



Magistrat der Stadt
Krems an der Donau

SCB Bertschingerstraße 13
3500 Krems

T: 02732 801 695
kontrollamt@krems.gv.at
www.krems.at

Kontrollamt der Stadt Krems

Bericht über die Prüfung der Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung von Wohnungs-Mietobjekten im alleinigen Eigentum der GEDESAG im Stadtgebiet von Krems

KS-KOA-22/1/1-2025

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
Prüfkompetenz	4
Prüfgegenstand	5
Rechtsgrundlagen, Normen und Literatur	6
Berichtsteil	8
Vorwort	8
1 (wesentliche) rechtliche Grundlagen	10
1.1 <i>Unternehmensgegenstand</i>	11
1.2 <i>Aufsichtsstrategie und Prüfkompetenzen</i>	12
1.2.1 <i>Aufsichtsbehörde NÖ Landesregierung</i>	12
1.2.2 <i>Revisionsverband</i>	13
1.2.3 <i>Kontrolle durch den Rechnungshof</i>	13
1.2.4 <i>Auskunftsrecht der Aktionäre bzw. Prüfbefugnis der Stadt Krems als (Mehrheits-)Eigentümerin</i>	13
1.2.5 <i>Weitere Kontrollmechanismen</i>	14
2 GEDESAG – Daten und Fakten	16
2.1 <i>Auszug aus dem Jahresabschluss</i>	17
2.2 <i>Eigenkapital</i>	18
2.2.1 <i>zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung – als wesentlicher Teil des Eigenkapitals</i>	19
2.3 <i>Gewinnausschüttung</i>	20
2.4 <i>wesentliche Kennzahlen</i>	20
2.4.1 <i>Verwaltungstätigkeit</i>	20
2.4.2 <i>Großinstandsetzungen</i>	22
2.4.3 <i>Bautätigkeit / Bauverwaltung</i>	22
2.4.4 <i>Eigenmittelverzinsung</i>	22
2.4.5 <i>Mietausfälle und Leerstehungen</i>	24
2.5 <i>Anzahl der Wohneinheiten in der Stadt Krems– Entwicklung im Zeitverlauf seit 1944</i>	25
<i>Exkurs: Wohnungen mit Hauptsitzmeldungen</i>	26
3 Berechnung des Entgelts nach dem WGG	27
3.1 <i>Errichtungskosten</i>	29
3.1.1 <i>Grundkosten</i>	29
3.1.2 <i>Baukosten</i>	30

3.1.3	Finanzierungskosten (und Darlehenstilgungen).....	30
	NÖ Wohnungsförderung(-srichtlinie).....	31
	Verzinsung.....	33
	Annuitäten (Tilgung und Zinsen).....	35
3.2	<i>Betriebskosten</i>	39
3.3	<i>Instandhaltungskosten</i>	41
3.4	<i>Verwaltungskosten</i>	42
3.5	<i>Rücklagenkomponente</i>	43
3.6	<i>sonstige Bestandteile</i>	43
3.7	<i>Finanzierungsbeitrag</i>	44
3.8	<i>Jährliche Abrechnung</i>	44
3.9	<i>Exkurs: Heizkostenabrechnung</i>	45
	<i>Exkurs: Kriterien für die Vergabe von Wohnraum</i>	46
4	Prüfung der Mietzinsberechnung	46
4.1	<i>Grundlagen und Methodik</i>	46
4.2	<i>Auswahl der Stichproben</i>	49
4.3	<i>Stichproben – Übersicht Zusammensetzung des Entgelts</i>	50
4.3.1	<i>Stichprobe „Wohnhausanlage Gneixendorf“</i>	52
4.3.2	<i>Stichprobe „Wohnhausanlage Weinzierl“</i>	62
4.3.3	<i>Stichprobe „Wohnhausanlage Landersdorf“</i>	68
4.3.4	<i>Stichprobe „Wohnhausanlage Innenstadt“</i>	73
4.3.5	<i>Stichprobe „Wohnhausanlage Stein“</i>	77
	<i>Exkurs: Anfragen zu Mietvorschreibungen und Jahresabrechnungen</i>	81
5	Entwicklung der Miet- und Betriebskosten bzw. Baukostenindex (lt. Statistik Austria)	82
6	Zusammenfassung	85
	<i>Exkurs: Künftig geänderte rechtliche Rahmenbedingungen</i>	88
	<i>Berechnung des Entgelts nach dem WGG – wesentliche Kritikpunkte des RH</i>	89
	<i>Zusammengefasstes Prüfergebnis</i>	90
	Abkürzungsverzeichnis	92
	Verzeichnis der Feststellungen und Empfehlungen	94
	Anhang A – Auszug aus der § 31 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019	98
	Anhang B – Stellungnahme der Magistratsdirektion vom 17.04.2025	99

Vorbemerkung

Die gegenständliche Prüfung wurde durch GR der Stadt Krems in dessen Sitzung vom 23.10.2024 beauftragt. Die Prüfung und Erstellung des ggst. Berichts wurde durch das Kontrollamt ab diesem Zeitpunkt – mit Unterbrechungen – bis März 2025 durchgeführt.

Sofern nicht unmittelbar Angaben zu den Quellen angeführt wurden, basieren alle Angaben im gegenständlichen Bericht auf Rücksprachen bzw. Unterlagen, welche insb. durch die Vorstandsmitglieder sowie Mitarbeiter der Buchhaltung der GEDESAG zur Verfügung gestellt wurden. Zusätzlich wurden Daten auf Basis rechtlicher Grundlagen sowie – unter Zugrundelegung der Gesetze – auf Basis von Online-Recherchen erhoben. Diese Informationen waren die Grundlage für die Feststellungen und Empfehlungen.

Allgemeine und rechtliche Grundlagen wurden (erstmalig bzw. im sehr geringen Ausmaß) durch den Einsatz von „Künstlicher Intelligenz“ („Google Gemini“ und „Jobpilot“) recherchiert.

Nachstehend werden in der Regel punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung, die Beurteilung durch das Kontrollamt und die Feststellungen/Empfehlungen, die Stellungnahme der überprüften Stelle und der Magistratsdirektion sowie eine allfällige Gegenäußerung des Kontrollamtes aneinandergereiht. Aus Dokumenten/Verträgen wörtlich oder fast wörtlich übernommene Textteile sind unter „Anführungsstrichen kursiv“ geschrieben. **Feststellungen bzw. Empfehlungen** des Kontrollamtes sind bei den jeweiligen Sachverhaltsdarstellungen **fett gedruckt** und werden zusätzlich im „Verzeichnis der Feststellungen und Empfehlungen“ zusammenfassend aufgelistet. [Hyperlinks bzw. Verweise](#) innerhalb des ggst. Berichts werden [blau und unterstrichen](#) dargestellt. Die **Stellungnahmen der GEDESAG** werden **in dunkelgelber Schrift**, jene der **Magistratsdirektion in blauer Schrift** ersichtlich gemacht.

Ausführungen zu gesetzlichen Grundlagen beziehen sich auf die im Prüfungszeitraum jeweils geltende Fassung. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform dargestellt und gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Prüfkompetenz

In Ergänzung zum Wirkungsbereich des Kontrollamtes gem. § 48 Abs. 2 NÖ STROG prüft das Kontrollamt gem. § 3 Abs. 2 lit. a der Geschäftsordnung des Kontrollamtes *„als Abteilung des Magistrats [...] Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die unter beherrschendem Einfluss einer oder mehrerer Städte bzw. Gemeinden stehen (vgl. § 64a NÖ STROG), sofern der Stadt die Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag/Satzung eingeräumt wurde und ein individueller, konkreter Prüfauftrag durch den Gemeinderat mit einer Zweidrittelmehrheit erteilt wurde.“*

¹ Anmerkung: Die Ergebnisse dieser Erhebungen wurden plausibilisiert bzw. mit den rechtlichen Grundlagen abgeglichen. Auf Grund der größtenteils nicht zufriedenstellenden Datenqualität konnte schließlich lediglich eines der Ergebnisse der Abfragen tatsächlich für ggst. Bericht verwendet werden – dieses findet sich (zur Veranschaulichung) im [Vorwort](#).

Die Prüfung erfolgt nach den Maßstäben des § 48 Abs. 2 NÖ STROG „auf

a) die rechnerische Richtigkeit

b) die Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften und

c) die Einhaltung der Prinzipien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.“

Prüfgegenstand

Der Prüfgegenstand ergibt sich aus dem, durch den GR in dessen Sitzung vom 23.10.2024 einstimmig erteilten, Prüfauftrag sowie den darauf bezogenen Zusatzanträgen. Der Antrag sowie die Zusatzanträge lauten wie folgt:

„Das Kontrollamt möge für das Jahr 2023 die Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung nach den für die gegenständliche Bauvereinigung geltenden rechtlichen Bestimmungen prüfen. Dabei ist die Prüfung auf Wohnungs-Mietobjekte im alleinigen Eigentum der GEDESAG im Stadtgebiet von Krems beschränkt. Die Prüfung soll die konkrete Vorgehensweise des Unternehmens bei der Mietberechnung und -vorschreibung sowie der Abrechnung anhand der ausgewählten Wohnobjekte umfassen. Die Auswahl der zu prüfenden Wohn-Mietobjekte obliegt alleine dem Leiter des städtischen Kontrollamtes. Die Berichterstattung des Kontrollamtes hat so zu erfolgen, dass diese im öffentlichen Teil einer Gemeinderatssitzung der Stadt Krems erfolgen kann und daher insbesondere so anonymisiert vorgenommen wird, dass die Möglichkeit einer Datenschutzverletzung jedenfalls ausgeschlossen ist.“

Darüber hinaus wurde mittels Zusatzantrag folgende Prüfung beauftragt: *„Das Kontrollamt möge bei seiner Prüftätigkeit, bei den von ihm zur Kontrolle ausgewählten Prüfobjekten, auch das Zustandekommen der Grundstücksankaufskosten (auf kurz-/mittelfristige vorhergegangene Transaktionen) und der unbeeinflussten Ausschreibung/Vergabe der Planungs- und Bauaufträge mit prüfen.“*

Auf Grund der Prüfumfangaufgaben der mittels Hauptantrag beauftragten Prüfung sowie jenen des Zusatzantrages behandelt ggst. Bericht lediglich die Prüfung gem. Hauptantrag – auch um eine zeitnahe Befassung des GR mit ggst. Bericht zu ermöglichen, wird der Zusatzantrag im Rahmen eines separaten Prüfberichts ausgearbeitet.

Ein weiterer Zusatzantrag soll die *„Hinzuziehung von externer juristischer Expertise“* bzw. die Bedeckung etwaiger dadurch entstehender Kosten ermöglichen. Dieser Zusatz lautet:

„Etwaige Kosten, welche für das Hinzuziehen von externer juristischer Expertise anfallen sind über die VAST [...] zu bedecken. Die tatsächliche Entscheidung über die Vergabe von Leistungen erfolgt innerhalb des Wirkungsbereichs des Magistrats (vgl. § 47 Abs. 2 lit. f NÖ STROG), wodurch im ggst. Gemeinderatsantrag kein Betrag angeführt wird.“

Hingewiesen wird zudem auf den – ebenfalls einstimmig beschlossenen – Zusatzantrag betreffend Einholung eines externen Gutachtens: *„Der Gemeinderat soll mittels Gutachten einer externen Firma, welche eine ausgewiesene Expertin des WGG ist, prüfen lassen, welche Möglichkeiten der Mehrheitseigentümer im Rahmen der Gesetze hat, um Mietvorschreibungen und Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.“* Klarstellend festgehalten wird, dass dieser Zusatzantrag keine Beauftragung des Kontrollamtes darstellt.

Rechtsgrundlagen, Normen und Literatur

NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl.Nr. 3/2025 (im Folgenden: NÖ STROG)

Bundes-Verfassungsgesetz (im Folgenden: B-VG)

Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. I Nr. 176/2023 (im Folgenden: WGG)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. I Nr. 176/2023 (im Folgenden: MRG)

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) BGBl. I Nr. 92/2024 (im Folgenden: WEG)

Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997, BGBl. I Nr. 127/1997; (im Folgenden: GenRevG)

Entgeltrichtlinienverordnung 1994, BGBl. 1994/924 (im Folgenden: ERVO 1994)

Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, BGBl. I Nr. 101/2021 (im Folgenden: HeizKG)

Verordnung des Bundesministers für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1979 zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Geschäftsgebarung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Gebarungsrichtlinienverordnung – GRVO), BGBl. II Nr. 344/2022 (im Folgenden: GRVO)

Bundesgesetz über Aktiengesellschaften (Aktiengesetz – AktG), BGBl. I Nr. 178/2023 (im Folgenden: AktG)

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, BGBl. I Nr. 33/2024 (im Folgenden: ABGB)

Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB), BGBl. I Nr. 133/2024 (im Folgenden: UGB)

NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl.Nr. 87/2019 (im Folgenden: NÖ WBF-Gesetz)

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019 – 21. Änderung

NÖ Kanalgesetz 1977, LGBl.Nr. 12/2018 (im Folgenden: NÖ Kanalgesetz)

Bundesgesetz, mit dem zur Linderung der Inflationsfolgen bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz, das Richtwertgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 3. MILG), Beschluss vom 20.12.2023

Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/1987

Geschäftsordnung für das Kontrollamt der Stadt Krems an der Donau, erlassen vom Bürgermeister am 23. September 2021 in sinngemäßer Anwendung der §§ 49 und 52 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. Nr. 34/2020, nach Anhörung des Magistratsdirektors und des Stadtsenates in dessen Sitzung vom 22. September 2021 (im Folgenden: GO KOA)

Berichte des Rechnungshofes

- Reihe Oberösterreich 2007/9:
[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/home_7/GWG -
_Gemeinnuetzige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH F](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/home_7/GWG_-_Gemeinnuetzige_Wohnungsgesellschaft_der_Stadt_Linz_GmbH_F)
- Reihe Oberösterreich 2008/3:
[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/LAWOG Gemeinnuetzige Landesw
ohnungsgenossenschaft fuer Oberoest](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/LAWOG_Gemeinnuetzige_Landesw_ohnungsgenossenschaft_fuer_Oberoest)
- Reihe Salzburg 2007/8:
[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Gemeinnuetzige Salzburger Wohnba
ugesellschaft m.b.H.](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Gemeinnuetzige_Salzbürger_Wohnba_ugesellschaft_m.b.H.)
- Reihe Wien 2007/8:
[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Gemeinnuetzige Wohnungs-
_und Siedlungsgesellschaft der Wiener St](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Gemeinnuetzige_Wohnungs-_und_Siedlungsgesellschaft_der_Wiener_St)
- Reihe Kärnten 2011/5:
[https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Anwendung der Entgeltrichtlinienver
ordnung durch gemeinnuetzige](https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Anwendung_der_Entgeltrichtlinienver_ordnung_durch_gemeinnuetzige)
- Reihe Wien 2021/8:
[https://rechnungshof.gv.at/rh/home/home/home_7/004.875 GESIBA.pdf](https://rechnungshof.gv.at/rh/home/home/home_7/004.875_GESIBA.pdf)

Berichte des NÖ Landesrechnungshof

- [https://www.lrh-noe.at/de/berichte/01-2024-aufsicht-ueber-gemeinnuetzige-
bauvereinigungen](https://www.lrh-noe.at/de/berichte/01-2024-aufsicht-ueber-gemeinnuetzige-bauvereinigungen)
- [https://www.lrh-noe.at/de/berichte/03-2021-system-der-noe-wohnungsfoerderung-
nachkontrolle](https://www.lrh-noe.at/de/berichte/03-2021-system-der-noe-wohnungsfoerderung-nachkontrolle)
- <https://www.lrh-noe.at/de/berichte/01-2018-system-der-noe-wohnungsfoerderung>

Entscheidungen des Obersten Gerichtshof (kurz: OGH) unter Angabe der jeweiligen
Rechtssatznummer bzw. Geschäftszahl

„Prüfbericht Nr. 12.448 vom 28.05.2024 über die regelmäßige gesetzliche Prüfung des
Geschäftsjahres 2023 der GEDESAG (im Folgenden: Revisionsbericht)

Verbandsstatistik 2023 – Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen, Hrsg.
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (im
Folgenden: Verbandsstatistik 2023)

Wohnrecht für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, Herausgeber: Arbeiterkammer
Tirol, November 2017

„Wohnen 2023 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ der Statistik Austria

Studie des Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung: „[Die preisdämpfende Wirkung
des gemeinnützigen Wohnbaus](#)“, Mai 2023

Berichtsteil

Vorwort

Zur Sicherstellung einer adäquaten inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Prüfgegenstand „Prüfung der Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung nach den für die gegenständliche Bauvereinigung geltenden rechtlichen Bestimmungen für das Jahr 2023“ erhob das Kontrollamt in einem ersten Schritt die wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen auf deren Grundlage die Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung beruht. Im ersten Kapitel werden dementsprechend [\(wesentliche\) rechtliche Grundlagen](#) (in stark verkürzter Weise) ersichtlich gemacht.

Das zweite Kapitel fasst einige Eckdaten der Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft (kurz: GEDESAG) zusammen. Im dritten Kapitel werden unter Zugrundelegung der rechtlichen Bestimmungen die wesentlichen Komponenten des Mietzinses (monatlichen Entgelts) aufgezählt und erläutert. Im vierten Kapitel werden die grundlegenden Prüfergebnisse dargestellt, welche auf den entsprechenden Abrechnungen bzw. Mietberechnungen und –vorschreibungen ausgewählter Wohnungs-Mietobjekte basieren.

Zur Begrifflichkeit „Gemeinnützige Bauvereinigung“ (kurz: GBV) sei eingangs angemerkt: *„Bauvereinigungen, die aufgrund des WGG [Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz] als gemeinnützig anerkannt werden wollen, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten. Um als gemeinnützige Bauvereinigung anerkannt zu werden, muss ein Antrag auf Anerkennung beim Amt der Landesregierung eingebracht werden. Als gemeinnützige Bauvereinigung kann man nur anerkannt werden, wenn die im WGG angeführten Voraussetzungen rechtlich und tatsächlich erfüllt werden. [...]*

Zu den strengen Verpflichtungen, die damit einhergehen, zählt die Pflicht zu einer laufenden Bautätigkeit, die Gebarung nach dem Prinzip der Kostendeckung und die Gewinnbeschränkung. Denn das von GBVs erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne des Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden. Anerkannte GBVs stehen unter der öffentlichen Aufsicht, wobei eine jährliche Prüfung durch den Revisionsverband erfolgt.“ (Quelle: <https://gbv-aktuell.at>, abgerufen am 24.10.2024)

Die „künstliche Intelligenz“ von „Alphabet Inc. – Google Gemini“ gibt auf die Fragestellung „*Unterschiede zwischen gemeinnützigem und freiem Wohnbau*“ unter anderem folgende (gekürzte) Tabelle und Hinweis aus:

„Merkmal	Gemeinnütziger Wohnbau	Freier Wohnbau
Zielsetzung	Sozialer Wohnraum, bezahlbar	Gewinnmaximierung
Finanzierung	Staatliche Förderungen, Darlehen, Eigenkapital [Verkauf]	Bankkredite, Eigenkapital, Verkauf
Mietpreise	Niedriger, gesetzlich geregelt	Marktorientiert, höher
Mietverträge	Langfristig, sicher [unbefristet]	Flexibler, kürzere Laufzeiten
Qualität	Gesetzlich geregelte Mindeststandards	Variiert je nach Projekt
Soziale Aspekte	Soziale Mischung	Weniger reguliert

Wichtiger Hinweis: Es gibt natürlich auch Überschneidungen und Ausnahmen. Einige gemeinnützige Bauvereinigungen bieten auch Wohnungen im gehobenen Segment an, und auch im freien Wohnbau gibt es Projekte mit einem sozialen Anspruch.“

(<https://gemini.google.com/app/1665b988212b8212?pli=1>, abgerufen am 28.10.2024)

Anmerkung: Unter Berücksichtigung der eigenen Rechtspersönlichkeit der geprüften Gesellschaft bzw. die Prüfbefugnis des Kontrollamtes, welche sich aus der Satzung der GEDESAG bzw. dem darin angeführten Auskunftsrecht der Aktionäre ergibt, richten sich die Feststellungen und Empfehlungen des ggst. Berichtes grundsätzlich an die Stadt Krems als Mehrheitseigentümer bzw. -aktionär. Gleichzeitig wird festgehalten, dass der Vorstand einer AG weder der Weisung der Aktionäre noch des Aufsichtsrates unterliegt. Lediglich im AktG taxativ aufgezählte Geschäfte (vgl. insb. § 95 AktG) bedürfen der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Dem Aufsichtsrat obliegen insb. die Bestellung, Abberufung sowie Überwachung des Vorstandes. § 70 AktG lautet: „*Der Vorstand hat unter eigener Verantwortung die Gesellschaft so zu leiten, wie das Wohl des Unternehmens unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre und der Arbeitnehmer sowie des öffentlichen Interesses es erfordert.*“

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Soweit im Folgenden nicht auf die einzelnen vom Kontrollamt getroffenen Feststellungen und ausgesprochenen Empfehlungen eingegangen wird, werden sie seitens der Magistratsdirektion positiv zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist zu jenen Empfehlungen (2, 3 und 4), die sich explizit an die GEDESAG richten, auszuführen, dass es alleine Angelegenheit des Vorstandes der GEDESAG ist, ob und wie diese Empfehlungen umzusetzen sind.

Auf die Bestimmung des § 70 Abs. 1 Aktiengesetz (AktG) wird hingewiesen. Diese Bestimmung regelt unter anderem, dass der Vorstand einer Aktiengesellschaft jedenfalls keinem Weisungsrecht von anderen Organen der Gesellschaft unterliegt. Daher hat der Oberste Gerichtshof in ständiger Judikatur wiederholt ausgeführt, dass der Vorstand das willensbildende Organ der Gesellschaft ist und daher keine „vorgesezte Stelle“ über dem Vorstand existiert.

1 (wesentliche) rechtliche Grundlagen

Als rechtliche Grundlagen gelten:

- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG (Details siehe unten)
- Mietrechtsgesetz – MRG (vereinfacht ausgedrückt, dann anwendbar soweit das WGG keine konkrete(re) Bestimmung enthält)
- Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 – GenRevG: regelt die Verpflichtung zur Verbandszugehörigkeit und Durchführung der Revision, Bestellung des Revisors, Vorgaben an den Revisionsbericht sowie die Einleitung einer etwaigen Mängelbehebung; darüber hinaus werden die Anforderungen an Revisoren bzw. Revisionsverbände bestimmt
- Entgeltrichtlinienverordnung 1994 – ERVO 1994: regelt, wie GBV die Entgelte für die Überlassung von Räumen und Grundstücken zu bemessen und dabei Bau-, Grund-, Aufschließungs-, Bauverwaltungs- und sonstige Kosten zu berücksichtigen haben
- Aktiengesetz – AktG
- Gebarungsrichtlinienverordnung – GRVO: Regelungen zur Sicherstellung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Geschäftsführung und der Verwaltung von GBV; sowie Regelung betr. Bezüge und Ruhebezüge von Organen und Angestellten; (Ausmaß an) Beteiligungen, Corporate Governance-Berichte, Fit&Proper Vorgaben, Sachaufwand, Buchführung, Auftragsvergaben und Fixpreise.
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG (bspw. Verweis des WGG auf Begrifflichkeiten wie „Nutzwert“)
- Bilanzgliederungsverordnung: regelt die Bezeichnung und Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen
- Prüfungsrichtlinienverordnung: regelt Grundlagen, Gegenstand und Zweck der Prüfung von gemeinnützigen Bauvereinigungen sowie die Durchführung, die Unabhängigkeit und Verschwiegenheit der Prüfer, Art und Umfang der Berichterstattung sowie die Auswertung der Prüfung

„Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) basiert auf dem mit „Volkswohnungswesen“ umschriebenen Kompetenztatbestand des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG. Unter diesem Begriff wird die Wohnungsfürsorge für die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen verstanden. Die Herstellung von Wohnungen zu erschwinglichen, unter dem allgemeinen Marktniveau liegenden Preisen, ist daher auch Sinn und Zweck der Wohnungsgemeinnützigkeit.“ (Quelle: [RH-Bericht OÖ 2007/9](#))

§ 1 Abs. 2 und 3 des WGG normieren, dass *„Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, [...] ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen² zu lassen [haben]. Auf gemeinnützige Bauvereinigungen finden die Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, keine Anwendung³.*

² Details siehe Pkt. [1.2.2](#)

³ Anmerkung: Mangels Anwendbarkeit der Gewerbeordnung sind GBV von Ertragssteuern befreit – demgegenüber stehen einerseits Beschränkungen des Geschäftsbetriebs, der Gewinnerzielung

Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“

Hinweis: Neben den gesetzlichen Bestimmungen bekennt sich die GEDESAG zur Anwendung des Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen. Dieser Kodex umfasst die gemeinsamen Grundwerte und generellen Leitlinien der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft:

- *Konzentration auf das Angebot leistbarer Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten als Ausdruck unserer sozialen Gestion*
- *Generationsübergreifende Wohnversorgung durch Baupflicht und langfristige Bestandsbewirtschaftung in unterschiedlichen Rechtsformen*
- *Beschränkung in der Ertragerzielung an Stelle einer reinen Gewinnorientierung*
- *Zweckbindung des Eigenkapitals als Fundament unserer wohnungswirtschaftlichen Aufgabe*
- *Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit in der Geschäftsgebarung*
- *Kostendeckungsprinzip als grundsätzliche Orientierung*
- *Qualität und Sicherheit, Kalkulierbarkeit und Zuverlässigkeit für Kundinnen und Kundinnen und Partner in Wirtschaft und Politik*
- *Führende Rolle bei Innovationen und zeitgemäßer Wohnkultur*
- *Sparsamkeit im Umgang mit Ressourcen und Offenheit für umweltgerechte Technologien*
- *Unabhängigkeit der Revision als Grundbekenntnis*

(Quelle: <https://www.gbv.at/Verband/CorporateGovernance/>, abgerufen am 25.10.2024)

Weitere Details zu den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit können bspw. dem Bericht des Landesrechnungshof Niederösterreich „[Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen – Bericht 1 – 2024](#)“ (insb. dem darin enthaltenen Kapitel 5.3) entnommen werden.

1.1 Unternehmensgegenstand

Im [Bericht des RH aus der Reihe Oberösterreich 2007/9](#) werden bzgl. des Unternehmensgegenstands die gesetzlichen Vorgaben wie folgt zusammengefasst:

„Eine gemeinnützige Bauvereinigung darf nur jene Tätigkeiten ausüben, die ihr das WGG [vgl. § 7] ausdrücklich gestattet. Es werden dabei drei Gruppen von zulässigen Geschäften unterschieden, nämlich die Haupt-, die Neben- und die damit verbundenen Zusatzgeschäfte.

Die Hauptgeschäfte umfassen den Kernbereich gemeinnütziger Bau- und Verwaltungstätigkeit. Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss sich mit der Errichtung sowie Verwaltung von Wohnungen und von Heimen sowie mit Sanierungen größeren Umfangs befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diese Zwecke einsetzen.

(Prinzip der Preisangemessenheit, Kostendeckungsprinzip) und der Gewinnausschüttung sowie andererseits die Vermögensbindung und die regelmäßige Kontrolle gegenüber. Die Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten dürfen bestimmte Grenzen nicht übersteigen.

Zusätzlich darf eine gemeinnützige Bauvereinigung Nebengeschäfte ausüben, z.B. die Errichtung von Garagen- und Abstellplätzen sowie von Geschäftsräumen. Die Nebengeschäfte müssen vom Umfang immer in untergeordneter Relation zu den Hauptgeschäften stehen.

Alle anderen Geschäfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung (Zusatzgeschäfte) bedürfen der Zustimmung der Landesregierung. [...]"

1.2 Aufsichtsstrategie und Prüfkompetenzen

„Die rechtlichen Grundlagen stellten der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen den Revisionsverband zur Seite sowie präventive und repressive Mittel zur Verfügung. Zu den präventiven Aufsichtsmitteln zählten neben den verpflichtenden Mitteilungen und Vorlagen an die Aufsichtsbehörde die Auskunfts-, Informations- und Prüfungsrechte sowie die Zustimmungsvorbehalte der Aufsichtsbehörde zu bestimmten Rechtsgeschäften.

Die repressiven Aufsichtsmittel umfassten vor allem die Anordnung zur Mängelbehebung mit Bescheid, die Bestellung eines Regierungskommissärs sowie die Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit verbunden mit der Auferlegung einer Geldleistung oder die Übernahme der Anteile an der Bauvereinigung. [...]" (Quelle: NÖ LRH, [Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen](#), Bericht 1, 2024)

Das Kontroll- und Aufsichtssystem für GBV kann nach Ansicht des Kontrollamtes als sehr umfangreich bezeichnet werden, wobei sich die GBV regelmäßig bzw. jährlich vor Veröffentlichung des Jahresabschlusses einer verpflichtenden Prüfung – insb. nach den Maßstäben des WGG – durch einen Verbandsprüfer (des Revisionsverbandes) unterziehen müssen. Wie oben angeführt heißt es im § 1 Abs. 2 WGG: *„Bauvereinigungen, die auf Grund dieses Bundesgesetzes als gemeinnützig anerkannt wurden, haben ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.“*

1.2.1 Aufsichtsbehörde NÖ Landesregierung

Die Aufsicht über GBV wird wie folgt im § 29 WGG geregelt: *„(1) Die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen unterliegt der behördlichen Überwachung. Die Landesregierung ist berechtigt, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.*

(2) In Ausübung ihres Aufsichtsrechtes (Abs. 1) ist die Landesregierung berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hierbei des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen.“

Weitere aufsichtsbehördliche Mittel sind die bescheidmäßige Anordnung von Mängelbehebungen, Zwangsmittel zur Vollstreckung solcher Anordnungen (Verwaltungsvollstreckungsverfahren – § 29 Abs. 3 WGG), die Bestellung eines Regierungskommissärs (§ 30 WGG) sowie die Entziehung der Gemeinnützigkeit (§ 35 WGG), die Vorschreibung einer Geldleistung (§ 36 WGG) sowie die Übernahme von Anteilsrechten durch das Land (§ 36b WGG).

„Bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie zur Sicherung der Vermögensbindung (§ 1 Abs. 2 und 3), kann die Landesregierung [...] mit Bescheid einen [...] Regierungskommissär bestellen [...]“ (§ 30 Abs. 1 WGG)

1.2.2 Revisionsverband

Als GBV muss die GEDESAG einem gem. Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997 (GenRevG) zugelassenen Revisionsverband angehören. Entsprechend § 5 Abs. 1 bzw. § 1 Abs. 2 WGG ist die GEDESAG Mitglied im *„Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“*, der — neben seiner Tätigkeit als Revisionsorgan — auch als Interessenvertretung dient.

Gem. § 28 Abs. 3 WGG ist die regelmäßige Prüfung durch den Revisionsverband *„in jedem Geschäftsjahr vor Feststellung des Jahresabschlusses durchzuführen. Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes zu prüfen und unter Anwendung der Vorschriften des § 274 UGB mit einem Bestätigungsvermerk zu versehen. Hat keine Prüfung stattgefunden, so darf der Jahresabschluss nicht festgestellt werden; ein trotzdem festgestellter Jahresabschluss ist rechtsunwirksam.“* Wesentlich dabei ist, dass sich die Prüfungen gem. Abs. 4 leg.cit. *„auch auf die Einhaltung des § 1 Abs. 2 und der §§ 3 bis 27 [WGG] zu erstrecken“* hat. Neben diesen regelmäßigen Prüfungen hat sich die GEDESAG auch auf Verlangen der Aufsichtsbehörde bzw. des Revisionsverbandes außerordentlichen Prüfungen zu unterwerfen.

Im geprüften Jahresabschluss 2023 wird dazu angeführt: *„Der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband führt die gesetzlich vorgesehene Prüfung des Unternehmens⁴ durch. Dabei wird neben der Prüfung des Jahresabschlusses auch eine Gebarungsprüfung vorgenommen, die die Einhaltung der Bestimmungen des WGG zum Gegenstand hat.“*

Der Revisionsverband selbst unterliegt einer Qualitätskontrolle durch die Abschlussprüferaufsichtsbehörde, welche wiederum dem Bundesministerium für Finanzen untersteht, jedoch in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden ist.

1.2.3 Kontrolle durch den Rechnungshof

Dadurch, dass die GEDESAG mehrheitlich im öffentlichen Eigentum steht, unterliegt diese zusätzlich der Kontrolle durch den Rechnungshof (kurz: RH). Jene fünf (online abrufbaren) Berichte des RH, welche (zum Teil auch) die GEDESAG bzw. deren wirtschaftliches Handeln zum Gegenstand hatten sind folgendem Link abrufbar:

<https://www.rechnungshof.gv.at/rh/suche/Suche.html?l=de&q=gedesag&thema=&Bereich=#>

1.2.4 Auskunftsrecht der Aktionäre bzw. Prüfbefugnis der Stadt Krems als (Mehrheits-)Eigentümerin

Zusätzlich zur gesetzlich legitimierten Aufsicht und Kontrolle wurde im § 16 der Satzung der GEDESAG ein Auskunftsrecht verankert, wonach *„[...] außerhalb der Hauptversammlung haben die Aktionäre zusätzlich das Recht auf Informationserstellung über die Gebarung von*

⁴ Anmerkung: Davon umfasst ist auch die Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Abschlussprüfer (hier: Verbandsprüfer) – § 274 Abs. 1 UGB lautet: *„Der Abschlussprüfer hat das Ergebnis seiner Prüfung in einem Bestätigungsvermerk zusammenzufassen. [...]“*

unbeweglichen Liegenschaftsvermögen in den Bezirken Krems an der Donau und Tulln, dies jedoch innerhalb der Schranken von § 47a AktG und § 118 Abs. 3 AktG [...]“ In Verbindung mit der Geschäftsordnung für das Kontrollamt der Stadt Krems an der Donau wurde dem Kontrollamt – als Abteilung des Magistrats – ein Prüfrecht eingeräumt, „sofern der Stadt die Prüfbefugnis [...] [in der] Satzung eingeräumt wurde und ein individueller, konkreter Prüfauftrag durch den Gemeinderat mit einer Zweidrittelmehrheit erteilt wurde.“

Anmerkung: Wie unter Pkt. [Prüfkompetenz](#) angeführt basiert ggst. Prüfung auf diesem Auskunftsrecht bzw. dem Prüfauftrag des GR vom 23.10.2024.

Feststellung 1: Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen einem umfangreichen Kontroll- und Aufsichtssystem. Auf Grund der Eigentümerstruktur der GEDESAG ergibt sich zusätzlich eine Prüfkompetenz durch den Rechnungshof. Das in der Satzung der GEDESAG eingeräumte Auskunftsrecht der Aktionäre, welches die Basis für ggst. Prüfauftrag durch den GR bildet, wird positiv zur Kenntnis genommen.

1.2.5 Weitere Kontrollmechanismen

1.2.5.1 Einsichtsrechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten

Spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres ist eine Jahresabrechnung zu legen und „in geeigneter Weise Einsicht in die [darauf basierenden] Belege“ zu gewähren. „[...] Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.“ (vgl. § 19 Abs. 1 WGG)

1.2.5.2 Internes Kontrollsystem

Im Unternehmen ist gem. dem geprüften Jahresabschluss 2023 ein internes Kontrollsystem eingerichtet, in dem die wesentlichen Geschäftsprozesse geregelt sind. Kontrollen werden durch die Leitungen der jeweiligen Fachabteilungen und durch den Vorstand vorgenommen.

„Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat gemäß § 6 Abs 1 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat iVm § 11 Abs 4 der Satzung aus seinen Mitgliedern einen Arbeitsausschuss gebildet. In derselben Zusammensetzung erfolgt die Besetzung des gemäß § 92 Abs 4a AktG erforderlichen Bilanz- und Prüfungsausschuss. [...] Der Aufsichtsrat führt regelmäßig Bereichskontrollen (Buchhaltung, Hausverwaltung, Baubücher, Kassa, Registratur, Protokolle) bzw Kontrollen des Risikomanagementsystems durch.“
(Quelle: Revisionsbericht zum Jahresabschluss 2023 der GEDESAG)

Zum Risikomanagement im Bereich der operativen Tätigkeiten der GEDESAG wird im Jahresabschluss 2023 angeführt: *„Mit dem Bau von Projekten wird dann begonnen, wenn die Baukosten weitgehend abgesichert sind und die langfristige Ausfinanzierung des Projektes gegeben ist. Bei der Grundstücksbevorratung wird auf eine kontinuierliche Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote Bedacht genommen.“*

Anmerkung: Wie aus dem Revisionsbericht hervorgeht ist gem. § 82 AktG „ein den Anforderungen des Unternehmens entsprechendes IKS [internes Kontrollsystem] einzurichten. Die Aufgaben der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen werden

von dem für das Rechnungswesen zuständigen Vorstandsmitglied⁵ wahrgenommen. Quartalsberichte und Vorschaurechnungen werden erstellt. Eine schriftliche Dokumentation wesentlicher betrieblicher Prozesse inklusive Verhaltenskodex liegt vor.“

1.2.5.3 Beratungs- und Schlichtungsstellen

Auch wenn Beratungs- und Schlichtungsstellen nicht unmittelbar zum Kapitel „Aufsicht und Kontrolle“ zuzuordnen sind, sei an dieser Stelle auf diese Möglichkeiten hingewiesen.

Beratungs- und Schlichtungsstellen sind „Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind.

In diesen Gemeinden sind Anträge in vielen mietrechtlichen Angelegenheiten nach dem WGG oder MRG zuerst dort einzubringen, ansonsten gleich bei den Bezirksgerichten. Ist man mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.“

(Quelle: AK Tirol – [Wohnrecht für Mieter von GBV](#))

1.2.5.4 Bezirksgericht (Außerstreitverfahren)

In letzter Konsequenz kann eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit durch Bezirksgerichte im Rahmen eines „Außerstreitverfahrens“ erfolgen. „Bei fast allen Rechtsstreitigkeiten im Bereich des WGG und MRG handelt es sich auch um ein besonderes Verfahren. Im Unterschied zu den üblichen Zivilprozessen (zB wegen Schadenersatz nach einem Autounfall oder wegen Vertragsverletzung) sind viele mietrechtliche Angelegenheiten im sogenannten Außerstreitverfahren abzuhandeln. [...]

Im Wesentlichen sind folgende Angelegenheiten des MRG und WGG ins Außerstreitverfahren verwiesen:

- Durchsetzung der Erhaltungs- oder Verbesserungspflichten der GBV
- Durchsetzung der Änderungsrechte des Mieters
- Durchsetzung der Duldungspflichten des Mieters
- Feststellung der Höhe des Investitionersatzes
- **Überprüfung des vereinbarten Entgelts/Mietzinses hinsichtlich seiner gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit**
- Durchsetzung der Abrechnungspflichten des Vermieters
- **Überprüfung der verrechneten Betriebskosten hinsichtlich der gesetzlichen Zulässigkeit**
- **Feststellung des Betriebskostenschlüssels**
- Rückzahlung von verbotenen Leistungen (Ablösen) und Entgelten
- Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages
- Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages

Zusammenfassend kann also gesagt werden: Viele der im MRG und WGG ausdrücklich genannten Angelegenheiten sind im Außerstreitverfahren abzuhandeln. Ist die Anspruchs- oder Rechtsgrundlage für eine Streitigkeit aber im ABGB zu finden, ist ein normaler

⁵ Im Zuge der Schlussbesprechung vom 31.03.2025 wurde seitens zweier Vorstände hervorgehoben, dass alle Vorstandsmitglieder entsprechende Kontrollen durchführen.

Zivilprozess (streitiges Verfahren) zu führen, wie zB bei Klagen auf Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB).“ (Quelle: AK Tirol – [Wohnrecht für Mieter von GBV](#)) Aus rechtlicher Sicht darf insb. auf § 22 WGG verwiesen werden.

1.2.5.5 Regierungskommissär

Gem. § 30 WGG kann die Landesregierung bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen des WGG sowie zur Sicherung der Vermögensbindung einen fachkundigen und zuverlässigen Regierungskommissär (Rechtsanwalt, Wirtschaftstreuhänder oder Revisor) für einen befristeten Zeitraum von max. einem Jahr bestellen. Die Bestellung bzw. auch die Löschung der Bestellung sind im Firmenbuch einzutragen. Um seiner Aufgabe gerecht zu werden ist der Regierungskommissär mit einer Fülle von Rechten ausgestattet (Details siehe § 30 Abs. 2 WGG).

2 GEDESAG – Daten und Fakten

Die GEDESAG wurde im Jahr 1939 gegründet. Unternehmenszweck ist die *„Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum; gemeinnütziger Wohnbau in Niederösterreich; Die Bau- und Verwaltungstätigkeit beschränkt sich ausschließlich auf das Bundesland Niederösterreich“* (Quelle: <https://www.firmenabc.at>, abgerufen am 24.10.2024).

Eigentümer/Aktionäre der GEDESAG sind die

- Stadt Krems an der Donau (99,00 %)⁶
- Tullnbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Gen.m.bH. (1,00 %)

„Mit mehr als 110 Mitarbeitern und über 14.000 verwalteten Objekten in über 122 Gemeinden zählt die GEDESAG zu den führenden gemeinnützigen Wohnbauträgern in Niederösterreich.“ (Quelle: www.gedesag.at, abgerufen am 24.10.2024)

⁶ Anteile am Grundkapital der Stadt Krems: 1.485 Namensaktien á € 364,-- somit € 540.540,00 (gesamtes Grundkapital € 546.000,00)

2.1 Auszug aus dem Jahresabschluss

Angaben in T€	2023	2022	Veränderung in %
Umsatz	100.332,8	108.830,7	-8,5%
hv. Hausbewirtschaftung	82.584,8	66.841,2	+19,1%
hv. Bautätigkeit	-	-	-
hv. Grundstücksverkehr	17.692,9	41.884,2	-136,7%
hv. Großinstandsetzungen	51,0	98,8	-93,7%
hv. sonstige	4,1	6,5	-58,5%
Jahresüberschuss	10.843,4	18.329,5	-69,0%
hv. Zuführung zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung	7.151,0	10.119,4	-41,5%
hv. Zuführung andere Rücklagen	3.673,3	8.191,0	-123,0%
hv. Bilanzgewinn (Gewinnausschüttung)	19,1	19,1	+0,0%
Bilanzsumme	1.170.573,6	1.133.007,8	+3,2%
hv. Sachanlagevermögen (Aktiva)	1.074.705,1	1.045.975,2	+2,7%
hv. Eigenkapital (Passiva)	189.977,6	179.153,2	+5,7%
hv. Rückstellungen (Passiva)	19.677,9	18.724,9	+4,8%
hv. Verbindlichkeiten (Passiva)	960.918,1	935.129,7	+2,7%

Erwähnenswert scheint auch, dass die Verwaltung von Baulichkeiten gem. § 7 Abs. 2 WGG auf bestimmte Bereiche eingeschränkt ist: *„Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Beteiligungsgesellschaft gemäß § 7 Abs. 4 oder 4b, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 vH im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder – sei es auch nur als Mehrheitseigentümer – erworben wurden.“* Zum 31.12.2023 verwaltete die GEDESAG (lt. Revisionsbericht)

- 13.948 Wohnungen (davon 3.738 in Krems – weitere Details siehe Pkt. [2.5](#)),
- 314 Lokale,
- 4.888 Garagen,
- 9.961 Kfz-Abstellplätze und
- 44 sonstige Einheiten.

In Summe wurden durch die GEDESAG somit 29.155 Einheiten⁷ verwaltet.

Im Lagebericht zum Jahresabschluss 2023 wurde angeführt: *„Die immer strengeren Rahmenbedingungen und formalen Anforderungen für eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung führen zu einem stetig steigenden Administrationsaufwand. Dadurch steigen die Verwaltungskosten, die das Unternehmen nicht durch neue Ertragspotentiale ausgleichen kann, da Erlöse nur in dem nach dem WGG zulässigen Umfang erwirtschaftet werden dürfen.“* Darauf bezogen wurde im Prüfbericht des Revisionsverbands vom 28.05.2024 der Verwaltungskostendeckungsgrad (= Verhältnis von Erlösen zu Aufwendungen) ausgewiesen. *„Die Kennzahl zeigt, wie hoch die für die Unternehmenssteuerung relevanten operativen Verwaltungserlöse in Prozent der operativen*

⁷ Anmerkung: Der durchschnittliche Verwaltungsbestand pro GBV im Jahr 2022 betrug 8.230 Verwaltungseinheiten, davon 5.480 Wohnungen. (Quelle: Verbandsstatistik 2023)

Verwaltungsaufwendungen in den Hauptleistungsbereichen Neubau, Sanierung und Hausverwaltung sind und gibt somit Auskunft über den operativen Erfolg des Unternehmens aus einer Gesamtsicht. [...] Der Verwaltungsdeckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 92,0 % (2022: 107,6 %). Somit reichten die operativen Verwaltungserlöse nicht aus, um die angefallenen operativen Verwaltungsaufwendungen [...] abzudecken. Im Berichtsjahr ist die nicht erreichte Kostendeckung insbesondere auf die überdurchschnittlich hohen Aufwendungen für die Altersversorgung zurückzuführen [...]. Insgesamt betragen die aperiodischen Aufwendungen rd. 1,5 Mio. €.“

Feststellung 2: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, welche unter anderem die max. Höhe der Verwaltungskostenpauschale regeln – im Jahr 2023 zu einer Verschlechterung des Verwaltungsdeckungsgrades. Festzuhalten ist, dass der Verwaltungsdeckungsgrad die wohl wesentlichste Kennzahl der GBV darstellt.

2.2 Eigenkapital

Das Eigenkapital der GEDESAG besteht – wie bei allen GBV – aus dem nominellen Eigenkapital und den sonstigen Rücklagen. Das Grundkapital (T€ 546,0), die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie der Bilanzgewinn bilden dabei zusammen das nominelle Eigenkapital. Die sonstigen Rücklagen bestehen nahezu ausschließlich aus der Bewertungsreserve. Der „verteilbare Gewinn“ ergibt sich aus § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Z 3 WGG (max. 3,5 % des eingezahlten Grundkapitals – Details siehe Pkt. [2.3](#)). Der (weitaus) überwiegende Teil eines Jahresüberschusses ist daher zu thesaurieren d.h. auf die Gewinnrücklagen zu verbuchen. Die folgende Tabelle stellt das Eigenkapital bzw. dessen Zusammensetzung und die Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) der letzten beiden Jahre dar:

Eigenkapital in T€			
Jahr	2023	2022	Veränderung in %
Grundkapital	546,0	546,0	+0,0%
gesetzl. Rücklagen	2.595,5	2.595,5	+0,0%
zweckgebundene Rücklagen für Kostendeckung	106.248,6	99.097,6	+6,7%
andere Rücklagen	80.568,4	78.895,1	+2,1%
Bilanzgewinn	19,1	19,1	+0,0%
Summe Eigenkapital	189.977,6	179.153,2	+5,7%
Eigenkapitalquote in %	+16,2%	+15,8%	+2,6%

2.2.1 zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung – als wesentlicher Teil des Eigenkapitals

Die zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung setzt sich aus zwei Positionen zusammen:

1. *„Die Rücklage für Mehr-/Mindertilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten [...]. Sie beträgt € 105.982.061,17;*
2. *Die Rücklage für Mehrverwohnung der Finanzierungsbeiträge iHv € 266.532,20 [...]. Diese Rücklage hat sich bis zum 31.12.2000 aufgebaut. [...] Zum 31.12.2000 wurde die Verwohnung mit 1 % p.a. [davor 2 % p.a.] des damals aushaftenden Betrages neu festgelegt. [...]. Daraus ergibt sich eine „Minderverwohnung“, um die sich der Betrag der Rücklage jeweils verringert, bis die Rücklage zur Gänze aufgebraucht ist.“*

Auf Grund der Höhe der Rücklage für Mehr-/Mindertilgungen von Fremdfinanzierungen sei ergänzend ausgeführt, dass sich diese aus dem Rechnungslegungs-Änderungsgesetz 2014 ergibt – die Differenz zwischen Abschreibung eines Wohnobjekts und der darauf bezogenen Tilgungen sind der „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckung“ zuzuführen bzw. zu entnehmen.

Hintergrund ist, dass die Laufzeit der Fremdfinanzierung regelmäßig kürzer (idR rd. 30 bis 35 Jahre) ist als die (wirtschaftliche) Nutzungsdauer der Wohnobjekte und damit die unternehmensrechtliche Abschreibung (idR 100 Jahre). Während also das Sachanlagevermögen entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben wird, werden die Fremdfinanzierungen (als Teil des Entgelts gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WGG) in einem höheren Ausmaß getilgt – bis zum Zeitpunkt der gänzlichen Rückführung der Fremdfinanzierung entstehen somit unbare Gewinne (Mehrtilgungen), welche auf der Passivseite der Bilanz als „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ auszuweisen sind.

Im § 10 Abs. 6 WGG findet sich dazu folgende Bestimmung: *„Der positive Saldo aus Mehrtilgungen von Fremdfinanzierungen für Bau- und Baunebenkosten gemäß § 13 Abs. 2 und Mindertilgungen von solchen Fremdfinanzierungen ist – soweit im Jahresüberschuss gedeckt – einer gesetzlichen Rücklage (zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung) in den Gewinnrücklagen zuzuführen oder diese gesetzliche Rücklage in Höhe eines negativen Saldos aufzulösen. Diese gesetzliche Rücklage darf nicht zu einer Kapitalberichtigung herangezogen werden.“*

Die im § 10 Abs. 6 WGG verpflichtende Auflösung eines negativen Saldos ergibt sich nach Auslaufen der Fremdfinanzierung eines Objektes in Höhe der jährlichen anteiligen Abschreibung, wodurch die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer aufgelöst wird.

Im Revisionsbericht zum Jahresabschluss 2023 heißt es dazu: *„Die Eigenmittelquote ist wesentlich von der gewinnwirksamen Vereinnahmung bedingt rückzahlbarer Annuitätenzuschüsse geprägt.“*

Feststellung 3: Der wesentlichste Anteil des Eigenkapitals – die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ – stellt „unbare Gewinne“ dar und darf (gem. § 10 Abs. 6 WGG) nicht zu Kapitalberichtigung herangezogen werden.

Feststellung 4: Aus der Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Preisgestaltung (vgl. § 13 WGG) ergibt sich, dass die GEDESAG – wie GBV im Allgemeinen – lediglich über sehr eingeschränkte Möglichkeiten zum Einsatz von Eigenkapital zur Finanzierung von Wohnbauprojekten verfügen. Die (tatsächlich) verfügbaren Rücklagen werden überwiegend für die Grundstücksbevorratung herangezogen.

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Wichtig erscheint der Magistratsdirektion die Hervorhebung der Feststellung 4 und die dazu gemachten Ausführungen zur „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckungen“. Daraus ergibt sich, dass eine GBV kaum Möglichkeiten besitzt, verfügbares Eigenkapital zur Finanzierung von Wohnbauprojekten einzusetzen. Diese Feststellung ist damit von wesentlicher Bedeutung bei der Mietzinsbemessung!

2.3 Gewinnausschüttung

Wie unter Pkt. 2 angeführt ist das erwirtschaftet Eigenkapital (gem. § 1 Abs. 3 WGG) „im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“

Der „verteilbare Gewinn“ ergibt sich aus § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Z 3 WGG (max. 3,5 % des eingezahlten Grundkapitals) und belief sich in den letzten Jahren somit konstant auf T€ 19,1, wovon entsprechend der Beteiligung (jährlich) T€ 18,9 an die Stadt Krems ausgeschüttet wurden.

2.4 wesentliche Kennzahlen

Im Nachfolgenden werden – basierend auf dem Revisionsbericht zum Jahresabschluss 2023 – Kennzahlen zu den wesentlichen Geschäftsbereichen der GEDESAG ausgewiesen und mit den Richtsätzen lt. ERVO verglichen. Diese Kennzahlen werden durch den Revisionsverband (insb. im Rahmen der Revisionsberichte) als Benchmark zum Vergleich mit anderen GBV bzw. dem Branchendurchschnitt herangezogen werden.

2.4.1 Verwaltungstätigkeit

Zur Wirtschaftlichkeit der Verwaltungstätigkeit wird aus dem Revisionsbericht ersichtlich, dass die Verwaltungskosten je verwalteter Einheit bei durchschnittlich € 165,39 (2022: € 144,97) lagen. Demgegenüber liegt der entsprechende Richtsatz⁸ bei € 182,95 (2022: € 171,59). Details zu den rechtlichen Grundlagen nach der ERVO siehe unter Pkt. 3.4. „Die Kosten je Verwaltungseinheit lagen im Jahr 2023 um rd. 9,6 % unter dem Richtsatz. [...] Die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Hausverwaltungstätigkeit war daher im Berichtsjahr gegeben.“

⁸ auf Basis § 13 Abs. 3 WGG bzw. § 6 ERVO 1994 abgestimmt auf die Struktur der verwalteten Einheiten

Feststellung 5: Für eines der Hauptgeschäfte – die Verwaltungstätigkeit – liegen die tatsächlichen Kosten der GEDESAG rd. 9,6 % unterhalb des Richtsatzes gem. ERVO. Daraus lässt sich ableiten, dass die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Verwaltungstätigkeit gegeben war. Im Zuge der Prüfung wurde die Verrechnung der Verwaltungskosten in Form der Pauschale gem. § 6 ERVO iVm § 13 Abs. 3 WGG kritisch hinterfragt und im Ergebnis – im Sinne der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit – als die geeignetste Form der Verrechnung bewertet.

Anmerkung: Im Zuge der Erstellung des ggst. Berichts wurde die Möglichkeit einer Umstellung auf die Verrechnung der tatsächlichen Verwaltungskosten überprüft sowie die – in der Theorie – daraus erzielbare Reduktion der Miete berechnet. OHNE Berücksichtigung des damit verbundenen Entfalls von Anreizen zu einer möglichst kosteneffizienten Verwaltung sowie des zusätzlichen Aufwands für die Verrechnung und Kostenermittlung ergäbe sich daraus eine erzielbare Reduktion der monatlichen Miete (auf Basis der Daten aus dem Jahr 2023 im Durchschnitt) iHv. rd. € 0,03 bis 0,04 pro m². Der durch die Verrechnung der tatsächlichen Verwaltungskosten bedingte Mehraufwand würde diese theoretische Reduktion aufzehren bzw. zu einer Erhöhung des (verrechenbaren) Verwaltungsaufwands führen. Gleichzeitig sei nochmals hervorgehoben, dass durch die Verrechnung des höchstmöglichen Pauschalbetrages gem. § 6 ERVO das gegebene Gewinnpotential bei entsprechend wirtschaftlicher Betriebsführung ohnehin „im Sinne des Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens“ gebunden ist – dies ergibt sich aus dem (§ 1 Abs. 3) WGG.

Im Zuge der Schlussbesprechung vom 31.03.2025 wurde seitens der GEDESAG darauf hingewiesen, dass eine Umstellung der Verrechnungsmethode einen Eingriff in den Mietvertrag darstellen würde, welcher die Zustimmung sämtlicher Mieter voraussetzen würde. Hervorgehoben wurde auch, dass sämtliche der GEDESAG bekannten GBV die Verwaltungskosten als Pauschale verrechnen⁹. Bestätigt wurde auch, dass die Verrechnung der Verwaltungskosten je Objekt einen enormen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bedeuten würde.

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Zur Feststellung 5, nämlich die Art der Verrechnung der Verwaltungstätigkeit, ist auszuführen, dass das Kontrollamt hier die von der GEDESAG (und allen anderen GBV's) gepflogene Vorgehensweise der Verrechnung von Pauschalen genau überprüft und der Verrechnung auf Basis des § 13 Abs. 3 WGG gegenübergestellt hat. Gerade bei der Überprüfung dieser Vorgehensweise fand ein intensiver Austausch zwischen den Vorständen der GEDESAG und dem Kontrollamt statt.

Schlussendlich hat sich – so auch in Feststellung 5 bestätigt – das Kontrollamt der Ansicht der GBV's zur Verrechnung von Pauschalen angeschlossen.

⁹ Anmerkung: Aus den im Zuge der Recherchen für ggst. Bericht eingesehenen Berichten des RH geht ebenfalls hervor, dass alle geprüften GBV die Verwaltungskosten in Form der Verwaltungskostenpauschale verrechnen.

2.4.2 Großinstandsetzungen

Aus dem Revisionsbericht geht hervor: *„Die Großinstandsetzungstätigkeit (inkl. Betreuung) verursachte – die ausgewiesenen Verwaltungskosten (T€ 231,9) bezogen auf das aufgezeigte Großinstandsetzungsvolumen (€ 4,44 Mio.) – eine Kostenbelastung iHv rd. 5,22 % (2022: rd. 5,34 %). Somit ergibt sich eine Unterschreitung des Richtsatzes von 6,0 % um rd. 13,0 % (2022: Unterschreitung des Richtsatzes um rd. 11,0 %). Die Wirtschaftlichkeit war somit gegeben.“*

2.4.3 Bautätigkeit / Bauverwaltung

Während die Wirtschaftlichkeit für die Teilbereiche Verwaltungstätigkeit und Großinstandsetzungen im Jahr 2023 gegeben war, musste für den Geschäftsbereich „Bautätigkeit / Bauverwaltung“ eine Überschreitung des Richtsatzes um 2,7 % ausgewiesen werden. Bei einem Bauvolumen von € 61,8 lagen die darauf bezogenen Kosten bei T€ 2.155,1 (rd. 3,49 %). Dadurch, dass für das Jahr 2022 mit 2,48 % eine Unterschreitung um 27,1 % (bzw. 2021 2,65 % Kostenbelastung – Unterschreitung 22,1 %) erreicht werden konnte, wurde im Revisionsbericht festgehalten: *„Die Wirtschaftlichkeit in diesem Bereich war jedoch unter Berücksichtigung einer 3 jährigen Durchschnittsbetrachtung gegeben.“*

Feststellung 6: Während die Organisationsstruktur der GEDESAG insb. bei der Verwaltungstätigkeit zu vorteilhaften Skaleneffekten beiträgt, können die Fixkosten im Falle einer verminderten Bautätigkeit nicht im gleichen Ausmaß reduziert werden.

Anmerkung: Eine geschäftspolitische Entscheidung wird es wohl sein, ob diese Mehrbelastung künftig durch einen Anstieg des Bauvolumens (durch die Verrechnung des Pauschalbetrages gem. § 4 Abs. 3 ERVO 1994), im Sinne des Generationenausgleichs durch den Einsatz von Eigenmitteln oder Restrukturierungsmaßnahmen abgemindert werden. Dahingehend sei allerdings nochmals auf das beschränkte Ausmaß der tatsächlich einsetzbaren Eigenmittel (vgl. Pkt. [2.2](#)) hingewiesen.

2.4.4 Eigenmittelverzinsung

Aus dem Revisionsbericht zum Geschäftsjahr 2023 der GEDESAG geht hervor, *„in der Regel verrechnet die Berichtsgesellschaft eine Verzinsung von 3,5 %. Bei Verwertungsschwierigkeiten bzw. zur Glättung von Annuitätensprüngen liegt diese in Ausnahmefällen auch darunter.“* (vgl. dazu Stichprobe unter Pkt. [4.3.2](#)). Der Verbandsprüfer führt weiters an: *„[...] dass gem. § 14 Abs. 1 Z 3 WGG im Entgelt eine angemessene Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel vorzuschreiben ist (die Untergrenze liegt beim Ausmaß der Substanzwerterhaltung).“*

Feststellung 7: Dass seitens der GEDESAG – aus wirtschaftlichen Überlegungen (bspw. Vermeidung von Leerstellungen) – in bestimmten Fällen von der Verrechnung der höchstmöglichen Verzinsung des Eigenkapitals abgesehen wird, wird sowohl im Sinne der Mieter, als auch bei gesamtheitlicher Betrachtung, positiv zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Im Lichte der dieser Kontrollamtsprüfung vorausgegangenen politischen Diskussion und Medienberichterstattung, ist die Feststellung 7 besonders wichtig.

Hier wird klar festgehalten, dass die GEDESAG teilweise – zugunsten von Mietern – auf die Verrechnung der höchstmöglichen Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet.

Für Vorlagen für Instandhaltungen (2023: T€ 320,3) verrechnete die GEDESAG für das eingesetzte Eigenkapital objektweise 3,5 % p.a.

Ergänzend sei auf die Ausführungen aus dem Lagebericht zum Jahresabschluss 2023 hingewiesen: Die Anschaffung von bzw. Bevorratung mit Grundstücken erfolgt – im Sinne einer konservativen und risikogesteuerten Geschäftsgebarung (vgl. Ausführungen unter Pkt. [1.2.5.2](#)) – idR mit Eigenkapital. Das eingesetzte Eigenkapital kann unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3 WGG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 WGG angemessen, allerdings höchstens mit 3,5 %¹⁰ verzinst werden.

Im Zusammenhang mit der Verzinsung von eingesetzten Eigenkapital wies der RH in seinem [Bericht aus der Reihe Oberösterreich 2007/9](#) darauf hin, „*dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen aufgrund des im WGG verankerten Kostendeckungsprinzips nur beschränkt Gewinne erzielen dürfen. [...] Wenngleich die Erwirtschaftung angemessener Gewinne im Interesse der [GBV] liegt (z.B. um für etwaige Leerstellungen, Mietausfälle oder Delogierungen Reserven¹¹ zu haben), sollte sie bei einem eventuellen Zielkonflikt der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gegenüber einer zu überhöhten Rücklagen führenden Gewinnmaximierung den Vorrang einräumen.*

Nach Ansicht des RH sollte eine gemeinnützige Bauvereinigung ihren geförderten Mietern nicht überhöhte Mieten vorschreiben, um mit den dadurch erzielten Gewinnen eventuell die nächste Generation geförderter Mieter — zu Lasten der vorigen Generation — zusätzlich zu fördern.

Unter Hinweis auf § 14 Abs. 1 Z 3 WGG [...] bekräftigte [der RH] seine Ansicht, dass Eigenmittelzinsen — selbst wenn sie unter dem Höchstsatz von 3,5 % liegen — nur dann angemessen sind, wenn sie entsprechend dem in § 14 WGG vorgegebenen Richtwert — das ist der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres — errechnet worden sind.“

In der Stellungnahme der geprüften GBV heißt es „Die [GVB] und die Oberösterreichische Landesregierung als Aufsichtsbehörde hielten fest, dass das WGG durch Modifikationen des Kostendeckungsprinzips Möglichkeiten zur Erzielung von Gewinnen und damit von Rücklagen bietet. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sei als nachhaltiges System zur Schaffung von günstigem Wohnraum konzipiert, wobei die Nachhaltigkeit nur funktionieren könne, wenn laufend Erträge zur Reinvestition in neue Projekte erzielt werden könnten.

Die Geschäftsführer seien aufgrund der privatwirtschaftlichen Organisationsform der gemeinnützigen Bauvereinigung durch das Gesellschaftsrecht verpflichtet, die Gewinnerzielungsmöglichkeiten im Rahmen des WGG auch wahrzunehmen und betriebswirtschaftlich zu agieren.

Weiters vertrat die Oberösterreichische Landesregierung die Ansicht, die gemeinnützigen Bauvereinigungen seien gesetzlich darauf beschränkt, ihre Eigenmittel dauerhaft mit einer

¹⁰ Anmerkung: § 14 Abs. 1 Z 3 WGG lautet weiters: *“Dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %.“* Die Sekundärmarktrendite (SMR) wurde im April 2015 durch die „Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB) abgelöst – der Höchstwert des Periodenschnittes der UDRB betrug seit deren Einführung 3 % und hatte somit (bisher) keine praktische Relevanz in Bezug auf das WGG.

¹¹ Die Rücklagenkomponente (siehe Pkt. [3.5](#)) dient zur Vorsorge ggü. branchenspezifischen Risiken.

Verzinsung innerhalb der Bandbreite von 3,5 % bis 5 % einzusetzen. Sie verwies dazu auf entsprechende Ausführungen des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.“

Feststellung 8: Die (oberösterreichische) Aufsichtsbehörde vertritt in der Stellungnahme zum Bericht des RH den Standpunkt, dass die Geschäftsführer auf Grund der privatwirtschaftlichen Organisationsform der GBV durch das Gesellschaftsrecht verpflichtet sind die (durch das WGG eingeschränkten) Möglichkeiten zur Gewinnerzielung wahrzunehmen und betriebswirtschaftlich zu agieren. Darüber hinaus erfordern die „Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung“ (vgl. § 1 Abs. 3 WGG¹²) sowie die Absicherung gegenüber branchenspezifischen Risiken (vgl. auch Pkt. [2.1](#) und [3.5](#)) nach Ansicht des Kontrollamtes sowohl im Sinne einer kontinuierlichen Geschäftstätigkeit, als auch im Sinne des Generationenausgleichs entsprechende Eigenmittel.

Anmerkung: Einerseits sind Eigenmittel bzw. das Vermögen der GBV gem. § 1 Abs. 2 WGG „dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens“ gewidmet bzw. andererseits würde eine Unterbrechung der Bautätigkeit einen Antrag bei der Aufsichtsbehörde erfordern. § 7 Abs. 5 WGG lautet: „Hat eine Bauvereinigung Wohnungen im eigenen Namen tatsächlich errichtet und muß sie diese Tätigkeit später wegen Fehlens der wirtschaftlichen Voraussetzungen (Wohnungsbedarf oder Finanzierungsmöglichkeit) zeitweise einstellen, so hat sie bei der Landesregierung einen Antrag auf Bewilligung der Unterbrechung der Bautätigkeit einzubringen. Die Landesregierung kann nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzbehörde einen Zeitraum von höchstens drei Jahren festlegen, innerhalb dessen die Bautätigkeit unterbrochen werden darf. Über Antrag der Bauvereinigung kann die Unterbrechung der Bautätigkeit bei Vorliegen der Voraussetzungen auch auf weitere drei Jahre bewilligt werden.“

2.4.5 Mietausfälle und Leerstehungen

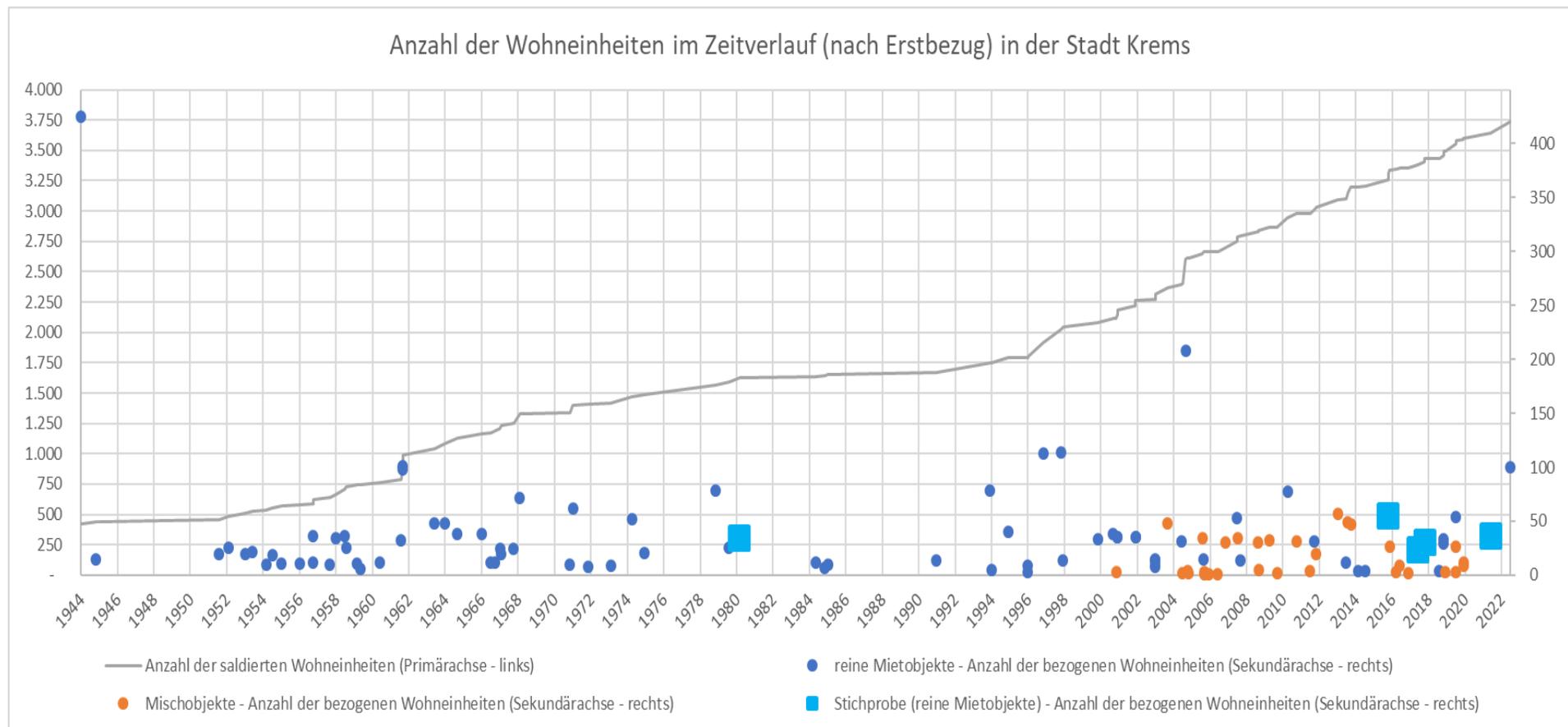
Die im Jahr 2023 verrechnete Rücklagenkomponente (rd. T€ 749,0) konnte die Kosten aus Leerstehungen (T€ 1.234,0) und (vorauss.) Mietausfälle (T€ 229,0) nicht decken bzw. ergab sich daraus ein negativer Saldo von minus T€ 714,0. Ergänzend wurde im Revisionsbericht angeführt: „Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Berichtsgesellschaft für ältere Objekte (vor WGG 1979) keine Rücklagenkomponente einhebt.“

Zur unter Pkt. [2.4.4](#) zitierten Ansicht des RH zum Thema Verzinsung von eingesetzten Eigenkapital sei daher angemerkt, dass das schwierige wirtschaftliche Umfeld neben den Mietern auch die GBV (sowohl im Bestandsgeschäft, als auch bei der Umsetzung und Planung von Projekten) betrifft.

¹² § 1 Abs. 3 WGG lautet: „Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“

2.5 Anzahl der Wohneinheiten in der Stadt Krems– Entwicklung im Zeitverlauf seit 1944

Zwischen den Jahren 1944 und 2023 wurden in Krems 116 Wohnobjekte mit in Summe 3.738 Wohneinheiten durch die GEDESAG errichtet bzw. erstmalig vermietet oder auch ins Eigentum übertragen.



Anmerkung: Details zu den Stichproben siehe unter Pkt. [4.2](#) (und folgende)

Lt. Statistik Austria bestanden per Stichtag 31.10.2022 in Krems 16.501 Wohnungen (Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/blink/?gemnr=30101#>, abgerufen am 18.11.2024) – mit 3.738 Wohneinheiten verantwortet die GEDESAG somit einen „Marktanteil“ von knapp 23 %.

