
Kostendeckende Miete: Was heißt das?

Lukas Tockner*

Alles, was überhaupt gedacht werden kann,
kann klar gedacht werden.
Alles, was sich aussprechen lässt,
lässt sich klar aussprechen.
Ludwig Wittgenstein

1. Einleitung

In Österreich gibt es ein Gesetz, um das wir in Deutschland beneidet werden. Es handelt sich um das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Dieses regelt unter anderem ein Detail, zu welchen Konditionen gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Wohnungen vermieten dürfen. Die Inhalte der zwei diesbezüglich maßgebenden Paragraphen 13 und 14 werden unter Rechtskundigen gemeinhin als „Kostendeckungsprinzip“ bezeichnet.

In der Betriebswirtschaft wiederum gibt es eigene Prinzipien, anhand derer Kosten bestimmt und abgegrenzt werden. Dabei werden die sogenannten „Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung“ herangezogen. Im vorliegenden Aufsatz werden die Kostenbegriffe herausgearbeitet, welche sich aus diesen beiden Zugängen ergeben. Dabei wird gezeigt, dass gleiche Sachverhalte gemäß „Rechtsrealität“ anders bezeichnet werden als gemäß „Betriebsrealität“. Missverständnisse zwischen unterschiedlichen Akteuren sowie in der öffentlichen Debatte sind daher naheliegend und auch Vorurteile nicht ausgeschlossen.

Die nachstehenden Ausführungen sollen einen Beitrag leisten, um diese Angelegenheit aufzuklären. Zu diesem Zweck wird gemäß folgender Struktur erörtert: Im ersten Abschnitt wird die Höhe der kostendeckenden Miete in einem neu errichteten Wohnhaus berechnet. Ferner wird untersucht, wie sich das sozial gebundene Reinvermögen der anbietenden, gemeinnützigen Bauvereinigung entwickelt, wenn diese Mieten von der Bewohnerschaft bezahlt werden.

* Mehrere Personen haben einen Beitrag zu diesem Aufsatz geleistet, wofür ich mich herzlich bedanken möchte. Maria Tockner hat den Erstentwurf sprachlich überarbeitet. Gerald Visjager hat die darin aufgestellte Buchführung durchgesehen und korrigiert. Eva Bauer, Erwin Bruckner, Michael Gehbauer, Walter Rosifka und Andreas Sommer haben wertvolle Kommentare und Anregungen zur Erstfassung gegeben.

Im zweiten Abschnitt wird der unternehmensrechtliche Kontext der vorhergehenden Reinvermögensrechnung dargestellt. In der Folge werden die unternehmensrechtlichen Vorgaben der sogenannten betrieblichen Kostenrechnung gegenübergestellt.

Im dritten Abschnitt wird eine weitere, substanzielle Passage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auf Basis der bis dahin gezogenen Schlüsse analysiert. Hierbei wird ein Vorschlag unterbreitet, wie gewisse Sachverhalte neu bezeichnet werden könnten. Die Absicht dahinter ist, Identität zu stiften zwischen den Bezeichnungen der „Rechtsrealität“ und jenen der „Betriebsrealität“.

Im vierten Abschnitt werden einige Missverständnisse aufgezeigt, welche in der öffentlichen Debatte über kostendeckende Mieten und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zeitweise sehr präsent waren. Etwa wird am Diskurs zur sogenannten „Auslaufannuität“ dargestellt, dass die dazu veröffentlichten Meinungen dem zugrundeliegenden Sachverhalt nicht gerecht wurden. Abschließend wird erörtert, welche wohnpolitischen Implikationen sich aus der Analyse ergeben. Dabei wird u. a. diskutiert, ob laufende Einkommenskontrollen im gemeinnützigen Wohnbau zweckmäßig oder unzweckmäßig sind.

2. Kostendeckende Mieten und Entwicklung gemeinnütziger Reinvermögen

In diesem Abschnitt wird zuerst dargelegt, wie bei einem neu errichteten Geschoßbau die Mieten gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz berechnet werden. Exemplarisch wird ein Haus mit hundert Wohnungen herangezogen. In einem zweiten Schritt wird analysiert, was es für eine gemeinnützige Bauvereinigung wirtschaftlich bedeutet, so ein Haus zu errichten und zu vermieten.

In Tabelle 1 sind die Grund- und Baukosten für ein Beispielhaus mit hundert Wohnungen zusammengefasst, welche durchschnittlich über 75 Quadratmeter Nutzfläche verfügen. Bei Baukosten¹ von 1.900 € und Grundkosten² von 300 € pro Quadratmeter ergeben sich insgesamt Herstellungskosten von 16,5 Mio. €. Die Finanzierung eben dieser erfolgt gemäß der sogenannten Wiener Hauptförderung.³ Der größte Teil der zu finanzierenden Summe wird über ein herkömmliches Bankdarlehen aufgebracht. Die Förderung seitens der öffentlichen Hand erfolgt in diesem Beispiel anhand eines Darlehens, welches etwas mehr als ein Viertel der Herstellungskosten abdeckt. Die in der Wiener Hauptförderung üblichen, hohen Finanzierungsbeiträge der BewohnerInnen decken schließlich das übrige knappe Viertel.

Tabelle 1: Herstellungskosten und ihre Finanzierung

		Pro m ² Nutzfläche	Wohnhaus mit 7.500 m ² Nutzfläche
Herstellung	Baukosten	1.900,00 €	14.250.000,00 €
	Grundkosten	300,00 €	2.250.000,00 €
	Summe	2.200,00 €	16.500.000,00 €
Finanzierung	Bankdarlehen	1.100,00 €	8.250.000,00 €
	Wohnbauförderungsdarlehen	600,00 €	4.500.000,00 €
	Baukostenbeitrag	200,00 €	1.500.000,00 €
	Grundkostenbeitrag	300,00 €	2.250.000,00 €

Quelle der Tabellen 1 bis 8: eigene Berechnungen.

Nachdem die Herstellungskosten und ihre Finanzierung nun bekannt sind, kann die kostendeckende Miete bestimmt werden. Gemäß den Vorgaben in § 14 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sind dafür u. a. die jeweiligen Darlehensbedingungen relevant. In Tabelle 2 sind sowohl für das Bank- wie auch das Förderdarlehen die entsprechenden Konditionen angeführt. Bezüglich des Bankdarlehens wird eine Laufzeit von 25 Jahren und ein fixer effektiver Zinssatz von drei Prozent unterstellt. Ferner erhöht sich die jährlich seitens der Bauvereinigung an die Bank zu leistende Rate um 1,75%.⁴ Daraus ergibt sich anhand der Standardformel für jährliche, geometrisch fortschreitende, nachschüssige Renten eine Rate von 392.015,02 €. ⁵ Für eine Durchschnittswohnung mit 75 Quadratmetern sind das 3.920,15 € pro Jahr.

