

Wie viel Gewinn verträgt die Gemeinnützigkeit?

Die Freitag-Akademie für Führungskräfte widmete sich dem delikaten Thema „Investoren als Wohnungskunden“. Grund dafür ist eine im Sommer vergangenen Jahres in Kraft getretene WGG-Novelle, die in diesem Bereich einige folgeschwere Änderungen mit sich brachte. Ein Gespräch über Geld aus unterschiedlichen Perspektiven.

WOJCIECH CZAJA



Wohnbau im Auftrag des Investors: Reininghaus-Gründe in Graz der ÖSW-Gruppe

Visualisierung: pentaplan

Beim Wort Investor verstummen plötzlich alle“, sagt Astrid Kratschmann. Die ausgebildete Juristin arbeitet seit vielen Jahren im Bereich Wohnbau und Immobilien, leitet die Wohnbau-Abteilung der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, und ist zudem Aufsichtsrätin in einigen gemeinnützigen Wohnbauunternehmen. „Aus meiner Perspektive als Finanzexpertin, finde ich das schwer nachvollziehbar, denn tatsächlich ist das Investieren eine schöne, wertschätzende Angelegenheit.“ Der Ursprung des Begriffs liegt im Lateinischen und bedeutet so viel wie „einkleiden“, „ein Amt bekleiden“, „dem Geld ein neues Gewand geben“. Heute versteht man darunter in erster Linie, aus wenig Geld mehr Geld zu machen. „Und auch daran ist eigentlich nichts verwerflich“, so Kratschmann. Genau diesem in Österreich heiklen, delikaten Thema widmete sich die Freitag-Akademie für Führungskräfte, Modul 81. Unter dem Titel „Investoren als Wohnungskunden“ wurden die nicht ausschließlich gemeinnützigen Tätigkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger

unter die Lupe genommen: Wie viel freifinanziertes Errichten verträgt die Gemeinnützigkeit? Welche Geschäftskreisregeln gelten für das Bauen in fremdem Namen? Und ab wann spricht man bei Wohnungen, Garagen und Gewerbeflächen von einem Paketverkauf? Grund für diese Beleuchtung und Themenvertiefung ist die mit 1. August vergangenen Jahres in Kraft getretene WGG-Novelle 2019, die in diesem Bereich einige Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen mit sich gebracht hat.

„Begonnen“, erzählt Andreas Sommer, Leiter der wohnrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Abteilung im Wirtschaftsministerium, „hat alles mit dem Budgetbegleitgesetz 2010, als es gemeinnützigen Bauträgern erstmals möglich wurde, gewerbliche Tochtergesellschaften zu gründen. Mit der WGG-Novelle 2016 wurde das Gesetz insofern nachgeschärft, als Tätigkeiten im Nebengeschäftskreis und nicht steuerbefreitem Ausnahmeheschaftskreis seitdem noch strenger und differenzierter von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen.“

Eine der größten Änderungen der nunmehrigen WGG-Novelle 2019 betrifft die Einschränkung, dass bereits vermietete Wohnungen – ohne Kaufanbot an die Mieter – überhaupt nicht mehr verkauft werden dürfen. Außerdem sei nun der Fall eingetreten, so Sommer, dass im Hauptgeschäftskreis gemäß §7 ohne Genehmigung an einen Kunden in Zukunft maximal drei Objekte verkauft werden dürfen. Bei vier oder mehr Objekten spricht man bereits von einem Paketverkauf, die einer Genehmigung im Ausnahmeheschaftskreis bedürfen. „Hier müssen sowohl Kaufinteressenten als auch gemeinnützige Bauträger umdenken.“

Und genau das, meint Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks und zugleich Aufsichtsratsvorsitzender des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, führe zu manchmal unlogischen Schwierigkeiten. „Möchte ein Käufer beispielsweise für sich und ein nahestehendes Familienmitglied jeweils eine Wohnung und einen Garagenstellplatz kaufen, so ist das

nur noch mit Zustimmung der Landesregierung möglich, da es sich dabei bereits um einen Paketverkauf handelt. Das ist eigentlich absurd.“