Exkurs: Wohnungen mit Hauptsitzmeldungen¹³

Aus Sicht der Stadt Krems sei auf Grund der Bedeutung der Einwohnerzahl (in Verbindung mit dem abgestuften Bevölkerungsschlüssel) an dieser Stelle auf den Anteil der Wohnungen mit Hauptsitzmeldungen hingewiesen.

Mit Stand 31.10.2022 bestanden lt. Statistik Austria in Krems für rd. 74 % der Wohnungen¹⁴ Hauptsitzmeldungen – nachfolgend eine Tabelle mit den entsprechenden Werten für das Land NÖ bzw. die sieben größten Städte Niederösterreichs.

Stadt/Bundesland	Einwohner ¹⁵	Anteil Wohnungen mit Hauptsitzmeldungen per 31.10.2022 ¹⁶
NÖ	1.723.723	79,05 %
St. Pölten	58.856	80,91 %
Wiener Neustadt	48.517	83,16 %
Klosterneuburg	28.115	71,37 %
Baden	25.923	78,24 %
Krems	25.363	73,97 %
Amstetten	23.899	81,96 %
Schwechat	21.227	86,35 %

Empfehlung 1: [An den GR gerichtet] Neben der Schaffung von Wohnraum sollten weitere Strategien entwickelt und bestehende Instrumente verstärkt genutzt werden, welche die Begründung von Hauptwohnsitzen begünstigen.

Anmerkung: Als eines der Instrumente können bspw. auch die darauf bezogenen Bestimmungen in der Parkgebührenordnung angesehen werden. Die mit Wirkung 1.7.2023 in Kraft getretene Parkgebührenordnung, welche im § 2 Abs. 4 bzw. 7 betr. der Pauschalierung auf den Hauptwohnsitz abzielt, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

¹³ Anmerkung: Ggst. Exkurs betrifft nicht die GEDESAG bzw. ist nicht unmittelbar vom Prüfumfang umfasst; soll allerdings – an den GR gerichtet – zur Information angeführt werden.

¹⁴ „Wohnungen sind hier definiert als für Wohnzwecke geeignete baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden.“ (weitere Details siehe: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnungsbestand>)

¹⁵ Quelle:

https://www.statistik.at/fileadmin/pages/405/Bev_Zeitreihe_Jahresbeginn_Gebietseinheiten_2024.ods

¹⁶ Quelle für die Stadt Krems: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=30101#> bzw. jeweilige Stadtgemeinde (Menüpunkt „Bevölkerung und Soziales“ – „Wohnen“)

3 Berechnung des Entgelts nach dem WGG

Hervorzuheben ist insb. dass die GBV gem. § 13 Abs. 1 WGG für die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften „ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren [haben], das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.“

Wesentlich dabei ist auch, dass das Entgelt erhöht oder verringert werden muss, wenn sich die zugrundeliegenden Kosten ändern.

Feststellung 9: Das angemessene Entgelt aus dem Titel der Miet- oder sonstigen Nutzungsverträge ergibt sich nicht aus der Preisbildung durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage oder dem Streben nach Gewinn. Gem. § 13 Abs. 1 WGG ist das Entgelt kostendeckend und unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung anzusetzen.

§ 1 Abs. 3 WGG lautet: „Das von gemeinnützigen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital ist im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden.“ Die Gewinnausschüttung ist nur in einem sehr beschränkten Ausmaß – Detail siehe unter Pkt. [2.3](#) – möglich. Zum Erhalt des Vermögens sei auch auf die „Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder“ (§ 10 WGG) bzw. die „Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereinigung“ (§ 11 WGG) hingewiesen.

Die Grundsätze gem. § 23 Abs. 1 WGG decken sich mit den Haushaltsgrundsätzen gem. § 54a NÖ STROG, „Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.“ Die Berechnung des Entgelts für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums, die jährlichen Abrechnungen sowie die Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen haben nach den gesetzlichen Bestimmungen des WGG (dabei sind insb. die §§ 13 bis 26 maßgebend) zu erfolgen.

Aus dem Prinzip der Kostendeckung ergibt sich (auf Basis von § 14 WGG), dass bei der Berechnung des Entgelts unter Berücksichtigung eines Finanzierungsbeitrages¹⁷ – im Wesentlichen – folgende Kosten und Aufwendungen zu berücksichtigen sind bzw. durch folgende Bestandteile des Entgelts (Miete) bedeckt werden:

Art der Kosten bzw. Aufwendungen	Bestandteil des Entgelts (Miete) lt. WGG
Errichtungskosten des Objekts (Grund-, Bau- und Nebenkosten) sowie laufenden Finanzierungsaufwendungen	Kapitaldienst (idR Annuitäten) oder Wiedervermietungsentgelt: Dies ist der Nettomietzins für die Wohnung (§ 14 Abs. 1 Z 1 WGG)
Betriebskosten	Akontoführung für Betriebs- und ggf. Heizkosten sowie Warm- und Kaltwasser: Diese Beträge werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet (§ 14 Abs. 1 Z 7 WGG)
Instandhaltungskosten	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (kurz: EVB): Dieser Betrag wird für die Erhaltung und Verbesserung des Wohnhauses verwendet (§ 14 Abs. 1 Z 5 bzw. § 14d WGG)
Verwaltungskosten	Verwaltungskosten: Kosten für die Verwaltung des Wohnhauses (gem. § 6 Abs. 1 Z 1 lt. a ERVO 1994 ist die Verrechnung als Pauschalbetrag möglich)
Beiträge zur Bildung von Rücklagen (soweit nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung notwendigerweise erforderlich)	Rücklagenkomponente zur allgemeinen Deckung von Mietenausfalls- und Leerstandskosten (gem. § 14 Abs. 1 Z 8 WGG – 2 % der Annuitäten, (ev. Bauzins und Verzinsung von eingesetzten Eigenkapital) und des EVB)
sonstige Bestandteile	bspw. für einen Einstell- und Abstellplätze (vgl. § 13 Abs. 1 WGG)

Der Anteil eines Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den Gesamtkosten kann gem. § 16 Abs. 1 bzw. 3 WGG nach dem Verhältnis der Nutzfläche¹⁸ oder nach dem Verhältnis des Nutzwertes im Sinne des § 2 Abs. 8 WEG 2002¹⁹ festgelegt werden. Die

¹⁷ § 14 Abs. 1 (dritter Satz) WGG: „Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen.“

¹⁸ Gem. OGH [Rechtssatznummer RS0129714](#) definiert „Das WGG [...] den Begriff „Haus“ selbst nicht. § 16 Abs 1 WGG regelt vergleichbar § 17 Abs 1 MRG grundsätzlich die Verteilung der Betriebskosten nach Nutzflächen. Jedenfalls soweit es den gesetzlichen Nutzflächenschlüssel betrifft, kann zur Definition des auch in § 16 WGG verwendeten Begriffs „Hauses“ auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 17 MRG zurückgegriffen werden.“

¹⁹ § 2 Abs. 8 WEG 2002: „Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen

Festlegung auf Basis des Nutzwertes wurde seitens der GEDESAG erstmals im Jahr 2019 angewendet.

Feststellung 10: Die Berechnung des monatlichen Entgelts nach dem Verhältnis des Nutzwertes wird auch unter Berücksichtigung sozialer Aspekte zustimmend zur Kenntnis genommen. Innerhalb einer Wohnhausanlage führen höhere Nutzwerte (bspw. von Dachgeschosswohnungen) zu geringeren monatlichen Entgelten von Wohnungen mit geringeren Nutzwerten.

Die Berechnung der Betriebskosten erfolgt gem. dem WGG auf Basis der tatsächlichen Aufwendungen. Zusammengefasst dargestellt werden sämtliche tatsächlichen Kosten berücksichtigt, die für den Betrieb eines Wohnobjektes anfallen und anschließend auf Basis der Nutzfläche der einzelnen Mietgegenstände berechnet (Kellerräume, Dachböden, Balkone oder Terrassen bleiben unberücksichtigt).

Zur Berechnung des Entgelts normiert § 14 Abs. 1 WGG: „[...] Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen - insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes und Änderungen auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern - sind bei der nächstfolgenden Entgeltsvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekanntzugeben. [...]“

3.1 Errichtungskosten

§ 13 Abs. 2 WGG lautet: „Berechnung des Entgelts (Preis) gemäß Abs. 1 sind die gesamten Herstellungskosten zugrunde zu legen; das sind

1. die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen,
2. die Grundkosten und die Aufschließungskosten und
3. die sonstigen Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind, wie Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten. [...]“

3.1.1 Grundkosten

„Die Grundkosten beinhalten die Anschaffungskosten des Grundstücks sowie entweder eine Aufwertung, die sich an der Erhöhung des Verbraucherpreisindex zwischen Anschaffung des Grundstücks und Bezug der Wohnung orientiert, oder eine Hinzurechnung von Fremd- bzw. Eigenmittelzinsen. Für den Einsatz von Eigenmitteln darf die Wohnbaugesellschaft entsprechend § 14 Abs. 1 Z 3 WGG angemessene Zinsen, die einen vom Gesetz vorgegebenen Höchstsatz nicht übersteigen dürfen, verrechnen. Die vom RH überprüften gemeinnützigen Bauvereinigungen verrechneten zumeist diesen Höchstsatz.“ (Quelle: RH – Oberösterreich 2007/9)

Die rechtlichen Bestimmungen betreffend verrechenbarer Grundkosten finden sich unter § 13 Abs. 2 (2. Absatz) WGG sowie unter § 2 ERVO. Zusätzlich sind dementsprechend jedenfalls auch die Aufschließungskosten und sonstigen darauf bezogenen Aufwendungen der GBV zu berücksichtigen. In Summe darf der Betrag für Grundkosten den Verkehrswert zum Zeitpunkt der ersten Vermietung allerdings nicht übersteigen.

oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.“ Als anschauliches Beispiel können Zuschläge für Dachgeschosswohnungen genannt werden – je Objekt kommt übergeordnet jedenfalls das Kostendeckungsprinzip gem. § 13 Abs 1 WGG zur Anwendung.

„Vom tatsächlichen Kaufpreis ist [allerdings] bei einem Grundstück auszugehen, das etwa von einer Gemeinde [...] an die GBV unter der Bedingung verkauft wird, dass den Mietern keine höheren als die tatsächlichen Grundkosten verrechnet werden.“ (Quelle: Wohnrecht für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, AK-Tirol, Nov. 2017)

Anmerkungen zur Finanzierung von bzw. die Bevorratung mit Grundstücken der GEDESAG finden sich unter Pkt. [2.4.4](#).

3.1.2 Baukosten

„Bei den Baukosten werden zunächst die Fremdleistungen von Architekten, Planungsbüros und Bauunternehmen sowie die Materialkosten erfasst. Zusätzlich werden die Eigenleistungen der Wohnbaugesellschaft für die Planung und örtliche Bauleitung sowie die Bauverwaltung in die Baukosten einbezogen. Diese Eigenleistungen können entweder nach den tatsächlich angefallenen Kosten oder nach Pauschalsätzen verrechnet werden. [Die GEDESAG sowie] Die vom RH überprüften Unternehmen verrechneten ausschließlich Pauschalsätze.“ (Quelle: RH – Oberösterreich 2007/9)

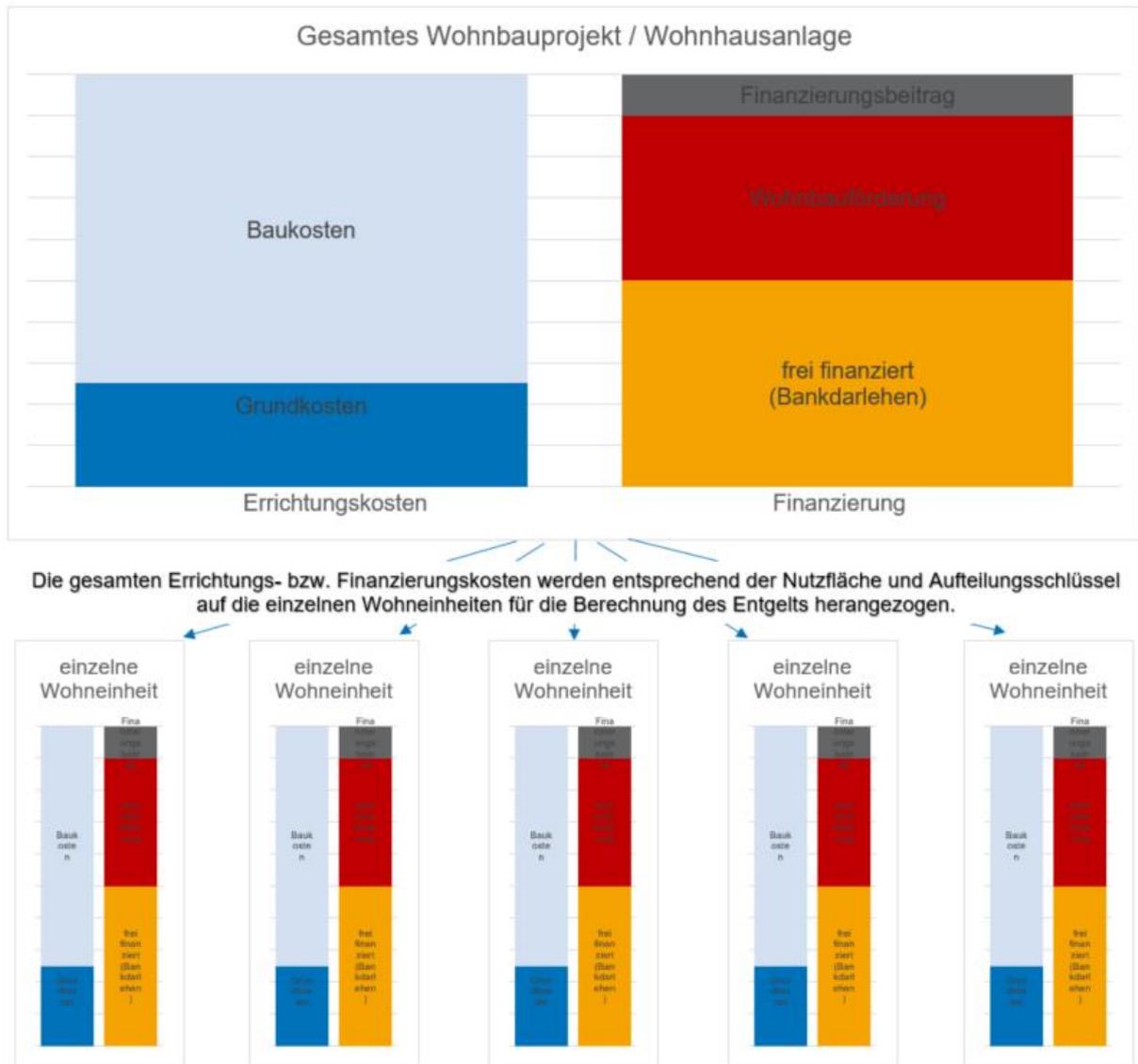
Die Errichtungskosten werden – mit Ausnahme des Finanzierungsbeitrages – in der Regel mittels Fremdmittel finanziert und über einen Zeitraum von bis zu 35 Jahren getilgt. Um den Hintergrund bzw. die Basis für die Finanzierungskosten zu verdeutlichen, werden diese im ggst. Bericht als Unterpunkt zu den Errichtungskosten angeführt bzw. auf Grund der wesentlichen Bedeutung für die Berechnung und Höhe des Entgelts im nachfolgenden Pkt. [3.1.3](#) sehr detailliert dargestellt.

3.1.3 Finanzierungskosten (und Darlehenstilgungen)

Wie unter § 13 Abs. 2 Z 3 WGG angeführt sind bei der Berechnung des Entgelts auch die Finanzierungskosten zugrunde zu legen.

Zu den Finanzierungskosten zählen neben den Zinsen, Gebühren, Provisionen auch sonstige Kosten wie durch die Finanzierung begründete Notargebühren, Bereitstellungsgebühren oder auch Vorfälligkeitsentschädigungen (insb. im Falle von vorzeitigen Tilgungen von fixverzinsten Darlehen). Im ggst. Kapitel werden zusätzlich die Darlehenstilgungen angeführt.

Die Finanzierung der Errichtungskosten erfolgt üblicherweise mittels Wohnbauförderdarlehen, weiteren Fremdfinanzierungen, dem Finanzierungsbeitrag der Mieter sowie einem etwaigen Einsatz von Eigenkapital zusammen. Hinsichtlich der weiteren Fremdfinanzierungen sind jene Darlehen, welche durch Wohnbaubanken refinanziert werden, auf Grund des 1993 geschaffenen „Bundesgesetzes über steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (BGBl 1993/253)“, von besonderer Bedeutung. In vereinfachter Form und ohne konkrete prozentuelle Gewichtung lässt sich die Finanzierung der Errichtungskosten wie folgt grafisch darstellen und auf die einzelnen Wohneinheiten umlegen:



NÖ Wohnungsförderung(-srichtlinie)

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2015 zielte darauf ab, nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und unter Bedachtnahme auf den Wohnungsbedarf sowie auf regionale, wirtschaftliche, arbeitsmarktpolitische und soziale Gegebenheiten und Zukunftsprognosen die Errichtung, die Sanierung und den Erwerb von Wohnraum in Niederösterreich sowie von Gesundheitseinrichtungen und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Garagen und Parkdecks zu fördern.

Die Wohnungsförderungsrichtlinien der NÖ Landesregierung richteten die Förderung auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Lagequalität und Sicherheit sowie auf leistbares bzw. kostengünstiges Wohnen aus, insbesondere auch für Jung- und Einelternfamilien. Subjektförderungen ergänzten dabei die Objektförderungen, die auf eine nachhaltige Bauweise nach energetischen Richtwerten (Energieausweis) abstellten. Damit trug die Wohnungsförderung zum Klima- und Umweltschutz bei. [...]

Die Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten (Mehrfamilienwohnhäuser, mehrgeschossiger bzw. großvolumiger Wohnbau) wurde bis Ende 2013 in Form von Darlehen, Zuschüssen und rückzahlbaren Zuschüssen im Verhältnis 30:20:50 gefördert. [vgl. § 30 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2011: „Die Objektförderung besteht aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5 %-

igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleihung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20 % ist nicht rückzahlbar. Das Förderdarlehen wird im Ausmaß von 30 % des förderbaren Nominales zuerkannt.“ Ergänzend sei auf § 31 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2011 hingewiesen, demnach werden sowohl das Förderungsdarlehen als auch der rückzahlbare Zuschuss „mit 1 % jährlich dekursiv verzinst. Die Annuitäten dieser beiden rückzahlbaren Förderungsleistungen [...] betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung). Beide Förderleistungen haben daher eine Laufzeit von ca. 34 Jahren.“]

Die NÖ Landesregierung löste dieses Förderungssystem durch ein Haftungsmodell ab, um die angestrebten ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Förderungseffekte mit einem geringeren Mitteleinsatz und maastrichtschonend zu erreichen (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 10. Dezember 2013). Das Haftungsmodell bestand aus einem Zuschuss zu einem Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren, für dessen Einbringlichkeit das Land NÖ dem Darlehensgeber (einer Bank) als Bürge und Zahler haftete. Das Förderungsdarlehen betrug 90 Prozent des förderbaren Nominales. Zusätzlich gewährte das Land NÖ auf die Dauer des Förderungsdarlehens nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe der Differenz zwischen den Darlehenszinsen und dem Förderungszinssatz. Der Förderungszinssatz konnte auf maximal drei Prozent erhöht werden.

Auch diese Form der Wohnungsförderung beruhte auf einem Punktesystem, das die thermischen und energetischen Mindestanforderungen an eine nachhaltige Bauweise mit der Energiekennzahl und maximal 100 Punkten für Nachhaltigkeit darstellte.

Dazu konnten Zusatzförderungen über weitere Punkte für barrierefreie Wohnungen, Lagequalität, optimierte Gebäudehüllen, Kleinteiligkeit, Passivhausbauweise und für die Überwachung der Heiz- und Warmwassersysteme erreicht werden.

Außerdem sah das Punktesystem auch zusätzliche Förderungen für betreutes Wohnen sowie befristet bis 31. Dezember 2018 für „Junges Wohnen“ und „Familienwohnen“ vor.

Der Landesrechnungshof hielt fest, dass die Förderung des großvolumigen Wohnbaus sowohl eine ökologische als auch eine soziale Ausrichtung aufwies, die besonders förderungswürdige Wohnformen unterstützte. Davon profitierten Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen. Zugleich förderte dieses System die Chancengerechtigkeit, die Diversität und die Inklusion.“ (Quelle: [NÖ-LRH, System der Wohnbauförderung](#), Bericht 1, 2018)

Die Annuitäten für WBF-Darlehen haben in der Regel einen wesentlichen Einfluss auf das (monatliche) Entgelt. Jenes Fördermodell, für welche die Förderzusicherungen zwischen Ende 2013 bis Nov. 2023 erfolgten²⁰ ([siehe Anhang A](#)), sieht einerseits mit fortlaufenden Rückzahlungsjahr laufend steigende Kapitalraten, sowie andererseits beträgt der Förderzinssatz „im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1% [...], steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % [...]“. Daraus lässt sich erkennen, dass dieses Modell der (niederösterreichischen) WBF zwar in den ersten Jahren zu sehr geringen Belastung aus WBF-Annuitäten führt UND eine Zinsabsicherung (max. verrechneter Zinssatz bzw. Ausgleich mittels nichtrückzahlbarem

²⁰ Bei den Stichproben, welche unter den Punkten [4.3.1](#) bis [4.3.4](#) dargestellt werden, kommt dieses Fördermodell zur Anwendung.

Zuschuss) enthält, die Ratenbelastung allerdings – dem Fördermodell entsprechend – jedenfalls laufend steigt.

Wie sich die steigenden Kapitalraten sowie der Höchstförderzins auf die Entwicklung der (maximal) Ratenbelastung (=Annuität) aus der WBF-Finanzierung auswirken wird im Rahmen der ersten Stichprobe unter Pkt. [4.3.1](#) grafisch dargestellt.

Anmerkung: In der Vergangenheit sah das NÖ Wohnbauförderungsmodell zudem auch aufschiebend bedingt rückzahlbare Annuitätenzuschüsse vor. Im Revisionsbericht zum Jahresabschluss 2023 wird dazu folgendes angemerkt: *„Aus der Formulierung des § 7 Abs. 1a NÖ Wohnbauförderungsrichtlinie ergibt sich, dass der gemeinnützige Bauträger für sich das Recht in Anspruch nehmen kann, dass der Rückzahlungszeitraum verlängert wird, wenn er aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht in der Lage ist, die Rückzahlung der Zuschüsse aus dem verrechenbaren und tatsächlich erzielten Mietzins zu bedecken. Die Fälligkeit wird demnach davon abhängig gemacht, dass die rückzahlbaren Zuschüsse aus den Mieteinkünften gedeckt werden können. [...]“*

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass § 17 NÖ WBF 2005 bis zur Novelle bis zum 31.12.2010 für 20 Jahre eine „zeitliche Befreiung von der Grundsteuer“ für geförderte Wohnobjekte vorsah.

Exkurs: Subjektförderung

Aus sozialpolitischer Sicht kommt der Zuerkennung eines WBF-Darlehens, welches eine Form der Objektförderung darstellt, zusätzliche Bedeutung zu, da auch die Subjektförderungen (konkret die Wohnbeihilfe und der Wohnzuschuss) innerhalb der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie (zuletzt geändert am 11.02.2025) geregelt werden. Gem. § 50 der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie *„erlischt der in der Fördervereinbarung zuerkannte Anspruch auf Förderung [...] bei Wegfall der Voraussetzungen, insbesondere wenn: [...] ein Förderungs- oder Konversionsdarlehen²¹ vollständig zurückbezahlt oder gekündigt wird oder kein Zuschuss mehr geleistet wird [...]“*. Hervorzuheben ist somit, dass die Subjektförderungen an die Zuerkennung und Dauer der Objektförderung gekoppelt sind (vgl. auch [Verlust des Anspruches auf Subjektförderung](#) bei den Stichproben unter Pkt. [4.3.5](#)).

Verzinsung

Zur Art der Verzinsung sei angemerkt, dass aus finanztechnischer Sicht sowohl eine variable Verzinsung, als auch ein Fixzinssatz zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme gleich zu bewerten sind (der Fixzinssatz spiegelt vereinfacht gesagt die Markterwartung wider). Erwähnenswert erscheint, dass beim Fixzinssatz üblicherweise ein geringer Aufschlag auf die Marge eingepreist wird, da der Fixzinssatz – je nach Refinanzierungsstruktur der finanzierenden Bank – zusätzlich „gehedged“ wird.

Ob eine variabel oder eine fix verzinsten Finanzierung die günstigere Variante darstellt, kann jedenfalls erst am Ende der Laufzeit – in Kenntnis der tatsächlichen Zinsentwicklung über die gesamte Laufzeit – festgestellt werden. Ergänzend sei angemerkt, dass der Abschluss von fix verzinsten Darlehen unter Berücksichtigung von § 15 b WGG *„nachträgliche Übertragung in das Eigentum [...] wenn die Baulichkeit vor mehr als fünf Jahren erstmals bezogen worden*

²¹ Bei Konversionsdarlehen handelt es sich (verkürzt ausgedrückt) um der Förderung zugrundeliegende aushaftende Darlehen (Förderungs- und allfällige Hypothekendarlehen), welche konvertiert/umgewandelt wurden (vgl. § 4 Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987).

ist“) auf Grund „drohender Vorfälligkeitsentschädigungen“ wohl lediglich für max. fünf Jahre erfolgen kann.

Des Weiteren sei angemerkt, dass Umschuldungen oder Nachtragsvereinbarungen mit der Zielsetzung einer Umstellung von variabler auf fixe Verzinsung stets zum Zeitpunkt des Abschlusses und der vorherrschenden Markterwartung bewertet bzw. kalkuliert werden. Zinsabsicherung mittels Derivatengeschäften wie bspw. Caps oder Zins-Swaps könnten – unter Berücksichtigung einer konservativen und risikogesteuerten Geschäftstätigkeit (wenn überhaupt) – lediglich in Verbindung mit einem entsprechenden Grundgeschäft (aushaftenden Darlehen in gleicher Höhe) abgeschlossen werden. Dahingehend sei allerdings wiederum auf die § 15 b WGG hingewiesen.

Anmerkung: Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der gem. Stabilitätsgesetz der Korrekturzeitraum der Umsatzsteuer 10 Jahre beträgt. Eine Übertragung des Eigentums nach bspw. 5 Jahren hat somit zur Folge, dass es zu einer Umsatzsteuer-Nachverrechnung und damit höheren Herstellungskosten kommt, da GBV grundsätzlich bei Baukosten von der Umsatzsteuer-befreit bzw. in der Miete Vorsteuer-abzugsberechtigt sind.

Feststellung 11: Dem möglichen Abschluss fix verzinsten Bankdarlehen steht § 15 b WGG (Nachträgliche Übertragung in das Eigentum) gegenüber. Mit Ausübung des Anspruchs auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum entstünden bei Bestehen von fix verzinsten Darlehen Kosten aus der Vorfälligkeitsentschädigung, welche als Teil der Herstellkosten (konkret Finanzierungskosten) gem. § 13 Abs. 2 WGG ebenfalls Teil des angemessenen Entgelts den Mietern zu verrechnen wären. (Den Ausführungen entsprechend kann eine Bewertung, ob eine variable oder fixe Verzinsung wirtschaftlich vorteilhaft ist, immer erst mit Ende der Fixzinsperiode vorgenommen werden.)

Auch während der Laufzeit der Darlehen ergibt sich aus § 23 Abs. 1a WGG die Verpflichtung einer laufenden Kontrolle, ob die (ursprünglich/zuletzt) vereinbarten Konditionen weiterhin den Marktentwicklungen entsprechen – der oben angeführte § lautet: „*Nach den Grundsätzen²² des Abs. 1 hat die Bauvereinigung insbesondere auch die nachträgliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen (§ 14 Abs. 1 Z 2) zu vereinbaren.*“ (Zu dieser Bestimmung sei – zum Stand Anfang März 2025 – auf ein laufendes Außerstreitverfahren gegen die „WET-Gruppe“ am Bezirksgericht St. Pölten hingewiesen.)

Die unter § 23 Abs. 1a WGG angeführte Verpflichtung kann nach Ansicht des Kontrollamtes allerdings wohl nur so verstanden werden, dass zwingend Nachverhandlungen durchzuführen sind, wenn die vereinbarten Konditionen im Falle von regulatorische Änderungen (bspw. die Verpflichtung zur Hinterlegung von Eigenmitteln der Bank (Solvabilität), Änderungen bei der Anwendbarkeit des hypothekarischen Deckungsstockes im Hinblick auf die Refinanzierungsmöglichkeiten der Bank, KIM-Verordnung oder auch einer Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers etc. zu einer Vergünstigung der Margen / Zinsfestlegung führen müssten.

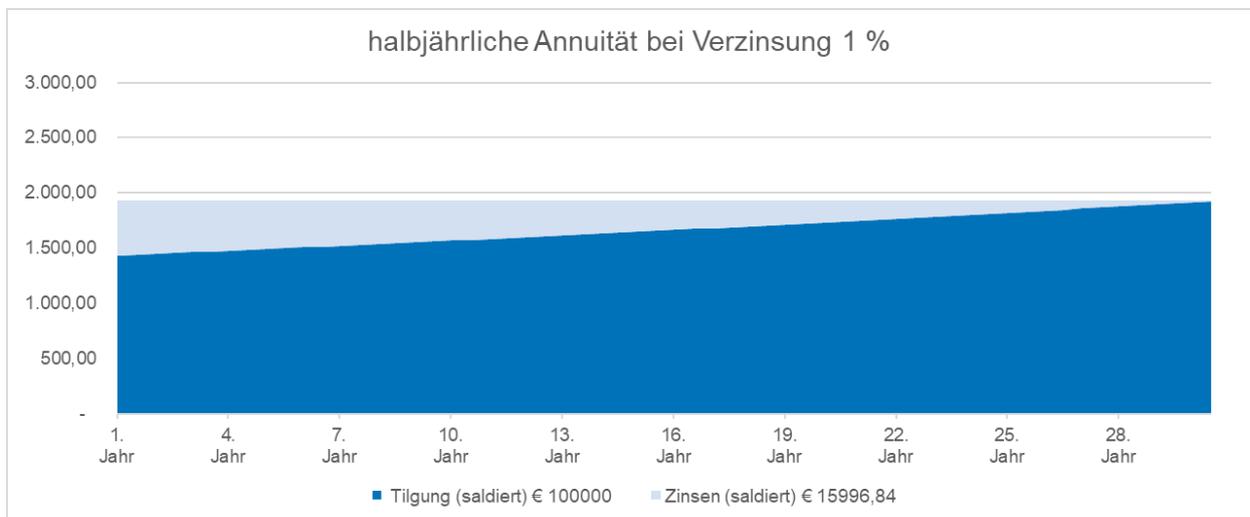
²² § 23 Abs. 1 WGG lautet „*Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.*“

Annuitäten (Tilgung und Zinsen)

Dadurch, dass die Grund- und Baukosten im überwiegenden Ausmaß (idR mit Ausnahme des Finanzierungsbeitrags) mittels Darlehen finanziert werden, stellen die Annuitäten²³ die – bei weitem – wesentlichste Basis für die Berechnung des monatlichen Entgelts dar. Die zur Verrechnung gelangenden Finanzierungskosten setzen sich somit aus Tilgung und Zinsen abzgl. etwaiger Annuitätenzuschüsse zusammen.

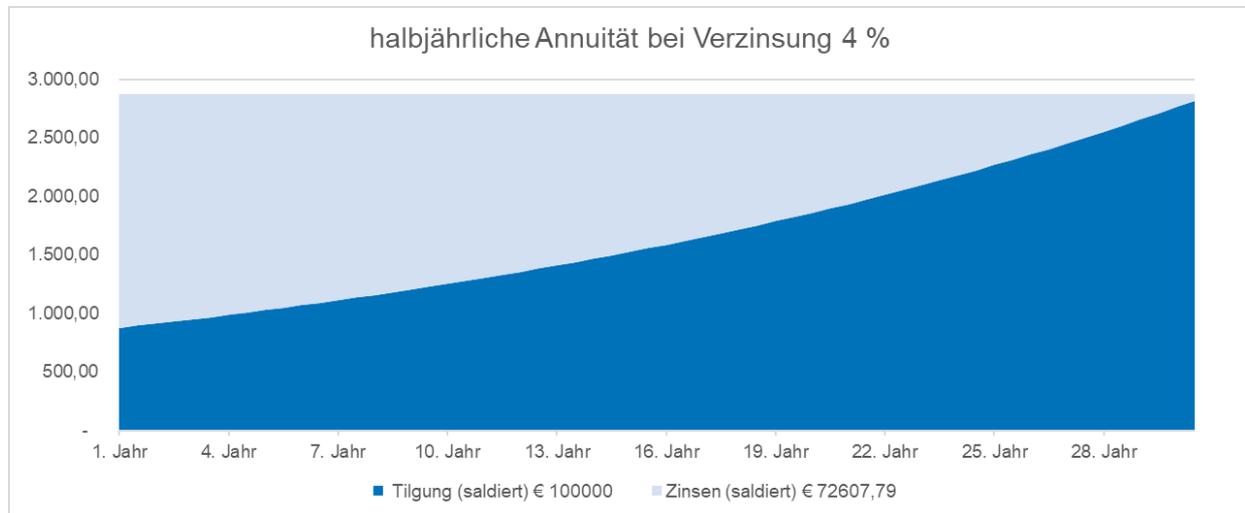
Dahingehend werden in den nachfolgenden Grafiken die Auswirkungen der Wahl des Zinssatzes sowie jene einer Änderung des Zinssatzes dargestellt. Unabhängig von der gewählten Darlehenssumme soll dabei insb. die Auswirkung auf die halbjährlich fällige Annuität sowie auf die Verteilung des Tilgungs- und Zinsanteils aufgezeigt werden.