Tabelle 2: Raten zur Darlehensbedienung

	Konditionen	Jährliche Rate
Bankdarlehen	25 a, $i = 3\%$, $g = 1,75\%$	392.015,02 €
Förderdarlehen	$i = 1\%$, 25 a tilgungsfrei	45.000,00 €

Das Förderdarlehen wird für die Laufzeit des Bankdarlehens tilgungsfrei gestellt. Für die ersten Raten sind daher nur die Zinsen in der Höhe von 1% maßgebend.⁶ Es ergibt sich (in den ersten 25 Jahren) eine Rate von 45.000 €. Auf eine Durchschnittswohnung entfallen demgemäß 450 € jährlich.

In Tabelle 3 ist schließlich, basierend auf den vorhergehenden Aufstellungen und Berechnungen, die kostendeckende (Netto-)Miete zusammengestellt. Die Betriebskosten im Allgemeinen und das Verwaltungskostenpauschale im Besonderen werden dabei ausgeklammert. Der Summenwert in der Tabelle entspricht dem, was gemeinhin als „Nettomiete inklusive Umsatzsteuer“ bezeichnet wird.⁷

Tabelle 3: Kostendeckende Nettomiete pro m² und pro Wohnung

Entgeltkomponente	Pro m ² und Monat	Pro Wohnung und Monat
a) Rate Bankdarlehen ⁸	4,36 €	326,68 €
b) Zinsen Förderdarlehen ⁹	0,50 €	37,50 €
c) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ¹⁰	0,51 €	38,25 €
d) 2% Wagniszuschlag ¹¹ – auf a) bis c)	0,11 €	8,05 €
e) 10% Umsatzsteuer ¹² – auf a) bis d)	0,55 €	41,05 €
Summe	6,02 €	451,53 €

Monatlich und auf den Quadratmeter gerechnet ergibt sich aus der Rate für das Bankdarlehen und die Zinsen für das Förderdarlehen ein Betrag von 4,86 €. ¹³ Dazu kommt der sog. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, dessen Höhe gesetzlich geregelt ist. ¹⁴ Der Wagniszuschlag von 2% ist konzeptuell für Leerstände und diesbezügliche Mietausfälle vorgesehen. Schließlich ist auf alle diese Beträge der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 10% anzuwenden.

In Summe ergibt sich pro Quadratmeter und Wohnung eine Nettomiete inklusive Umsatzsteuer von 6,02 €. Für eine Wohnung mit 75 Quadratmetern Nutzfläche sind das im Monat 451,53 € ohne Betriebs- und Energiekosten.

In den folgenden Absätzen wird dargestellt, was die von den Wohnungsnachfragenden zu bezahlenden, kostendeckenden Mieten für einen gemeinnützigen Anbieter wirtschaftlich bedeuten. Dabei wird gemäß den allgemein anerkannten Prinzipien der sog. externen Rechnungslegung vorgegangen, die als Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bezeichnet werden. ¹⁵ Die Ausgangslage wird anhand einer Eröffnungsbilanz abgebildet. In weiterer Folge wird einerseits mit einer Gewinn- und Verlustrechnung quantifiziert, wie sich das Reinvermögen entwickelt. Andererseits wird in einer Kapitalflussrechnung kalkuliert, wie sich die liquiden Mittel verändern. Die wirtschaftlichen Ergebnisse einer Rechnungsperiode werden wiederum in einer (Folge-)Bilanz zusammengefasst.

In Tabelle 4 ist das Beispielhaus bilanziell erfasst. Die Beträge aus Tabelle 1 sind noch einmal angeführt. Sie sind aber nun gemäß der üblichen

Tabelle 4: Bilanz der gemeinnützigen Bauvereinigung in t = 0

Aktiva			Passiva		
AV ¹⁶	Grundstück	2.250.000,00 €	2.250.000,00 €	Grundkostenbeiträge	VB ¹⁷
	Bauwerk	14.250.000,00 €	1.500.000,00 €	Baukostenbeiträge	
			4.500.000,00 €	Förderdarlehen	
			8.250.000,00 €	Bankdarlehen	
Bilanzsumme		16.500.000,00 €	16.500.000,00 €	Bilanzsumme	

Bilanzierungssystematik gruppiert. Auf der Aktivseite der Bilanz – der sog. Vermögensseite – findet sich die Wohnimmobilie im Anlagevermögen. Sie ist in das Grundstück und das darauf befindliche Bauwerk untergliedert.

Auf der Passivseite – der sog. Finanzierungsseite – ist dargestellt, wie die in der gemeinnützigen Bauvereinigung vorhandenen und aktivseitig abgebildeten Vermögenswerte finanziert wurden. Aufgrund der vereinfachten und stilisierten Darstellung sind hier im Ausgangszeitpunkt $t = 0$ lediglich Verbindlichkeiten und keinerlei sozial gebundenes Reinvermögen angeführt. Es handelt sich dabei erstens um die Verbindlichkeiten gegenüber den BewohnerInnen, zweitens um die Verbindlichkeit aus dem Wohnbauförderungsdarlehen gegenüber der öffentlichen Hand. Erstere basieren auf den Grundkosten- und Baukostenbeiträgen der BewohnerInnen. Schließlich ist drittens die Verbindlichkeit gegenüber der Bank entsprechend verbucht.

Die Bilanzsumme in Höhe von 16,5 Millionen € ergibt sich, wenn die einzelnen Posten auf jeder Seite der Bilanz addiert werden.

Mit den bisherigen Ausführungen wurde die Grundlage geschaffen, um eine für diesen Aufsatz zentrale Frage zu beantworten. Anhand einer Gewinn- und Verlustrechnung wird nun analysiert, wie die gemeinnützige Bauvereinigung bei den festgesetzten Mieten wirtschaftet. Für die in Tabelle 5 angestellte Rechnung sind einige Annahmen zu treffen: Die Abschreibungen werden mit 1% angesetzt. Das ist gemäß der Entgeltrichtlinienverordnung zulässig.¹⁸ Ferner wurde angenommen, dass von den eingenommenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen rund ein Drittel für kleinere Reparaturen ausgegeben wird. Schließlich wurde unterstellt, dass sich Erträge aus der Entgeltkomponente Wagniszuschlag und Aufwände aufgrund von fluktuationsbedingten Leerständen ausgleichen.¹⁹

Wie ist es nun um das wirtschaftliche Ergebnis der gemeinnützigen Bauvereinigung nach der ersten Periode bestellt? Auf der Ertragsseite finden sich neben den Mietzahlungen der BewohnerInnen zwei weitere Posten.

