

Wem gehören die gemeinnützigen Bauvereinigungen?

Österreichisches Wohnhandbuch 2026

herausgegeben von

Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführer IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Mag. Isabella Stickler, CSE

Vorstandsvorsitzende Alpenland, Obfrau ARGE Eigenheim

DI Herwig Pernsteiner

Vorstandsvorsitzender ISG in Ried im Innkreis

14. Auflage

Linde

11. Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen

*Wolfgang Amann/Alexis Mundt/Michael Pech/
Bernd Scherz/Andreas Sommer*

11.1. Einleitung

Neben der Wohnungsgemeinnützigkeit spielen Kommunen mit ihren Wohnungsbeständen eine wesentliche Rolle für die soziale Wohnversorgung in Österreich. Insgesamt sind dies rund 280.000 Wohnungen bzw 7 % des Bestands an Hauptwohnsitzwohnungen, allerdings in regional stark unterschiedlicher Häufung, mit über 21 % in Wien, 3–4 % in den südlichen und westlichen Bundesländern, aber unter 2 % in den anderen Ländern.

Gemeinden und Länder haben aber auch als Eigentümerinnen von Gemeinnützigen in mittlerweile sieben Bundesländern einen großen Stellenwert. Diese Unternehmen verwalten einen Bestand von rund 200.000 Mietwohnungen, das sind fast 5 % des österreichweiten Wohnungsbestands. Zusammen sind das fast eine halbe Million Wohnungen im direkten und indirekten Eigentum der Gebietskörperschaften – eine Größenordnung ähnlich allen Eigentumswohnungen in Österreich.

Die Interaktion von Gebietskörperschaften und Gemeinnützigen stand zuletzt in mehrerlei Hinsicht im Fokus des öffentlichen Interesses: Zum einen hinsichtlich des spektakulären Eigentumsübergangs der gemeinnützigen „Neuen Eisenstädter“ von zwei Banken an das Land Burgenland, zum anderen hinsichtlich der Notwendigkeit der dringenden nötigen Runderneuerung ihrer Wohnungsbestände und der Suche nach Hilfe bei gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Einen innovativen Zugang sucht aktuell die Stadt Klagenfurt. Die sehr erheblichen Herausforderungen bei der Bewirtschaftung ihrer Sozialwohnungsbestände, der Auflösung des großen Sanierungsrückbaus und der Etablierung einer zeitgemäßen Neubautätigkeit scheinen mit der Organisationsstruktur eines kommunalen Eigenbetriebs schwer bewältigbar. Eine Lösung wird in der Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung in städtischem Eigentum gesehen. Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde das IIBW mit der Autorengemeinschaft des vorliegenden Beitrags beauftragt.

Gebietskörperschaften und Gemeinnützige haben also vielfältige Berührungspunkte. Ähnlich vielfältig sind die Perspektiven für eine intensivierte Zusammenarbeit.

Die Kernkompetenz der Wohnungsgemeinnützigkeit liegt genau in jenen Bereichen, in denen kommunale Verwaltungen vielfach Defizite aufweisen. Gemeinnützige Bauträger sind etablierte Akteure mit umfassender Expertise in der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Sie unterliegen dem

11. Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), dessen Prinzipien – ua Kostendeckung, Gewinnbeschränkung und Vermögensbindung¹¹⁶ – eine nachhaltige Wohnraumversorgung sicherstellen, wobei erwirtschaftetes Vermögen zur Erfüllung gemeinnütziger Zwecke gewidmet bleibt.

Die mögliche Entscheidung der Stadt Klagenfurt wäre in mehrerlei Hinsicht bemerkenswert. Es wäre die erste Neugründung einer GBV seit den 1980er-Jahren. Die Effizienz des Sektors wird zwar allgemein anerkannt. Auch dient das österreichische Modell als Vorbild für zahlreiche internationale Entwicklungen für leistbares Wohnen. Die Entwicklung des Sektors in Österreich selbst ging aber in den vergangenen Jahrzehnten stärker in Richtung einer mehr marktwirtschaftlichen Gestion der Gemeinnützigen. Dass die Gemeinnützigkeit nun als Modell zur Konsolidierung kommunaler Wohnungsbestände gesehen wird, ist vielversprechendes Neuland.