Finanzierungsbeispiel: Darlehen iHv. T€ 100,0 mit einer Laufzeit von 30 Jahren in Abhängigkeit von der Verzinsung



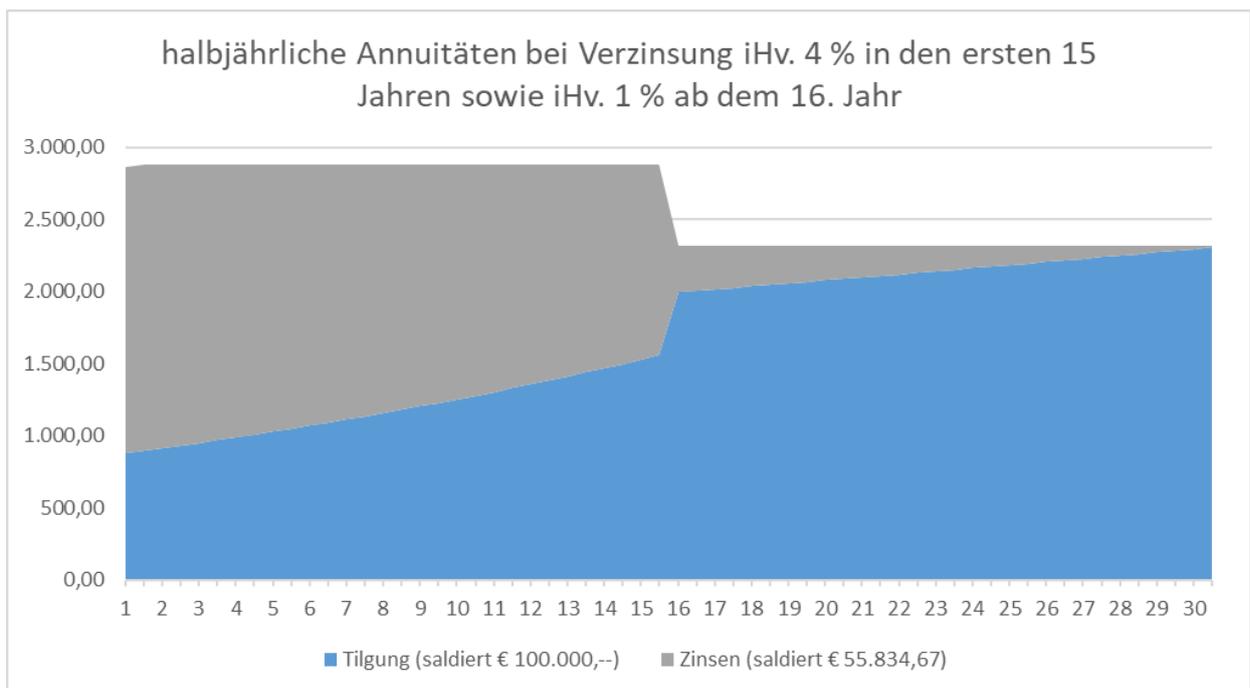
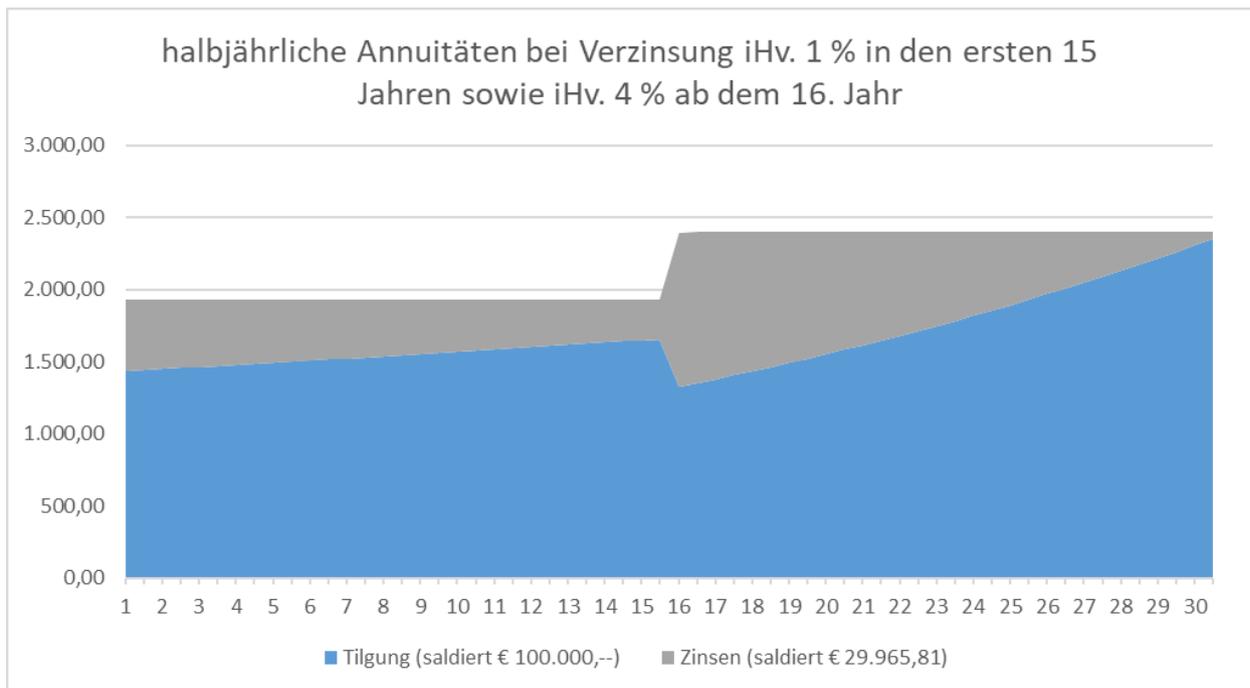
²³ „Eine Annuität ist die regelmäßige Rückzahlungsrate einer Geldschuld (z.B. eines Darlehens) in gleichbleibender Höhe. Die Annuität setzt sich aus einem Anteil zur Kapitaltilgung und einem Anteil zur Zinstilgung zusammen. Je nach erreichter Laufzeit [und Zinsniveau] verändern sich diese Anteile.“ (Quelle: <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon.htm>; abgerufen am 26.11.2024)

Bei einer Verzinsung von 4 % p.a. anstelle von 1 % p.a. lässt sich eine deutliche Verschiebung der Tilgungs- und Zinsanteile sowie bei der Höhe der halbjährlichen Annuität feststellen. Alleine die Differenz der Aufwendungen aus den Zinsbelastungen würden bei diesen Beispielen rd. T€ 56,6 betragen bzw. mehr als das 4,5-fache betragen.



Bei den nachfolgenden graphischen Darstellungen werden die oben angesprochenen Auswirkungen einer einmaligen Änderung des Zinssatzes von 1 % auf 4 % bzw. – im umgekehrten Fall – von 4 % auf 1 % nach jeweils 15 Jahren ebenfalls sehr deutlich erkennbar. Während im Falle eines niedrigen Zinssatzes zum Beginn der Darlehensaufnahme ein wesentlicher Anteil der Annuitäten für die Tilgung aufgebracht werden kann, würde ein höherer Zinssatz am Beginn der Rückführungsphase dazu führen, dass die Annuitäten hauptsächlich aus Zinsen bestehen und somit lediglich ein geringer Betrag zur Tilgung aufgewendet werden kann. Der Ausleihungsstand, welcher gleichzeitig die Basis für die Verzinsung darstellt, verringert sich dadurch wesentlich langsamer. Im ggst. Beispiel würde eine 4 %-igen Verzinsung bedeuten, dass der Tilgungsanteil progressiv steigt und erstmals nach 13 Jahren 50 % der Annuität ausmacht.

Aus den Grafiken wird auch ersichtlich, dass der Zeitpunkt einer Zinsanpassung oder auch die Anwendung eines fixen bzw. variablen Zinssatz wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Annuität hat. Zudem kann damit verdeutlicht werden, dass eine Beurteilung, ob eine fixe oder variable Verzinsung wirtschaftlicher ist, erst am Ende der Laufzeit beurteilt werden kann.



Auf Grund der Bedeutung der Fremdfinanzierungen wird zur Angemessenheit von Zinsvereinbarungen im § 13 Abs. 1 ERVO festgehalten: „Eine Zinssatzvereinbarung gilt als angemessen im Sinne des § 14 Abs. 1 Z 2 WGG, wenn sie entweder den förderungsrechtlichen Vorgaben für die jeweilige Baulichkeit entspricht oder – mangels förderrechtlicher Vorgaben – kein offenkundiges Missverhältnis zu den orts- und branchenüblich am Kapitalmarkt erzielbaren Konditionen besteht.“ Abs. 2 leg.cit. lautet: „Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 9 WGG, insbesondere Änderungen in der Höhe des jeweiligen Zinssatzes oder auf Grund angemessener vertraglicher Vereinbarungen mit Darlehens- oder Baurechtsgebern, so darf das auf Grund dieser Änderungen errechnete Entgelt frühestens

zum nächsten Zahlungstermin zur Zahlung vorgeschrieben werden. Die schriftliche Bekanntgabe der maßgeblichen Grundlagen für die Änderung des Entgelts hat spätestens mit Vorschreibung des geänderten Entgelts zur Zahlung zu erfolgen.“

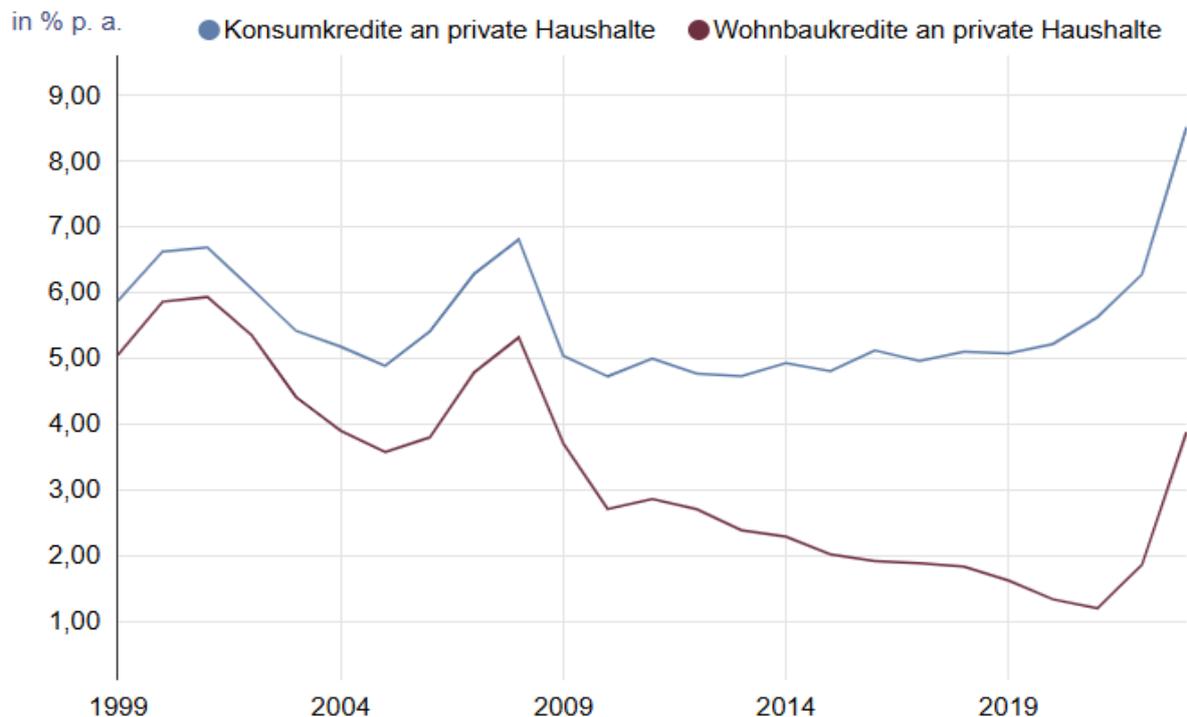
Unter Zugrundelegung historischer Daten darf – auf Basis der nachfolgenden Grafik – darauf hingewiesen werden, dass sich die Basiszinssätze (bspw. 6-Monats-Euribor) auch 2023 auf keinem ungewöhnlich hohen Niveau befanden.



Quelle: <https://www.euribor-rates.eu/de/aktuelle-euribor-werte/3/euribor-zinssatz-6-monate/>, abgerufen am 12.12.2024

Gerade der Abschluss neuer Wohnbaukredite erfolgte in der letzten Dekade im Durchschnitt deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittszinssatzes, stieg im Jahr 2023 aber über den Wert aus dem Jahr 2009 an. (Anmerkung: Auf der Seite der [OeNB](#) sind lediglich Daten für „private Haushalte“ abrufbar.)

Kreditzinssätze - Neugeschäft



Quelle: <https://www.oenb.at/isawebstat/createChart?lang=DE&chart=2.10.1> (abgerufen am 12.12.2024)

3.2 Betriebskosten

Gem. § 14 Abs. 1 Z 7 WGG darf bei der Berechnung des Entgelts „ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten im Sinne des MRG, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben“ angerechnet werden.

Im MRG wird die Verrechnung der Betriebskosten im § 21 Abs. 3 geregelt und lautet: „Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder den öffentlichen Abgaben um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen [...] Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschußbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.“ Weitere Details zur Jährlichen Abrechnung siehe unter Pkt. [3.8](#).

Wie im MRG ist die Klassifizierung in Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten für die Berechnung der Miete von wesentlicher Bedeutung. „Zu den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach §§ 21 – 24 MRG²⁴ iVm § 14 Abs 1 Z 6 und 7 WGG zählen die Kosten für

- Wasser und Abwasser,
- Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen bei einer Verbrauchsermittlung,
- Kehrgebühren des Rauchfangkehrers,
- Kanalräumung,
- Müllabfuhr,
- Schädlingsbekämpfung,
- Strom für die Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses und der Gemeinschaftsflächen (zB Stiegenhaus, Gehwege),
- Prämien der Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, Leitungswasserschäden (inkl. Korrosionsschäden) und die gesetzliche Haftpflichtversicherung des Hauses,
- Prämien der Versicherung gegen andere Schäden wie bspw gegen Glasbruch oder gegen Sturmschäden; dies jedoch nur, soweit die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben,
- angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung (Hausbesorger oder Werkunternehmen)
- von der Liegenschaft laufenden zu entrichtenden, öffentlichen Abgaben
- laufenden Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (zB Aufzug, Waschküche, Spielplatz)
- Verwaltungskosten

Diese Kosten können auf die Mieter überwältzt werden und sind von diesen anteilmäßig zu bezahlen.“ (Quelle: <https://gbv-aktuell.at/abc>, abgerufen am 18.12.2024)

Dabei ist zu beachten, dass jene Kosten, welche auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs verrechnet werden, in einem ersten Schritt geschätzt werden müssen bzw. auf Grundlage von Erfahrungswerten (durch die GBV oder die Behörde bspw. Wasserverbrauch) eingestuft werden. Die tatsächlich zur Abrechnung heranzuziehenden Kosten können daher oftmals erst – nach Aufrollung der idR als Akontozahlungen zu leistenden Abgaben und Rechnungsbeiträge – nach zwei bis drei Jahren entsprechend dem Nutzerverhalten verrechnet werden²⁵.

Ergänzender Hinweis bzw. Zusammenfassung der o.a. Ausführungen: „Die Betriebskosten [...] werden jeweils für das gesamte Gebäude verrechnet, es gibt also nur Gesamtrechnungen. Als einzelner Mieter bezahlt man daran einen bestimmten Anteil, abhängig von der Größe der eigenen Wohnung [bzw. der anzuwendenden Aufteilungsschlüssel]. Dabei werden die Bodenflächen aller vermietbaren Wohnungen und Geschäftslokale zusammengezählt und so der eigene Prozentsatz an dieser

²⁴ Anmerkung: § 21 Abs. 1 Z 7 und Abs. 6 sowie § 24 Abs. 1 MRG kommen nicht zur Anwendung.

²⁵ Als anschauliches Beispiel kann auf die Nachverrechnung der Grundsteuer im Zuge der Jahresabrechnung 2023 im Falle der [Stichprobe „Wohnhausanlage Landersdorf“](#) (konkret unter dem Pkt. [Betriebskosten](#)) verwiesen werden.

Gesamtnutzfläche errechnet. Keller, Balkone, Terrassen und Mauerdurchbrechungen zählen nicht hinzu, Loggien hingegen schon.

Bei Genossenschaftswohnungen [durch GBV verwaltete Wohnungen] ist es auch möglich, die Betriebskosten nicht nach Nutzflächen aufzuteilen, sondern nach so genanntem Nutzwert. Dieser ergibt sich aus der Nutzfläche der jeweiligen Objekte, samt Zu- oder Abschlägen für werterhöhende oder -vermindernde Eigenschaften. Berücksichtigt werden hier z.B. die Stockwerkslage, Balkon, Terrasse, Garten oder auch eine besonders günstige Grundrissgestaltung.“ (Quelle:

https://www.mietervereinigung.at/App Upload/Backend/DownloadcenterItems/Betriebskosten_Mietervereinigung_Auflage5.pdf)

Der OGH hielt in seiner Entscheidung vom 31.01.2023 ([Rechtssatznummer: RS0070610](#)) fest: „Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich mangels näherer Umschreibung im MRG aus dem Zweck der Abrechnung, den Hauptmietern eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrages die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten, also insbesondere nur nach dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt hat. Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht. Die Einsichtgewährung in die Belege vermag eine entsprechende Abrechnung nicht zu ersetzen.“

3.3 Instandhaltungskosten

§ 14d Abs. 1 WGG lautet: „Die Bauvereinigung hat im Interesse einer laufenden Erhaltung sowie einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten die Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages zu verlangen [...]“

Darüber hinaus sei erwähnt, dass Eigentümer von Wohngebäuden im Rahmen einer verantwortungsvollen Liegenschaftsverwaltung in angemessenen Zeitabständen zu Kontrolle der Objektsicherheit ihres Wohngebäudes verpflichtet sind. (vgl. Objektsicherheitsüberprüfung gem. ÖNORM B1300)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (kurz: EVB) wird als Teil des monatlichen Entgelts verrechnet und dient somit der (laufenden) Instandhaltung. Die Höhe des EVB hängt vom Alter des Wohnobjektes ab und wird unter § 14d WGG geregelt – der aktuell (und historisch) zulässige Betrag wird bspw. in der [Veröffentlichung der wohnwirtschaftlichen Werte nach § 19a Entgelttrichtlinienverordnung](#) ersichtlich.

Die jährliche Abrechnung hat auch die EVB zu umfassen (weitere Details siehe unter Pkt. [3.8](#)). Aus der jährlichen Abrechnung wird – bezogen auf die gesamte Wohnhausanlage – ersichtlich, in welchem Ausmaß eine etwaige „EVB-Rücklage“ besteht (oder ev. ein negativer

Saldo ausgewiesen wird) bzw. welche Instandhaltungsmaßnahmen im abgelaufenen Jahr damit zu bedecken waren.

3.4 Verwaltungskosten

Wie unter § 7 WGG angeführt zählt neben der Errichtung auch die Verwaltung von Baulichkeiten zum Geschäftskreis der GBV. Die Verwaltung hat ebenfalls nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erfolgen. *„Die Hausverwaltung besteht aus all jenen Tätigkeiten, die im Rahmen der laufenden Verwaltung von Miet- und Eigentumsobjekten anfallen, wie etwa:*

- *Übernahme des Hauses in die Verwaltung (z.B.: Erstellung des Haus- und Wohnungsinventarverzeichnisses, Vertragsabwicklung und Übergabe bei Vermietung oder Verkauf, Wohnungsübergabe, Meldewesen)*
- *Entgeltkalkulation und -vorschreibung, Verbuchung, Mahnwesen, Zahlungsverkehr*
- *Abschluss von Dienstverträgen (z.B.: mit Hausbetreuern)*
- *Erstellung und Legung der Abrechnungen (z.B.: Betriebskostenabrechnung, EVB-Abrechnung, Abrechnung der Heizkosten)*
- *Organisation, Administration und Obsorge der laufenden Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeiten (z.B.: Erstellung von Instandhaltungsplänen, Auftragserteilung, Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten)*
- *Wohnungsinhaberwechsel*
- *Kundendienst wie etwa Informationen der Hausverwaltung an ihre Bewohner, Beantwortung oder Hilfestellung von Bewohneranfragen*
- *Allgemeine Verwaltungstätigkeiten (z.B.: Liegenschafts-, Gebühren- und Rechtsangelegenheiten, Kontakt mit Behörden)“*

Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung einer Baulichkeit darf der Vermieter (nach § 13 Abs. 3 WGG bzw. § 6 ERVO 1994) statt den tatsächlichen Kosten einen Pauschalbetrag einheben. Dieser Pauschalbetrag bzw. Verwaltungskostenpauschale ist entsprechend dem jährlich festgesetzten Höchstsatz laut ERVO 1994 der Höhe nach begrenzt, wobei Wohnungen mit einer Einheit, Garagen mit 0,5 und Abstellplätze mit 0,2 Einheiten angesetzt werden. Seitens der GEDESAG erfolgt die Verrechnung der Hausverwaltungskosten unter Anwendung von § 6 ERVO entsprechend dieser Verwaltungskostenpauschale. Zum Stand Anfang März 2025 bzw. seit 1.4.2024 beträgt dieser Richtsatz²⁶ € 290,64 pro vermieteter Verwaltungseinheit und Jahr.

Der RH hielt in seinem Bericht „Anwendung der Entgelttrichtlinienverordnung durch gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Kärnten 2011/5) fest: *„Die höchstmöglichen Pauschalbeträge für die ordentliche Verwaltung nach ERVO 1994, bei deren Festsetzung auch von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen auszugehen gewesen wäre, eröffneten den gemeinnützigen Bauvereinigungen mit günstigeren Betriebsverhältnissen ein erhebliches Gewinnpotenzial.“* Ähnlich bewertet der RH in der Reihe Oberösterreich 2007/9 wonach *„diese Pauschalierungen bei wirtschaftlicher*

²⁶ Anmerkung: Für Objekte im Eigentum beträgt Verwaltungskostenpauschale pro Jahr € 357,84 bzw. unterliegt diese Pauschale einer jährlichen Valorisierung. Die jeweils zulässige Höhe des Verwaltungskostenpauschale wird unter https://www.gbv.at/Extras/Wohnwirtschaftliche_Werte/ veröffentlicht.

Gebarung die Möglichkeit eröffneten, Gewinne zu erzielen. Nach Ansicht des RH müssten diese Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit an die Mieter weitergegeben werden “

In der dazugehörigen Stellungnahme entgegnete die Oberösterreichisch Landesregierung „Zweck der Pauschalierungen [liege] einerseits darin, dass die Bewohner einer von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichteten Baulichkeit nur mit den Kosten entsprechend den durchschnittlichen Betriebsverhältnissen belastet werden dürften. Andererseits solle durch die Möglichkeit der Eigenkapitalstärkung ein Anreiz zur besonders wirtschaftlichen Gebarung geschaffen werden. Die Ansicht und Empfehlung des RH, dass solche Wirtschaftlichkeitsgewinne an die Mieter weitergegeben werden müssten, ergebe sich aus dem WGG nicht und sei überdies im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung nicht unproblematisch. [...] Der RH verwies zur Begründung seiner Ansicht, dass Gewinne weitergegeben werden sollten, auf § 1 Abs. 2 WGG, wonach Bauvereinigungen, die aufgrund des WGG als gemeinnützig anerkannt wurden, ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten und ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen haben.“

3.5 Rücklagenkomponente

Im WGG wird im § 14 Abs. 1 Z 8 die Möglichkeit zur Verrechnung einer Rücklagenkomponente eingeräumt. Die Höhe der Rücklagenkomponente beträgt max. 2 % der Annuität, des Bauzins (für die Einräumung eines Baurechtes), einer Verzinsung des etwaig eingesetzten Eigenkapitals sowie des EVB. Im Gesetz wird nicht geregelt für welche Zwecke diese Rücklage zu verwenden ist. Einerseits dient die Rücklage wohl zur Bedeckung der branchenspezifischen Risiken (wie Mietausfalls- und Leerstandskosten), andererseits könnten damit – im der Höhe nach ohnehin beschränkten Ausmaß auch – Gewinne erzielt werden, welche nach dem WGG im Sinne des Generationenausgleichs zweckgebunden sind.

Der RH vertritt in seinem Bericht die Auffassung, „*bei längerfristigen erheblichen Überschüssen* [Rücklagenkomponente laufend höher als Aufwendungen aus Mietausfall und Leerstand] *mit den Mieterinnen und Mietern eine niedrigere Rücklagenkomponente für Leerstand und Mietausfall zu vereinbaren.* [...] Er [der RH] verblieb daher bei seiner Ansicht, dass weiter Potenzial zugunsten niedrigerer Mieten bestand.“ (Quelle: [RH-Bericht Wien 2021/8](#))

3.6 sonstige Bestandteile

Entsprechend § 13 Abs.1 WGG ist zudem ein angemessenes Entgelt auch für Geschäftsräume, Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze anzusetzen.

Hinweis: In den Vorschreibungen und Jahresabrechnungen werden diese Positionen insb. durch den anzuwendenden USt-Satz von 20 % ersichtlich.

3.7 Finanzierungsbeitrag

Der Finanzierungsbeitrag²⁷ (in den Ausprägungsformen als Bau- oder als Grundkostenbeitrag) ist jener Betrag, der vom Mieter oder Nutzungsberechtigten bei Abschluss des Anwartschafts- oder Mietvertrages als Beitrag zur Finanzierung des Bauvorhabens (Grund- und/oder Baukosten) an die gemeinnützige Bauvereinigung zu leisten ist und stellt eine Mietzinsvorauszahlung dar.

Die Höhe des zu leistenden Finanzierungsbeitrages ist von verschiedenen Faktoren wie z.B. den Errichtungskosten, der Größe der Nutzfläche oder auch länderspezifischen wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen abhängig. Für den Fall, dass ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gestellt werden soll, ergibt sich die für die Begründung des Anspruchs erforderliche Höhe des Finanzierungsbeitrages aus § 15c WGG – unter Berücksichtigung der VPI-Anpassungen liegt der Finanzierungsbeitrag seit 1.4.2024 bei (mindestens) € 89,27 je m².

Im § 14 Abs. 1 (3. Satz) WGG wird festgehalten: *„Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder zu diesem Anlaß zusätzlich erbrachten Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens sind bei der Berechnung des Entgelts betragsmindernd zu berücksichtigen.“*

Anmerkung: Die betragsmindernde Berücksichtigung erfolgt in der Weise, dass ein Teil der Errichtungskosten durch den Finanzierungsbeitrag finanziert wird. Dadurch ist ein geringerer Kredit erforderlich, und somit auch geringere Beträge zur Kreditbedienung. Die „Verwohnung“ bewirkt während der Laufzeit des Mietvertrages eine Hinzurechnung zur Basis für die Ermittlung der Umsatzsteuer. Am Ende des Mietvertrages erhält der Mieter den um die Verwohnung reduzierten Finanzierungsbeitrag zurück. Auch wenn *„der Betrag für die Absetzung für Abnutzung“* (§ 14 Abs. 1 Z 1 WGG) nicht unmittelbar als Teil des Entgelts ersichtlich wird, stellt dieser gem. WGG doch einen Teil der *„Berechnung des Entgelts“* dar. Entsprechend *„den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung“* wird der Finanzierungsbeitrag (in der Regel) auf hundert Jahre bzw. mit 1 % „abgeschrieben“ – diese in der Praxis oftmals als „Verwohnung“ bezeichnete Abschreibung wird unter § 17 Abs. 1 bzw. 4 WGG geregelt.

3.8 Jährliche Abrechnung

Nach § 19 WGG hat *„eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung [...] die Interessen aller Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres“* folgende Abrechnungen für das vorausgegangene Jahr zu legen:

1. eine „Betriebskostenabrechnung“ (auf Wunsch des Mieters per Post oder elektronisch)
2. (gegebenfalls) eine Heizkostenabrechnung (Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG))
3. eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB)

„[...] Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen

²⁷ Im WGG wird der Finanzierungsbeitrag als *„zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteter Beitrag“* (§ 17 WGG) bzw. als *„zusätzlich erbrachte Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens“* (§ 14 Abs. 1 WGG) bezeichnet.

sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.“ (vgl. § 19 Abs. 1 WGG)

Anmerkung: Die Bestimmungen des WGG (sowie des MRG) sehen vor, dass jener Mieter, welche zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung bzw. des Guthabens Mieter ist, den Betrag zahlen muss bzw. diesen erhält, unabhängig vom Zeitpunkt, zu welchem dieser die Wohnung bezogen hat.

3.9 Exkurs: Heizkostenabrechnung

„Die Heizkostenabrechnung in einem Gebäude ab 4 Nutzungseinheiten mit einer zentralen Wärme- oder Kälteversorgungsanlage hat alle in der Abrechnungsperiode fällig gewordenen Heiz-, Warmwasser und Kältekosten zu umfassen. Materiell muss sie folgenden Mindestinhalt aufweisen: Beginn und Ende der Abrechnungsperiode; die zu verrechnenden Heiz-, Warmwasser und Kältekosten, dies getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes; die versorgbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes; den für das Gebäude ermittelten Gesamtverbrauch für Heizung, Warmwasser und Kühlung; die versorgbare Nutzfläche und die ermittelten Verbrauchsanteile für das betreffende Nutzungsobjekt; das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach versorgbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten, den betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und den sonstigen Kosten des Betriebes, die geleisteten Vorauszahlungen, den Überschuss oder Fehlbetrag, Ort und Zeitraum für Einsichtnahme in Abrechnung und Belegsammlung sowie einen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung gemäß §§ 21-24 HeizKG.“ (Quelle: <https://gbv-aktuell.at/abc>, abgerufen am 20.12.2024) Die Spezifika für Wohnobjekte mit zentralen Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen werden im Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) geregelt.

Anmerkung: In Krems verfügen 14 der 116 seitens der GEDESAG verwalteten Wohnobjekte über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage. Eines der Objekte, welche als Stichprobe herangezogen wurde, verfügt über eine solche Anlage bzw. sind die entsprechenden Kosten nach dem HeizKG bzw. gem. § 16 Abs. 6 WGG *„nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen“.*

Zum Kapitel [„3 Berechnung des Entgelts nach dem WGG“](#) kann somit zusammenfassend festgehalten werden: *„Zu den aus der Errichtung und Finanzierung ermittelten Entgeltbestandteilen werden noch die Betriebskosten, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, die Verwaltungskosten, die Rücklage sowie die Umsatzsteuer hinzugerechnet. Der Gesamtbetrag stellt dann das Nutzungsentgelt (Miete) dar. Die Rücklage ist mit 2 % von Annuität und Erhaltungsbeitrag begrenzt, nicht objektgebunden und fließt der Wohnbaugesellschaft direkt zu.“* (Quelle: RH – Oberösterreich 2007/9)

Exkurs: Kriterien für die Vergabe von Wohnraum

Das WGG enthält zur Vergabe von Wohnraum lediglich unkonkrete Formulierungen – unter § 7 lit. 4a. WGG wird zum Geschäftskreis der GBV „die Durchführung von anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes“ angeführt; „als solche gelten nur Maßnahmen, die zeitlich und räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung und Sanierung von Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen, vorwiegend deren Bewohnern dienen und für die eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für den Wohnbau und die Wohnhaussanierung gewährt wird“.

Unter § 8 Abs. 3 WGG wird – in nicht verpflichtender Form – festgehalten, dass sich die GBV „bei der [...] grundsätzlich unbefristeten Vergabe von Wohnungen [...] von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerber, leiten zu lassen“ hat. Lediglich die Überlassung von Wohnungen, welche gem. den Übergangsbestimmungen gem. § 39 Abs. 18 Z 5 WGG dieser – älteren und somit in der Regel besonders günstigen – Wohnungen darf gem. § 39 Abs. 18 Z 5 WGG nur an einen „begünstigten Personenkreis“ mit niedrigem Einkommen vergeben werden.

Konkrete Kriterien für die Vergabe von Wohnraum ergeben sich – für den Fall, dass Förderungen nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz zuerkannt wurden. Da die meisten Wohnhausanlagen der GEDESAG durch Mittel aus der WBF gefördert werden und wurden, kommen für die Vergaben der geförderten Wohnungen auch die Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes sowie die dazu erlassenen Verordnungen zur Anwendung.

4 Prüfung der Mietzinsberechnung

4.1 Grundlagen und Methodik

Gem. Beschluss des GR vom 23.10.2024 umfasst die Prüfung die Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung für das Jahr 2023. Dementsprechend wurden bei den Stichproben – auf Basis der unter Pkt. [1](#) und [3](#) zusammengefassten rechtlichen Grundlagen – die der Jahresabrechnung 2023 zu Grunde liegenden Daten und Rechnungen nach einer systematischen und zufällig gewählten Stichprobe geprüft. Darüber hinaus wurden zur Plausibilisierung und Darstellung der Entwicklung im Zeitverlauf Daten aus den Jahren 2021 bis Anfang 2025²⁸ erhoben.

Anmerkung: Während die Jahresabrechnung auf Basis der tatsächlich angelaufenen Betriebskosten jährlich bis spätestens 30.06. erfolgt, werden die monatlichen Entgelte halbjährlich – auf Basis der aktualisierten Tilgungspläne, welche auch die halbjährlichen Zinsanpassungen der meist variabel verzinsten Darlehen berücksichtigen – mittels Vorschreibung mitgeteilt. Dadurch sowie durch die gem. WGG mit 01.04. durchgeführten Valorisationen ändern sich die monatlichen Entgelte zum Teil auch unterjährig.

Hinweis: Die Jahresabrechnung 2023 war dem Mieter bis spätestens Ende Juni 2024 zu übermitteln. Die Vorschreibungen für das Jahr 2023 basierten somit auf Basis der Abrechnung (und Erfahrungswerte) gem. der Jahresabrechnung 2021 – die Annuitäten (als wesentlicher Teil des monatlichen Entgelts) werden wie oben abgeführt entsprechend der

²⁸ Anmerkung: Dem Prüfauftrag entsprechend erfolgte Überprüfung der Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung ausschließlich für das Jahr 2023.

durch die Banken bereit gestellten Tilgungspläne jährlich bzw. halbjährlich angepasst. Die weiteren bereits in der monatlichen Akontozahlung zu berücksichtigenden IST-Werte betreffen die Verwaltungskosten und die Rücklagenkomponente, welche sich aus 2 % der Annuitäten und dem EVB zusammensetzt.

Feststellung 12: Sämtliche Stichproben haben gemeinsam, dass im Zuge der Vorort-Einschau festgehalten werden konnte, dass die Prüfung und Freigabe sowie Zuordnung von Rechnungen zu einzelnen Objekten zumindest durch einen Sachbearbeiter und einen Angestellten der Hausverwaltung erfolgt(e). Erst in einem weiteren Schritt erfolgt(e) die Verbuchung und Zahlung durch die Abteilung Rechnungswesen (auch in diesem Schritt werden Plausibilisierung – sowie falls erforderlich Rücksprachen mit der Hausverwaltung – durchgeführt). Dieser Workflow dient im Sinne eines internen Kontrollsystems der Qualitätssicherung.

Zur Überprüfung der Rechtskonformität der Mietzinsberechnung erfolgte unter Anwendung der gesetzlichen Grundlagen (insb. lt. WGG, ERVO bzw. MRG). Dementsprechend wurden bei den nachfolgenden Stichproben jeweils folgende Unterlagen eingesehen:

- endabgerechnete Projektkosten (Objektbasisbeträge inkl. der Verteilungsschlüssel),
- Zusicherungsschreiben des Landes NÖ betr. der Objektförderung nach den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien,
- Darlehensverträge,
- Vorschreibungen über die monatlichen Entgelte,
- Jahresabrechnungen,
- Kontenübersichten betr. Betriebskosten
- Kontenübersicht der Instandhaltung sowie
- die einzelnen Rechnungen und Belege betreffend die Betriebskosten und durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen (stichprobeartig – nach einer systematischen Auswahl).

Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung, ob die verrechneten Kosten je m² bzw. je Wohneinheit – im Umkehrschluss – den jeweiligen endabgerechneten Projektkosten des gesamten Objektes entsprechen.

Anmerkung: Die Excelsheets, welche zur Berechnung und Plausibilisierung der Mietzinsberechnung erstellt wurden, können im Kontrollamt eingesehen werden. Auf Grund der Zuordenbarkeit zu bzw. etwaiger Rückschlüsse auf einzelne Wohneinheiten werden in den nachfolgenden Ausführungen die entsprechenden Daten lediglich auszugsweise angeführt. Bspw. werden bei den ausgewählten Objekten die Anzahl der Wohneinheiten nicht angegeben bzw. zu den ausgewählten Wohneinheiten lediglich gerundete m²-Angaben angeführt.