Tabelle 5: Gewinn- und Verlustrechnung der gemeinnützigen Bauvereinigung in $t = 1$

	Ertrag	Aufwand	
Mieterlöse	492.573,32 €	247.500,00 €	Zinsen Bank
Verwohung Baukostenbeiträge	15.000,00 €	45.000,00 €	Zinsen Förderdarlehen
Verwohung Grundkostenbeiträge	22.500,00 €	142.500,00 €	Abschreibungen (1%)
		30.000,00 €	Zuweisung VB Hausbewirtsch.
		15.900,00 €	Instandhaltung
		9.658,30 €	Mietausfälle wg. Leerständen
Summe	530.073,32 €	490.558,30 €	Summe
		39.515,02 €	Jahresüberschuss

Es handelt sich um die sog. „Verwornung“ der Grund- und Baukostenbeiträge. Diese Forderungen der BewohnerInnen gegenüber der gemeinnützigen Bauvereinigung vermindern sich jährlich um ein Prozent.²⁰ Das stellt aus Sicht der Bauvereinigung einen (nicht liquiditätswirksamen) Ertrag dar.

Auf der Aufwandsseite sind die Zinsen auf Bank- und Förderdarlehen der größte Posten. Es folgen die Abschreibungen, welche die leistungserstellungsbedingte Wertminderung des Bauwerks erfassen und im Anlagevermögen abbilden. Der Posten „Zuweisung Verbindlichkeit aus der Hausbewirtschaftung“ erklärt sich aus einer Regelung im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Die seitens der BewohnerInnen geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeträge sind jeweils einem einzelnen Haus zuzurechnen. Nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind nach zwanzig Jahren den zu diesem Zeitpunkt dort Wohnenden zurückzuzahlen.²¹ Aus diesem Grund sind jene 30.000 € an Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, welche über die angenommenen, kleineren Reparaturen hinausgehen, nicht gewinnwirksam. Schließlich sind aufwandsseitig noch die fluktuationsbedingten Mietausfälle verbucht.

In Summe ergibt sich ein Jahresüberschuss – das heißt eine Erhöhung des gemeinnützigen, sozial gebundenen Reinvermögens²² – von 39.515,02 €. Ursächlich dafür ist einerseits die Verwornung der Finanzierungsbeiträge, welche (Rein-)Erträge in der Höhe von 37.500 € ergibt. Andererseits liegt die nicht aufwandswirksame Tilgung der Außenfinanzierung um 2.015,02 € über der Wertminderung des Anlagevermögens. Die gemeinnützige Bauvereinigung hat demnach bei kostendeckenden Mieten überkostendeckend gewirtschaftet.

Um die Folgebilanz für den Zeitpunkt $t = 1$ erstellen zu können, ist noch eine Kapitalflussrechnung erforderlich. Diese findet sich in Tabelle 6. Die Einzahlungen beschränken sich auf die seitens der BewohnerInnen bezahlten Mieten. Die Rate für den Bankkredit (also Zinsen plus Tilgung) ist die größte Auszahlung der Wirtschaftsperiode. Ferner fließen liquide Mittel in Höhe der Zinsen für das Förderdarlehen, der durchgeführten, kleineren Reparaturen und der Umsatzsteuer aus der Bauvereinigung ab. Ebenfalls verbucht sind die unterstellten, fluktuationsbedingten Mietausfälle.

In Summe erhöhen sich die liquiden Mittel in der Rechnungsperiode um 30.000 €. Das entspricht den nicht ausgegebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.

Nun kann die Bilanz in $t = 1$ erstellt werden. Diese findet sich in Tabelle 7. Aktivseitig ist der Wert des Hauses im Ausmaß der Abschreibungen vermindert. Im Umlaufvermögen sind liquide Mittel in der Höhe von 30.000 € verbucht. Unter dem Strich ergibt sich eine verkürzte Bilanzsumme von 16.387.500 €. Passivseitig zeigt sich, dass die gemeinnützige Bauvereinigung 39.515,02 € sozial gebundenes Reinvermögen erwirtschaftet hat. In

Tabelle 6: Kapitalflussrechnung der gemeinnützigen Bauvereinigung in $t = 1$

	Einzahlung	Auszahlung	
Mieterlöse	492.573,32 €	392.015,02 €	Kredit Bank
Umsatzsteuer	49.257,33 €	45.000,00 €	Zinsen Förderdarlehen
		15.900,00 €	Instandhaltung
		49.257,33 €	Umsatzsteuer
		9.658,30 €	Mietausfälle wg. Leerständen
Summe	541.830,65 €	511.830,65 €	Summe
		30.000,00 €	Erhöhung liquide Mittel

dieser beispielhaften Darstellung wird der Jahresüberschuss vollständig einbehalten und den entsprechenden Rücklagen zugewiesen. Der Posten „Rücklage für Kostendeckung“ basiert auf einer spezifischen Vorgabe des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Tabelle 7: Bilanz der gemeinnützigen Bauvereinigung in $t = 1$

Aktiva			Passiva		
AV	Grundstück	2.250.000,00 €	2.015,02 €	RL für Kostendeckung	RV ²³
	Bauwerk	14.250.000,00 €	37.500,00 €	Gewinn	
UV	Liquide Mittel	30.000,00 €	2.227.500,00 €	Grundkostenbeiträge	VB
			1.485.000,00 €	Baukostenbeiträge	
			4.500.000,00 €	Förderdarlehen	
			8.105.484,98 €	Bank	
			30.000,00 €	Verbindlichkeit Hausbew.	
Bilanzsumme		16.387.500,00 €	16.387.500,00 €	Bilanzsumme	

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Mietparteien sind geringer als in $t = 0$, ebenso wie jene gegenüber der Bank. Neu hinzugekommen ist die auf nicht ausgegebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen basierende Verbindlichkeit aus der Hausbewirtschaftung.

Um zu skizzieren, wie die Bewirtschaftung des Hauses weiter verläuft, wurden noch vier Perioden durchgerechnet.²⁴ Das Ergebnis – also die Bilanz in $t = 5$ – findet sich in Tabelle 8. Im Anlagevermögen ist der leistungserstellungsbedingte Wertverzehr des Hauses im Ausmaß der kumulierten Abschreibungen abgebildet. Unter den getroffenen Annahmen zu kleineren Instandhaltungsreparaturen erhöhen sich die liquiden Mittel ebenfalls linear. In Summe hat sich die Bilanz weiter verkürzt.

Passivseitig hat sich die Position Gewinnrücklagen linear erhöht – genau in jenem Ausmaß, in dem sich die Verbindlichkeiten aus Grund- und Baukostenbeiträgen reduziert haben. Die Verbindlichkeit aus der Hausbewirtschaftung ist ebenfalls linear angewachsen. Lediglich zwei Posten haben

sich nicht linear entwickelt: die Rücklage für Kostendeckung und die Verbindlichkeit gegenüber der Bank. Ursächlich dafür ist, dass bei jeder Kreditrate aufgrund der geringeren Restschuld aus der Vorperiode der Zinsanteil sinkt und der Tilgungsanteil steigt. Zudem ist jede Kreditrate um 1,75% höher als die vorhergehende.