Das ÖSW gehört mit seinen vielen gewerblichen Töchtern – darunter etwa immo 360 grad mit der Marke room4rent, Housing IT Solutions, Erste ÖSW Bauträger GmbH, WPS Errichtungs- und Verwertungs GmbH und seinen zahlreichen Beteiligungen an sowohl gemeinnützigen als auch gewerblichen Immobilienunternehmungen – zu jenen Bauträgern, die sich im Terrain der Neben- und Ausnahmegeschäftskreise schon seit vielen Jahren zu bewegen wissen. Ein Teil der von der ÖSW-Gruppe errichteten Wohnungen wird seit einigen Jahren im direkten Auftrag von Investoren gebaut. „Der Anteil, den wir derzeit im Namen von Investoren errichten“, so Pech, „beträgt zehn bis 15 Prozent unseres aktuellen Bauvolumens, also eigentlich verschwindend wenig. Die Erträge werden direkt zur Stärkung des Eigenkapitals der GBV verwendet.“

Unzumutbares Risiko

Das ÖSW versteht sich als Umsetzer und liefert mit seiner Expertise dem Kunden ein fertiges Produkt. In der Vergangenheit, erzählt Pech, hätten sich viele Investoren eine Vermietungsgarantie gewünscht. „Doch davon rate ich dringend ab. Das ist für einen gemeinnützigen Bauträger ein absolut unzumutbares Risiko. Denn auch im Neben- und Ausnahmegeschäftskreis darf man nicht außer Acht lassen, dass wir zum Wohl der Gemeinnützigkeit arbeiten müssen. Das ist unser Auftrag.“

Zu den jüngsten Investorenprojekten der ÖSW-Gruppe zählen der Wohntower Hoch 33 am Monte Laa für die Erste Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG (Fertigstellung August 2018) und die Grüne Mitte Linz für die Erste Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG (Fer-

tigstellung November 2019). Aktuell errichtet das ÖSW auf den Reininghaus-Gründen in Graz (Quartier 4 und 5) rund 600 Wohneinheiten für den Investorenmarkt – 155 Wohneinheiten für die Immo-Solution und BNP Paribas Real Estate Investment (Architekturbüro Seeger, Bau-feld 2A) sowie weitere 445 Wohnungen für die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Pentaplan, Bau-feld 1B und 2A). Bei letzterem handelt es sich um einzelne Wohnhochhäuser mit einer gemeinsamen Sockelzone, also um ein bei Investoren besonders beliebtes Wohnmodell, das in Wien, Linz und Graz derzeit hoch im Kurs steht. Geplante Fertigstellung 2021.

Adaptierung des WGG

Anders bei der Sozialbau. „Wir beobachten die Entwicklung am gewinnorientierten Investorenmarkt für Wohnungen sehr aufmerksam“, sagt Bernd Rießland, Vorstandsmitglied der Sozialbau AG. „Wir verstehen uns selbst als Investoren, allerdings mit der klaren Ausrichtung auf die

„Mit der WGG-Novelle 2016 wurde das Gesetz insofern nachgeschärft, als Tätigkeiten im Nebengeschäftskreis noch differenzierter und noch verschärfter von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen.“

Andreas Sommer



Visualisierung: Stigmüller Architekten

Wohnturm im neuen Stadtteil „Grüne Mitte Linz“, errichtet von der ÖSW-Gruppe für Erste Immobilien.

Bedürfnisse unserer Bewohner. Angesichts der immer größer werdenden Kapitalmengen, die in den Wohnungsmarkt drängen, sehen wir es als unsere Aufgabe an, auch in Zukunft genügend Eigen- und Fremdkapital zu günstigen und stabilen Bedingungen in unserem Finanzierungs-kreislauf aufzubringen. Wesentlicher Partner dabei ist der Kapitalmarkt, über den wir unsere Finanzierungskraft über das bestehende Eigenkapital hinaus durch zusätzliche Eigen- und Fremdkapitalprodukte zur Erfüllung unserer gemeinnützigen Funktion stärken können.“

Doch auch im hier adressierten Bankensektor sei das Leben und Überleben ebenso wenig einfacher geworden, meint Astrid Kratschmann, Erste Bank. „Know your customer! Das war immer schon unser Anspruch. Doch während früher eine einmalige Legitimation einer Kundin ausreichend war, sind wir heute gezwungen,



Mag. Michael Swoboda, Leiter Großwohnbau

**BESTE FINANZIELLE
LÖSUNGEN FÜR
IHRE PROJEKTE.
ICH BIN FÜR SIE DA.**

michael.swoboda@hyponoe.at
www.hyponoe.at

**Vereinbaren Sie einen Termin:
T. 05 90 910!**

HYPO NOE
Mit Sicherheit unsere Bank.

Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landeshypothek für Niederösterreich und Wien AG, Hypothekengasse 1, 3000 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand 10/2020. Werbung

alle paar Jahre Identitätsüberprüfungen vorzunehmen. Das ist nur ein Beispiel von vielen, wie die Politik immer tiefgreifender eingreift, damit Banken in Zukunft im Bereich Geldfluss, Gewinnerzielung und Zusammenarbeit noch vorsichtiger, noch sorgfältiger agieren.“ Den Hintergrund dafür dürfe man nicht vergessen, so Astrid Kratschmann. Immerhin sei die Finanzmarktkrise 2008 aus dem Immobiliensektor und dem Platzen der US-Immobilienblase hervorgegangen.

Wie lautet die Handlungsanweisung für die Zukunft? Die Teilnehmer der Freitag-Akademie waren sich darin einig, dass der Schwellenwert für Paketverkäufe gemäß §10a dringend nach oben korrigiert werden müsste. In Einzelfällen sollten Ausnahmeregelungen möglich sein – beispielsweise durch Erleichterung von Paketverkäufen in schwierigen, wenig rentablen oder sogar

verlustreichen Regionen. Und nicht zuletzt könnte man etwaige Tätigkeiten im Neben- und Ausnahmegeschäftskreis mit Auflagen in Form von städtebaulichen Verträgen gezielt und effizient steuern.

Fazit: Wenn die Grundstückspreise weiterhin steigen, wenn die Normen, Vorschriften und diversen Richtlinien weiterhin verschärft werden, wenn die aktuell gute Baukonjunktur die Baupreise weiterhin nach oben treibt, dann wird an einer intelligenten Adaptierung des WGG und an neuen, zusätzlichen Finanzierungsstrukturen langfristig kein Weg vorbeiführen. Die nächste Novelle kommt bestimmt.



Viel Grün wird es im Stadtteil Reininghaus in Graz geben.

Visualisierung: pentaplan

Die Geschäftskreise neu lt. WGG-Novelle 2019

- 1. Haupt-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 1a:** Sofortige und nachträgliche Übertragung ins Eigentum von Wohnungen, Geschäftsräumen und Kfz-Stellplätzen, sofern weniger als vier Objekte gem. § 10a Abs. 1.
- 2. Haupt-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 2:** Verwaltung auch für Objekte, die von gewerblichen Beteiligungsgesellschaften gem. § 7 Abs. 4 und 4b errichtet oder als Mehrheitseigentümer erworben werden.
- 3. Neben-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 3 Z 6:** Nachträgliche Veräußerungen an GBV sowie nachträgliche Eigentumsübertragung von Kfz-Stellplätzen an Mieter und Dritte, nachträgliche Veräußerung von (ehemals vermieteten, nunmehr jedoch) leerstehenden Wohnungen und Geschäftsräumen an Dritte etc.
- 4. Nicht steuerbefreiter Ausnahme-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 4 ff:** Nachträgliche Verkäufe von Wohnungen, Geschäftsräumen und Gesamtbauten. Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit nachträgliche Eigentumsübertragung an Mieter bei mehr als drei Objekten immer Genehmigungspflicht und Ausnahmegeschäft. Keine aufsichtsbehördliche Genehmigung möglich, wenn nicht vorab Anbot gem. § 15c lit. b an Mieter.
- 5. Gebotswidrige Geschäfte gem. § 8 Abs. 1 ff und § 15f Abs. 1 und 2:** Keine Ausnahmegeschäfte gem. § 7 Abs. 4, keine zivilrechtliche Rechtsunwirksamkeit, aber mögliche aufsichtsrechtliche bzw. finanzbehördliche Sanktionen.
- 6. Soziale Infrastruktur gem. § 7 Abs. 4d:** Für Maßnahmen im Gesundheits- und Pflegewesen, zugunsten Bildung sowie Erholung, sofern mit Geschäften gem. § 7 Abs. 1 bis 3 artverwandt. Öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt.
- 7. Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie gem. § 7 Abs. 3 Z 4:** Errichtung, Erwerb und Betrieb jedoch nicht steuerbefreit, wenn allgemein für Wohnbevölkerung und GewO unterliegend.

domizil+

Das PLUS für Gemeinnützige Bauvereinigungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

www.domizilplus.at
www.cp-immo.at

d+