Hinweis: Unter Zugrundelegung des Prüfungsauftrages erfolgte keine Überprüfung, ob die einzelnen Beauftragungen und Verträge auf Basis marktkonformer Preise erfolgten. Beispielhaft sei jedoch erwähnt, dass die Zuschlagserteilung bei Darlehensaufnahmen lt. Information des Vorstandsvorsitzenden nach entsprechenden Ausschreibungen bzw. Einholung mehrerer Angebote erfolgen. Auch bei anderen Vergaben wie Versicherungen²⁹,

²⁹ In den gesichteten Berichten des RH empfahl dieser mehrfach „die Vergabe von Versicherungen grundsätzlich nur auf Basis von Ausschreibungen und der Erstellung von Prämien-Schadenbilanzen (Schadenssatz) durchzuführen“ (so bspw. in der Reihe Oberösterreich 2007/9 oder Oberösterreich

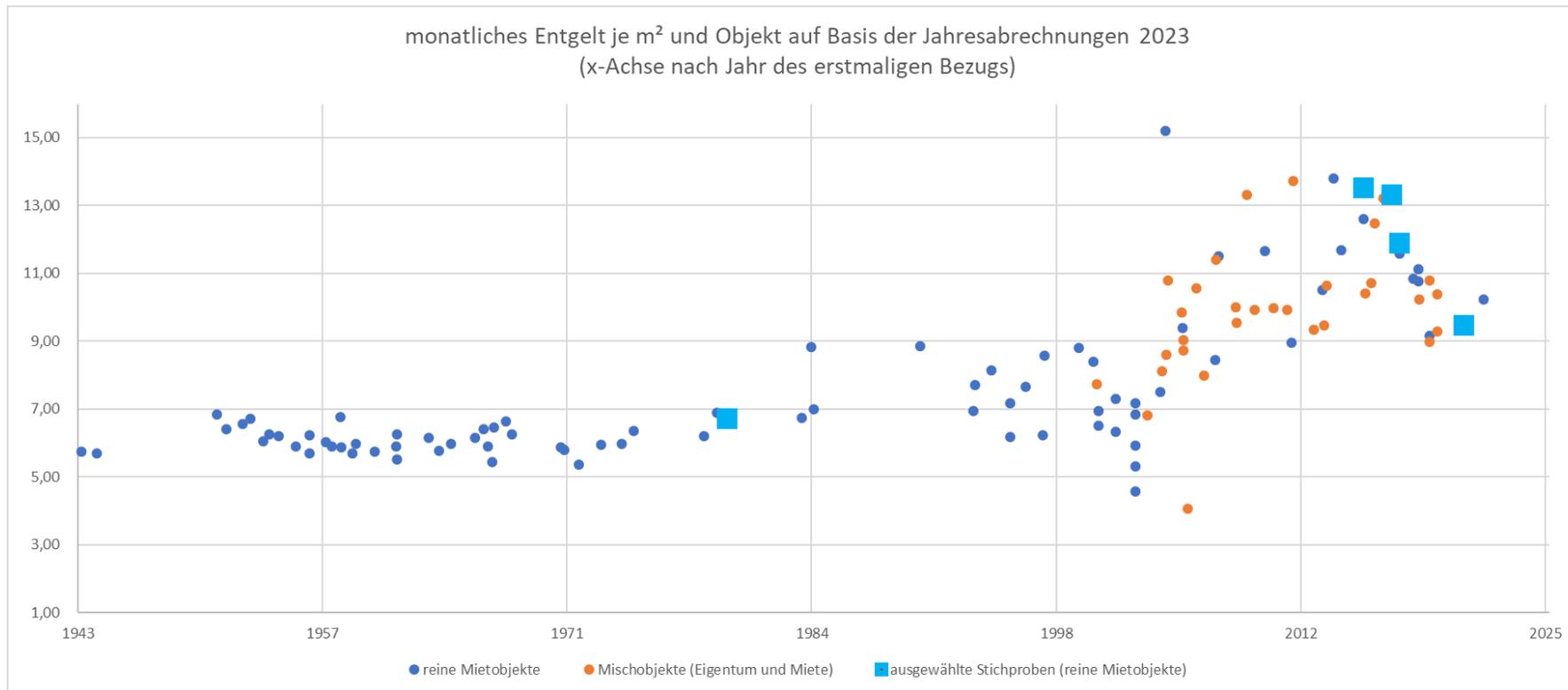
Reinigung etc. werden regelmäßig Vergleichsangebote eingeholt. Hingewiesen wird auch darauf, dass im Rahmen des Prüfauftrages nicht kontrolliert werden konnte, ob bspw. ein Wechsel des Energieanbieters, des Versicherungsanbieters, des Kreditgebers (Umschuldung) bzw. Nachverhandlungen bei bestehenden Vertragspartnern zu geringeren Aufwendungen und damit im Sinne der Mieter zu einer Reduktion des Entgelts bzw. der Betriebskosten geführt hätte. Grundsätzlich konnte allerdings festgestellt werden, dass – auch wenn die GEDESAG nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegt – nennenswerte Beauftragungen idR ausgeschrieben wurden (werden), Vergleichsangebote eingeholt wurden (werden) und an den Bestbieter vergeben wurden (werden).

2008/3). Trotz der Tatsache, dass die Vergabe von Leistungen bzw. deren Ausschreibung nicht vom Prüfauftrag umfasst ist, sei an dieser Stelle angemerkt, dass im Zuge der fünf Stichproben festgestellt werden konnte, dass die jeweils 2023 laufenden Versicherungen mit drei unterschiedlichen Versicherungsgesellschaften abgeschlossen wurden.

4.2 Auswahl der Stichproben

Die Zusammenstellung der Stichprobe erfolgte sowohl auf Basis einer systematischen, als auch (in einem Fall) mittels Auswahl nach dem Zufallsprinzip. Bei der systematischen Auswahl wurde insb. auf den Anteil der Annuitäten im Vergleich zum gesamten monatlichen Entgelt, das Jahr des erstmaligen Bezugs des Wohnobjektes sowie eine Verteilung auf unterschiedliche Stadtteile geachtet. Auf Grund der für die Höhe der Miete wesentlichen Bedeutung der Finanzierungen erfolgte – um möglichst Gleiches mit Gleichem zu vergleichen – die Auswahl der ersten vier Stichproben zusätzlich unter Berücksichtigung darauf, dass ein einheitliches WBF-Modell (ab Ende 2013) zur Anwendung kommt.

In nachfolgender Grafik wird jedes Wohnobjekt als Punkt auf einer Zeitleiste dargestellt, zusätzlich wird je Objekt das monatliche Entgelt je m² auf Basis der Jahresabrechnung 2023 (netto) ausgewiesen. Vom Prüfumfang sind ausschließlich die reinen Mietobjekte (dargestellt als blaue Punkte) umfasst. Die aus den reinen Mietobjekten ausgewählten Stichproben werden hellblau als Viereck dargestellt.



4.3 Stichproben – Übersicht Zusammensetzung des Entgelts

Stichproben - Gegenüberstellung wesentlicher Bestandteile des Entgelts je m ² und Monat (Basis: Jahresabrechnungen 2023)										
Angaben in € (netto) Jahr des Erstbezugs	"Gneixendorf" 2017		"Weinzierl" 2015		"Landersdorf" 2021		"Innenstadt" 2017		"Stein" *) 1980	
Annuitäten (Grundmiete)	€ 7,61	68,5%	€ 8,30	66,7%	€ 5,67	60,5%	€ 9,98	70,6%	€ 2,34	36,1%
Betriebskosten (Teilsomme)	€ 2,47	22,2%	€ 2,87	23,0%	€ 2,69	28,6%	€ 2,12	15,0%	€ 1,90	29,2%
Grundsteuer	€ 0,08	3,1%	€ 0,18	6,1%	€ 0,39	14,5%	€ 0,05	2,5%	€ 0,07	3,6%
Kanal	€ 0,45	18,2%	€ 0,82	28,7%	€ 0,51	19,1%	€ 0,28	13,0%	€ 0,45	23,9%
Müll (inkl. Reinigung Müllplatz)	€ 0,41	16,8%	€ 0,31	10,7%	€ 0,25	9,3%	€ 0,29	13,6%	€ 0,24	12,7%
Wasser	€ 0,21	8,6%	€ 0,18	6,4%	€ 0,17	6,5%	€ 0,13	6,1%	€ 0,09	4,5%
Strom	€ 0,25	10,3%	€ 0,17	5,9%	€ 0,43	16,2%	€ 0,11	5,3%	€ 0,04	2,1%
Solarerträge	-€ 0,17	-7,0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Versicherung	€ 0,13	5,1%	€ 0,07	2,6%	€ 0,05	1,8%	€ 0,18	8,3%	€ 0,19	10,0%
Außenanlagen	€ 0,32	12,9%	€ 0,11	3,7%	€ 0,02	0,9%	€ 0,03	1,6%	€ 0,06	3,3%
Schädlingsbekämpfung	€ 0,01	0,2%	€ 0,01	0,2%	€ 0,01	0,2%	€ 0,01	0,6%	€ 0,01	0,3%
div. Service	€ 0,13	5,1%	€ 0,12	4,2%	€ 0,31	11,7%	€ 0,10	4,6%	€ 0,07	3,7%
Lift	€ 0,11	4,6%	€ 0,13	4,7%	€ 0,22	8,2%	-	-	-	-
Schneeräumung	€ 0,15	6,2%	€ 0,09	3,2%	€ 0,03	1,1%	€ 0,08	3,8%	€ 0,13	6,6%
Nachverrg. Verwaltungskosten *)	€ 0,03	1,0%	€ 0,03	0,9%	€ 0,03	0,9%	€ 0,02	1,0%	€ 0,02	1,1%
Betriebskosten-Anteil 20 %	€ 0,13	5,3%	€ 0,29	10,0%	€ 0,13	5,0%	€ 0,09	4,4%	-	-
Reinigung	€ 0,23	9,5%	€ 0,36	12,6%	€ 0,13	4,7%	€ 0,47	22,4%	€ 0,50	26,4%
Rauchfangkehrer	-	-	-	-	-	-	€ 0,27	12,9%	€ 0,00	0,2%
Kamin Lüftungen	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 0,03	1,4%
Verwaltungskosten **)	€ 0,33	3,0%	€ 0,51	4,1%	€ 0,33	3,6%	€ 1,06	7,5%	€ 0,33	5,1%
EVB und Rücklagenkomponente	€ 0,70	6,3%	€ 0,77	6,2%	€ 0,68	7,3%	€ 0,96	6,8%	€ 1,92	29,6%
Summe netto	€ 11,11	100,0%	€ 12,45	100,0%	€ 9,37	100,0%	€ 14,13	100,0%	€ 6,49	100,0%
Summe brutto	€ 12,21		€ 13,70		€ 11,09		-		€ 7,15	

*) exkl. verrechnete Kosten für Heizen und Warmwasser (um die Vergleichbarkeit mit den anderen Stichproben zu ermöglichen); Darlehen zur Gänze getilgt, Verrechnung Grundmiete

***) abhängig von der Nutzfläche der gewählten Wohneinheit sowie Anzahl der Abstellplätze (Stichprobe "Stein" andere Berechnungsmethodik - siehe Pkt. "4.3.5 Verwaltungsentgelt")

Zur Übersicht wird zusätzlich zu den bei den einzelnen Stichproben angeführten Daten auch ggst. Tabelle als Teil des Berichts angeführt. In einem ersten Schritt diene diese Tabelle zum Abgleich der Daten sowie zum Auffinden jener Abweichungen, welche möglicherweise eine genauere Betrachtung erfordern. Aus der Tabelle wird zudem die prozentuelle Zusammensetzung des monatlichen Entgelts je m² für die einzelne Wohnhausanlage ersichtlich. Darüber hinaus wird ein Vergleich der wesentlichen Bestandteile des Entgelts zu den anderen Stichproben ermöglicht.

Deutlich erkennbar ist, dass die Annuitäten zwischen rd. 60 % und 70 % des gesamten monatlichen Entgelts begründen. Einzig im Fall der „Wohnhausanlage Stein“ (dort wurde mit der Fälligkeit der letzten Annuität im Okt. 2022 der Entgeltbestandteil „Annuität“ durch die „Grundmiete“ abgelöst).

Bei den Betriebskosten müssen jedenfalls auch Einmaleffekte (wie bspw. die Aufrollung der Grundsteuer im Zuge der Jahresabrechnung 2023 beim Objekt „Landersdorf“) berücksichtigt werden. Zusätzlich zeigte sich, dass die Höhe der Hausbesitzabgaben (insb. Kanalgebühren) bereits mit der Projektplanung – auf Basis der gesetzlichen Grundlagen wie den Berechnungsflächen nach dem NÖ Kanalgesetz – Berücksichtigung finden sollten. Beim Vergleich der Betriebskosten für die Außenanlagen ist jedenfalls auf die objektspezifischen Besonderheiten (bspw. Grünraum, Schwimmteiche) Rücksicht zu nehmen, großzügige Außenflächen können sich bspw. auch auf die laufenden Kosten für die Grünraumpflege und/oder Schneeräumung auswirken.

Zur Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) und der Rücklagenkomponente wird auf die Punkte [3.3](#) und [3.5](#) verwiesen. Die Verwaltungskosten werden basierend auf § 13 Abs. 3 WGG bzw. § 6 ERVO 1994 als Pauschale verrechnet – dazu sei erwähnt, dass die Verrechnung je Wohneinheit erfolgt – Details siehe unter Pkt. [3.4](#).

Anmerkung: Der Umfang der bei den einzelnen Stichproben angeführten Daten variiert, da insb. bei den Angaben zur ersten Stichprobe die Datenbasis sowie die Ergebnisse der Prüfung umfangreich dargestellt wurden. Aufbauend auf den Ausführungen zur ersten Stichprobe werden – um Wiederholungen zu vermeiden – bei den weiteren Stichproben lediglich die wesentlichen Eckdaten sowie die Besonderheiten und zusätzlichen Erkenntnisse angeführt.

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Die 5 vom Kontrollamt stichprobenweise ausgewählten Mietobjekte der GEDESAG innerhalb des Stadtgebiets von Krems stellen, was einerseits ihre räumliche Verteilung, andererseits aber auch was das Alter der einzelnen Mietobjekte betrifft, eine ausgewogene Mischung im Rahmen des großen Wohnungsbestandes der GEDESAG in Krems dar.

Schon alleine diese Auswahl vermag den Gemeinderäten einen guten Überblick über den Mietwohnungsbestand zu vermitteln. Dass sich mit dem Objekt „Innenstand“ ein denkmalgeschütztes Sanierungsprojekt, das doch etwas anders konfiguriert werden musste, als dies bei Neubauprojekten der Fall ist, wird positiv hervorgehoben.

Erwähnt werden muss auch, dass mit der Auswahl des Objekts „Stein“, ein Mietobjekt ausgewählt wurde, das bereits zur Gänze ausfinanziert ist und somit auch die Betrachtung des Kostenfaktors „Annuität“ anders ausfällt als bei den sonst gewählten Stichproben.

4.3.1 Stichprobe „Wohnhausanlage Gneixendorf“

Die Eckdaten zu dieser – nach dem Zufallsprinzip gewählten (ersten) – Stichprobe „Wohnhausanlage im Stadtteil Gneixendorf“ lauten wie folgt:

Eckdaten zur Stichprobe Wohnhausanlage		Gneixendorf	
Erstbezug		2017	
Herstellkosten je m ²		€ 2.582,45	
Baukosten je m ²		€ 2.203,61	
Entgelt je m ² (Stand 04/2024)		€ 11,88	
wesentlichen Entgeltbestandteile je m ²			
Annuität	Betriebskosten	Verwaltungs- kosten	Erhaltungs- und Verbesserungs- beitrag
€ 8,14	€ 2,48	€ 0,44	€ 0,65
68,5%	20,9%	3,7%	5,5%

(Durchschnittswerte der Wohnhausanlage zum Stand 04/2024 – tatsächliche Aufteilung insb. abhängig von gemieteter Wohnfläche sowie ev. zusätzlich angemieteter Autoabstellplätze)

Wie unter Pkt. 3 dargestellt beruht die Kalkulation des monatlichen Entgelts auf den rechtlichen Grundlagen des WGG (den darin enthaltenen Verweisen auf das MRG) sowie der Entgeltrichtlinienverordnung 1994. Die Höhe des monatlichen Entgelts bzw. die Jahresabrechnungen ergibt sich neben den endabgerechneten Errichtungskosten bzw. darauf basierenden Finanzierungen (Verrechnung der Annuitäten), aus den Betriebskosten, der Verrechnung als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (für die Instandhaltung), den Rücklagen sowie im weiteren Sinne zusätzlich aus der „Verwohnung“ des Finanzierungsbeitrages. Bei ggst. Stichprobe stellte sich die Vorschreibung für das zweite Halbjahr 2023 (anonymisiert) wie folgt dar:

GEDESAG

Bahnzeile 1,3500 Krems, Telefon 02732/83393
Sitz/FB-Gericht: KREMS/KREMS Firmenbuchnummer 31971t, DVR 0031461

GEDESAG
Bahnzeile 1, 3500 Krems

**VORSCHREIBUNG AB 01.07.2023
bis 31.12.2023**

Herr/Frau

Ihre BN-NR:
Bestart: Wohng
Benützungsbew. 01.10.2017
Rechn.Nr. - -2023-0002
UID-Nr. ATU55610501

3500 Krems an der Donau

** DUPLIKAT **
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2023 die
bisherige Rechnung 2023-0001

Wohnhausanlage: GNEIXENDORF

Vorschreibungsposition	Betrag	UST-%
1 Annuität	62,35	10,00
2 Annuität 20%	26,65	20,00
4 Verwaltung	20,68	10,00
7 Betriebskosten	168,33	10,00
11 Rücklagenkomp.	10,92	10,00
14 Verwaltung 20%	4,14	20,00
15 Rücklagenk.20%	0,57	20,00
58 BK 20%	8,92	20,00
101 geförderte Annuität	443,86	10,00
2017 EVB 10%	39,38	10,00
2018 EVB 20%	2,07	20,00
Netto	787,87	
+ 10,00% USt Verwohung von 5,98	0,60	
+ 10,00% USt von 745,52	74,55	
+ 20,00% USt von 42,35	8,47	
Entgelt monatlich	871,49	

Sehr geehrter Herr
Sehr geehrte Frau

Der Einzug erfolgt über SEPA-Lastschriftverfahren.

Ihre Mandatsreferenz:

Unsere Creditor ID: AT12ZZZ00000006898

Bei Überweisungen bzw. Dauerauftrag tragen Sie bitte ausschließlich folgende Zahl als Zahlungsreferenz ein:

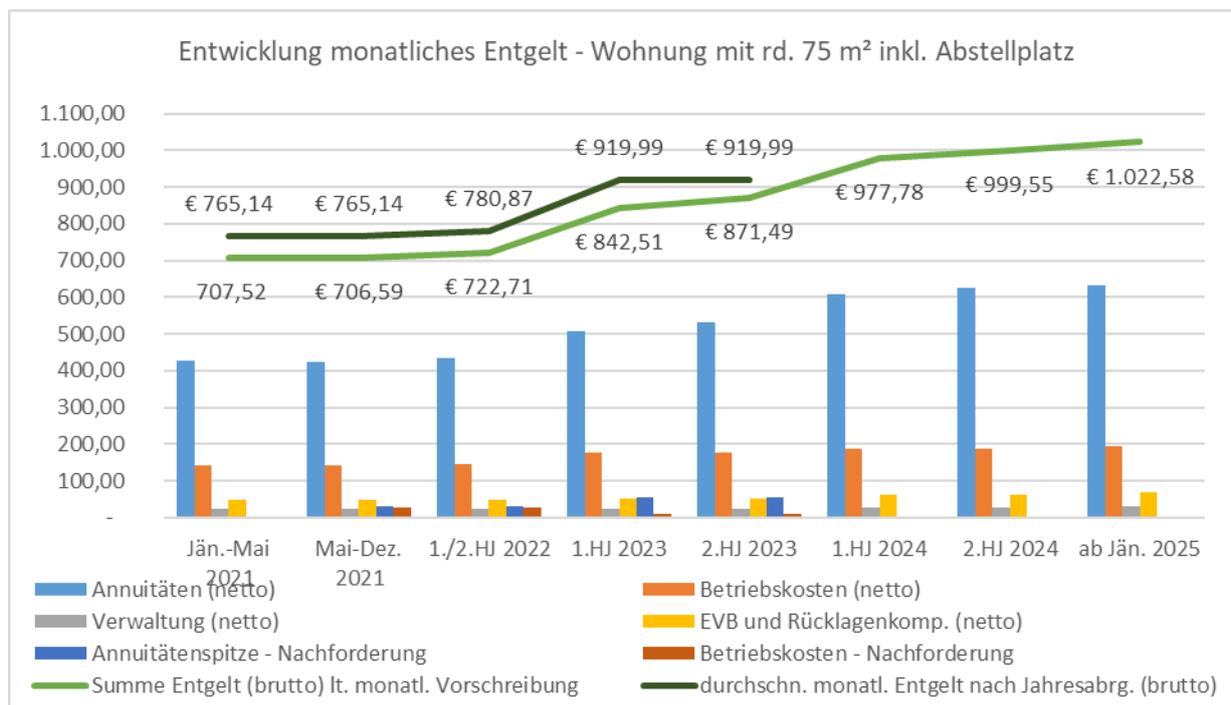
Hochachtungsvoll

GEDESAG

Mit dem Vorliegen der tatsächlich im Jahr 2023 angefallenen Kosten wurde Anfang Mai 2024 die Jahresabrechnung 2023 an die Mieter übermittelt. In der Jahresabrechnung 2023 (zu ggst. Mietobjekt/Stichprobe) wurde ein „Gesamt-Rückstand“ iHv. € 755,88 ausgewiesen. Dieser „Gesamt-Rückstand“ setzte sich aus den folgenden Nachforderungen zusammen:

- Annuitätenspitze € 642,35
- Betriebskosten € 113,53

Aus den Vorschreibungen sowie der Jahresabrechnung ergibt sich bei einer Betrachtung der monatlichen Aufwendungen – (exkl. „Verwohnung“ des Finanzierungsbeitrages, diese beträgt im konkreten Fall monatlich € 5,98 je m²) – ab dem Jahr 2021 folgende Grafik bzw. Entwicklung.



Aus der oben angeführten Vorschreibung wird die Zusammensetzung der Miete ersichtlich, welche zusätzlich in ggst. Grafik im zeitlichen Verlauf für die Jahre 2021 bis Anfang 2025 aufgeschlüsselt wird. Deutlich erkennbar ist, dass der Anstieg der Miete insb. durch die Annuitäten sowie im geringeren Maße (allerdings mit ebenfalls zum Teil beträchtlichen Steigerungen) durch die Betriebskosten bedingt ist/war. Mit dem Vorliegen der Jahresabrechnungen wurden die gesamten im jeweiligen Jahr geleisteten Mieten als durchschnittliches monatliches Entgelt (dunkelgrüne Linie) dargestellt.

Annuitäten

Hervorzuheben ist, dass sich der Kostenanteil Annuitäten aus der Finanzierungen (der Errichtungskosten abzgl. des Finanzierungsbeitrages und etwaig eingesetzter Eigenmittel) ergibt. Wie unter Pkt. [3.1.3](#) angeführt erfolgen die Fremdfinanzierungen in der Regel mittels Wohnbauförderdarlehen und weiteren Bankdarlehen.

Im konkreten Fall begründet die WBF-Finanzierung mit rd. 49 % den größten Teil der Annuitäten. Dahingehend sei insb. auf die grafische Darstellung unter Pkt. [NÖ Wohnungsförderung\(-srichtlinie\)](#) sowie den Tilgungsplan lt. [Beilage D der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019](#) hingewiesen. Die weitere Fremdfinanzierung erfolgte durch Bankdarlehen (48 %) sowie dem Finanzierungsbeitrag der Mieter (rd. 3 %).

Annuitäten aus WBF

Auszugsweise stellt sich der Tilgungsplan des WBF-Darlehens wie folgt dar – wobei man sich bei der ggst. Wohnhausanlage im Jahr 2023 im 6. Rückzahlungsjahr befand. Unter Zugrundelegung des Tilgungsplanes stieg die max. Ratenbelastung von 1,99 % auf 2,22 %. Hervorzuheben ist dabei, dass sich im 6. Rückzahlungsjahr des WBF-Darlehens der „Höchstförderzins“ (= max. verrechneter Zinssatz) von 1 % auf 1,5 % erhöht. Damit die max. Ratenbelastung dennoch lediglich moderat ansteigt wird im 6. Rückzahlungsjahr der Anteil der Kapitalrate verringert.

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
	⋮		

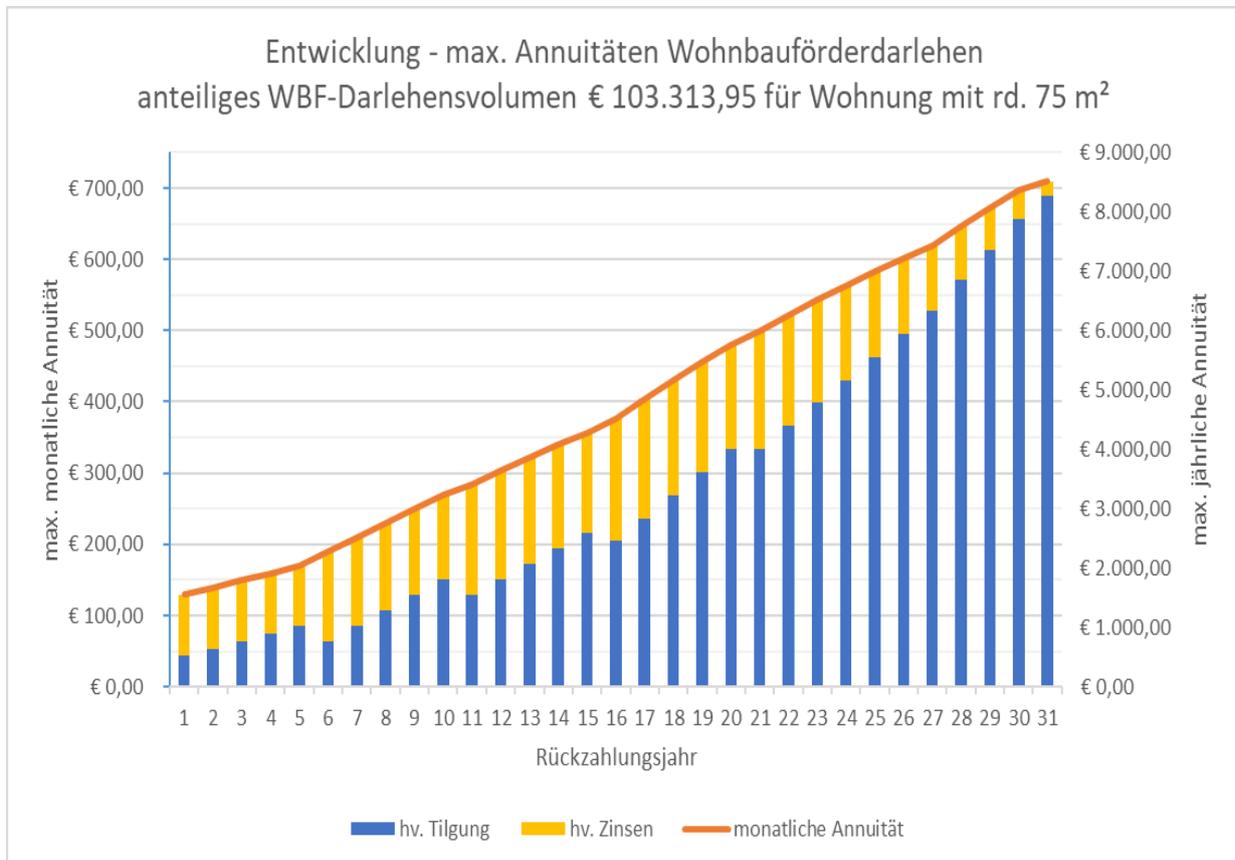
Im konkreten Fall führte dies dazu, dass sich die jährliche Gesamtbelastung aus der Annuität des WBF-Darlehens von rd. T€ 52,9 auf T€ 59,5 erhöhte – für die in der Stichprobe angeführte Wohnung mit rd. 75 m² führte dies im Jahr 2023 zu einer monatlichen Mehrbelastung iHv. rd. € 21,50 – das entspricht rd. € 0,29 pro m² und Monat (bzw. dem Tilgungsplan entsprechend um rd. 12 % ggü. 2022).

Wie unter dem Pkt. [NÖ Wohnungsförderung\(-srichtlinie\)](#) angeführt bzw. aus nachfolgender graphischen Darstellung der Entwicklung der WBF-Annuitäten ersichtlich, führt das aktuelle System der (niederösterreichischen) WBF zwar in den ersten Jahren zu sehr geringen Belastung aus WBF-Annuitäten. Zusätzlich umfasst das niederösterreichische WBF-Modell eine Zinsabsicherung (max. verrechneter Zinssatz), welche im konkreten Fall – auf Grund der zuvor gegebenen Niedrigzinsphase – erstmals im 6. Jahr zum Tragen kam.

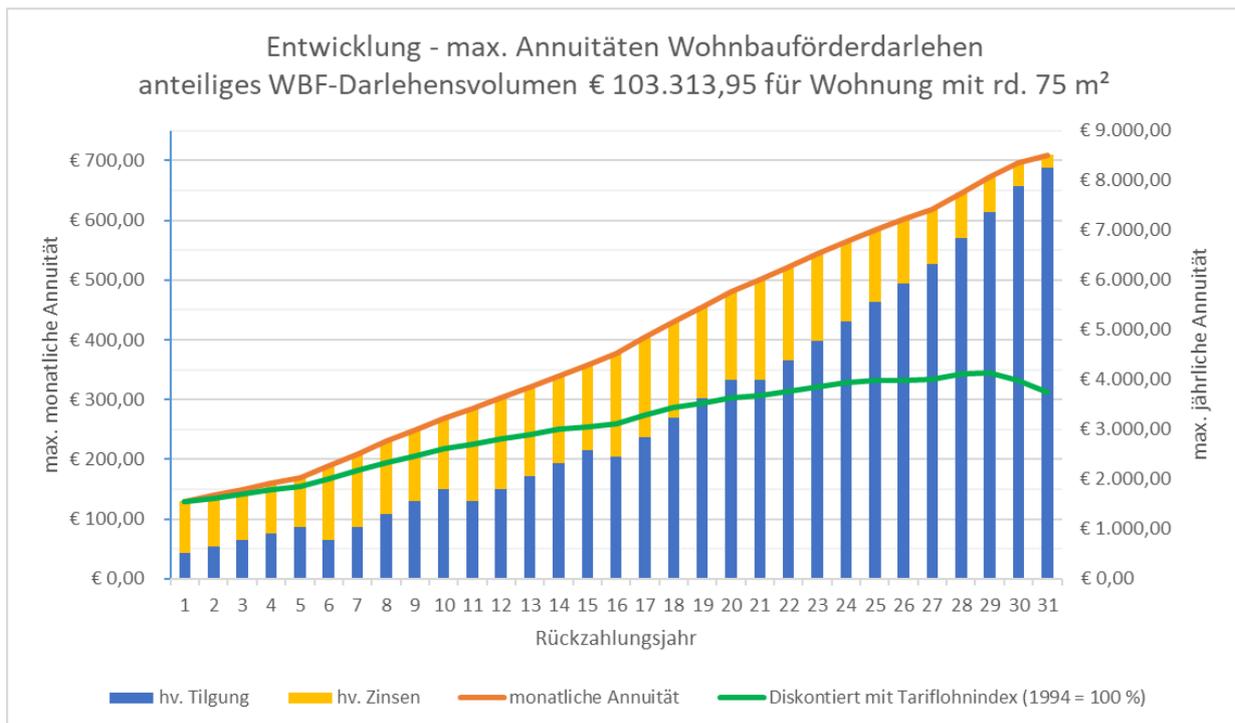
Dem Fördermodell entsprechend ist allerdings jedenfalls mit sukzessive steigenden Annuitäten zu rechnen.³⁰ Auf Basis der ggst. Stichprobe ergibt sich aus der Nutzfläche von rd. 75 m² (exkl. nicht förderbarer Abstellplatz) ein anteiliges Finanzierungsvolumen aus der

³⁰ In den Mietverträgen wird unter dem Pkt. „Mietzins“ auf die „Förderleistung des Landes NÖ“ hingewiesen. Im Mietvertrag wird angeführt: „Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis zum 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich, steigt in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich. Die Gesamtrückzahlung des bezuschussten Darlehens erfolgt innerhalb von insgesamt rd. 31 Jahren nach Mustertilgungsplan. Der Mieter ist darüberhinaus in Kenntnis, dass es sich um einen kostendeckenden Mietzins handelt. Der Mietzins verringert bzw. erhöht sich demnach bei Senkungen bzw. Erhöhungen der Zinssätze bzw. Änderungen der Tilgungsraten. [...] Die Kreditverträge und Pfandurkunden werden auf Wunsch ausgehändigt.“

WBF iHv. € 103.313,95. Unter der Annahme, dass der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz jeweils der Zinsobergrenze entspricht, ergibt sich daraus im ersten Jahr der Rückführung eine monatliche Annuität (als Teil des Entgelts) iHv. rd. € 129,14, welche – abhängig von der tatsächlichen Zinsbasis zzgl. Aufschlag (=verrechneter Zinssatz) bzw. der Zinsobergrenze iHv. 3 % – bis zum 31. Jahr der Rückführung auf rd. € 709,42,- ansteigt.



Im Hinblick auf die lange Laufzeit des WBF-Darlehens sei auch darauf hingewiesen, dass während eines so langen Zeitraums in der Regel auch die Kaufkraft zunimmt bzw. die Inflation zu berücksichtigen ist. In der nachfolgenden Grafik wurde daher – auf Basis der unter <https://www.statistik.at/statistiken/arbeitsmarkt/arbeitskosten-und-tariflohnindex/tariflohnindex> (Stand: 26.02.2025) abrufbaren Daten die Entwicklung des Tariflohnindex dargestellt. Mangels langfristiger Prognosedaten wurde exemplarisch die historische Entwicklung des Tariflohnindex im Zeitraum 1994 bis 2024 eingearbeitet. Dabei zeigt sich, dass bei Gewichtung der künftigen Annuitäten (1994 entspricht einem Index von 100) im theoretischen Modell eine „Diskontierung“ der nachfolgenden Annuitäten zu berücksichtigen wäre – im 31. Rückzahlungsjahr würden bei einer entsprechend „diskontierten Betrachtungsweise“ € 312,42 (bewertet mit der „Kaufkraft“ zum Zeitpunkt der ersten Rückzahlung anstelle der € 709,42 – bei „nomineller Betrachtung“) fällig werden.



Empfehlung 2: Im Mietvertrag sollte unter dem Pkt. „*Mietzins*“ – ergänzend zu den Ausführungen zur „*Berechnung des monatlichen Entgelts*“ und zum „*Förderzinssatz*“ – auf die ansteigenden Tilgungsraten des Förderungsdarlehen hingewiesen bzw. bspw. die [Beilage D der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019](#) angeführt werden . (Dass im Mietvertrag darauf hingewiesen wird, dass die Kreditverträge und Pfandurkunden auf Wunsch ausgehändigt werden, wird positiv zur Kenntnis genommen.)

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Auch wenn bei Abschluss des Mietverhältnisses auf den Umstand, dass – auch im Hinblick auf die Ausgestaltung der Fördermodelle – es zu steigenden Mietzinsen kommen wird, hingewiesen wird, erscheint die Umsetzung der Empfehlung 2 (die sich an die GEDESAG richtet) sinnvoll.

Feststellung 13: Mit der im Nov. 2023 novellierten NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019 werden künftige Förderdarlehen ein deutlich verändertes Tilgungsprofil ausweisen (vgl. Hinweis unter Pkt. [Exkurs: Künftig geänderte rechtliche Rahmenbedingungen](#)). Festgehalten werden kann somit, dass der Fördergeber Land NÖ – ohne in bestehende Verträge einzugreifen – versucht deutlich steigenden Mieten entgegenzuwirken bzw. Anstiege abzuschwächen.