Im vorliegenden Beitrag werden alle skizzierten Aspekte des Zusammenwirkens von Gemeinden und Gemeinnützigkeit dargestellt.

11.2. Status quo

11.2.1. Gemeindewohnungen

Die Kommunen als Träger von sozialem Wohnbau standen vor allem in der Zwischenkriegszeit und den ersten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg im Vordergrund. Drei Viertel des heutigen kommunalen Wohnungsbestands wurde vor 1970 errichtet, nur 5 % nach 1990. Ganz anders die Gemeinnützigen, deren heutiger Bestand zu über 50 % nach 1990 geschaffen wurde. Die Gemeinnützigen haben va ab den 1980er-Jahren die Kommunen als hauptsächliche Träger des sozialen und leistbaren Wohnbaus abgelöst.

Seit Jahren ist die Zahl an Gemeindewohnungen rückläufig. Zwar entstehen punktuell neue Wohnungen, etwa im Rahmen des Wiener Modells „Gemeindewohnbau Neu“, insgesamt wächst der kommunale Wohnungsbestand aber nicht, weil gleichzeitig ältere Bestände wegfallen, aus der Nutzung ausscheiden oder an gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen werden.

Die Herausforderungen im Gemeindebau sind vielfältig: Sie unterliegen typischerweise dem MRG-Vollanwendungsbereich. Dies gilt auch für neuere Bauten, da sie unter Verwendung öffentlicher Mittel errichtet worden sind. Die meist sehr niedrigen Bestandsmieten – typischerweise < 4,- €/m² netto – ergeben sich aus dem mietrechtlichen Preisregime, häufig alten Verträgen mit unzureichender Indexierung und ebenfalls häufig einer Selbstbindung durch politische Entscheidungsträger, ua um der Zielgruppe im Niedereinkommensbereich gerecht zu werden.

¹¹⁶ Siehe Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2025.

11.2. Status quo

Wesentliche Regelungsinhalte, die die Wohnungsgemeinnützigkeit so effizient gemacht haben, fehlen, allen voran ein an das Gebäude gebundener Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB). Wie im privaten Altbau müsste aus den Mieteinnahmen eine Hauptmietzinsreserve gebildet werden. Wie dort passiert das auch im Kommunalwohnbau nicht im nötigen Ausmaß.

Aufgrund des Gebäudealters ist der Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf viel größer als im GBV-Sektor. Häufig fehlt es an grundlegenden Standards zeitgemäßen Wohnens (Heizung, Sanitäreinrichtungen). Wohnungsgrößen und -grundrisse sind vielfach schwer verwertbar. Die meist fehlende Barrierefreiheit ist angesichts des Alters der Bewohnerschaft eine enorme Herausforderung. Bei der sehr viel einkommensschwächeren Klientel sind Mietausfälle häufiger.

Als Teil der Stadtverwaltung fallen Entscheidungen häufig nach politischen Gesichtspunkten ohne ausreichende Berücksichtigung allfällig wirtschaftlich negativer Auswirkungen, so gesehen beim Verzicht auf gesetzlich zulässige Mietanhebungen oder der unzureichenden Durchsetzung von Zahlungsdisziplin von Mietern, was in letzter Konsequenz Delogierung bedeutet.

Auch führt die Kameralistik in der Haushaltsplanung im öffentlichen Sektor zu aversen Anreizen hinsichtlich einer vorausschauenden und wirtschaftlichen Gerbung. Was im einen Jahr nicht verbraucht wird, fließt ins Gemeindebudget und steht für Sanierungen im nächsten Jahr nicht mehr zur Verfügung. In dieser Gemengelage kommt kaum ein Kommunalwohnungsunternehmen ohne fortlaufende Zuschüsse aus dem städtischen Budget aus, was angesichts zunehmend angespannter öffentlicher Haushalte politisch immer schwerer argumentierbar ist.

Angesichts dauerhaft unzureichender Investitionen in den Bestand wächst der Sanierungsrückstau. Gleichzeitig haben viele Städte nur eingeschränkten Zugang zu Kapitalmarktfinanzierungen. Gerichtliche Mieterhöhungsverfahren gem § 18 MRG sind sozial problematisch, politisch unattraktiv und bürokratisch sehr aufwendig.