Tabelle 8: Bilanz der gemeinnützigen Bauvereinigung in $t = 5$

Aktiva			Passiva		
AV	Grundstück	2.250.000,00 €	126.670,87 €	RL für Kostendeckung	RV
	Bauwerk	13.537.500,00 €	150.000,00 €	Gewinnrücklagen	
UV	Liquide Mittel	150.000,00 €	37.500,00 €	Gewinn	
			2.137.500,00 €	Grundkostenbeiträge	VB
			1.425.000,00 €	Baukostenbeiträge	
			4.500.000,00 €	Förderdarlehen	
			7.410.829,13 €	Bank	
			150.000,00 €	Verbindlichkeit Hausbew.	
Bilanzsumme		15.937.500,00 €	15.937.500,00 €	Bilanzsumme	

In Summe hat sich das sozial gebundene Reinvermögen der gemeinnützigen Bauvereinigung nach fünf Jahren spürbar erhöht. Insbesondere die sog. „Rücklage für Kostendeckung“ entwickelt sich dynamisch. Zwischenzeitlich können aus den bisherigen Erörterungen zwei Schlüsse gezogen werden. Erstens ist die gemeinnützigkeitsrechtliche, kostendeckende Miete aus betriebswirtschaftlicher Sicht reinvermögenserhöhend. Zweitens zeigt sich, dass sich bei der gemeinnützigen Bewirtschaftung von langfristigen Vermögensgegenständen, wie Miethäusern, das sozial gebundene Reinvermögen und die liquiden Mittel relativ unabhängig entwickeln können.

3. Unternehmensrechtliche Buchführung und betriebliche Kostenrechnung

Im ersten Abschnitt wurde dargestellt, wie eine rechtskonforme, kostendeckende Vermietung anbieterseitig zu Jahresüberschüssen und einem entsprechenden Aufbau an sozial gebundenem Reinvermögen führt. Wie erwähnt, wurden die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung angewandt, die in der Praxis maßgeblich für die externe Rechnungslegung sind. In diesem Abschnitt wird nun darauf eingegangen, wie die Kosten auf betrieblicher Ebene – also intern – quantifiziert werden. Dabei wird die Kostenrechnung angewandt. In einem Skriptum des Verbands Österreichischer Gewerkschaftlicher Bildung ist dazu ausgeführt:

„Ausgangspunkt der Kostenrechnung ist die Buchhaltung, insbesondere die Gewinn- und Verlustrechnung. Es ist manchmal problematisch, alle Aufwendungen der Buchhaltung 1:1 für die Kostenrechnung zu übernehmen, weil sie mit der eigentlichen Betriebstätigkeit nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehen. (...)“

Andererseits werden in der Buchhaltung manche Kosten nicht oder nur teilweise erfasst. Sie sind aber für betriebswirtschaftlich richtige Entscheidungen zB für die Preiskalkulation zu berücksichtigen. Daher werden in der Kostenrechnung zusätzlich „*kalkulatorische Kosten*“ aufgenommen. Zu den kalkulatorischen Kosten gehören [unter anderem] die kalkulatorischen Abschreibungen, die kalkulatorischen Zinsen [und] die kalkulatorischen Wagnisse (...)“ (Hofmann [2013] 16f, Hervorhebung im Original).

Hier wird nun zuerst erörtert, wie sich buchhalterische Aufwände und kalkulatorische Kosten unterscheiden. In weiterer Folge werden die gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorgaben zur kostendeckenden Miete den Buchhaltungs- und Kostenrechnungskonventionen gegenübergestellt.

Weiter oben wurde bereits ausgeführt, dass die Abschreibungen jenen Wertverzehr des Anlagevermögens abbilden, welcher durch die Leistungserstellung entsteht. Die Berücksichtigung dieses Aufwands soll gewährleisten, dass ein spezifischer Vermögensgegenstand am Ende seiner Nutzungsdauer ersetzt werden kann. Die Abschreibungen sind damit Teil der sog. Innenfinanzierung.²⁵ Zwischen buchhalterischen und kalkulatorischen Abschreibungen gibt es zwei wesentliche Unterschiede: Einerseits unterscheidet sich die Abschreibungsbasis, andererseits die unterstellte Nutzungsdauer. Die Buchführung für Externe folgt den Vorgaben des Unternehmens- und des Steuerrechts. Als Basis der buchhalterischen Abschreibungen sind demgemäß die Anschaffungs- oder Herstellungskosten heranzuziehen. Die Nutzungs- und damit Abschreibungsdauer bestimmt sich aus den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen. Die kalkulatorischen Abschreibungen basieren demgegenüber auf den aktuellen Wiederbeschaffungskosten. Ferner ist für sie die (geschätzte) tatsächliche Nutzungsdauer eines Vermögensgegenstandes maßgeblich.

Kalkulatorische Zinsen stellen gewissermaßen die Vergütung des in einem Unternehmen gebundenen Reinvermögens dar. Begründet werden sie u. a. mit den der Betriebsführung innewohnenden Risiken oder dem Verzicht auf Erträge aus anderwärtigen Veranlagungen. In der unternehmens- und steuerrechtlichen Rechnungslegung sind keine kalkulatorischen Zinsen vorgesehen. Im Rahmen der betriebsinternen Kostenrechnung liegt es im Ermessen der Verantwortlichen, ihre Höhe festzusetzen.

Schließlich berücksichtigen kalkulatorische Wagnisse „die nicht versicherten Einzelrisiken“.²⁶

Die für diese Erörterung relevanten Unterschiede zwischen Buchführung und Kostenrechnung sind damit herausgearbeitet. Es folgt die Ge-

Tabelle 9: Kostendeckungsmiete, Aufwandsrechnung und Kostenrechnung

Komponenten der kostendeckenden Miete		Buchhalterische Aufwände		Rechnerische Kosten	
Ziffer in § 14 Abs 1 WGG	Bezugsgröße	Anfall		Anfall	Abweichende Bezugsgröße
1 Abschreibung für Abnutzung	Eigenfinanzierte Baukosten	Ja		Ja	Wiederbeschaffungskosten
1 Tilgungszahlungen	Kredit(e) zur Finanzierung von HK ²⁸	Nein		Nein	
2 Fremdmittelzinsen	Kredit(e) zur Finanzierung von HK	Ja		Ja	
3 Eigenmittelzinsen	Eigenfinanzierte Herstellungskosten	Nein		Ja	Reinvermögen
4 gegebenenfalls Baurechtszins	gemäß Baurechtsvertrag	Ja		Ja	
5 EVB	§ 14d Abs 2 WGG	Ja		Ja	
8 „Rücklagen“ ²⁹ = Wagniszuschlag	Z 1 bis 5	Nein		Ja	

genüberstellung mit den entsprechenden Stellen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

In Tabelle 9 sind jene Entgeltkomponenten des § 14 WGG noch einmal aufgelistet, welche in Abschnitt 2 beispielhaft berechnet wurden.²⁷ Dazu ist auch die jeweilige Bezugsgröße angegeben. In den weiteren Spalten ist dargestellt, wie die nach dem Kostendeckungsprinzip verrechneten Posten gemäß Buchhaltung und Kostenrechnung zu klassifizieren sind.