Annuitäten aus Bankdarlehen

Unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung entwickelten sich die Annuitäten der beiden (weiteren Bank-)Darlehen bei saldierter Betrachtung wie folgt:

Fälligkeit	Annuität	Tilgung	Zinsen
Mai 22	€ 41.088,90	€ 32.499,86	€ 8.589,04
Nov 22	€ 41.088,90	€ 32.507,00	€ 8.581,90
Mai 23	€ 53.027,46	€ 24.751,13	€ 28.276,33
Nov 23	€ 61.987,40	€ 19.978,92	€ 42.008,48

Daraus lässt sich erkennen, dass im Jahr 2023 ggü. 2022 bei den Bankdarlehen um rd. T€ 32,8 höhere Annuitäten fällig wurden. Für die betrachtete 75 m² führte dies im Jahr 2023 zu einem um rd. € 107,-- höheren monatlichen Entgelt (+€ 1,42 pro m² und Monat). Folglich führte der Anstieg des Zinsniveaus – unter Berücksichtigung der Aushaftungen – bei diesem Kostenanteil des monatlichen Entgelts zu einer prozentuellen Steigerung um rd. 40 % ggü. 2022.

Anmerkung: Zum Einfluss der Verzinsung auf die Höhe der Annuität wird auf Pkt. [Annuitäten \(Tilgung und Zinsen\)](#) hingewiesen. Zum oftmals angeführten Kritikpunkt, dass die GBV den „frei finanzierten Anteil“ / die Bankdarlehen mit einer fixen anstelle einer variablen Verzinsung abschließen sollten, wird auf Pkt. [3.1.3](#) sowie insb. auch den darin enthaltenen Unterpunkt „[Verzinsung](#)“ hingewiesen.

Zur Finanzierung kann bei gesamthafter Betrachtung festgehalten werden, dass die WBF jedenfalls kostendämpfend wirkt bzw. eine sinnvolle Förderung darstellt. Mit der WBF wird ein wesentlicher Anteil (rd. 49 %) der fremdfinanzierten Errichtungskosten nicht nur gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert, sondern zusätzlich durch den Vorteil der Haftung durch das Land NÖ mit einem – auf Grund der Bonität des Landes NÖ und der daraus folgenden Risikogewichtung – äußerst geringen Aufschlag auf die Zinsbasis abgeschlossen. In der Niedrigzinsphase von 2014 bis 2022 kam es dadurch zu der wohl außergewöhnlichen Situation, dass der zur Verrechnung gelangende Zinssatz meist unterhalb des Höchstzinssatzes laut NÖ WBF-Richtlinie lag, wodurch dieser Zinsvorteil ebenfalls an die Mieter weitergegeben wurde.

Betriebskosten

Zusätzlich waren die Mieten im Betrachtungszeitraum mit deutlich gestiegenen Betriebskosten konfrontiert. Zusammengefasst mussten in beinahe allen Teilbereichen der Betriebskosten Steigerungen festgestellt werden:

Betriebskostenart	Betriebskosten 2023 (netto - gesamte Wohnhausanlage)	Veränderung 2023 ggü. 2022 in €	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	2023 Kosten je m ² und Monat
Grundsteuer	€ 1.754,74	€ 0,00	+/- 0,0 %	€ 0,08
Kanal	€ 10.389,01	€ 500,04	5,1%	€ 0,45
Müll (inkl. Reinigung Müllplatz)	€ 9.592,28	€ 465,00	5,1%	€ 0,41
Wasser	€ 4.894,96	€ 36,95	0,8%	€ 0,21
Strom	€ 5.881,38	€ 2.706,67	85,3%	€ 0,25
Solarerträge	-€ 3.997,59	-€ 2.378,52	146,9%	-€ 0,17
Versicherung	€ 2.934,48	€ 209,38	7,7%	€ 0,13
Außenanlagen	€ 7.374,51	€ 472,14	6,8%	€ 0,32
Schädlingsbekämpfung	€ 142,50	€ 142,50	-	€ 0,01
div. Service	€ 2.931,69	€ 214,09	7,9%	€ 0,13
Lift	€ 2.640,07	€ 161,65	6,5%	€ 0,11
Schneeräumung	€ 3.528,70	€ 326,77	10,2%	€ 0,15
Nachverrg. Verwaltungskosten *)	€ 595,84	€ 419,95	238,8%	€ 0,03
Betriebskosten-Anteil 20 %	€ 3.026,31	€ 337,90	12,6%	€ 0,13
Reinigung	€ 5.435,32	€ 1.360,61	33,4%	€ 0,23
Summe	€ 57.124,20	€ 4.975,13	9,5%	€ 2,47
	im Jahr 2023 geleistete Akontozahlungen lt. Vorschriften			-€ 2,35
	Nachforderung Betriebskosten (netto)			€ 0,11
*) Aufteilungsschlüssel nach Anzahl der Wohnungen				

Bei der Betriebskostenabrechnung 2023 blieb lediglich die Grundsteuer im Vergleich zu 2022 unverändert. Mit rd. + 5 % waren bei den „Hausbesitzabgaben“ Kanal und Müll bzw. +0,8 % beim Wasser unterdurchschnittliche Steigerungsraten zu verzeichnen. Sowohl in absoluten Zahlen, als auch bei prozentueller Betrachtung betraf die wesentlichste Steigerung die Betriebskosten für Strom (+85,3 % ggü. dem vorangegangenen Jahr) – kostendämpfend wirkten sich die Solarerträge aus. Bei saldierter Betrachtung waren bei den Aufwendungen für Strom dennoch ein Anstieg um 21,1 % ggü. 2022 hinzunehmen.

Zur Verrechnung der Kosten für die Schneeräumung sei darauf hingewiesen, dass die Räum- und Streupflicht des Liegenschaftseigentümers mittels Vereinbarung auf Dritte übertragen wurde – um die damit verbundene Übertragung der Haftung für den „Winterdienst“ sicherzustellen, müssen diese Vereinbarungen zeitgerecht (also unabhängig von der im Winter tatsächlich zum Tragen kommenden Witterung) abgeschlossen werden.

Zu den abgerechneten Betriebskosten für die Reinigung und Außenanlagen ist einerseits auf die allgemeinen Kostensteigerungen sowie andererseits auf im Jahr 2023 anlassbezogene Beauftragungen und Mehraufwendungen hinzuweisen. Festgehalten werden konnte auch, dass der Teilbereich der Betriebskosten „Müll (inkl. Reinigung Müllplatz)“ im Vergleich zu den anderen Stichproben überdurchschnittliche Kosten verursacht – diese Position allerdings gemeinsam mit dem Teilbereich „Reinigung“ zu betrachten ist, womit sich saldiert ein unterdurchschnittlicher Anteil an den Betriebskosten ergibt. Zu den Betriebskosten, welche

bei den Außenanlagen ausgewiesen werden, sei angemerkt, dass diesen Kosten konkrete Leistungen bzw. Einrichtungen am Grundstück³¹ gegenüberstehen.

Exemplarisch wird betreffend Zuordnung bzw. Verrechnung von Betriebskosten beispielhaft auf folgende Entscheidungen des OGH hingewiesen:

- Ad. Grünraumpflege: Entscheidung des OGH, Entscheidungsdatum 27.07.1995, Geschäftszahl 5Ob65/95 „*Es gebietet die vom Gesetzgeber intendierte prinzipielle Überwälzbarkeit von Betriebskosten auf alle Mieter, daß ein dem § 23 Abs 1 Z 1 MRG (also nach § 21 Abs 1 Z 8 MRG den Betriebskosten) zu unterstellendes Hausbesorgerentgelt nur für Arbeiten gebühren kann, die allen Mietern des Hauses zugutekommen. (hier: Betreuung einer allen Mietern des Hauses zur Verfügung stehenden Grünanlage, soweit es sich um das Reinigen (zB das Entfernen von Papierabfällen), das Bewässern und / oder das maschinelle Mähen samt Entfernen des Grases handelt.)*“
- Ad. Schädlingsbekämpfung: Entscheidung des OGH, Entscheidungsdatum 28.01.1986, Geschäftszahl 5Ob110/85 „*Der Vermieter darf Betriebskosten nicht in beliebiger Höhe auf den Mieter überwälzen (so nur die angemessenen Kosten einer erforderlichen fachgerechten Schädlingsbekämpfung).*“

Die Nachverrechnung der Verwaltungskosten ergibt sich wiederum aus der verrechenbaren Verwaltungskostenpauschale pro Jahr (gem. § 6 ERVO), welche per 01.04. eines jeden Jahres angepasst wird, dementsprechend ist – abhängig vom Zeitpunkt der (Anpassung der) Vorschreibungen/Akontozahlungen eine Nachverrechnung im Zuge der Jahresabrechnung erforderlich.

Zur Betriebskostenabrechnung der ggst. Stichprobe sei ergänzend erwähnt, dass dem Kontrollamt die Kontoübersicht, welche die 129 Eingangsrechnungen bzw. Buchungen umfasst, vorgelegt wurde. Von diesen 129 Buchungen wurden 12 Buchungen auf Basis eines systematischen Auswahlverfahrens einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Im Zuge dieser Einschau konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden bzw. festgehalten werden, dass

- die Zuordnung zur Wohnhausanlage korrekt war;
- die abgerechneten Kosten – entsprechend § 21 MRG – den Mietern anteilig überwälzt wurden;
- die Verrechnung entsprechend dieser gesetzlichen Grundlage im Rahmen einer Jahrespauschalabrechnung erfolgte;
- die auf Basis der Vorschreibungen im Jahr 2023 geleisteten Akontozahlungen wurden in korrekter Höhe berücksichtigt;
- die zwischenzeitliche Erhöhung der Betriebskosten fand innerhalb der gesetzlichen Grenzen (zwischenzeitliche Erhöhung um max. 10 %; vgl. § 21 Abs. 3 MRG) statt;
- die Jahresabrechnung innerhalb der gesetzlichen Frist (bis spätestens 30.06. des folgenden Kalenderjahres) übermittelt wurde;
- im Zuge der Jahresabrechnung auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Belegsammlung hingewiesen wurde sowie die Kontaktdaten der jeweiligen Ansprechpersonen bekanntgegeben wurden;

³¹ Anmerkung: Auf Grund möglicher Rückschlüsse auf die konkrete Wohnhausanlage werden diese Grundstückseinrichtungen im ggst. Bericht nicht näher bezeichnet.

- die Rechnungen der gewählten Stichproben plausibel³² erschienen;
- die Zuordnung zu den Betriebskosten (versus Instandhaltungskosten) plausibel war.

Des Weiteren konnte bei den Stichproben festgestellt werden, dass – im Sinne der Mieter – von der Möglichkeit des Skonto-Abzuges Gebrauch gemacht wurde.

Instandhaltung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Konform zur Prüfung der Betriebskosten wurden die im Jahr 2023 abgerechneten 29 Eingangsrechnungen betr. der Instandhaltungskosten überprüft. Von diesen 29 Buchungen wurden sieben Buchungen auf Basis eines systematischen Auswahlverfahrens einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Im Zuge der Überprüfung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Wie auch bei der Überprüfung der im Jahr 2023 abgerechneten Betriebskosten konnte bei den, den Instandhaltungskosten zugewiesenen, Rechnungsbeträgen festgestellt werden, dass im Falle von Wartungs- und Reparaturarbeiten (bspw. Lift und Brandschutzanlagen) eine Abgrenzung zwischen Betriebs- und Instandhaltungskosten erfolgte.

Anmerkung: Die Abgrenzung zwischen Betriebs- und Instandhaltungskosten ist aus Sicht der Mieter auf Grund des für die Instandhaltungsmaßnahmen zu verrechnenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (kurz: EVB) von Bedeutung. Die Zuordnung zu den Instandhaltungskosten führt zu einer Verringerung der verrechenbaren Betriebskosten. Die Höhe des EVB ergibt sich – unabhängig von den tatsächlich zur Abrechnung gelangenden Instandhaltungskosten – aus § 14d WGG (weitere Details siehe unter Pkt. [3.3](#)).

Feststellung 14: Zur Abgrenzung zwischen Betriebs- und Instandhaltungskosten ist insb. auf § 21 MRG (ausgenommen dessen Abs. 7) hinzuweisen. Zusammengefasst sind für den Anteil an den Betriebskosten und laufenden Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung, Anteil an den besonderen Aufwendungen § 14 Abs. 1 und § 16 WGG bzw. §§ 21, 23 und 24 MRG maßgebend.

Verwaltungsentgelt und Rücklagenkomponente

Mit der Prüfung des abgerechneten Verwaltungsentgelts und der Rücklagenkomponente konnte deren Höhe und Rechtmäßigkeit bestätigt werden.

Jahresabrechnung

Im § 19 Abs. 1 WGG heißt es zur jährlichen Abrechnung darüber hinaus: *„Eine die Baulichkeit verwaltende Bauvereinigung hat die Interessen aller Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu wahren sowie spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres jedem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten je eine Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 14 Abs. 1 Z 5 [...] sowie über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 für das vorausgegangene Kalenderjahr zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. [...] Auf*

³² Anmerkung: Inwieweit die beauftragten Unternehmen die Leistungen auftragsgemäß erbrachten konnte im Zuge der Einschau naturgemäß nicht überprüft werden – diese Überprüfung erfolgt allerdings spätestens im Rahmen der Freigabe der Rechnungen durch die Mitarbeiter der Hausverwaltung.

Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrücke) anfertigen zu lassen. [...] Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten, die Kosten von Gemeinschaftsanlagen und die öffentlichen Abgaben nach § 14 Abs. 1 Z 7 nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.“

Die Jahresabrechnung 2023 für ggst. Stichprobe datiert mit 02.05.2024 und den beiden Mietern wurde fristgerecht übermittelt. Am Deckblatt der Jahresabrechnung 2023 wurden die Mieter über deren Einsichtsrecht in der folgenden Form informiert: *„Die Belegsammlung zur Jahresabrechnung liegt in unserem Verwaltungsbüro zur Einsichtnahme auf. Wir sind bemüht Ihnen unnötige Wartezeiten zu ersparen und empfehlen eine telefonische Terminvereinbarung. Auskünfte zu den Kosten erteilt Ihnen gerne Herr [...] unter Tel. [...], zum Zahlungsverkehr Herr [...] unter Tel. [...].“*

Anmerkung: Die im konkreten Fall in der Jahresabrechnung 2023 ausgewiesenen Nachforderungen werden unter Pkt. [4.3.1](#) ausgewiesen bzw. in der Grafik „Entwicklung des monatlichen Entgelts“ dargestellt.

Feststellung 15: Das Einsichtsrecht wird lediglich von einigen wenigen Mietern (und sonstigen Nutzungsberechtigten) tatsächlich in Anspruch genommen. Auch wenn mit der Einsichtnahme sowohl für die Mieter, als auch für die GEDESAG ein nicht unwesentlicher Arbeitsaufwand verbunden ist, kann eine solche Einsichtnahme zur Klärung etwaiger Unstimmigkeiten beitragen.

Feststellung 16: Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die im Jahr 2023 ggü. 2022 stark gestiegenen monatlichen Mieten durch die (deutlich) höheren Annuitäten sowie auch aus den gestiegenen Betriebskosten begründeten. Die Verrechnung erfolgte entsprechend der gesetzlichen normierten Grundlagen.

Anmerkung: Ausgewählte Daten der Statistik Austria betreffend jüngster Entwicklung von Miet- und Betriebskosten wurden unter Pkt. [5](#) angeführt bzw. darf auf die in der Folge erwähnte Publikation der Statistik Austria sowie die Studie des WIFO verwiesen.

4.3.2 Stichprobe „Wohnhausanlage Weinzierl“

Die Zusammenstellung der nachfolgenden Stichproben erfolgte (betreffend der nachfolgenden Wohnhausanlagen) auf Basis einer systematischen Auswahl – Kriterien waren insb. die Höhe der Mietentgelte je m², der Anteil der Annuität am gesamten Mietaufkommen, der Stadtteil sowie (in den Punkten [4.3.1](#) – [4.3.4](#)) das angewendete WBF-Fördermodell. Die Eckdaten der ggst. Stichprobe „Wohnhausanlage Weinzierl“ stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten zur Stichprobe Wohnhausanlage		Weinzierl	
Erstbezug		2015	
Herstellkosten je m ²		€ 2.357,05	
Baukosten je m ²		€ 2.357,05	
Entgelt je m ² (Stand 04/2024)		€ 13,49	
wesentlichen Entgeltbestandteile je m ²			
Annuität	Betriebskosten	Verwaltungs- kosten	Erhaltungs- und Verbesserungs- beitrag
€ 9,28	€ 2,82	€ 0,55	€ 0,65
68,8%	20,9%	4,0%	4,8%

(Durchschnittswerte der Wohnhausanlage zum Stand 04/2024)

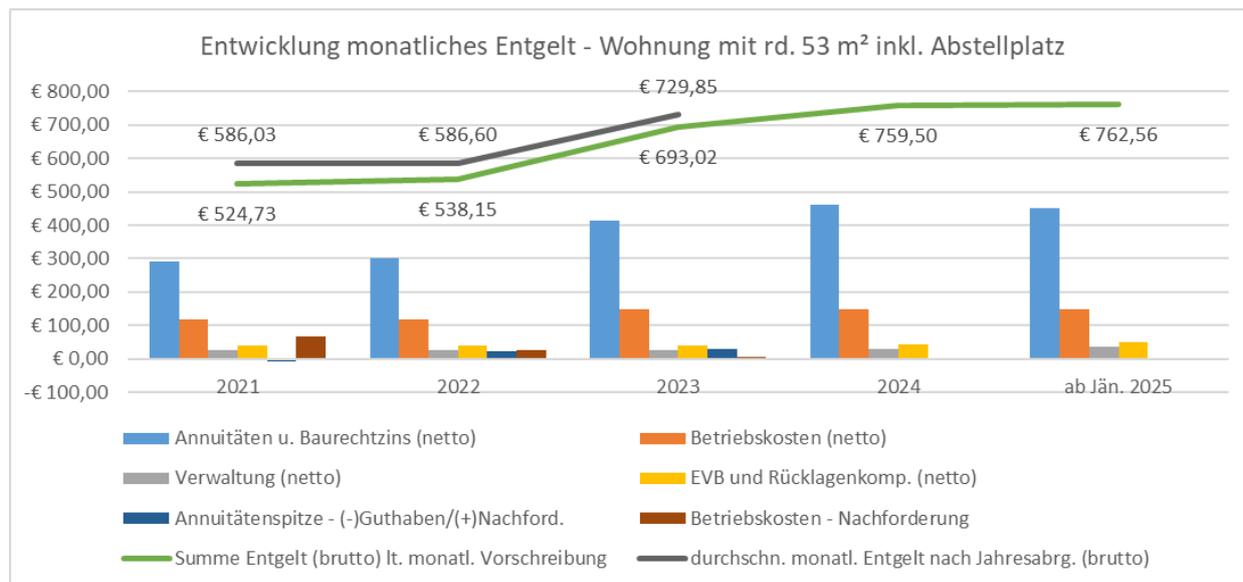
Anmerkung: Die Herstellkosten entsprechen den Baukosten, da die Errichtung der Wohnhausanlage auf einem Baurechtsgrund (gem. Baurechtsvertrag vom 14.01.2011) erfolgte.

Mit € 13,49 pro m² liegt das monatliche Entgelt für Wohnungen in ggst. Wohnhausanlage aktuell deutlich über dem Durchschnitt (€ 8,40/m²) sämtlicher von der GEDESAG in Krems verwalteten Objekten. Wie insb. unter dem Unterpunkt [Annuitäten aus WBF](#) ist hinsichtlich des Hauptbestandteils der Miete jedoch die Ratenbelastung lt. Tilgungsplan zu berücksichtigen (zur ggst. Stichprobe siehe nachfolgend unter dem Punkt [Annuitäten](#)).

Bei Betrachtung der wesentlichen Entgeltbestandteile je m² ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Betriebskosten iHv. € 2,82 deutlich über dem Durchschnitt (der in der Stadt Krems von GEDESAG verwalteten Wohnobjekte) von € 2,05 liegen. Auch wenn dabei festgehalten werden muss, dass die Kosten ohne die Kenntnis über die einzelnen Objekte kaum vergleichbar sind (bspw. Liftanlage, allgemeine Teile der Liegenschaft wie Stiegenhaus, Aufzug oder Gemeinschaftsanlagen etc.), erfordern diese jedenfalls überdurchschnittlichen Betriebskosten eine nähere Betrachtung (siehe unter [Betriebskosten](#)).

Die Verwaltungskosten iHv. € 0,55 („GEDSAG-Durchschnitt“ € 0,34) ergeben sich – unter Berücksichtigung der Verrechnung in Form der Pauschale – aus der verhältnismäßig geringeren Wohnnutzfläche je Wohneinheit.

Aus den Vorschreibungen und den Jahresabrechnungen ergibt sich für die Jahre 2021 bis Anfang 2025 folgende Grafik:



Während insb. im Jahr 2023 ggü. dem Jahr 2022 bereits im Zuge der monatlichen Vorschreibungen mit deutlichen Anstiegen bei den Annuitäten und Betriebskosten gerechnet wurde (dies bestätigte sich im Zuge der Jahresabrechnung 2023), wurde für 2024 – bei beinahe gleichbleibenden Betriebskosten – mit einem weiteren Anstieg der Annuitäten gerechnet. Für 2025 wird mit einem moderaten Rückgang der Höhe der Annuitäten gerechnet, wodurch die monatliche Vorschreibung lediglich geringfügig höher als im Jahr 2024 ausfallen.

Annuitäten

Die endabgerechneten Projektkosten beliefen sich auf rd. € 8,8 Mio. Die Finanzierung erfolgte zu rd. 56 % mittels eines WBF-Darlehens und zu rd. 40 % durch ein Bankdarlehen, weitere rd. 3 % wurden über den Finanzierungsbeitrag und rd. 1 % durch Eigenmittel der GEDESAG³³ bereitgestellt. Der wesentlichste Bestandteil der Miete begründet sich somit aus den Annuitäten für die Rückführung der WBF sowie des Bankdarlehens. 2023 basierte die Ratenbelastung aus der WBF auf den Vorgaben betr. des 8. Rückzahlungsjahres – folglich waren 1,25 % (2022: 1,00 %) der Nominale des WBF-Darlehens – somit rd. T€ 61,8 (2022: T€ 49,4) als Kapitalrate sowie – unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung (6-Monats-Euribor) – rd. T€ 70,0 (2022: T€ 34,8) Zinsen fällig. Während sich die tatsächlich verrechneten Zinssätze im Jahr 2022 noch unterhalb der mit der WBF bestehenden Zinsobergrenze befanden, konnte festgestellt werden, dass die Zinsobergrenze – ggü. der tatsächlichen Zinsentwicklung – alleine für das Jahr 2023 eine reduzierte Zinsbelastung iHv. rd. T€ 110 ermöglichte. Dessen ungeachtet stieg die Belastung aus den „WBF-Annuitäten“ bei dieser Wohnhausanlage um € 1,06 pro Monat. Für die ggst. Wohnung bedeutet dies eine Mehrbelastung iHv. € 56,66 je Monat.

³³ Die durch die Gedesag eingebrachten Eigenmittel werden bei der weiteren Betrachtung bzw. verbalen Beschreibung der Berechnung der Annuitäten einerseits im Hinblick auf deren Höhe, andererseits auf Grund der Tatsache, dass lediglich die Verzinsung der Eigenmittel (aktuell max. 3,5 % der eingesetzten Eigenmittel iHv. rd. T€ 26,1 – somit € 0,02 pro m² und Monat) verrechnet wird, außeracht gelassen.

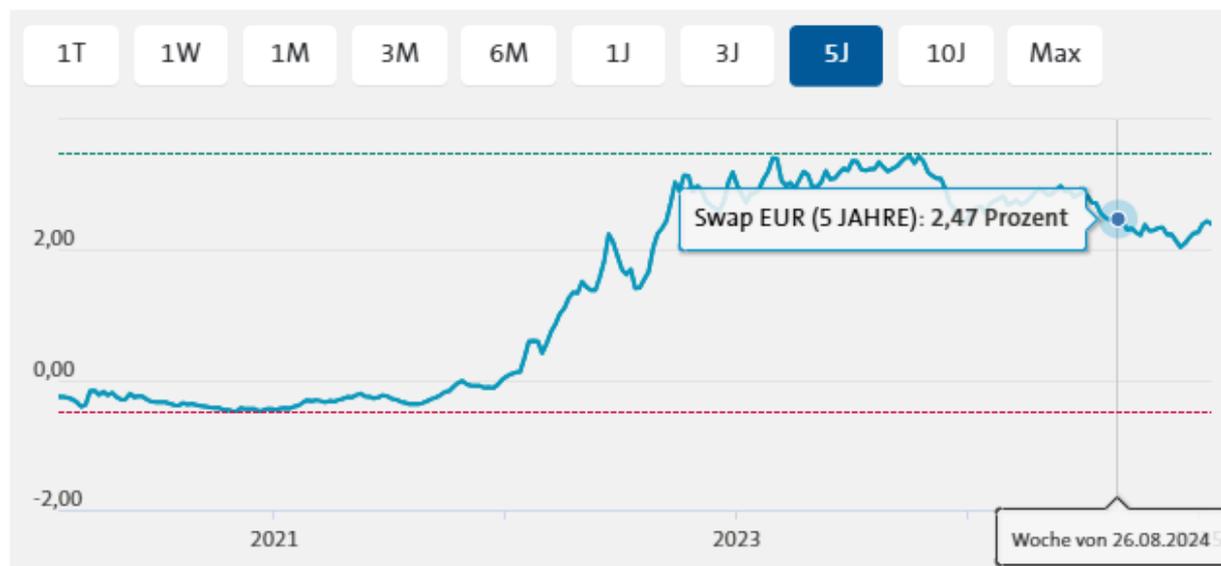
Anmerkung: Die (Re-)Finanzierung des WBF-Darlehens wird seitens des Landes NÖ jeweils für 10 Jahre ausgeschrieben. Im ggst. Fall erfolgte eine Neuausschreibung im Jahr 2024 – angemerkt wird daher, dass sich mit der alle zehn Jahre neuerlich durchzuführenden Ausschreibung die Höhe des Aufschlages auf den 6-Monats-EURIBOR ändern kann. Auf Grund des Fördermodells, welches einen (stufenweise) Höchstzinssatz vorsieht, hat eine solche Änderung für Mieter allerdings lediglich in Niedrigzinsphasen praktische Relevanz.

Die Gesamtbelastung aus Annuitäten des variabel verzinsten Bankdarlehens entwickelte sich wie folgt:

Fälligkeit	Annuität	Tilgung	Zinsen
Mai 22	€ 70.120,54	€ 52.556,30	€ 17.564,24
Nov 22	€ 70.120,54	€ 52.587,52	€ 17.533,02
Mai 23	€ 88.864,06	€ 41.071,86	€ 47.792,20
Nov 23	€ 102.797,96	€ 33.550,45	€ 69.247,51

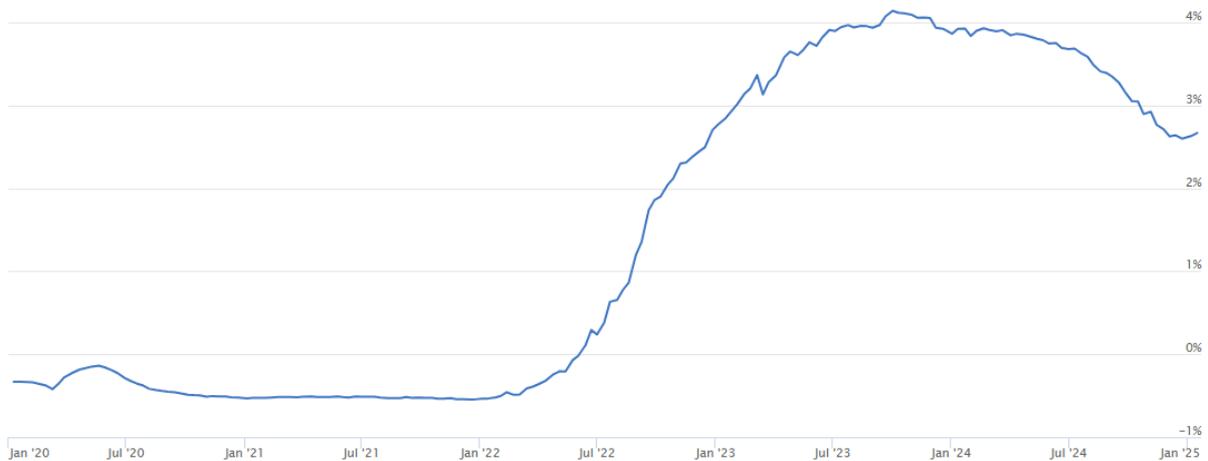
Die Annuitäten erhöhten sich auf Grund der halbjährlichen Anpassung des variablen Zinssatzes (6-Monats-Euribor) deutlich. In Summe bedeutete dies für das gesamte Wohnhausanlage eine Mehrbelastung iHv. T€ 51,4 bzw. € 1,15 je Monat und m². Für die gewählte Stichprobe bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung iHv. rd. € 61,-- je Monat.

Zum Bankdarlehen muss angemerkt werden, dass – auf Grund der Zinsentwicklung – mit 26.08.2024 eine Nachtragsvereinbarung zum Abstattungskreditvertrag vom 18.12.20213 abgeschlossen wurde. Mit dem Nachtrag wurde für den gem. Kreditvertrag variabel verzinsten Kredit beginnend mit 01.11.2024 für fünf Jahre eine fixe Verzinsung iHv. 3,45 % p.a. vereinbart.



Quelle: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/boersenkurse/26174438/> (abgerufen am 24.01.2025)

Aus der Volatilität des 5-Jahres-Swap-Satzes lässt sich ableiten, dass die finanzierende Bank wohl nicht zum „5-Jahres-Swap-EUR-Satz“ vom 26.08.2024 (Datum der Nachtragsvereinbarung) abgeschlossen hat, sondern das „Hedging“ mit einem entsprechend günstigeren Wert abschließen konnte bzw. die Zinserwartungen – dies lässt sich auch daraus erkennen, dass der Aufschlag auf den 6-Monats-EURIBOR im ursprünglichen Kreditvertrag (vom 18.12.2013) mit 1,19 % einen höheren Wert auswies.



Quelle: <https://www.euribor-rates.eu/de/aktuelle-euribor-werte/3/euribor-zinssatz-6-monate/> (abgerufen am 24.01.2025)

Demgegenüber belief sich der 6-Monats-EURIBOR per 02.12.2024 auf 2,675 % – ohne den Abschluss des Nachtrages vom 26.08.2024 (Fixzinsvereinbarung) hätte der Zinssatz für den Zeitraum 02.12.2024 bis 01.05.2025 3,87 % p.a. (ggü. Fixzinssatz 3,45 % p.a.) betragen. Wie unter Pkt. [Verzinsung](#) angeführt, kann erst am Ende der Laufzeit überprüft werden, ob der Abschluss des Fixzinssatzes zu einer Reduktion der Summe der Annuitäten geführt hat oder der Verbleib bei variabler Verzinsung günstiger gewesen wäre.

Feststellung 17: Die Nachtragsvereinbarung betr. der befristeten Umstellung auf einen Fixzinssatz wird im Sinne von § 23 Abs. 1a WGG (*Nachtägliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen zu vereinbaren*) grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung, ob mit der Nachtragsvereinbarung bei saldierter Betrachtung eine Reduktion der Miete erzielt werden konnte, kann erst mit dem Ende der Fixzinsvereinbarung erfolgen (vgl. dazu Pkt. [Verzinsung](#)).

Anmerkung: Da die Bauvereinigung auf Basis des Baurechtsvertrages lediglich Bauberechtigte ist, ist bei ggst. Wohnhausanlage keine nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum möglich (vgl. § 15b lit c WGG) – auch dahingehend war im konkreten Fall der Abschluss einer Fixzinsvereinbarung möglich.

Betriebskosten

Wie erwähnt sind die Mieter der ggst. Wohnhausanlage mit überdurchschnittlichen Betriebskosten konfrontiert – für das Jahr 2023 musste ggü. 2022 zudem ein Anstieg um 8 % hingenommen werden. Im Detail setzten sich die Betriebskosten im Jahr 2023 wie folgt zusammen:

Betriebskostenart	Betriebskosten 2023 (netto - gesamte Wohnhausanlage)	Veränderung 2023 ggü. 2022 in €	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	2023 Kosten je m ² und Monat
Grundsteuer	€ 7.839,58	-€ 0,09	0,0%	€ 0,18
Kanal	€ 36.779,29	€ 1.922,97	5,5%	€ 0,82
Müll	€ 13.724,26	-€ 1.038,44	-7,0%	€ 0,31
Wasser	€ 8.227,25	-€ 1.472,18	-15,2%	€ 0,18
Strom	€ 7.612,59	€ 3.439,03	82,4%	€ 0,17
Versicherung	€ 3.299,82	€ 242,27	7,9%	€ 0,07
Außenanlagen	€ 4.808,38	-€ 582,74	-10,8%	€ 0,11
Schädlingsbekämpfung	€ 247,50	-€ 104,17	-29,6%	€ 0,01
Div. Service	€ 5.451,69	€ 1.007,74	22,7%	€ 0,12
Lift	€ 5.997,74	€ 196,25	3,4%	€ 0,13
Schneeräumung	€ 4.112,06	€ 317,36	8,4%	€ 0,09
VWK Nachverr. *)	€ 1.189,59	€ 826,39	227,5%	€ 0,03
BK Anteil 20%	€ 12.835,08	€ 951,57	8,0%	€ 0,29
Reinigung	€ 16.225,85	€ 3.809,63	30,7%	€ 0,36
Summe	€ 128.350,68	€ 9.515,59	8,0%	€ 2,87
	im Jahr 2023 geleistete Akontozahlungen lt. Vorschreibungen			-€ 2,76
	Nachforderung Betriebskosten (netto)			€ 0,11
*) Aufteilungsschlüssel nach Anzahl der Wohnungen				

Beim Vergleich mit den anderen Stichproben konnte festgestellt werden, dass sich die Steigerungsraten der einzelnen Kostenarten (in %) sehr ähnlich entwickelten. Bei Betrachtung der wesentlichen Entgeltbestandteile je m² ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Betriebskosten iHv. € 2,76 (bzw. endabgerechnet € 2,87) deutlich über dem Durchschnitt (der in der Stadt Krems von GEDESAG verwalteten Wohnobjekte) von € 2,05 liegen. Auch wenn dabei festgehalten werden muss, dass die Betriebskosten ohne die Kenntnis über die einzelnen Objekte kaum vergleichbar sind (bspw. Liftanlage, allgemeine Teile der Liegenschaft wie Stiegenhaus, Aufzug oder Gemeinschaftsgarten etc.), erfordern diese jedenfalls überdurchschnittlichen Betriebskosten eine nähere Betrachtung (siehe unter [Betriebskosten](#)).

Zu jenem Anteil der Betriebskosten, welcher sich den Reinigungsaufwand (inkl. jener Reinigungskosten, welche innerhalb der Betriebskosten mit 20 % versteuert werden) begründet, muss angemerkt werden, dass neben der ohnehin beauftragten Reinigungsleistung im Jahr 2023 (T€ 15,5 netto) Zusatzleistungen iHv. T€ 2,5 (netto) abgerufen und auf die Mieter aufgeteilt werden mussten. Somit mussten im Jahr 2023 alleine für die Reinigung der allgemeinen Flächen € 0,40 (netto) je Monat und je m²-Nutzfläche aufgewendet werden. Die überdurchschnittlichen Betriebskosten der „Wohnhausanlage Weinzierl“ begründen sich somit zu einem Großteil durch

- die ungewöhnlich hohen Kosten für die Reinigung der allgemeinen Flächen,
- die verhältnismäßig hohen Kanalgebühren je m² (auf Basis der gem. NÖ Kanalgesetz zu berücksichtigenden Flächen – hier konkret die im EG situierten Kfz-Abstellplätze) sowie
- der höheren Grundsteuer (umgerechnet auf die Nutzfläche).