Gleichzeitig verschärfen sich die sozialen und baulichen Herausforderungen im kommunalen Wohnungsbestand. Mit der Verschlechterung der Wohnqualität wächst das Risiko, dass Gemeindewohnungen immer stärker auf ökonomisch besonders verwundbare Haushalte konzentriert werden. Für Österreich zeigt die Forschung, dass der kommunale Sektor zunehmend *residualisiert*, also stärker als Auffangnetz für einkommensschwache Gruppen fungiert, während besser gestellte Haushalte häufiger in andere Wohnsegmente abwandern.¹¹⁷ Gerade diese soziale Konzentration gilt als wohnungspolitische Herausforderung, weil sie die soziale Mischung schwächt und den Druck auf den kommunalen Bestand weiter erhöht.

117 Angel & Mundt, 2024.

11. Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen

11.2.2. GBV verwalten kommunale Wohnungen

Angesichts der dargestellten Herausforderungen ist es schon seit Jahrzehnten geübte Praxis, dass Gemeinden ihre Wohnungsbestände vor Ort tätigen Gemeinnützigen für die Verwaltung und Bestandsbewirtschaftung anvertrauen. Diese Verwaltungstätigkeit der GBV in öffentlichem Auftrag umfasst derzeit mehr als 30.000 Wohneinheiten.¹¹⁸ Drei große Gemeinnützige im Großraum Wien und der Steiermark verwalten jeweils mehr als 2.500 Kommunalwohnungen. Weitere sechs GBV haben kommunale Bestände im Ausmaß von je über 1.000 Wohnungen in ihrer Verwaltung.

11.2.3. Kommunen verkaufen Bestände an Gemeinnützige

Die Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände ist umso schwieriger bei geringer Zahl. Bei vielfach nur wenigen hundert Wohnungen in einer Gemeinde ist es – ungeachtet der dargestellten sonstigen strukturellen Herausforderungen – fast unmöglich, eine professionelle Gebäudebewirtschaftung aufzubauen. Etliche kleinere Städte haben sich angesichts dessen dazu entschieden, nicht nur die Verwaltung auszulagern, sondern ihre Bestände an Gemeinnützige zu veräußern. Beispiele sind Voitsberg und Zeltweg. Wiener Neustadt hat 2026 einen Verkaufsprozess über drei Viertel ihrer etwa 2.200 Gemeindewohnungen gestartet. Von einem Verkauf versprechen sich die Gemeinden nicht nur eine Professionalisierung der Bestandsverwaltung, sondern auch einen Schub bei der Gebäuderenovierung und eine Entlastung bei der politischen Verantwortung. Erträge aus dem Verkauf für das Gemeindebudget stehen angesichts des meist großen Investitionsrückstaus typischerweise nicht im Vordergrund.

11.2.4. Gemeinnützige Bauvereinigungen in öffentlichem Eigentum

Zur Bewältigung ihrer sozialpolitischen Herausforderungen haben, vor allem während des Zweiten Weltkriegs und den Nachkriegsjahren, zahlreiche Gebietskörperschaften gemeinnützige Bauvereinigungen gegründet. Bis zum Jahr 2000 war auch der Bund Eigentümer substanzieller gemeinnütziger Wohnungsbestände. Damals wurde Gebietskörperschaften bei ausschließlicher Eigentum an einer GBV ermöglicht, aus dem öffentlich-rechtlichen Regime des WGG (§ 39 Abs 6a lit a WGG idF BGBl I 142/2000) „auszupendeln“, verbunden mit dem Verlust des Gemeinnützigkeitsstatus und dem (beabsichtigten) Entfall der strikten Vermögensbindung. Damals hat nur der Bund für die fünf in seinem Alleineigentum stehenden GBV (BUWOG, WAG und drei „Eisenbahner-Gesellschaften“) davon Gebrauch gemacht, um die Unternehmen zu veräußern.¹¹⁹ Für sämtliche im Alleineigentum von Ländern und/oder Gemeinden stehenden GBV haben deren Eigentümer hin-

¹¹⁸ GBV, 2025.