Schließlich ist in der letzten Spalte vermerkt, wo in der Kostenrechnung aufgrund konzeptueller Unterschiede andere Bezugsgrößen heranzuziehen wären. Die einzelnen Entgeltkomponenten werden nun kurz diskutiert.

Zu allererst sieht das Kostendeckungsprinzip eine Entgeltkomponente vor, welche auf einer Abschreibung für Abnutzung fußt.³⁰ Bezugsgröße für die Mietenberechnung ist jener Teil der Baukosten, welcher durch eigene Mittel der gemeinnützigen Bauvereinigung finanziert wurde.³¹ Bei ordnungsmäßiger Buchführung, wie auch bei der Kostenrechnung, fallen ebenfalls Abschreibungen an. Die entgeltrelevanten Abschreibungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht orientieren sich an den Herstellungskosten. Das ist auch bei einer ordnungsmäßigen Buchführung vorgegeben. Im Rahmen der Kostenrechnung wären demgegenüber Wiederbeschaffungskosten heranzuziehen, um die kalkulatorischen Abschreibungen zu berechnen.

Anstatt von Abschreibungen können gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WGG auch Tilgungszahlungen herangezogen werden, um die kostendeckende Miete zu

berechnen. Basis dieser Tilgungszahlungen sind jene Kredite, welche aufgenommen wurden, um Teile der sog. „gesamten Herstellungskosten“ zu finanzieren. Ein Blick in die folgenden Spalten der Tabelle 9 zeigt, dass Tilgungszahlungen in der Rechnungslegung generell nicht als aufwands- oder kostenrelevant behandelt werden. Ferner ist dort ersichtlich, dass Tilgungszahlungen die einzige Komponente der kostendeckenden Miete darstellen, welche sowohl in der Aufwandsrechnung wie auch der Kostenrechnung nicht relevant ist. Praktisch betrachtet ist es aber sinnvoll und unerlässlich, diese Angelegenheit gemeinnützigkeitsrechtlich so zu regeln. Die gemeinnützige Neubaumenge müsste drastisch reduziert werden, wenn die aus Fremdfinanzierungen entstehenden Zahlungsverpflichtungen seitens der gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht weiterverrechnet werden könnten.

Die nächsten beiden Ziffern in § 14 WGG behandeln den Bereich Zinsen. Die Zinsen auf Fremdfinanzierungen sind entgeltrelevant. In der Rechnungslegung werden sie sowohl als Aufwand wie auch als Kosten klassifiziert.

Zinsen auf eigene Mittel sind in einem beschränkten, durch das Gesetz definierten Ausmaß ebenfalls eine Komponente der kostendeckenden Miete. Bezugsgröße dafür ist jener Teil der Herstellungskosten, welcher seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung selbst finanziert wurde. Ein entsprechender Ansatz von kalkulatorischen Zinsen ist wie erörtert auch in der Kostenrechnung vorgesehen, nicht aber in der ordnungsmäßigen Buchführung.

Der Posten zu etwaigen Baurechtszinsen ist in Tabelle 9 der Vollständigkeit halber angeführt. Baurechtszinsen wären analog zu Fremdmittelzinsen in gleichem Maße entgelts-, aufwands- und kostenwirksam.

Die Spezifika des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages wurden bereits weiter oben erörtert. Jene Teile dieses Beitrags, welche nicht für Instandhaltungsarbeiten ausgegeben werden, müssen gegebenenfalls zu einem zukünftigen Zeitpunkt an die Bewohnerschaft eines bestimmten Hauses zurückgezahlt werden. Deshalb ist für eine gemeinnützige Bauvereinigung immer die gesamte Summe der als Entgelt verrechneten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aufwandswirksam.

Schließlich sieht die kostendeckende Miete auch einen Wagniszuschlag vor, welcher sich an der Höhe der bisher diskutierten Entgeltkomponenten orientiert. Wie bei den Eigenmittelzinsen gibt es auch hier im Rahmen der Kostenrechnung einen entsprechenden Posten. Aus Sicht einer gemeinnützigen Bauvereinigung sind leer stehende Wohnungen ein nicht versichertes Risiko.³² In der ordnungsmäßigen Buchführung ist diesbezüglich hingegen abermals keine Aufwandsposition vorgesehen.

Am Ende dieses Abschnitts sind zusammenfassend zwei Ergebnisse festzuhalten. Erstens wurde gezeigt, dass die interne Kostenrechnung

und das Kostendeckungsprinzip in höherem Maße übereinstimmen als die externe, ordnungsmäßige Buchführung und das Kostendeckungsprinzip. Die anfallenden Posten an sich sind zwischen Ersterer und den gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorgaben bis auf eine Ausnahme deckungsgleich. In der konkreten Ausgestaltung sind jedoch sowohl bei den Abschreibungen wie auch den kalkulatorischen Zinsen andere Bezugsgrößen gegeben.

Zweitens gelten Tilgungszahlungen in der Betriebswirtschaftslehre generell nicht als vermögensmindernd. Klarerweise erfordert eine mengenmäßig ausreichende Wohnbautätigkeit praktisch die Aufnahme und Rückführung von Krediten. Insofern ist es nicht nur logisch, sondern auch begrüßenswert, dass die Bestimmungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz diesem Erfordernis entsprechen. Die Konventionen der betrieblichen Kosten- und Aufwandserfassung werden damit allerdings ein Stück weit durchbrochen.

4. Klare Sachverhalte, klare Sprache

Bisher wurde dargelegt, wie die rechtliche Kostendeckungsmiete bei neu errichteten Miethäusern in aller Regel zu einem Aufbau von sozial gebundenem Reinvermögen auf Betriebsebene führt. Wie aber stellt sich die Sache dar, wenn die auf einem Miethaus lastenden Darlehen zu einem bestimmten Zeitpunkt zurückbezahlt sind? Diese Angelegenheit ist noch aufzuklären, bevor versucht werden kann, einen sachverhaltsgerechten Sprachvorschlag zu unterbreiten.

In den bisherigen Ausführungen zur Rechnungslegung ist die betriebswirtschaftliche Antwort auf diese Frage bereits implizit enthalten. Allgemein gehalten lautet sie, dass die Mieteinnahmen den Abschreibungen entsprechen müssen, wenn das sozial gebundene Reinvermögen der gemeinnützigen Bauvereinigung konstant gehalten werden soll.³³ Würden die den Tilgungs- und Zinszahlungen entsprechenden Entgeltkomponenten restlos entfallen, nachdem die Fremdmittel rückgeführt sind, dann ergäben sich anbieterseitig laufend Verluste. Das käme faktisch einem Abbau von sozial gebundenem Reinvermögen gleich.