Die abgerechneten Betriebskosten basieren auf 106 Buchungen, davon wurden im Zuge der Vorort-Einschau 7 Rechnungen (auf Basis einer systemischen Auswahl) einer detaillierten Prüfung unterzogen. Im Zuge dieser Einschau sowie der generellen Plausibilisierung der

Jahresabrechnung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Inhaltlich wird zudem auf die allgemeinen Ausführungen unter dem Pkt. [4.3.1 Betriebskosten](#) verwiesen.

Instandhaltung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Konform zur Prüfung der Betriebskosten wurden die im Jahr 2023 abgerechneten 58 Eingangsrechnungen betr. der Instandhaltungskosten überprüft. Von diesen 58 Buchungen wurden neun Buchungen auf Basis eines systematischen Auswahlverfahrens einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Im Zuge der Überprüfung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Verwaltungsentgelt und Rücklagenkomponente

Mit der Prüfung des abgerechneten Verwaltungsentgelts und der Rücklagenkomponente konnte deren Höhe und Rechtmäßigkeit bestätigt werden.

Ergänzend muss noch erwähnt werden, dass im Rahmen der Prüfung der Vorschriften für das Jahr 2023 festgestellt werden musste, dass zwei Komponenten (Verwaltung und Baurechtszins) irrtümlicherweise – zum Vorteil für den Mieter – mit 10 % anstelle von 20 % versteuert wurden. Zusätzlich darf angemerkt werden, dass diese Vorgehensweise lt. Auskunft der Leiterin der Buchhaltung bei der Prüfung durch das Finanzamt nicht beanstandet bzw. ab den Vorschriften für 2025 die Verrechnung korrigiert wurde.

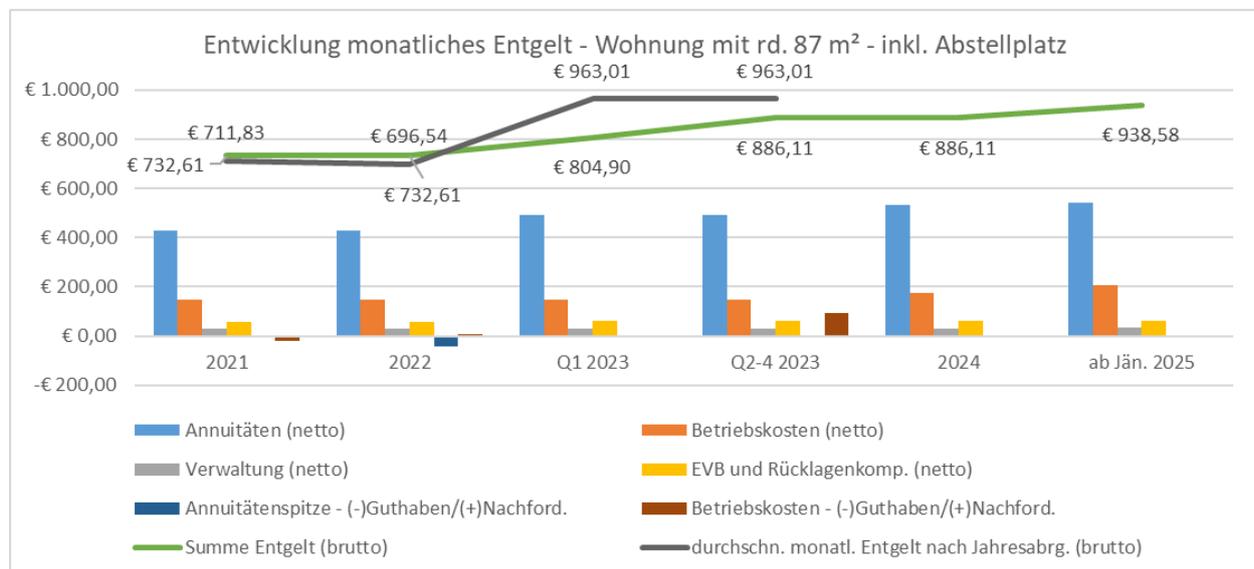
4.3.3 Stichprobe „Wohnhausanlage Landersdorf“

Die Eckdaten der ggst. Stichprobe „Wohnhausanlage Landersdorf“ setzen sich wie folgt zusammen:

Eckdaten zur Stichprobe Wohnhausanlage		Landersdorf	
Erstbezug		2021	
Herstellkosten je m ²		€ 2.353,99	
Baukosten je m ²		€ 2.135,01	
Entgelt je m ² (Stand 04/2024)		€ 9,47	
wesentlichen Entgeltbestandteile je m ²			
Annuität	Betriebskosten	Verwaltungs- kosten	Erhaltungs- und Verbesserungs- beitrag
€ 6,29	€ 2,03	€ 0,45	€ 0,56
66,4%	21,5%	4,7%	5,9%

(Durchschnittswerte der Wohnhausanlage zum Stand 04/2024)

Ggst. Wohnhausanlage wurde im Jahr 2021 fertiggestellt – dementsprechend waren (insb.) bei der Jahresabrechnung für das Jahr 2023 Nachverrechnungen der in diesem Jahr erstmalig fällig gewordenen Betriebskosten entsprechend § 14 Abs. 1 Z 7 WGG erforderlich. Zusätzlich zu den auf Grund der gestiegenen Zinsbelastung und den inflationsbedingten allgemeinen Kostensteigerungen, ist hierbei die Nachverrechnung der Grundsteuer (auf Grund deren neuen Bemessungsgrundlage – Details siehe unten) hervorzuheben.



Im Zuge der Prüfung wurde bei ggst. Stichprobe festgestellt, dass in den Jahresabrechnungen 2021 und 2022 andere Nutzflächen (diese dienen als Berechnungsbasis bzw. Basis für die Aufteilungsschlüssel) als in der Jahresabrechnung 2023 angeführt wurden. Konkret stellten sich die ab dem Jahr 2023 durchgeführten Änderungen wie folgt dar:

	Wert lt. Jahresabrechnung 2021 und 2022	Wert lt. Jahresabrechnung 2023	Abweichung (vom urspr. Wert)
Wohnhausanlage	2.294,98 m ²	2.335,20 m ²	40,22 m ² (1,8 %)
TOP bzw. Wohneinheit (Stichprobe)	81,28 m ²	86,87 m ²	5,59 m ² (6,9 %)

Die Änderungen der Nutzflächen ergab sich lt. Auskunft der GEDESAG aus der Endabrechnung – dazu sei angemerkt:

- Mietverträge werden beim erstmaligen Bezug auf Basis der vorläufigen Werte erstellt – in den Mietverträgen findet sich ein entsprechender Hinweis;
- Mit dem Vorliegen der Endabrechnung werden alle Mieter über die tatsächlichen Werte informiert – diese Werte bilden die Basis für sämtliche weiteren Berechnungen bzw. die Aufteilungsschlüssel;
- Im Falle der Stichprobe begründete sich die Änderung der Berechnungsfläche insb. durch die Berücksichtigung der Loggien, diese wurden – bei ex-post-Betrachtung – zum Vorteil der Mieter in den ersten beiden Jahren nicht in den Berechnungsflächen berücksichtigt.

Festgehalten muss daher auch werden, dass ein Teil der – aus der oben angeführten Grafik ersichtlichen – Kostensteigerung von 2022 auf 2023 durch die geänderten Berechnungsbasen (Verteilungsschlüssel auf Grund der Nutzflächen) bedingt war.

Annuitäten

Rd. 58 % der Herstellkosten wurden über ein WBF-Darlehen finanziert. Dadurch, dass die erste Tilgung im 2. Halbjahr 2021 erfolgte, waren bei den halbjährlichen Annuitäten des WBF-Darlehens im Jahr 2023 die Werte für das 2. und 3. Rückzahlungsjahr lt. Tilgungsplan anzuwenden. Die halbjährlichen Tilgungen wurden daher mit der Hälfte von 0,625 % und 0,75 % durchgeführt, während der Höchstförderzins (Zinscap) mit 1 % unverändert blieb.

Der steigende Anteil an der Tilgung sowie der Zinssatz, welcher im Jahr 2023 mit dem Höchstförderzins von 1 % zur Verrechnung kam, führten dazu, dass die jährliche Gesamtbelastung aus den Annuitäten des WBF-Darlehens von rd. T€ 29,5 auf T€ 53,4 anstieg. Daraus ergibt sich pro m² eine monatliche Mehrbelastung iHv. € 0,85 – für die in der Stichprobe angeführte Wohnung mit rd. 87 m² bedeutete dies im Jahr 2023 monatliche Mehrkosten iHv. rd. € 74,22.

Gleichzeitig darf hervorgehoben werden, dass der angewendete Höchstförderzins iHv. 1 % alleine für das Jahr 2023 einer Förderung von rd. T€ 74,5 bzw. € 2,66 pro m² und Monat entspricht.

Bei den beiden (weiteren Bank-) Darlehen entwickelten sich die Annuitäten unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung wie folgt:

Fälligkeit	Annuität	Tilgung	Zinsen
Jun 22	€ 47.004,47	€ 41.669,73	€ 5.334,74
Dez 22	€ 47.004,47	€ 41.750,57	€ 5.253,90
Jun 23	€ 54.495,00	€ 25.932,61	€ 28.562,39
Dez 23	€ 54.495,00	€ 13.844,48	€ 40.650,52

Daraus lässt sich schließen, dass im Jahr 2023 ggü. 2022 bei den Bankdarlehen um rd. T€ 15,0 höhere Annuitäten fällig wurden. Für die betrachtete 87 m²-Wohnung führte dies im Jahr 2023 zu einem um über € 46,-- (bzw. € 0,87/m²) höheren monatlichen Entgelt. Folglich führte der Anstieg des Zinsniveaus – unter Berücksichtigung der Aushaftungen und der Tilgungskomponente – bei diesem Kostenanteil des monatlichen Entgelts zu einer prozentuellen Steigerung um rd. 16 % ggü. 2022.

Anmerkung: Dass im oben angeführten Balken-/Liniendiagramm von 2022 auf 2023 kein deutlicher Anstieg der Annuitäten ausgewiesen wird liegt daran, dass 2022 im Zuge der Jahresabrechnung ein Guthaben aus der Annuitätenspitze zu vergüten war – bei den angeführten Daten handelt es sich um die IST-Daten, welche die Basis für die Jahresabrechnung bilden.

Neben den Fälligkeiten lt. Tilgungsplan wurde im März 2023 zusätzlich eine außerordentliche Tilgung iHv. T€ 34,3 durchgeführt – diese vorzeitige Rückführung begründete sich durch die durchgeführte Endabrechnung des Bauprojekts. Festzuhalten ist, dass diese außerordentliche Tilgung keine Verrechnung gegenüber den Mietern begründete. Positiv anzumerken ist, dass für diesen Fall (sowie für den Fall „*Teilrückführungen aufgrund Verkauf einer Wohneinheit an den künftigen Bewohner*“) der vorzeitigen Teilrückführung gem. Kreditvertrag explizit keine Rückzahlungsgebühr / Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten ist.

Anmerkung: Lt. Kreditvertrag gilt die Regelung betreffend Verrechnung einer Rückzahlungsgebühr „nicht für eine Teilrückführung, welche sich aufgrund der Endabrechnung des Bauprojektes mit der Förderstelle ergibt, und [...] sowie nicht bei Teilrückführungen aufgrund Verkauf einer Wohneinheit an den künftigen Bewohner.“

Betriebskosten

Betriebskostenart	Betriebskosten 2023 (netto - gesamte Wohnhausanlage)	Veränderung 2023 ggü. 2022 in €	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	2023 Kosten je m ² und Monat
Grundsteuer	€ 10.947,06	€ 9.963,06	1012,5%	€ 0,39
Kanal	€ 14.378,44	€ 691,98	5,1%	€ 0,51
Müll	€ 6.962,55	€ 315,93	4,8%	€ 0,25
Wasser	€ 4.882,26	€ 249,64	5,4%	€ 0,17
Strom	€ 12.162,53	€ 7.587,44	165,8%	€ 0,43
Versicherung	€ 1.384,09	€ 135,13	10,8%	€ 0,05
Außenanlagen	€ 694,68	-€ 338,08	-32,7%	€ 0,02
Schädlingsbekämpfung	€ 171,00	€ 171,00	-	€ 0,01
Div. Service	€ 8.821,80	€ 2.998,03	51,5%	€ 0,31
Lift	€ 6.193,98	€ 491,80	8,6%	€ 0,22
Schneeräumung	€ 790,40	-€ 285,76	-26,6%	€ 0,03
VWK Nachverr.	€ 702,23	€ 483,99	221,8%	€ 0,03
BK Anteil 20%	€ 3.770,94	€ 1.187,13	45,9%	€ 0,13
Reinigung	€ 3.556,80	€ 91,20	2,6%	€ 0,13
Summe	€ 75.418,76	€ 23.742,49	45,9%	€ 2,69
	im Jahr 2023 geleistete Akontozahlungen lt. Vorschreibungen			-€ 1,70
	Nachforderung Betriebskosten (netto)			€ 0,99

Zusätzlich zur oben erwähnten Änderung der Nutzflächen ab 2023 – und somit des wesentlichsten Aufteilungsschlüssels – begründete sich die Nachforderung bei den Betriebskosten 2023 zu den weitaus größten Teilen aus der Anpassung der Grundsteuer sowie den gestiegenen Strompreisen.

Wie unter Pkt. [3.2](#) angeführt ist insb. bei erstmalig bezogenen Objekten zu beachten, dass die Betriebskosten zum Teil auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt werden müssen – die tatsächlichen angefallenen Kosten werden auf Grundlage von § 21 Abs. 3 MRG iVm. § 14 Abs. 1 Z 7 WGG verrechnet. Mit Fortlauf des Mietverhältnisses können die für die Akontozahlungen herangezogenen Kosten in der Regel treffsicherer eingeschätzt werden, so dass nach zwei bis drei Jahren die Gutschriften bzw. Nachzahlungen aus Betriebskosten – in einem stabilen Marktumfeld und gleichbleibenden Nutzerverhalten – lediglich geringe Abweichungen ausweisen sollten.

Exkurs: Sonderfall Nachverrechnung der Grundsteuer

Mit der Anpassung bzw. der Nachverrechnung der Grundsteuer (lt. Bescheid € 9.176,47) zeigt sich besonders die Notwendigkeit der Aufrollung der Betriebskosten (vgl. Pkt. [3.2](#)) im Zuge der jährlichen Abrechnung. „Der Grundsteuermessbetrag wird nach § 18 iVm § 19 Grundsteuergesetz aus den – auf den Einheitswert anzuwendenden – gestaffelten Tausendsätzen (Steuermesszahlen) errechnet und gleichzeitig mit dem Einheitswertbescheid vom Finanzamt in einem eigenen Bescheid – dem Grundsteuermess(betrags)bescheid – festgestellt. Er dient insbesondere als Ausgangsgröße für die durch die Gemeinde vorzunehmende Grundsteuerfestsetzung [...]“ (Quelle:

<https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuermessbetrag.html>, abgerufen am 18.12.2024). „Beim Bescheid des Finanzamtes handelt es sich um einen Messbescheid im Sinne des § 252 BAO. Steuermessbescheide sind Grundlagenbescheide für Abgabenbescheide. [...] Der abgeleitete Abgabenbescheid (Grundsteuerbescheid) ist an die im Spruch des Grundlagenbescheides getroffenen Feststellungen gebunden. An diesen Grundsteuermessbescheid ist die Abgabenbehörde bei der Festsetzung der Grundsteuer gebunden sowohl hinsichtlich des festgesetzten Grundsteuermessbetrages als auch hinsichtlich des festgesetzten Wirksamkeitsbeginnes [...]. Dementsprechend ist eine rückwirkende Grundsteuerfestsetzung auf der Grundlage eines rückwirkend wirksamen Grundsteuermessbescheides innerhalb der Verjährungsfrist von fünf Jahren gemäß § 28b Abs. 2 Grundsteuergesetz 1955 rechtmäßig und geboten.“ (Quelle: <https://kommunal.at/artikel/festsetzungsverjaehrung>, abgerufen am 18.12.2024). „Steuerschuldner der Grundsteuer ist die Eigentümerin/der Eigentümer des Grundbesitzes. Die Grundsteuer kann jedoch als Teil der Betriebskosten eines Hauses an Mieterinnen/Mieter (anteilig) weiterverrechnet werden.“ (Quelle: <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/weitere-steuern-und-abgaben/grundsteuer.html>, abgerufen am 18.12.2024) Festzuhalten ist, dass die GBV Akontozahlungen lediglich auf Basis „der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben“ (vgl. § 21 Abs. 3 MRG) verrechnen darf.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass sich – trotz der Berücksichtigung von Erfahrungswerten – bei den Akontozahlungen für die Betriebskosten vor allem in den ersten Jahren erst „einpendeln“ müssen (bspw. Müllgebühren und Kosten für Strom abhängig vom Nutzerverhalten) bzw. eine Anpassung der Verrechnungsposition Grundsteuer erst mit deren Fälligkeit bzw. bescheidmäßigen Vorschreibung möglich ist.

Neben den deutlichen Nachverrechnungen bei den Positionen Grundsteuer und Strom erfordern die Berechnungen für die Positionen „Nachverrechnungen für die Verwaltungskostenpauschale“ und „Lift“ eine genauere Betrachtung. Dabei wurden nach Einschätzung des Kontrollamtes zumindest bei der Nachverrechnung der Verwaltungskostenpauschale der falsche Aufteilungsschlüssel angewendet. Anstelle in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen wurde nach dem Aufteilungsschlüssel „Nutzfläche“ nachgerechnet.

Auch die Position Lift wurde nach dem Aufteilungsschlüssel „Nutzfläche bzw. Wohnfläche“ abgerechnet – im Zuge der Überprüfung stellte sich heraus, dass der Lift auf Grund Bauweise bzw. der Lage der Abstellplätze im EG durch sämtliche Bewohner genutzt wird und angewendeten Aufteilungsschlüssel somit korrekt ist.

Die im Jahr 2023 abgerechneten Betriebskosten basieren auf 84 Buchungen, davon wurden zehn Rechnungen (auf Basis einer systemischen Auswahl) einer detaillierten Prüfung unterzogen. Im Zuge dieser Einschau sowie der generellen Plausibilisierung der Jahresabrechnung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Inhaltlich wird zudem auf die allgemeinen Ausführungen unter dem Pkt. [4.3.1 Betriebskosten](#) verwiesen.

Empfehlung 3: Bei der Nachverrechnung der Verwaltungskostenpauschale sollte der Aufteilungsschlüssel angepasst werden – im konkreten Fall wären sowohl die Anzahl der Wohnungen, als auch der Kfz-Abstellplätze zu berücksichtigen.

Anmerkung: Bei den Vorschreibungen der monatlichen Entgelte wurde der korrekte Aufteilungsschlüssel angewendet – ggst. Empfehlung betrifft lediglich die Nachverrechnung

auf Grund der Valorisierung der Verwaltungskostenpauschale per 01.04.2023. Bezogen auf die Stichprobe wurden für die betroffene Wohneinheit um € 3,82 zu viel nachverrechnet (umgekehrt profitierten Mieter kleinerer Wohnungen von der Anwendung des „Aufteilungsschlüssel Nutzfläche“).

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Die im Zusammenhang mit Empfehlung 3 festgestellte „Überrechnung“ von € 3,82 als einmaliges Versehen beweist 2 Dinge:

- a.) Die Genauigkeit der Arbeit des Kontrollamtes bei der Prüfung
- b.) Die Sorgfältigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEDESAG, weil lediglich ein so geringfügiger „Fehler“ (immerhin sind die anderen Wohnungen dieses Objekts um diese € 3,82 „besser“ gestellt!) festgestellt werden konnte.

Instandhaltung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Bei dieser Wohnhausanlage, welche im Jahr 2021 erstmals bezogen wurde, wurden im Jahr 2023 Instandhaltungsmaßnahmen iHv. T€ 2,1 (brutto) durchgeführt. Der Großteil davon betraf Abrechnungen des Elektrikers (T€ 1,3) sowie des Haustechnikers der GEDESAG (T€ 0,5). Von acht Buchungen betr. der Instandhaltungsmaßnahmen wurden drei Buchungen auf Basis eines systematischen Auswahlverfahrens einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Im Zuge der Überprüfung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Verwaltungsentgelt und Rücklagenkomponente

Bei ggst. Stichprobe waren zusätzlich zur Verwaltungskostenpauschale für die Wohnung die gewichtet Pauschale (jeweils mit Faktor 0,2) für zwei Abstellplätze zu verrechnen. Bei Überprüfung der Jahresabrechnung 2023 wurde ersichtlich, dass die Nachverrechnung der Verwaltungskosten auf Basis des Aufteilungsschlüssel „Nutzfläche“ erfolgte – tatsächlich sollte die Aufteilung jedoch unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgen (siehe auch Ausführungen zu den nachverrechneten Betriebskosten im Zuge der Jahresabrechnung 2023 bzw. [Empfehlung 3](#)).

Hinsichtlich der Verrechnung der Rücklagenkomponente konnte sowohl deren Höhe, als auch die Rechtmäßigkeit bestätigt werden.

Feststellung 18: Bei gesamthafter Betrachtung begründeten sich die im Jahr 2023 erfolgten Steigerungen der Mieten durch Änderungen der Berechnungsflächen, dem veränderten Zinsniveau bzw. daraus folgend der Höhe der Annuitäten sowie bezogen auf die Nachforderung der Betriebskosten insb. durch die neu festgelegte und somit nachträglich zu verrechnende Grundsteuer sowie die deutlichen gestiegenen Kosten für Energie.

4.3.4 Stichprobe „Wohnhausanlage Innenstadt“

Während die Auswahl der „Wohnhausanlage Innenstadt“ insb. auf Grund der Kriterien wie Höhe der Mietentgelte je m² und der Anteil der Annuität am gesamten Mietaufkommen gewählt wurde, erfolgte die Auswahl des TOP – wie bei sämtlichen Stichproben – nach dem Zufallsprinzip. Im Unterschied zu den anderen Stichproben handelt es sich bei ggst. Stichprobe um ein betrieblich genutztes Mietobjekt (die restliche Wohnhausanlage wird zu Wohnzwecken genutzt).

Auf Grund der Tatsache, dass im Zuge der Auswahl sämtliche Unterlagen angefordert wurden und für die Vorschreibung des monatlichen Entgelts bzw. die Jahresabrechnung das WGG zur Anwendung kommt, wurden die zur Verfügung gestellten Daten – trotz der Nutzung der Geschäftslokal – einer Prüfung unterzogen.

Die (einzigen) Besonderheiten der Nutzung dieses Mietobjekts als Geschäftslokal ergeben sich durch die steuerliche Behandlung. Konkret wurden/werden die nicht abzugsfähigen Vorsteuern – nur für das betreffende Mietobjekt – direkt in den einzelnen Komponenten aufgeschlagen:

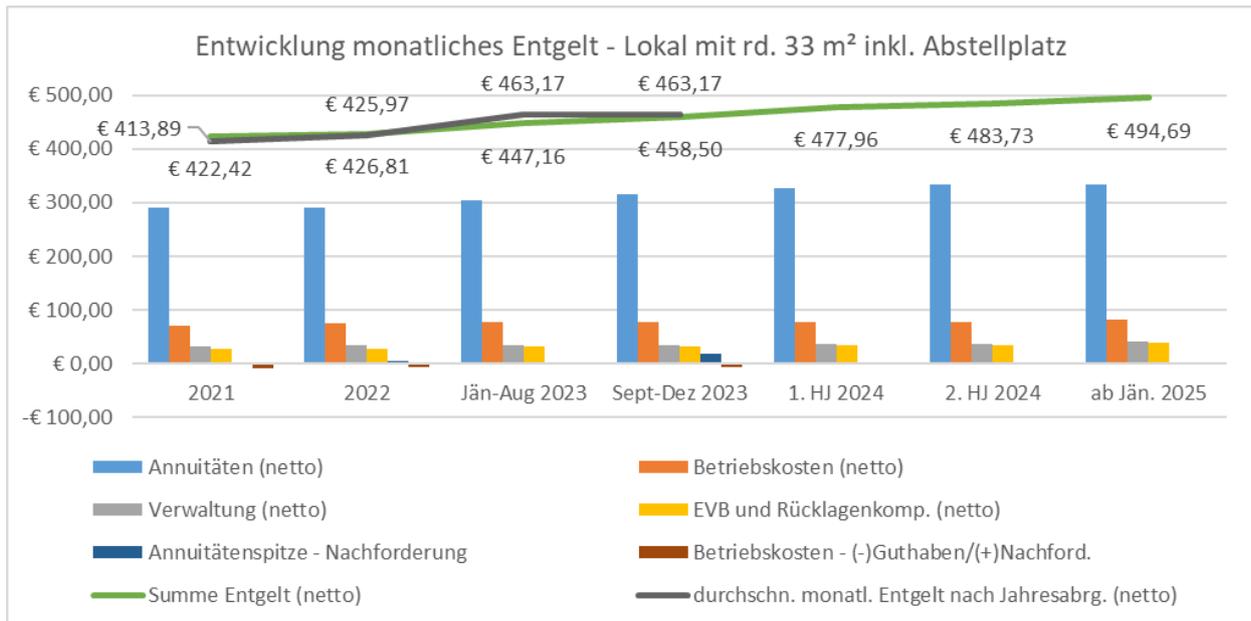
- Bei den Betriebskosten bedeutet das je nach Steuersatz + 10 % bzw. + 20%, dass die genaue Abrechnung (der nicht abzugsfähigen Vorsteuer) über die Jahresabrechnung erfolgt.
- Bei den Annuitäten erhöht sich die zugrundeliegende Finanzierung, da schon im Bereich der Bau- und Grundkosten die Vorsteuern nicht abzugsfähig sind. Durch den höheren Finanzierungsanteil ist auch das Mietentgelt dementsprechend höher.

Auf Basis der endabgerechneten Projektkosten bzw. laufenden Betriebskosten ergeben sich folgende Eckdaten:

Eckdaten zur Stichprobe Wohnhausanlage		Innenstadt	
Erstbezug		2017	
Herstellkosten je m ²		€ 4.066,23	
Baukosten je m ²		€ 3.524,23	
Entgelt je m ² (Stand 04/2024)		€ 13,30	
wesentlichen Entgeltbestandteile je m ²			
Annuität	Betriebskosten	Verwaltungs- kosten	Erhaltungs- und Verbesserungs- beitrag
€ 10,04	€ 2,01	€ 0,38	€ 0,65
75,5%	15,1%	2,9%	4,9%

(Durchschnittswerte der Wohnhausanlage zum Stand 04/2024)

Dass die Bau- und Grundkosten bei diesem Objekt deutlich höher sind, begründet sich damit, dass es sich bei ggst. Wohnhausanlage um ein Sanierungsobjekt in der Kremser Innenstadt handelt, welches zudem unter Denkmalschutz steht.



Aus der grafischen Darstellung wird einerseits deutlich, dass die monatlichen Mieten konstant ansteigen, andererseits aber auch, dass die vorgeschriebenen Mieten sehr nahe an den tatsächlichen Kosten (lt. Jahresabrechnung) liegen und somit Planungssicherheit zulassen.

Annuitäten

Die endabgerechneten Projektkosten beliefen sich auf rd. € 5,9 Mio. Die Finanzierung erfolgte zu rd. 70 % mittels eines WBF-Darlehens und zu rd. 19 % durch ein Bankdarlehen. Die restlichen 11,7 % setzen sich aus rd. 10,1 % Eigenmittel der GEDESAG und einem Finanzierungsbeitrag von rd. 1,6 % zusammen. Der wesentlichste Bestandteil der Miete begründet sich somit aus den Annuitäten für das WBF-Darlehen und die Bankdarlehen sowie der Verzinsung (max. 3,5 %) der Eigenmittel der GEDESAG. 2023 basierte die halbjährlichen Ratenbelastung aus der WBF aus dem Tilgungsplan betr. des 6. und 7. Rückzahlungsjahres – folglich waren im Juni 2023 die Hälfte von 0,75 % und im Dez. 2023 die Hälfte von 1 % der Nominale des WBF-Darlehens – in Summe somit rd. T€ 35,9 (2022: ebenfalls T€ 35,9) als Kapitalrate zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung (6-Monats-Euribor) waren im Jahr 2023 Zinszahlungen iHv. rd. T€ 58,9 (2022: T€ 37,3) zu leisten. Während sich die tatsächlich verrechneten Zinssätze im Jahr 2022 noch unterhalb der mit der WBF bestehenden Zinsobergrenze (1. Halbjahr 2022: 1 % bzw. im 2. Halbjahr 2022: 1,5 %) befanden, konnte festgestellt werden, dass die Zinsobergrenze von 1,5 % im Jahr 2023 – ggü. der tatsächlichen Zinsentwicklung – alleine für das Jahr 2023 eine reduzierte Zinsbelastung iHv. rd. T€ 100,0 ermöglichte. Dessen ungeachtet stieg die Belastung aus den „WBF-Annuitäten“ bei dieser Wohnhausanlage um € 1,25 pro Monat und m². Für die ggst. Wohnung bedeutet dies eine Mehrbelastung iHv. rd. € 40,80 je Monat.

Die Gesamtbelastung aus Annuitäten des variabel verzinsten Bankdarlehens entwickelte sich wie folgt:

Fälligkeit	Annuität	Tilgung	Zinsen
Jun 22	€ 21.233,73	€ 16.467,14	€ 4.766,59
Dez 22	€ 21.233,73	€ 16.523,72	€ 4.710,01
Jun 23	€ 27.960,01	€ 12.167,57	€ 15.792,44
Dez 23	€ 32.006,27	€ 10.261,21	€ 21.745,06

Daraus lässt sich schließen, dass im Jahr 2023 ggü. 2022 bei den Bankdarlehen um rd. T€ 17,5 höhere Annuitäten fällig wurden. Für das betrachtete Geschäftslokal mit rd. 33 m² führte dies im Jahr 2023 zu einem um rd. € 33,-- (bzw. € 1,01/m²) höheren monatlichen Entgelt. Folglich führte der Anstieg des Zinsniveaus – unter Berücksichtigung der Aushaftungen und der Tilgungskomponente – bei diesem Kostenanteil des monatlichen Entgelts zu einer prozentuellen Steigerung um über 41 % ggü. 2022.

Innerhalb der ggst. Wohnhausanlage verursachte die Verrechnung der Annuitäten (WBF- und Bankdarlehen) im Jahr 2023 ggü 2022 eine durchschnittliche Mehrbelastung iHv. € 2,26 je Monat und m². Diese Steigerung von € 6,65 je Monat und m² im Jahr 2022 auf € 8,91 entspricht einem Anstieg um rd. 34 %.

Betriebskosten

Betriebskostenart	Betriebskosten 2023 (netto - gesamte Wohnhausanlage)	Veränderung 2023 ggü. 2022 in €	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	2023 Kosten je m ² und Monat
Grundsteuer	€ 909,65	-€ 1.455,87	-61,5%	€ 0,05
Kanal	€ 4.785,34	€ 230,28	5,1%	€ 0,28
Müll	€ 5.002,17	-€ 562,51	-10,1%	€ 0,29
Wasser	€ 2.255,72	€ 56,44	2,6%	€ 0,13
Strom	€ 1.948,96	-€ 66,81	-3,3%	€ 0,11
Versicherung	€ 3.074,74	€ 1.181,84	62,4%	€ 0,18
Außenanlagen	€ 606,99	€ 53,88	9,7%	€ 0,03
Schädlingsbekämpfung	€ 224,44	€ 117,38	109,6%	€ 0,01
Div. Service	€ 1.705,72	€ 479,38	39,1%	€ 0,10
Lift *)	€ 2.810,07	€ 40,89	1,5%	€ 0,16
Schneeräumung	€ 1.385,25	€ 105,32	8,2%	€ 0,08
VWK Nachverr. **)	€ 373,49	€ 257,43	221,8%	€ 0,02
BK Anteil 20%	€ 1.606,74	€ 41,49	2,7%	€ 0,09
Reinigung	€ 8.255,40	€ 391,30	5,0%	€ 0,47
VSt nicht abzf. /unechte	€ 107,82	€ 4,84	4,7%	€ 0,27
Summe	€ 35.052,50	€ 875,28	2,6%	€ 2,29
Summe exkl. Lift	€ 32.242,43	€ 834,39	2,7%	€ 2,14
	im Jahr 2023 geleistete Akontozahlungen lt. Vorschreibungen			-€ 2,34
	(negativer Betrag entspricht) Gutschrift Betriebskosten (netto)			-€ 0,20

Bedingt durch die Aufrollung der Grundsteuer im Jahr 2022 (Anmerkung: dadurch ist der Vergleichswert 2022 außergewöhnlich hoch) erhöhten sich die gesamten Betriebskosten (im ggst. Fall exkl. Lift) im Jahr 2023 ggü. 2022 um lediglich 2,7 %. Während im Zuge der Vorschreibungen der monatlichen Mieten noch mit einem leichten Anstieg gerechnet wurde, wirkte sich die Abrechnung der Grundsteuer kostendämpfend aus, wodurch im Zuge der Jahresabrechnung 2023 eine Gutschrift aus den Betriebskosten zur Abrechnung gelangte. Zu den Kosten für die Versicherung ist anzumerken, dass es plausibel erscheint, dass dieser Teil der Betriebskosten für ein älteres, saniertes Gebäude, welches zudem unter Denkmalschutz steht, nicht zu den Konditionen eines Neubaus versicherbar ist.

Anmerkung: Auf Grund der Stichprobe „Geschäftslokal“ erfolgt die Verrechnung der Betriebskosten netto bzw. wird in den Jahresabrechnungen die Position „Vorsteuer nicht abzugsfähig / unecht steuerbefreit“ ausgewiesen. Festgehalten kann auch werden, dass in der Jahresabrechnung für ggst. Mietobjekt, welches sich im Erdgeschoss befindet, der Anteil an den Betriebskosten „Lift“ mit Null ausgewiesen wird. Die entsprechende oben dargestellte

Position aus der Betriebskostenabrechnung bezieht auf die durchschnittlichen Kosten je m² und Monat in der gesamten Wohnhausanlage.

Feststellung 19: Um beim Vergleich von Zeitreihen konkrete Aussagen über die Kostenentwicklung (hier: Betriebskosten) treffen zu können, sind auch etwaige Einmaleffekte (hier: die Aufrollung der Grundsteuer im vorangegangenen Jahr) zu berücksichtigen.

Die abgerechneten Betriebskosten basieren auf 110 Buchungen, davon wurden fünf Rechnungen (auf Basis einer systemischen Auswahl) einer detaillierten Prüfung unterzogen. Im Zuge dieser Einschau sowie der generellen Plausibilisierung der Jahresabrechnung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Inhaltlich wird abermals auf die allgemeinen Ausführungen unter dem Pkt. [4.3.1 Betriebskosten](#) verwiesen.

Instandhaltung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Konform zur Prüfung der Betriebskosten wurden die im Jahr 2023 abgerechneten 30 Buchungen betr. der Instandhaltungskosten überprüft. Von diesen 30 Buchungen wurden vier Buchungen auf Basis eines systematischen Auswahlverfahrens einer detaillierteren Prüfung unterzogen. Im Zuge der Überprüfung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Verwaltungsentgelt und Rücklagenkomponente

Mit der Prüfung des abgerechneten Verwaltungsentgelts und der Rücklagenkomponente konnte deren Höhe und Rechtmäßigkeit bestätigt werden.