¹¹⁹ Mundt, 2008.

11.2. Status quo

gegen aktiv (nach jeweiliger interner, politischer Beschlussfassung) eine ausdrückliche schriftliche Erklärung *pro Verbleib* der Unternehmen in der Wohnungsgemeinnützigkeit abgeben.

Heute steht etwa ein Dutzend gemeinnütziger Bauvereinigungen im alleinigen oder überwiegenden Eigentum von Städten und Landesregierungen. Sie verfügen über einen Bestand von rund 200.000 Wohnungen. Das ist etwa 30 % des Mietwohnungsbestands des gemeinnützigen Sektors, also eine sehr relevante Größenordnung. Sieben der neun Bundesländer verfügen über Beteiligungen an gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Das ist etwa Kärnten mit ihrer Landeswohnbau LWBK, zu der die NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten GmbH, die KÄRNTNER HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung GmbH und die GWG Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Villach GmbH zählen (Verwaltungsbestand zusammen etwa 17.500 Wohnungen). Das Land Niederösterreich hat keine direkten Beteiligungen an Gemeinnützigen. Wohl aber ist die Stadt Krems im überwiegenden Eigentum der Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs- Aktiengesellschaft (GEDESAG, Verwaltungsbestand etwa 10.000 Wohnungen). Die Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich (LAWOG) steht im genossenschaftlichen Eigentum von rd 220 Gemeinden, dem Land und 133 natürlichen Personen (Verwaltungsbestand etwa 25.000 Wohnungen). Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (GWG) ist das größte Wohnungsunternehmen in Linz und steht im überwiegenden Eigentum der Stadt (Verwaltungsbestand etwa 20.000 Wohnungen). Die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft GmbH (gswb) steht je im Hälfteigentum von Land und Stadt Salzburg (Verwaltungsbestand etwa 25.000 Wohnungen). Die NEUE HEIMAT TIROL GmbH steht je im Hälfteigentum des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck (Verwaltungsbestand etwa 20.000 Wohnungen). Zudem steht die Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft GmbH (TIGEWOSI) im Alleineigentum des Landes (Verwaltungsbestand etwa 18.000 Wohnungen). Die Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft GmbH (VOGEWOSI) steht im Eigentum des Landes Vorarlberg und der Städte Bregenz, Dornbirn und Bludenz (Verwaltungsbestand etwa 17.000 Wohnungen). Die Stadt Wien verfügt nicht nur über einen riesigen Kommunalwohnungsbestand (ca 210.000 Wohnungen), sondern auch über die eigene Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (Gesiba, Verwaltungsbestand etwa 35.000 Wohnungen).

Die „Neue Eisenstädter gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH“ erlebt aktuell einen Eigentumsübergang. Bisher stand sie im fast gänzlichen Eigentum der Raiffeisen Landesbank Burgenland und der Erste Bank. Diese geben ihre Anteile großteils an das Land Burgenland ab und ziehen sich auf eine Sperrminorität zurück.

11. Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen

11.3. Überführung von Gemeindewohnungen in den WGG-Rechtsrahmen

11.3.1. Grundlegende Gestaltungsmöglichkeiten

Das IIBW hat in aktuellen Studien im Auftrag der Stadt untersucht, wie die Gemeindewohnungen von Klagenfurt, die derzeit durch den Eigenbetrieb „Klagenfurt Wohnen“ gehalten und gemanagt werden, nachhaltig gesichert werden könnten. Zentrale Ziele sind die langfristige Sicherung des sozialen Auftrags, die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Bestände sowie die effektive Umsetzung von Wohnungsneubau.

Eine vielversprechende Option ist die Überführung der Bestandsbauten in das Regime des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Dabei stellen sich vielfältige Fragen, etwa zur Anwendbarkeit von Kostenmieten auf Bestandswohnungen oder zu einem steuerlich optimierten Eigentumsübergang.