Rechtlich ist die Sache aktuell im Großen und Ganzen so ausgestaltet, dass nach der Tilgung aller Kredite regelmäßig die entsprechenden Entgeltkomponenten auf einen klar definierten Betrag zu senken sind. In der wohnrechtlichen Fachliteratur wird diesbezüglich gemeinhin von einer Durchbrechung des Kostendeckungsprinzips und daraus resultierenden, sog. Auslaufgewinnen gesprochen.³⁴ Hier werden augenscheinlich verschiedene Bezeichnungen für ein und denselben Sachverhalt verwendet. Wo Rechtskundige das Kostendeckungsprinzip angewandt sehen, verbu-

chen Rechnungslegungskundige periodische Jahresüberschüsse und einen langfristigen Aufbau von sozial gebundenem Reinvermögen. Rechtskundige wiederum orten Auslaufgewinne, wo Rechnungslegungskundige die Möglichkeit periodischer Verluste und eines langfristigen Abbaus von gemeinnützigem Reinvermögen fürchten.

Wie sich die Sache praktisch darstellt, kann auf Basis der geltenden Bestimmungen näherungsweise empirisch überprüft werden. Die sog. Grundmiete – das ist der oben angesprochene, klar definierte Betrag – liegt derzeit bei 1,80 € pro Quadratmeter und Monat.³⁵ Dieser Betrag wird alle zwei Jahre gemäß der allgemeinen Teuerung erhöht. Unter der Annahme, dass die Wohnbaukosten langfristig im selben Ausmaß wie die Inflation steigen, liegt damit ein kalkulatorischer Abschreibungsbetrag vor. Gemäß den beispielhaften Baukosten aus Abschnitt I folgt daraus eine Nutzungsdauer von rund 88 Jahren [= 1.900 €/(1,80 € * 12)]. Miethäuser von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind zum Zeitpunkt der Entschuldung etwa 35 Jahre alt.³⁶ Insgesamt ergibt sich damit eine Gesamtnutzungsdauer von etwas über 120 Jahren. Derartige Nutzungsdauern werden praktisch (immer wieder) auch erreicht. In Summe kann daher festgestellt werden, dass gemäß der betrieblich relevanten Kostenrechnungsperspektive die aktuellen rechtlichen Bestimmungen einen Erhalt des gemeinnützigen Reinvermögens im Großen und Ganzen gewährleisten. Laufende Verluste sind demnach ebenso wenig zu befürchten wie Auslaufgewinne.

Vor diesem Hintergrund wird nun ein Sprachvorschlag unterbreitet. Die bis hierhin umfangreich diskutierten Sachverhalte sollten prägnant und einfach bezeichnet werden. Während bei kostendeckendem Entgelt ein Aufbau von sozial gebundenem Reinvermögen erfolgt, könnte von einer „Aufbaumiete“ gesprochen werden. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt bei abgesenktem Entgelt der Erhalt dieses gemeinnützigen Reinvermögens gewährleistet wird, könnte von einer „Kostenmiete“ gesprochen werden. Gemäß dieser Bezeichnungslogik kann man es sich nach erfolgtem Vermögensaufbau gewissermaßen leisten, das Entgelt auf die tatsächlichen Kosten abzusenken.

5. Missverständenes und wohnpolitische Implikationen

Die letzte umfangreichere Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wurde von einer intensiven medialen Debatte begleitet. Dabei wurde die aktuelle Rechtslage zum abgesenkten Entgelt nach erfolgter Darlehenstilgung in einer Reihe von Medien vehement kritisiert. „Gemeinnützige Bauträger müssen kostendeckend arbeiten. Durch Auslaufannuitäten (...) lukrieren sie aber Millionen“, stand in der „Presse“ zu lesen.³⁷

Aufgrund einer „skandalösen Gesetzesbestimmung holen sich gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften (...) – frech – eine Art ‚Sondergewinn‘“, war der „Krone“ zu entnehmen.³⁸ Die Erörterung in den Abschnitten 2 bis 4 zeigt, dass hier ein Missverständnis verbreitet wurde, welches auf einer ungenügenden Beachtung betriebswirtschaftlicher Grundlagen fußt.

Aus der Sicht von gemeinnützigen Bauvereinigungen sind die eingehobenen Entgelte eine Flussgröße. Es kursieren aber auch hinsichtlich wesentlicher Bestandsgrößen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Missverständnisse. Zwei von diesen werden an dieser Stelle kurz thematisiert.³⁹ Einerseits gibt es mitunter die Ansicht, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft über nennenswerte Rücklagen verfügte, diese aber nicht im erforderlichen Maße für Bauaktivitäten verwendete. Rücklagen sind wie erörtert ein Teil des gemeinnützigen Reinvermögens. Weiter oben wurde gezeigt, dass reinvermögenserhöhende Erträge, welche die liquiden Mittel *nicht* beeinflussen, im gemeinnützigen Wohnbau häufig aufzufinden sind. Ein sukzessiver Rücklagen- und Reinvermögensaufbau bedingt somit nicht automatisch höhere Bankguthaben oder Kassenbestände. Eine naheliegende Hypothese ist daher, dass die Summe der Rücklagen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft deutlich überwiegend in nicht liquidem Anlagevermögen wie Grundstücken und Wohnhäusern gebunden ist.

Ein zweites, fallweise anzutreffendes Missverständnis betrifft den Zusammenhang zwischen dem gesamten, sozial gebundenen Reinvermögen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und ihrer laufenden Neubautätigkeit. Neubautätigkeiten setzen zuerst einen entsprechenden (regionalen) Bedarf voraus. Ferner sind die ausreichende (regionale) Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland und öffentlicher Wohnbauförderung sowie die Baukosten und das herrschende Zinsniveau wichtige Determinanten der gemeinnützigen Neubauleistung.

Demgegenüber basiert das gemeinnützige Reinvermögen in hohem Maße auf in der Vergangenheit errichteten Miethäusern. Bei solchen Häusern ergibt sich aus ihrer kostendeckenden Vermietung wie erörtert ein langfristiger Reinvermögensaufbau. Neu errichtete Eigentumsobjekte (Wohnungen, Reihen- und Einfamilienhäuser) scheiden hingegen planmäßig nach relativ kurzer Zeit aus den Vermögensbeständen einer gemeinnützigen Bauvereinigung aus. Konsequenterweise folgt aus dieser Art der Bautätigkeit kein vergleichbarer, langfristiger Aufbau von sozial gebundenem Reinvermögen.

Wenn eine gemeinnützige Bauvereinigung zu einer gewissen Innenfinanzierung⁴⁰ fähig ist, kann das ihrer Bautätigkeit dienlich sein. Umfangreiche Innenfinanzierungsmöglichkeiten können etwa auch Bautätigkeiten trotz widriger äußerer Umstände wie hoher Grundstückspreise oder mangelnder öffentlicher Fördermittel ermöglichen. Im Allgemeinen gilt aber,

dass die jährliche Neubauleistung lediglich einen Bruchteil des gesamten gemeinnützigen Wohnungsbestands darstellt.⁴¹ Daher ist davon auszugehen, dass die Bauaktivitäten der Vergangenheit das aktuelle, sozial gebundene Reinvermögen einer gemeinnützigen Bauvereinigung in hohem Maße erklären. Aus einem gegebenem Reinvermögen kann allerdings nicht ohne Weiteres eine bestimmte Menge an aktueller Bautätigkeit abgeleitet werden.

