

Gastkommentar

istock, Peruckab



Gedanken zum Wohnbau: Panama ist doch so nah . . .

Österreich verschreibt sich einer verschwenderischen Wohnungspolitik. Die jährlichen Subventionierungen in Milliardenhöhe sollte man schleunigst hinterfragen.

Kaum ein anderes Land in Europa geht ähnlich verschwenderisch mit Finanzmitteln im Wohnbau um wie Österreich. Der Staat greift seit rund 100 Jahren massiv in die Entwicklung von Wohnraum und dessen Preisgestaltung ein.

● **Die Ausschaltung von Marktmechanismen.** Strikte Preisregulierungen über Kategorie- und Richtwertzins, Koppelungen an die Inflationsrate, weitgehende „Eintrittsrechte“ für Kinder, Enkel oder andere Verwandte schalteten und schalten hier Marktmechanismen von vornherein aus und führten zu deutlichen Fehlsteuerungen. Freie Preisgestaltungen sind im Wesentlichen nur bei privaten Neubauten und bei Altbauwohnungen über 130 m² möglich.

Mehr als 50 Prozent der Wohnungen in Österreich sind entweder im Gemeindebesitz oder werden staatlich gefördert. Die Stadt Wien gilt als größte Immobilienbesitzerin Europas. Der Staat subventioniert das Wohnungswesen mit rund 2,6 Milliarden im Jahr, ein Betrag, der angesichts der Objektförderung deutlich zu hinterfragen ist.

● **Politische Klientel wird bedient.** Anstatt einer treffsicheren Objektförderung, die Bedürftige beim Auffinden einer adäquaten Wohnung unterstützt, erfolgt eine Bevorschussung der Wohnprojekte, womit sich Österreich einer verschwenderischen Wohnungspolitik verschreibt, die nur vor dem Hintergrund der Bedienung einer politischen Klientel zu verstehen ist. Dies alles bei einer maximalen staatlichen Förderung, Umsatzsteuerbefreiungen und beschränkter Besteue-

rung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Die Adressaten sind dabei nicht „Bedürftige“, die regelmäßig auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen wären, sondern vielfach politisch gut vernetzte Bezieher von mittleren und höheren Einkommen. So weit, so schlecht.

● **Die „Sozialisierung“ verschwenderischer Finanzmittel im Wohnbau.** Angesichts der exorbitanten Verschuldung im kommunalen Bereich wurde und wird offensichtlich mit Nachdruck versucht, die Ergebnisse dieser Finanzmittelverschwendung an externe Rechtsträger (z. B. in den Beteiligungsbereich von Versicherungen und Banken) auszulagern. Weshalb ein Aktionär einer Versicherung oder mittelbar ein Versicherungsnehmer derartige Finanztransaktionen befürworten soll(te), bleibt nicht nachvollziehbar, zumal auf diese Weise seine Ertrags- bzw. Gewinnchancen massiv beschnitten würden. Dass man dieses „Problem“ Ende 2015 einer typisch österreichischen „Lösung“ zuführte, spricht zwar für die systemische Vernetzung bei Umverteilungsmaßnahmen, aber gegen jeglichen Reformwillen.

● **Das „Anliegen Dr. Geyer“.** Offensichtlich bereits wissend, wie schlecht sich die Ergebnisverläufe bei der Vienna Insurance Group für 2015 darstellen würden, unternahm der Vorsitzende des Versicherungsverbandes Ende des vergangenen Jahres folgenden Vorstoß: Genossenschaftler und Gesellschafter sollten in ihren Jahresabschlüssen „höchstens das anteilige, im Jahresabschluss der Bauvereinigung ausgewiesene Eigenkapital der Bauvereinigung“, also auch Rücklagen und Bilanzgewinn der Gemeinnützigen, als „beizulegender Wert gemäß § 189a Z 3 UGB“ ansetzen dürfen. Dies, obwohl ein Verkauf zu einem höheren Preis als dem anteiligen Grund- oder Stammkapital nicht genehmigungsfähig ist.

Anders ausgedrückt: Es wird für Bewertungszwecke ein Wert unterstellt, der keinem genehmigungsfähigen Preis entspricht

und daher auch keinem Realisationsakt auf dem Markt zugänglich ist. In der politischen Übersetzung dieser Bilanzierungsposse wurde im Dezember 2015 durch den Nationalrat einfach das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz abgeändert, sodass etwa die 54-Prozent-Beteiligung an der Sozialbau AG einer entsprechenden Hochschleusung des Beteiligungswertes zuführbar wurde. Laut jüngsten Pressemeldungen fiel der Jahresabschluss dennoch – vor obigem Hintergrund wenig überraschend – mit 98 Millionen € äußerst bescheiden aus.

● **Die Verbreiterung des kollektiven Schadens.** Aus obiger Entwicklung lässt sich der Schluss ziehen, dass die Wirtschaftsvertreter die Politriege offensichtlich vor die Wahl stellten, entweder die Andienung hinkünftiger Beteiligungsübernahmen aus dem gemeinnützigen Wohnbau abzulehnen oder im Wege eines legislativen Eingriffes (der der Legitimierung unrichtiger Bilanzen schon recht nahe kommt) die „entsprechenden“ Voraussetzungen für Beteiligungsübernahmen aus diesem Bereich zu schaffen.

Politisch entschied man sich für Letzteres. Damit wurde einer Lenkungsmaßnahme zur Redimensionierung der Finanzmittelverschwendung im sozialen Wohnbau ein Riegel vorgeschoben – vielfach zulasten der Versicherungsaktionäre und der Versicherungskunden. Medial wurde diese Entwicklung – soweit ersichtlich – nicht kommuniziert. Da ist es doch viel spannender, über die Panama-Papers zu berichten – oder? Weit weg und mit vielen schönen, bunten Offshore-Bildern garnierbar . . .



MANFRED
BIEGLER
Partner 7 TC
Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.