Die zivilrechtliche Anwendbarkeit des WGG ergibt sich grundsätzlich nur bei Baulichkeiten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung neu errichtet werden. § 20a WGG sieht jedoch eine Ausnahme vor: Erwirbt eine GBV bereits bestehende, nicht dem WGG unterliegende Baulichkeiten *zum Zwecke einer umfassenden Sanierung*, gilt für alle zum Erwerbszeitpunkt unvermieteten Wohnungen sowie für alle Neuvermietungen später frei gewordener oder neu geschaffener Objekte das WGG. Gleiches gilt, wenn bestehende Mieter der Umwandlung ihres Mietverhältnisses in ein solches nach dem WGG zustimmen. Bestehende Mietverträge bleiben unverändert (Kündigungsschutz).

Je nach Einzelfall – etwa Bauzustand, Entwicklungsstrategie oder Belegungsdichte¹²⁰ – ist es bereits gängige Praxis bei GBV, sowohl im MRG (Mietrechtsgesetz) verbleibende als auch voll oder teilweise in das WGG „einpandelnde“ Baulichkeiten zu erwerben und zu bewirtschaften. Einzelne Gemeinnützige haben in der Vergangenheit ältere Gebäude angekauft, umfassend saniert und somit in den gemeinnützigen Status überführt – oder ohne umfassende Sanierung zumindest in den eigenen Verwaltungsbestand (im MRG verbleibend) integriert.

Für eine GBV kann eine solche Akquisition wirtschaftlich sinnvoll sein und den eigenen Gebäudebestand ausweiten. Für die betroffenen Gebäude liegt der Vorteil darin, dass im alten Wohnrechtsregime (zB MRG-Vollanwendungsbereich) wirtschaftlich nicht darstellbare Sanierungen im Rahmen der WGG-Kostendeckung umsetzbar werden – vorausgesetzt, ein ausreichend großer Anteil der Wohnungen kann in das WGG-Regime überführt werden.

Allerdings können die Nutzerkosten in der WGG-Kostenmiete über jenen des vormaligen Wohnrechtsregimes liegen. Diese allfällige Kostenerhöhung setzt dem freiwilligen Umstieg von Bestandsmietern Schranken. Mieter können jedoch zum

¹²⁰ Zenz, 2023.

11.3. Überführung von Gemeindewohnungen in den WGG-Rechtsrahmen

Umstieg motiviert werden, wenn neben der gebäudeseitigen auch eine wohnungsseitige Sanierung angeboten wird. Zudem ist die WGG-Kostenmiete wohnbeihilfenfähig, wenngleich die Wohnbeihilfe bei einkommensschwachen Haushalten unter Umständen nur einen Teil der Kostenerhöhung abfängt. Die transparente Kommunikation der Rahmenbedingungen gegenüber den Mietern ist wesentlich.

11.3.2. Mögliche Umsetzung

Auf Empfehlung des Rechnungshofs Österreich entschied sich die Klagenfurter Stadtpolitik 2018/2019 dafür, das städtische Wohnungseigentum, das vorerst in zwei Gesellschaften organisiert war, in einer Gesellschaft zusammenzuführen.¹²¹ Zu diesem Zweck errichtete die Landeshauptstadt 2020 den Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen.

Klagenfurt Wohnen verfügt als ausgelagerter Eigenbetrieb der Stadt aktuell über einen Wohnungsbestand von etwa 3.100 Wohneinheiten und 50 Geschäftslokalen in insgesamt ca 230 Gebäuden.¹²² Er hält darüber hinaus Einweisungsrechte für ca 3.100 Wohnungen bei elf lokal tätigen gemeinnützigen Bauvereinigungen (Übertragungswohnbauten). Bei diesen Wohnungen werden WGG-konforme Kostenmieten bzw WGG-Grundmieten verrechnet. Die Belegung erfolgt zu 100 % über Klagenfurt Wohnen.

Die Neugründung einer stadteigenen gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) wäre eine strategische Weichenstellung, um den kommunalen Wohnungsbestand langfristig zu sichern, professionell zu bewirtschaften und gleichzeitig die Vorteile des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu nutzen. Dieses Modell verbindet öffentliche Kontrolle mit privatrechtlicher Professionalität und schafft die Grundlage für nachhaltige Sanierung, Dekarbonisierung und leistbaren Neubau.