5.1 Wohnpolitische Implikationen

Das bisher Erörterte hat eine direkte wohnpolitische Implikation: Um das aufgebaute, lastenfreie gemeinnützige Wohnungsvermögen zu erhalten, darf die geltende „Kostenmiete“ nicht gesenkt werden. Das gilt sowohl für die entsprechenden Entgeltkomponenten wie auch deren Wertsicherung.

Das Programm der amtierenden Regierung⁴² enthält unter dem Punkt „Soziale Treffsicherheit und fairen Interessenausgleich sicherstellen“ folgende Absichtserklärung: „Mehr Gerechtigkeit im sozialen Wohnbau sicherstellen: regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau.“

Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten: Ein Haushalt, der in einer neu errichteten, *geförderten* Mietwohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung lebt, trägt dazu bei, ein sozial gebundenes Vermögen aufzubauen, über welches die Allgemeinheit langfristig in hohem Maße verfügen kann. In einer seitens der gleichen gemeinnützigen Bauvereinigung neu errichteten, *geförderten* Eigentumswohnung würden dieselben Personen demgegenüber ihr individuelles Haushaltsvermögen aufbauen. Beides ist legitim. Warum aber sollten ausschließlich jene Haushalte, deren Mietzahlungen mittel- bis langfristig einen der Gemeinschaft dienenden, preisgünstigen Wohnungsbestand ermöglichen, sich regelmäßigen Einkommenskontrollen und potenziellen Mieterhöhungen unterziehen müssen?

Menschen die in hohem Maße bedürftig sind – also etwa von Wohnungslosigkeit Betroffene – hätten keinen unmittelbaren Nutzen aus diesen beabsichtigten Einkommenskontrollen. Diesen Menschen wäre eher „treffsicher“ geholfen, wenn sie bei der Wiedervermietung von lastenfreien, besonders günstigen, gemeinnützigen Mietwohnungen bessere Chancen auf einen Mietvertrag hätten. Dafür kann ohne weiteres im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesorgt werden. Es müsste lediglich eine konkrete und zweckmäßige Bestimmung gefunden werden.

Schließlich ist festzuhalten, dass Österreich in jüngster Vergangenheit von einer Immobilienpreisblase und einer folgenden Immobilienkrise verschont geblieben ist. Das ist aus Sicht der Bauwirtschaft und ihrer Beschäftigten sowie des österreichischen Staatshaushaltes sehr positiv. Eine wesentliche Ursache dafür ist die hierzulande gegebene Wahlmög-

lichkeit wohnungssuchender Haushalte. Die geförderte Mietwohnung bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder einer Kommune ist eine echte Alternative zum kreditfinanzierten Eigentumserwerb. Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung hat in einer Studie aus dem Jahr 2012 diesbezüglich folgende Schlüsse gezogen:

„Die Preisentwicklung und der Verschuldungsgrad entwickelten sich stabil, dafür ist auch das breite Angebot (geförderter) Mietwohnungen mitausschlaggebend. Neben der Objektförderung wirkte der relativ große Mieten-sektor (mit moderaten Mieten) stabilisierend und trug zur Vermeidung von Immobilienpreisspekulationen in einem solchen Ausmaß wie in Großbritannien, USA und Spanien bei“ (Kunnert, Baumgartner [2012] 107).

Die österreichische Wohnpolitik hat sich bewährt, ist anerkannt und international viel beachtet. Damit sie auch in Zukunft fortgeführt werden kann, muss die gemeinnützige oder kommunale Mietwohnung eine attraktive Wohnform bleiben. Regelmäßige Kontrollen der Haushaltseinkommen und eine Pönalisierung von wieder in den Arbeitsmarkt einsteigenden Elternteilen sowie von günstigen Karriereverläufen würden dieses erfolgreiche, wohnpolitische Modell hingegen unterminieren.

Anmerkungen

- ¹ Dieser Wert basiert auf dem im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz enthaltenen Schema zur Baukostenbegrenzung. Das Wiener Wohnbauförderungsgesetz sieht seit Mitte 2018 keine Baukostenbegrenzungen mehr vor, aber weiterhin die angestammte Mietenbegrenzung.
- ² Zu diesem Preis ist auf dem Wiener Grundstücksmarkt bereits seit längerer Zeit kein Bauland mehr erhältlich. Die Liegenschaft könnte allerdings von Wohnfonds Wien erworben worden sein.
- ³ Der übliche Ankauf des Grundstücks sowie dessen zwischenzeitliche Finanzierung mit Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigung wird zwecks Vereinfachung übergangen.
- ⁴ Hier wird vereinfachend immer alles auf ein Jahr gerechnet. Das entspricht nicht den Gegebenheiten in der Praxis. Wesentliche Änderungen der relevanten Tatsachen ergeben sich dadurch aber nicht.
- ⁵ Vgl. Kruschwitz (2010) 273.
- ⁶ Das Förderdarlehen muss laut WWFSG spätestens nach 35 Jahren getilgt sein.
- ⁷ Die mietrechtliche Bezeichnung wäre Hauptmietzins (inkl. USt). Im WGG wird generell von Entgelt gesprochen. Da in der Folge die Entwicklung des sozial gebundenen Reinvermögens bei der gemeinnützigen Bauvereinigung von Interesse ist, wurden die ebenfalls entgeltrelevanten Betriebskosten nicht berücksichtigt. Aus Sicht der BewohnerInnen wird jener Preis dargestellt, welchen sie für die Nutzung der Wohnung an sich zu bezahlen haben.
- ⁸ Tilgung: § 14 Abs 1 Z 1 WGG. Zinsen: § 14 Abs 1 Z 2 WGG.
- ⁹ § 14 Abs 1 Z 2 WGG.
- ¹⁰ § 14 Abs 1 Z 5 WGG.
- ¹¹ § 14 Abs 1 Z 8 WGG. Im Gesetz wird bei dieser Entgeltkomponente irreführenderweise von „Rücklagen“ gesprochen. Ertragswirksame Einnahmen dürfen aber nicht automa-

