Mrd. € erwirtschaftet, davon sind rd. 3,2 Mrd. langfristig in Wohngebäuden, Grundstücken und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt, der Rest steht für Zwischenfinanzierungen zur Verfügung. Diese „Eigenfinanzierungskraft“ käme den Mieter zu Gute, da aus einem – wie derzeit üblich – GBV-Eigenmittel-Anteil von 10 bis 15 % an den Gesamtkosten einer Neubauwohnung eine Dämpfung der Miete zwischen 270 und 360 € pro Jahr resultiere.

„Und dieser Eigenmitteleinsatz der GBV wird“ – so Wurm – „laufend wichtiger, da sich der Anteil der Wohnbauförderungsdarlehen an der Finanzierung von Wohnungen sukzessive von zwei Drittel der Baukosten auf ein Drittel verringert hat. Die Gemeinnützigen konnten durch ihr Kapital, das dem Gesetz entsprechend mit einem langfristig weit unter dem Marktniveau liegenden Zinssatz eingesetzt wird, zumindest teilweise diese Ausdünnung der öffentlichen Mittel kompensieren“.

Die durch eine solide Kapitalbasis untermauerte hohe Bonität der Gemeinnützigen würde sich besonders jetzt als enormer Vorteil erweisen, da die Banken in ihrer Kreditvergabe für Wohnbauprojekte sehr vorsichtig geworden sind. Wurm: „Wir merken es an den Risikoaufschlägen, die für Wohnbaudarlehen verlangt werden. Hier kommen die Gemeinnützigen weitaus besser weg als andere Wohnbauträger, und von diesen Zinsvorteil profitieren wieder unsere Kunden.“

„Wenn der Rechnungshof uns vorwirft, dass sich erhebliche stille Reserven bei Gebäuden und Liegenschaften nicht in unseren Bilanzen vorfinden so sei daran erinnert“, meint der GBV-Obmann, „dass gerade das spekulative Aufwerten in den Bilanzen vieler Immo-Bauträger zum Platzen der Immobilienblase geführt hat. Die Gemeinnützigen bilanzieren lieber mit großer kaufmännischer Vorsicht, mit Realitätssinn und richten ihr Agieren nicht an Renditeerwartungen für die Anleger aus, sondern an der Zielsetzung einer langfristigen Bewirtschaftung sozial gebundenen und leistbaren Wohnraums.“

Rückfragehinweis:
Mag. Karl Wurm
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Tel. 1/ 401 09 / 10 DW