Die stadteigene GBV sollte in der Rechtsform einer GmbH gegründet werden. Als privatrechtlich organisiertes Unternehmen ist sie dem Sektor „Privat“ zuzuordnen, sofern das Management nach Marktkriterien bestellt wird und Erträge überwiegend aus eigenen Geschäften stammen. Diese Zuordnung hat positive Auswirkungen auf die Verschuldung der Stadt (Maastricht-Kriterien) und ermöglicht Leistungsausschreibungen außerhalb des Bundesvergabegesetzes. Alternativ sind Partnerschaften mit bestehenden GBV denkbar, um externes Know-how in Verwaltung, Development und Management einzubringen sowie politische Unabhängigkeit zu stärken.

Gemäß § 6 Abs 2 WGG beträgt das Mindeststammkapital € 3 Mio, das voll eingezahlt sein muss. Die Einzahlung kann durch Sacheinlagen (Immobilienvermögen der Stadt) erfolgen, erfordert jedoch unabhängige Bewertungsgutachten und löst Grunderwerbsteuer (GrESt) aus.

¹²¹ Siehe *LRH Kärnten*, 2024.

¹²² <https://www.klagenfurt-wohnen.at/ueber-uns/zahlen-und-fakten>.

11. Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen

Die neue GBV soll folgende Kernaufgaben übernehmen:

- a) Bestandsbewirtschaftung und Hausverwaltung:
 - Sofortige Übernahme der Verwaltung des kommunalen Wohnungsbestands.
 - Aufhebung bestehender Mietbeschränkungen bei Neuvergaben.
 - Neuvergabe gemäß gesetzlich möglicher Obergrenzen (Richtwert, Angemessenheit, Kostenmiete) bzw Marktgegebenheiten, aber ohne Einmalzahlungen der Bewohner:innen.
 - Befristungen nur bei absehbar notwendigen Freimachungen (beispielsweise für Sanierungen).
 - Allfällige Gründung einer gewerblichen Tochtergesellschaft (§ 7 Abs 4b WGG) für technische Dienstleistungen uÄ.
 - Mögliche Partnerschaften mit anderen GBV, gewerblichen Bauträgern oder Banken (nicht mehrheitlich mit Bauunternehmen).
- b) Bestandssanierung:
 - Portfolioanalyse: Entwicklung eines Konzepts zur Sanierung/Dekarbonisierung des Gesamtbestands nach bautechnischer Dringlichkeit, wirtschaftlicher Machbarkeit und Klimazielen.
 - Klärung der Fördermöglichkeiten durch Land und Bund.
 - Sanierungsmodell: Überführung kommunaler Bestandsbauten im Baurecht an die GBV bei gleichzeitiger Gesamtsanierung mit WGG-Kostenmiete (§ 20a WGG).
 - Durchführung von Pilotprojekten mit kombinierter Sanierung und Nachverdichtung.
- c) Neubau und Reconstructing:
 - Klärung der Fördermöglichkeiten durch die Wohnbauförderung des Landes.
 - Übertragung von Liegenschaften der Stadt an die GBV mittels Baurecht zur Minimierung der Grunderwerbsteuer oder als Eigentümerinlage.
 - Erste Umsetzungsprojekte sollen Sichtbarkeit schaffen.

11.3.3. Finanzierung, Wohnungsvergabe, Revision

Eine zentrale Herausforderung bei der Dekarbonisierung kommunaler Wohnungsbestände ist die Finanzierung. Folgende Quellen sollen gefasst werden: Gebäudebezogene MRG-Hauptmietzinsreserve (§ 20 Abs 2 MRG), sofern vorhanden; bei Umstellung in das WGG-Regime Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) nach § 14d WGG (max 2,41 €/m² indexiert); Vorgriff auf zukünftige EVB-Einnahmen über 20 Jahre zur Refinanzierung; ggf Erhöhung des EVB mit 2/3-Mehrheit der Mieter; Eigenkapital der GBV (Verzinsung bis 3,5 % pa möglich); Neubau- und Sanierungsförderung des Landes; Sanierungsförderung des Bundes (derzeit eingeschränkt, Wiederaufnahme wahrscheinlich); EU-Förderungen (zB ELENA); Forschungsförderung (zB TIKS – Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt).