- tisch den (Gewinn-)Rücklagen zugebucht werden. Um (Gewinn-)Rücklagen bilden zu können, ist ein Jahresüberschuss und damit ein positiver Saldo aller Erträge und Aufwände einer Wirtschaftsperiode erforderlich.
- ¹² § 14 Abs 1 Z 9 WGG, USt auf Verwohnung Finanzierungsbeiträge zur Vereinfachung vernachlässigt.
 - ¹³ Vorgabe § 63 WWFSG ab 1.1.2018: maximal 4,87 €.
 - ¹⁴ Zulässiger Höchstbetrag steigt im Zeitverlauf real, erstmals im 6. Jahr nach Bezug der Wohnhausanlage.
 - ¹⁵ Vgl. Auer (2003).
 - ¹⁶ AV steht für Anlagevermögen.
 - ¹⁷ VB steht für Verbindlichkeiten.
 - ¹⁸ Vgl. ERVO § 8 Abs 1.
 - ¹⁹ Der Entgeltbetrag in Tabelle 5 entspricht – von kleinen Rundungsdifferenzen abgesehen – der Nettomonatsmiete aus Tabelle 3, multipliziert mit den Faktoren 12 (Monate) und 100 (Wohnungen). Nachdem gewisse fluktuationsbedingte Leerstände unterstellt werden, müsste dieser Betrag eigentlich etwas niedriger sein. Diese kleine Inkonsistenz ist aber für die Argumentation unerheblich.
 - ²⁰ Vgl. § 17 Abs 4 WGG.
 - ²¹ Vgl. § 14d Abs 4 WGG.
 - ²² Gemäß § 10 WGG sind die möglichen Ausschüttungen erheblich beschränkt. Daher wird hier vereinfachend unterstellt, dass die Jahresüberschüsse seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung vollständig einbehalten werden.
 - ²³ RV steht für Reinvermögen.
 - ²⁴ Die periodische inflationsbedingte Erhöhung der höchstzulässigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge wurde zwecks Vereinfachung ausgeklammert.
 - ²⁵ Die gesamte Finanzierungleistung einer Periode ergibt sich (erwartungsgemäß) aus der Summe der Innen- und Fremdfinanzierungen.
 - ²⁶ Vgl. Hofmann (2013) 17.
 - ²⁷ Außer der USt.
 - ²⁸ HK steht für Herstellungskosten.
 - ²⁹ Siehe Anmerkung 13.
 - ³⁰ Da die gemeinnützigen Bauvereinigungen bekanntlich von der Körperschaftssteuer befreit sind, haben wir es hier genau genommen mit einer inkonsistenten Bezeichnung zu tun. AfA ist ein technischer Terminus aus dem Steuerrecht.
 - ³¹ Im Beispiel weiter oben wurde das aufgrund der getroffenen Annahmen zur Finanzierung nicht dargestellt. Ersichtlich ist dort aber, dass Wertverzehr und entsprechende Abschreibungen nur bei produzierten Gegenständen des Anlagevermögens anfallen und demnach nicht beim Grundstück.
 - ³² Bei vermieteten Wohnungen haben aus Sicht einer gemeinnützigen Bauvereinigung üblicherweise die Finanzierungsbeiträge eine Sicherstellungsfunktion.
 - ³³ Um zu einem konkreten Abschreibungsbetrag zu kommen, müssen sowohl eine Bezugsgröße wie auch eine Nutzungsdauer festgesetzt werden.
 - ³⁴ Vgl. Würth, Zingher (2015); Illedits, Reich-Rohrwig (2015).
 - ³⁵ Dazu kommen außerdem der vorgeschriebene EVB mit maximal 2,06 €/m² sowie der Wagniszuschlag auf die Summe der beiden Beträge. Das ergibt aktuell eine Nettomiete von maximal 3,94 €/m² und Monat.
 - ³⁶ Aus einigen Landeswohnbauförderungen: In Niederösterreich ist ein Entschuldungszeitraum von 31 Jahren vorgegeben. In Wien muss das Förderdarlehen nach spätestens 35 Jahren getilgt sein, und in Oberösterreich sind hierfür 37 Jahre vorgesehen.
 - ³⁷ Vgl. Thalhammer (2015).
 - ³⁸ Vgl. Wallentin (2015).

- ³⁹ Für eine umfangreiche und exakte Diskussion müssten die Bilanzen aller gemeinnützigen Bauvereinigungen analysiert werden.
- ⁴⁰ Hier geht es um Reinvermögen, welches in liquider Form verfügbar ist.
- ⁴¹ Im Jahr 2016 verwalteten die GBV insgesamt 604.400 Mietwohnungen in eigenen Bauten. Fertiggestellt wurden 15.272 Wohnungen (vgl. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen 2018).
- ⁴² Republik Österreich (2017) 49.

Literatur

- Auer, Kurt V., Buchhaltung – Bilanzierung – Analyse (Wien 2003).
- Hofmann, Ines, Kostenrechnung (= Wirtschaft – Recht – Mitbestimmung 10, Wien 2013).
- Illedits, Alexander; Reich-Rohrwig, Otto, Wohnrecht. Kurzkommentar (Wien 2015).
- Kruschwitz, Lutz, Finanzmathematik (München 2012).
- Kunnert, Andrea; Baumgartner, Josef, Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnpolitik (Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Wien 2012).
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, GBV-Jahresstatistik 2016 (Wien 2018).
- Rechnungshof, Entgelttrichtlinienverordnung und wirtschaftliche Situation der gemeinnützigen Bauvereinigungen (= Bericht Bund 2009/7, Wien 2009).
- Republik Österreich, Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017-2022 (Wien 2017).
- Thalhammer, Anna, Das Geschäft der Genossenschaften, in: Die Presse (27.8.2015) 10.
- Wallentin, Tassilo, Das Geschäft mit den Genossenschaftswohnungen, in: Krone Bunt (23.8.2015) 12.
- Würth, Helmut; Zingher, Madeleine; Kovanyi, Peter, Miet- und Wohnrecht. Kurzkommentar, Band I (Wien 2015).

Zusammenfassung

In diesem Artikel wird gezeigt, wie anhand des sogenannten Kostendeckungsprinzips die Mieten in Neubauten von gemeinnützigen Bauvereinigungen berechnet werden. Ferner wird dargelegt, dass diese kostendeckenden Mieten es gemeinnützigen Bauvereinigungen ermöglichen, sozial gebundene Wohnungsvermögen zu schaffen. In weiterer Folge wird erörtert, welchen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen gemeinnützige Bauvereinigungen entsprechen müssen, um bereits geschaffene, sozial gebundene Wohnungsvermögen langfristig zu erhalten. Schließlich wird diskutiert, welche wohnpolitischen Implikationen sich aus der angestellten, rechtlich-betriebswirtschaftlichen Analyse ergeben.

Abstract

In this article calculation of cost based rents according to federal Austrian limited profit housing law is demonstrated for newly built flats. Furthermore it is shown that these cost based rents enable limited profit housing suppliers to create socially earmarked assets. Hence it is argued that certain economic requirements must be met to conserve such socially earmarked assets in the long run, after they have once been created. Implications for housing policy which can be drawn from the preceding analysis are summed up in the conclusion.

Key words: regulated industries, limited profit housing sector, pricing, accounting, housing policy.

JEL codes: I11, K23, M41, R31.

blog.arbeit-wirtschaft.at