11.4. Ausblick

Die Wohnungsvergabe einschließlich der Einweisungsrechte in fremde gemeinnützige Bauten soll weiterhin über die kommunale Verwaltung der Stadt erfolgen. Empfohlen wird eine zentrale Warteliste für alle sozialen Mietwohnungen im Stadtgebiet (eigene Bestände, Übertragungswohnbauten, Neubauten). Ein wesentlicher Kostenfaktor ist die zeiteffiziente Neuvergabe zur Minimierung von Leerständen.

Ein großer Vorteil der vorgeschlagenen Neuordnung wäre die gemeinnützigkeitsrechtliche Revision. Diese geht weit über eine für Kapitalgesellschaften übliche Jahresabschlussprüfung hinaus und umfasst die gesamte Gebarung des Unternehmens, inklusive aller Immobilientransaktionen, Dienstverträge und Bonifikationen des Personals. Mehr noch aber hat sich die Revision in der Vergangenheit als Transmissionsriemen für Innovation in den gemeinnützigen Bauvereinigungen erwiesen. Im Gegensatz zur normalen Wirtschaftsprüfung ist es Aufgabe der Revision, Innovation in die Unternehmen hineinzutragen. Diese Prüfroutinen haben wesentlich dazu beigetragen, dass im gemeinnützigen Sektor nicht nur die „best in class“ beeindruckende Performance-Indikatoren zeigen, sondern der Sektor in seiner gesamten Breite. Die Wohnungsgemeinnützigkeit trägt dazu bei, aus normalen Unternehmen überdurchschnittlich performende Unternehmen zu generieren.

Zentrale Vorteile sind:

- Langfristige Sicherung des kommunalen Wohnungsbestands vor politischem Zugriff.
- Gleichzeitig kann das kommunale Immobilienvermögen gehalten und ausgebaut werden.
- Verbesselter Zugang zu Wohnbauförderung und günstigen Finanzierungen.
- Kostendeckungsprinzip und Vermögensbindung sichern soziale Ausrichtung.
- Revisionsprüfung und Gebarungsregelungen professionalisieren die Bewirtschaftung.
- Perspektiven für Dekarbonisierung und leistbaren Neubau.

Breite kommunalpolitische Unterstützung ist für ein derartiges Vorhaben wesentlich.

11.4. Ausblick

Kommunale soziale Wohnungen werden heutzutage zunehmend über Direkt-eigentum von Städten an gemeinnützigen Bauvereinigungen und durch die Übergabe der Verwaltung an ebendiese organisiert. Das WGG-Regime hat gegenüber dem auch im kommunalen Bereich anwendbaren MRG-Regime klare – auch mieterschutzrechtliche und damit politisch gut argumentierbare – Vorteile: grundsätzlich unbefristete Wohnungsvergabe, klare betriebswirtschaftliche Regeln im Hinblick auf Sanierung (EVB) und laufende Bewirtschaftung (Kostenmiete, WGG-

11. Wohnungsgemeinnützigkeit als Perspektive für Kommunalwohnungen

Grundmiete etc), aufsichtsbehördliche und revisionsrechtliche Kontrolle sowie (trotzdem) die Möglichkeit, zu sozial weitestgehend akzeptierten Regeln gegebenenfalls auch Wohnungen eigenkapitalstärkend (an begünstigte Haushalte) abzuverkaufen. Gleichzeitig verhindert der enge Rechtsrahmen des WGG die Privatisierung sozialer Wohnungsbestände.

Die Neugründung kommunaler gemeinnütziger Bauvereinigungen bietet der Kommune die Chance, die eigenen Wohnungsbestände zukunftsfähig aufzustellen, ohne die Kontrolle über den Bestand zu verlieren. Sie verbindet die Vorteile der Wohnungsgemeinnützigkeit mit der strategischen Steuerungshoheit der Stadt und schafft die Grundlage für eine nachhaltige, soziale und klimaneutrale Wohnversorgung.

Das dargestellte Modell bietet sich für jede Stadt mit kommunalem Wohnungsbestand an. Sozialwohnbau muss keine Hypothek sein. Richtig aufgestellt, kann er zu einem politischen und wirtschaftlichen Asset werden.