4.3.5 Stichprobe „Wohnhausanlage Stein“

Zu den Eckdaten der ggst. Stichprobe „Wohnhausanlage Stein“ ist zu beachten, dass im gesamten Entgelt je m² auch Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten sind – exkl. der Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt das durchschnittliche Entgelt je m² innerhalb dieser Wohnhausanlage € 7,15/m².

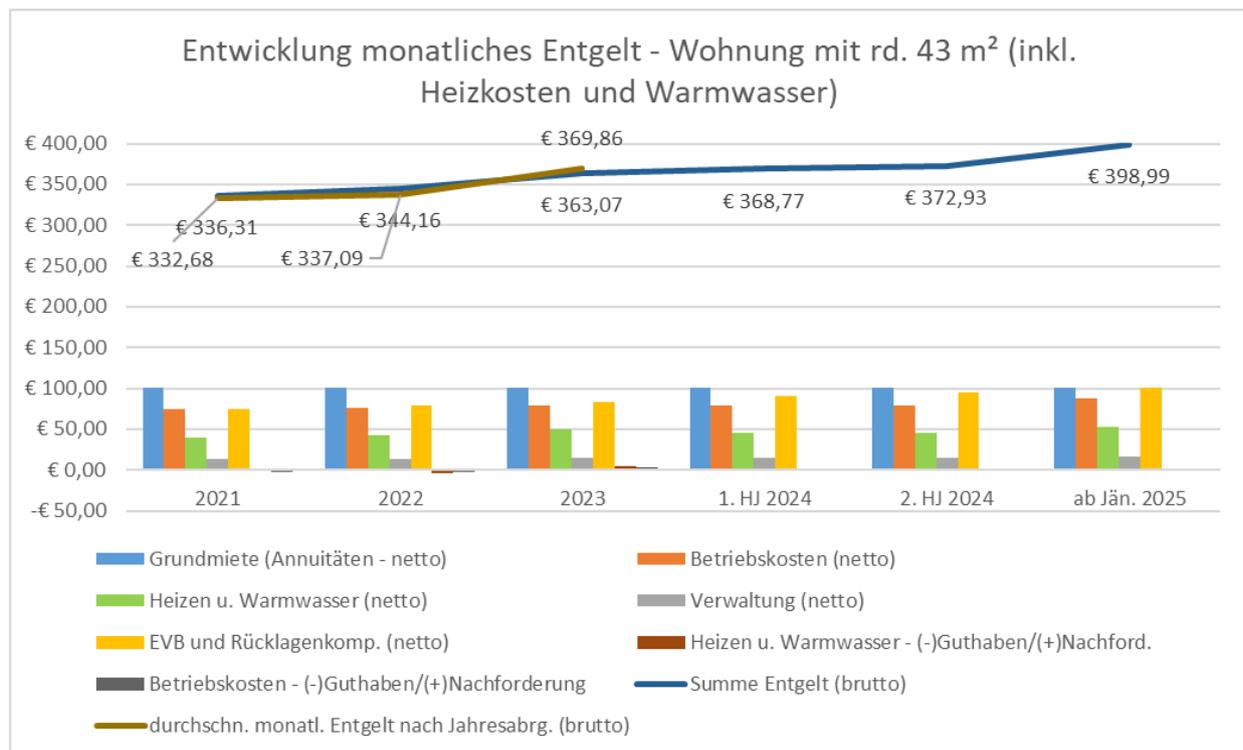
Eckdaten zur Stichprobe Wohnhausanlage		Stein	
Erstbezug	1980		
Herstellkosten je m ²	€ 673,69		
Baukosten je m ²	€ 645,73		
Entgelt je m ² (Stand 04/2024)	€ 8,34 *)		
wesentlichen Entgeltbestandteile je m ²			
Grundmiete	Betriebskosten	Verwaltungs- kosten	Erhaltungs- und Verbesserungs- beitrag
€ 2,30	€ 1,85	€ 0,36	€ 2,07
27,6%	22,2%	4,3%	24,8%

(Durchschnittswerte der Wohnhausanlage zum Stand 04/2024)

*) wie oben angeführt inkl. Kosten für Heizung und Warmwasser

Wie unter Pkt. 3.9 angeführt verfügen in Krems 14 der 116 seitens der GEDESAG verwalteten Wohnobjekte über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage. In diesen Fällen kommt zusätzlich das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) zur Anwendung. Das monatliche Entgelt je m² inkl. der Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt € 8,34.

Wie aus nachfolgender Grafik erkennbar ist, begründete sich der Anstieg des monatlichen Entgelts im Falle der ggst. Stichprobe überwiegend durch die steigenden Betriebskosten bzw. den separat abgerechneten Kosten für Heizung und Warmwasser. Die Annuität bzw. die Grundmiete blieben im betrachteten Zeitraum unverändert.



Annuitäten – Grundmiete bzw. Auslaufannuität

Unter Berücksichtigung der deutlich unterdurchschnittlichen Herstellkosten je m² ist auch die Annuität bzw. die Grundmiete verhältnismäßig sehr gering. Im betrachteten Zeitraum 2021 bis 2024 blieb die Annuität bzw. die Grundmiete unverändert. Hervorzuheben ist, dass das (WBF-)Darlehen mit 01.10.2022 zur Gänze getilgt werden konnte. Seit diesem Zeitpunkt wird gem. § 13 Abs. 6 WGG abweichend vom „Kostendeckungsprinzip nach § 13 Abs. 1 WGG“ „ein höherer Betrag im Entgelt vereinbart“ bzw. gem. § 14 Abs. 7 bzw. 7a WGG „nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel“ weiterhin eine Grundmiete eingehoben. Der RH hält dazu fest: „Auch nach Rückzahlung sämtlicher Darlehen kann die bisherige Miete weiter eingehoben werden, wenn sie 70 % des für das Burgenland verordneten Richtwerts (für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz) nicht überschreitet. Ist die bisherige Miete niedriger, kann sie im Falle einer Neuvermietung auf 70 % des Richtwerts für das Burgenland angehoben werden (so genannte „Auslaufannuität“). (Quelle: RH – Oberösterreich 2007/9).

Auf Basis des Richtwertes gem. § 14 Abs. 7a leg.cit. würde sich zum Stand April 2024 eine Grundmiete iHv. € 2,05 je m² zzgl. des EVB und der Verzinsung der Eigenmittel ergeben. Da zum Zeitpunkt der Umstellung auf die Grundmiete der Saldo des EVB allerdings negativ war, kann unter Anwendung von § 14 Abs. 7 WGG unverändert die bisher vorgeschriebenen Annuitäten – in Form der „Grundmiete-EVB“ vorgeschrieben werden. Die „Grundmiete-EVB“

kann in Höhe der bisher vorgeschriebenen Annuitäten bis zum Erreichen eines positiven EVB-Saldos, längstens jedoch für einen Zeitraum von max. fünf Jahren³⁴ verrechnet werden.

Bei Prüfung der konkreten Stichprobe konnte demensprechend festgestellt werden, dass sich die mit Okt. 2022 zuletzt abgerechnete monatliche Annuität auf € 2,26 je m² belief. Aus den Vorschreibungen wird ersichtlich, dass (seit Nov. 2022) anstelle der Annuität die „Grundmiete-EVB“ in gleicher Höhe (unter Berücksichtigung des negativen EVB-Saldos), also € 2,26 je m² verrechnet wird.

Aus rechtlicher Sicht wird die Verwendung der Grundmiete – entsprechend der seitens GEDESAG vorgenommenen Buchungen – im § 39 Abs. 18 iVm § 14 Abs. 7 Z 2a bis 4 WGG geregelt. Demnach ist die Grundmiete „[...] im Übrigen für die (verstärkte) Tilgung der von der Bauvereinigung unter besonderer Beachtung der Grundsätze des § 23 zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze zu verwenden; sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und danach den Rücklagen zuzuführen.“

Wie aus der – dem Kontrollamt bereitgestellten – „Kontoübersicht Instandhaltung“ ersichtlich, werden die Einnahmen aus der Grundmiete sukzessive zum Ausgleich des negativen Saldos des Instandhaltungskontos verwendet.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Bestimmungen des § 14 Abs. 7a WGG mit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (3. MILG) geändert wurde. Ebenfalls geregelt wird darin ein Höchstausmaß der Erhöhung der Grundmiete um max. 5 % – diese Grenze wurde im betrachteten Zeitraum eingehalten. Anmerkung: Insbesondere im Bereich der Grundmiete wurde aktuellst gesetzlich eingegriffen.

Feststellung 20: Durch die Möglichkeit zur Verrechnung der Grundmiete (anstelle der Annuität) schafft der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen damit Investitionen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen für die GBV als Eigentümer älterer Wohnhausanlagen eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme darstellen (können). Durch das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (aus Sept. 2023) wurde für die Jahre 2024-2026 eine Obergrenze iHv 5% bei der Valorisierung eingeführt. Diese Bestimmung kommt im konkreten Fall zur Anwendung, da für diese Wohnhausanlage bereits eine vollständige Tilgung der Fremd- und Eigenmittel erfolgte.

Verlust des Anspruches auf Subjektförderung

Der Anspruch auf eine etwaige Subjektförderung (Wohnbeihilfe oder Wohnzuschuss) wird ebenfalls in der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie geregelt. In der aktuellen Richtlinie aus 2019 wird in § 50 der „Verlust des Anspruches auf Subjektförderung“ geregelt. Demnach besteht der Anspruch für die Mieter nur solange die WBF nicht zur Gänze rückgeführt wurde – auch darin zeigt sich die Bedeutung der Finanzierung mittels WBF.

Dementsprechend ist darauf hinzuweisen, dass die gänzliche Rückführung der WBF zum Entfall der Subjektförderung führt, wodurch es vorkommen kann, dass – vormals – Bezieher einer Subjektförderung (trotz gleichbleibender Miete) tatsächlich mit höheren Kosten für Wohnen konfrontiert sind. (Seitens der GEDESAG werden davon betroffene Mieter in der Regel vorab informiert.)

³⁴ Folglich wird spätestens ab Okt. 2027 die von Seiten des Revisionsverbandes zur Verfügung gestellte Selbstberechnung (gem. § 14 Abs. 7a WGG) zur Anwendung.

Betriebskosten

Die Betriebskosten setzten sich im Jahr 2023 wie folgt zusammen:

Betriebskostenart	Betriebskosten 2023 (netto - gesamte Wohnhausanlage)	Veränderung 2023 ggü. 2022 in €	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	2023 Kosten je m ² und Monat
Grundsteuer	€ 1.894,22	-€ 0,02	0,0%	€ 0,07
Kanal	€ 12.491,16	€ 601,20	5,1%	€ 0,45
Müll	€ 6.658,75	-€ 1.426,29	-17,6%	€ 0,24
Wasser	€ 2.361,69	-€ 79,22	-3,2%	€ 0,09
Strom	€ 1.081,60	€ 653,41	152,6%	€ 0,04
Rauchfangkehrer	€ 112,22	-€ 268,60	-70,5%	€ 0,00
Versicherung	€ 5.241,63	€ 504,05	10,6%	€ 0,19
Außenanlagen	€ 1.718,72	-€ 328,19	-16,0%	€ 0,06
Schädlingsbekämpfung	€ 170,00	-€ 6,40	-3,6%	€ 0,01
Div. Service	€ 1.925,71	€ 1.500,01	352,4%	€ 0,07
Schneeräumung	€ 3.471,24	€ 2.599,67	298,3%	€ 0,13
VWK Nachverr.	€ 589,46	€ 406,30	221,8%	€ 0,02
Reinigung	€ 13.789,44	€ 982,71	7,7%	€ 0,50
Kamin Lüftungen	€ 742,17	€ 742,17	-	€ 0,03
Summe	€ 52.248,01	€ 5.880,80	12,7%	€ 1,90
	im Jahr 2023 geleistete Akontozahlungen lt. Vorschriften			-€ 1,84
	Nachforderung Betriebskosten (netto)			€ 0,06

Trotz zum Teil deutlich gestiegener Kostenanteile (Schneeräumung, div. Services, Reinigung, Strom usw.) konnten unter Berücksichtigung von Aufrollungen (Müll), geringeren Verbrauchswerten (Wasser) und geringeren Bezügen von Fremdleistungen (Rauchfangkehrer, (Betreuung der) Außenanlagen etc.) die geleisteten Akontozahlungen die tatsächlich anfallenden Betriebskosten beinahe zur Gänze bedecken. Der ausgewiesene Anstieg der Betriebskosten um rd. 13 % entspricht allerdings einen Anstieg der Betriebskosten je m² und Monat um € 0,21 auf € 1,90 (bezogen auf den Ausgangswert von 2022 ggü. 2023).

Bei ggst. Wohnhausanlage erfolgten sowohl die Verrechnung der Verwaltungskostenpauschale, als auch deren Nachverrechnung – im Unterschied zu allen anderen Stichproben – aufgeteilt nach der Nutzfläche. Details siehe unter Punkt [Verwaltungsentgelt und Rücklagenkomponente](#).

Die abgerechneten Betriebskosten basieren in Summe auf 84 Buchungen, davon wurden (auf Basis einer systemischen Auswahl) acht Rechnungen einer detaillierten Prüfung unterzogen. Im Zuge dieser Einschau sowie der generellen Plausibilisierung der Jahresabrechnung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden (inhaltlich wird auf die allgemeinen Ausführungen unter dem Pkt. [4.3.1 Betriebskosten](#) verwiesen).

Instandhaltung (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

Im Jahr 2023 wurden T€ 63,7 in Instandhaltungsmaßnahmen investiert und mittels 68 Buchungen über das Konto „Instandhaltungen“ erfasst – davon wurden im Zuge der Vorort-Einschau neun Buchungen (auf Basis eines systematischen Auswahlverfahrens) einer detaillierten Prüfung unterzogen. Im Zuge der Überprüfung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Sowohl aus der Jahresabrechnung 2023, als auch aus der Kontoübersicht „Instandhaltung“ geht hervor, dass die bisher eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge die tatsächlich aufgewendeten Aufwendungen für Instandhaltungen nicht abdecken konnte. Der Rückstand belief sich zum 31.12.2023 auf T€ 258,7. Dieser Rückstand soll in den kommenden Jahren wie unter Pkt. [Annuitäten – Grundmiete bzw. Auslaufannuität](#) angeführt durch die Vorschreibungen für den EVB und insb. die „Grundmiete-EVB“ ausgeglichen werden. 2023 wurden für die gesamte Wohnhausanlage ein EVB iHv. rd. T€ 51,5 sowie durch die verrechnete Grundmiete rd. T€ 60,6 verrechnet. Dem gegenüber stand neben den Kosten für Instandhaltungen auch Finanzierungskosten („Vorlagezinsen“) iHv. rd. T€ 7,5.

Verwaltungsentgelt und Rücklagenkomponente

Bei Überprüfung der monatlichen Vorschreibungen und der Jahresabrechnung 2023 wurde – wie oben bei den [Betriebskosten](#) – ersichtlich, dass die (Nach-)Verrechnung der Verwaltungskostenpauschale auf Basis des Aufteilungsschlüssel „Nutzfläche“ erfolgte. Konkret wurde die Verwaltungskostenpauschale gem. § 6 ERVO mit der Anzahl der Wohneinheiten multipliziert und anschließend auf Basis des Aufteilungsschlüssel „Nutzfläche“ verrechnet. Dazu kann zwar festgehalten werden, dass Mieter kleinerer Wohneinheiten von dieser Vorgehensweise profitieren – im Sinne der Kostenzuordnung sowie der einheitlichen Vorgehensweise wird jedoch eine Umstellung der Verrechnung empfohlen.

Empfehlung 4: Hinsichtlich der Verwaltungskostenpauschale wird die Anwendung einer einheitlichen Verrechnungsmethode – nach den unter Pkt. [3.4](#) angeführten Kriterien – empfohlen.

[Stellungnahme der GEDESAG³⁵](#): Bei aktuellen Objekten werden die Verwaltungskosten nach der Anzahl der Wohnungen bzw. der KFZ-Abstellplätze verrechnet. Bei älteren Objekten wurden andere nach dem WGG zulässige Schlüssel verwendet – eine nachträgliche Änderung wäre faktisch nicht durchführbar, da dazu eine Zustimmung aller Mieter erforderlich wäre.

Bei der Verrechnung der Rücklagenkomponente konnte sowohl deren Höhe, als auch die Rechtmäßigkeit bestätigt werden.

Exkurs: Anfragen zu Mietvorschreibungen und Jahresabrechnungen

Angemerkt werden darf, dass das Kontrollamt seit der öffentlichen Behandlung des Prüfauftrages in der Sitzung des GR vom 23.10.2024 durch mehrere Mieter der GEDESAG kontaktiert wurde – daher erfolgt abseits des Prüfumfangs ggst. Exkurs. Im Zuge der meist telefonischen, aber auch persönlichen Gespräche wurde seitens der Mieter insb. auf die steigenden Mieten hingewiesen. Mehrfach wurde dem Kontrollamt vermittelt, dass die Hintergründe der gestiegenen Mieten nicht (ausreichend) bekannt waren. Mit dem Hinweis, dass die Stadt Krems weder Vertragspartei ist, noch durch das Kontrollamt eine rechtliche Beratung erfolgen kann, wurden im Rahmen der Gespräche mögliche Hintergründe betreffend Steigerungen einzelner Positionen der Jahresabrechnung bzw. Mietvorschreibung

³⁵ Anmerkung: Weitere Stellungnahmen, Informationen und Rückmeldungen der GEDESAG wurden unmittelbar im ggst. Bericht eingearbeitet bzw. in den Ausführungen entsprechend berücksichtigt.

veranschaulicht und besprochen. Sämtliche Anfragen hatten gemeinsam, dass die Mieter eine offenere und direktere Kommunikation mit der GEDESAG erwarten würden.

Seitens der GEDESAG wurde dazu festgehalten, dass gerade nach Übermittlung von Mietvorschreibungen bzw. der Jahresabrechnungen die Anzahl der Nachfragen regelmäßig sprunghaft steigt. In den letzten beiden Jahren war darüber hinaus ein nochmals verstärktes Auftreten von Anfragen zu verzeichnen. Alleine im Bereich der Buchhaltung bzw. des Zahlungsverkehrs gehen zu diesen Themen jährlich hunderte Anfragen ein, welche entsprechend bearbeitet und beantwortet werden. Oftmals richten Mieter allerdings Anfragen zu einem Thema (separat) an unterschiedliche Abteilungen und Ansprechpartner – auch dabei erfolgen die Beantwortungen (in gebündelter Form) durch die zuständige Abteilung (bspw. Hausverwaltung).

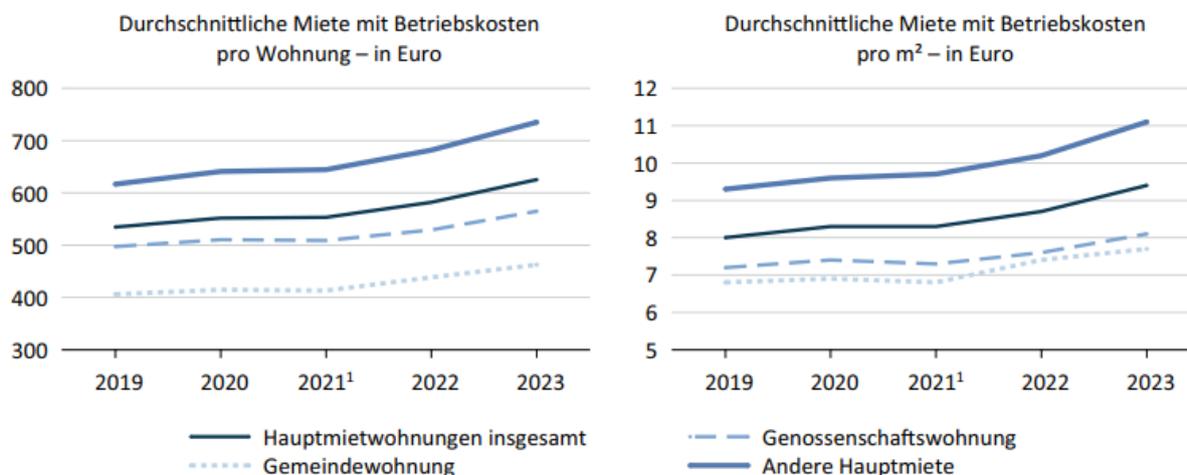
In diesem Zusammenhang wurde seitens der GEDESAG zudem mitgeteilt, dass mit Anfang 2025 eine Ombudsstelle (ombudsstelle@gedesag.at) eingerichtet wurde. Die Ombudsstelle wurde, neben der inhaltlichen Beantwortung von Anfragen, auch damit beauftragt interne Arbeitsprozesse betreffend Bearbeitung von Kundenanfragen und –beschwerden zu evaluieren und zu verbessern.

5 Entwicklung der Miet- und Betriebskosten bzw. Baukostenindex (lt. Statistik Austria)

In der Einleitung der Publikation „Wohnen 2023 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ der Statistik Austria heißt es: „2023 gab es deutliche Veränderungen am Wohnungsmarkt. Während die Zinswende der Europäischen Zentralbank 2022 zwar den Immobilienmarkt im Jahr 2023 einbremste, wies der Mietmarkt hingegen weiterhin starke Mietsteigerungen auf. Die Inflationsrate ist seit Beginn des Jahres rückläufig, jedoch liegt das Niveau immer noch über 5 %. Somit sind die Mietverträge, die durch eine Wertsicherungsklausel an die Inflationsrate gebunden sind, weiterhin von mehreren Mietanstiegen im Jahr 2023 betroffen. Die Zahlen der baubewilligten Wohnungen gehen weiterhin zurück und 2023 wurde das niedrigste Ergebnis seit 2010 erzielt.“

Die österreichweit gestiegenen Kosten für Wohnen lassen sich u.a. aus den folgenden Grafiken ersehen. Dabei ist anzumerken, dass Gemeindewohnungen im Schnitt 61 m² bzw. „Genossenschaftswohnungen“ durchschnittlich 71 m² groß sind. Auf Basis der Daten zu den Kosten je m² (rechte Grafik) wird ersichtlich, dass Mieter in der Regel bei Gemeindewohnungen und „Genossenschaftswohnungen“ mit den günstigsten „durchschnittlichen Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen“ konfrontiert sind.

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2019 bis 2023)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.
 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

Basierend auf den Daten der Statistik Austria ergab sich bei Betrachtung der Miet- und Betriebskosten je m² in Abhängigkeit des Bundeslandes für das Jahr 2023 folgende Tabelle, welche um die Anzahl der Wohnungen sowie die durchschnittliche Miete je m² der Wohnobjekte der GEDESAG im Stadtgebiet von Krems ergänzt wurde:

Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter für Hauptmietwohnungen in Euro nach Bundesland 2023

Bundesland	Hauptmiet- wohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten in € pro m ²
Österreich	1766,3	9,4
Burgenland	27,7	7,2
Kärnten	91,8	7,3
Niederösterreich	212,4	8,4
GEDESAG-Wohnungen in Krems	3,7	8,4 *)
Oberösterreich	234,9	8,6
Salzburg	95,8	11,3
Steiermark	202,7	8,9
Tirol	114,4	10,9
Vorarlberg	61,9	10,7
Wien	724,7	9,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2023. Erstellt am 19.03.2024 – ergänzt durch Kontrollamt am 16.01.2025

*) Anmerkung: Zumindest in den Daten „GEDESAG-Wohnungen in Krems“ sind im Durchschnittswert „Miete inkl. Betriebskosten in € pro m²“ auch Kosten für die Überlassung von Einstellplätzen und Abstellplätzen enthalten.

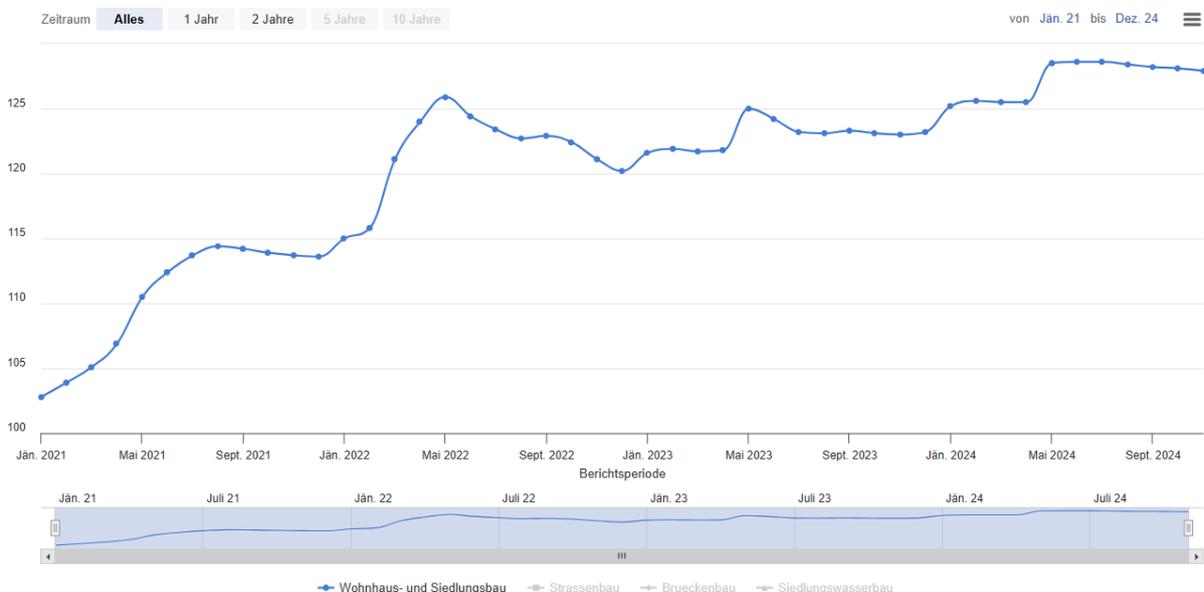
In der Beschreibung zur Datengrundlage der Statistik Austria heißt es: „Der Bereich „Wohnkosten“ enthält sowohl Informationen für Miet- wie auch für den gesamten Wohnungsbestand und umfasst verschiedene finanzielle Aspekte des Wohnens. Einerseits wird die Entwicklung der Mieten pro Quartal dargestellt, andererseits die gesamten Wohnkosten für alle Hauptwohnsitzwohnungen abgebildet. Die gesamten Wohnkosten enthalten Betriebskosten, Energiekosten, Instandhaltungskosten und Mietkosten

beziehungswise den Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Wohnraumbeschaffung.“ Seitens des Kontrollamtes wird daraus geschlossen, dass in den Daten auf Bundes- und Landesebene lediglich die Kosten für Überlassung des Gebrauchs des Wohnraums enthalten sind.

Im Vergleich zu den anderen Bundesländern liegen die durchschnittlichen Miet- und Betriebskosten in NÖ unterhalb des österreichischen Schnitt – lediglich im Burgenland und Kärnten sind Mieter im Durchschnitt mit geringeren Mieten konfrontiert. Dass das durchschnittliche monatliche Entgelt der seitens der GEDESAG verwalteten Wohnhausanlagen dem niederösterreichischen Durchschnitt entspricht muss jedenfalls auch unter Berücksichtigung der Grundstückskosten in Krems betrachtet werden. Weitere Kriterien wie das (durchschnittliche) „Jahr der Errichtung“ der Wohneinheiten, deren Ausstattung sowie deren Zustand (bzw. laufenden Instandhaltungsmaßnahmen) konnten mangels verfügbarer Vergleichsdaten nicht betrachtet werden.

Weitere statistische Daten finden sich unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnkosten> bzw. in der Publikation „Wohnen 2023 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf

Bezogen auf den Rückgang der baubewilligten Wohnungen sei zusätzlich auf die Entwicklung des Baukostenindex (Teilbereich Wohnhaus- und Siedlungsbau) hingewiesen – insb. ab Anfang 2021 bis Mai 2022 wies der Baukostenindex deutliche Steigerungsraten aus. Trotz zwischenzeitlicher Rückgänge würde eine lineare Trendlinie ab Mai 2022 weiterhin ansteigend verlaufen. Bei Neubauten wirken sich die gestiegenen Errichtungskosten unmittelbar auf die Höhe der Annuitäten und damit auf das monatliche Entgelt aus. Bei Sanierungen wird zunehmend der Saldo des EVB belastet.



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baukostenindex. Erstellt am 13.12.2024.

6 Zusammenfassung

Gemeinnützige Bauvereinigungen (kurz: GBV) unterliegen einem umfangreichen Kontroll- und Aufsichtssystem (Details siehe unter Pkt. [1.2](#)), wodurch im ggst. Bericht – neben den rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) mehrfach aus Berichten des RH, des NÖ Landesrechnungshofs bzw. aus dem Prüfbericht des Revisionsverbandes zum Geschäftsjahr 2023 zitiert wird.

Aus dem Lagebericht zum Jahresabschluss 2023 der GEDESAG geht hervor: *„Das Unternehmen ist auf den gemeinnützigen Wohnbau in Niederösterreich spezialisiert und dadurch allen Risiken dieser Branche ausgesetzt, ohne diese mit den Chancen anderer Geschäftsfelder ausgleichen zu können. Insbesondere schlagen gesetzliche Änderungen im Bereich des WGG, des MRG sowie im Bereich der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich voll auf das Unternehmen durch. [...]“*

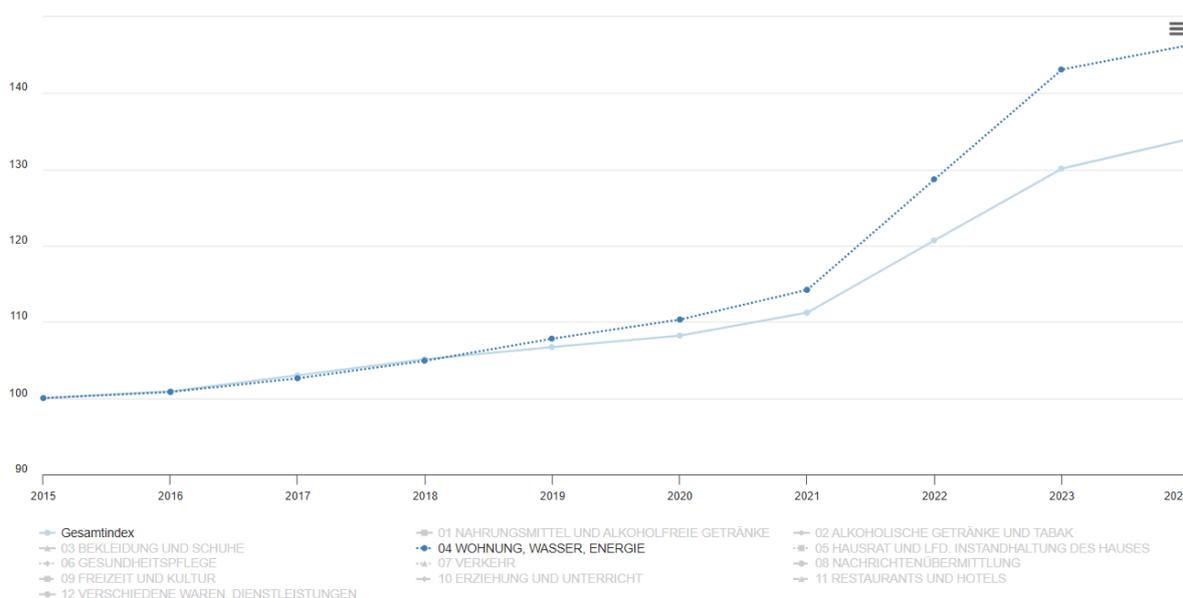
Zum kostendeckenden Entgelt ist insb. auf die Zinsentwicklung, im Allgemeinen auf die Inflation sowie im Besonderen auf die stark gestiegenen Kosten für Energie hinzuweisen. Auszugsweise heißt es dazu im Lagebericht zum Jahresabschluss 2023: *„Das Zinsniveau ist stark angestiegen und befindet sich nachhaltig auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vorjahren. Die Baukosten und die Bauwirtschaftskosten steigen stärker an als das Nettoeinkommen der auf den gemeinnützigen Wohnbau angewiesenen Bevölkerung. Dadurch ist die Sicherstellung der Leistbarkeit der Wohnungen zu einem wichtigen Thema geworden. Es wird auch festgestellt, dass bei fertig gestellten Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung nicht alle Wohnungen vergeben sind und Leerstellungskosten anfallen. Durch das gestiegene Zinsniveau und die restriktiven Kreditvergaben ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen deutlich geringer geworden, und auch in diesem in den Vorjahren boomenden Segment sind die Vermarktungszeiträume deutlich angestiegen. [...]“*

Das Unternehmen ist verpflichtet, kostendeckende Mietzinse zu verrechnen. Somit kommt es bei Zinssatzänderungen oder Änderungen der Tilgungsraten zu entsprechenden Veränderungen der Mietvorschreibungen. [...] Steigende Tilgungsraten ergeben sich insbesondere aus den Tilgungsplänen der geförderten Kredite, die über die Laufzeit der Kredite teilweise stark steigende Annuitäten vorsehen. [Dies wird insb. auf Basis der Daten der Stichproben sowie der unter Pkt. [Annuitäten aus WBF](#) dargestellten Grafik ersichtlich] [...] Die immer strengeren Rahmenbedingungen und formalen Anforderungen für eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung führen zu einem stetig steigenden Administrationsaufwand. Dadurch steigen die Verwaltungskosten, die das Unternehmen nicht durch neue Ertragspotentiale ausgleichen kann, da Erlöse nur in dem nach dem WGG zulässigen Umfang erwirtschaftet werden dürfen.“

Feststellung 21: (Auch) Entsprechend den zitierten Angaben aus dem Lagebericht zum Jahresabschluss 2023 konnte im Zuge der ggst. Prüfung festgestellt werden, dass die GEDESAG unter Anwendung der rechtlichen Rahmenbedingungen (insb. nach dem WGG) dazu verpflichtet ist, die 2023 – neben den steigenden Tilgungsraten lt. Tilgungsplänen der WBF – angefallenen Mehrkosten (Anstieg des Zinsniveaus sowie der Inflation) im Sinne kostendeckender Mietzinse (vgl. § 13 WGG) weiter zu verrechnen. (Das mit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz geregelte Höchstausmaß der Anhebung der Grundmiete um max. 5 % gilt insb. für jene Wohnhausanlagen, bei welchen bereits eine vollständige Tilgung der Fremd- und Eigenmittel erfolgte. Zudem wurde die Höhe des EVB limitiert. Anmerkung: Auch hier könnten die jüngsten gesetzlichen Änderungen relevant sein.)

Bei gesamthafter Betrachtung ist zudem auf die Entwicklung der Inflation – nachfolgend auf Basis des VPI 2015 – hinzuweisen. Für den Bereich „Wohnung, Wasser, Energie“ waren insb. ab dem Jahr 2021 deutlich überdurchschnittliche Preissteigerungen zu verzeichnen. (Lediglich im Bereich „Restaurants und Hotels“ waren noch stärkere Preisanstiege zu verzeichnen.) Nachfolgend wird auszugsweise der Gesamtindex (VPI 2015 – hellblau) sowie die Entwicklung der Inflation für den Bereich „Wohnung, Wasser, Energie“ (dunkelblau) dargestellt:

– VPI 2015, Messzahlenentwicklung der Jahresdurchschnitte des Gesamtindex und der zwölf Coicop Hauptgruppen (Grafik)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Verbraucherpreisindex. Erstellt am 15.01.2025.

Anstieg in % im Vergleich zum jeweils vorangegangenen Jahr	2021	2022	2023	2024
Gesamtindex (VPI 2015)	2,77%	8,54%	7,79%	3,00%
Bereich 04 Wohnung, Wasser, Energie	3,54%	12,70%	11,19%	2,24%

Sowohl aus den Stichproben, als auch aus dem Revisionsbericht lassen sich allgemein gültige Rückschlüsse betreffend der Miet- und Betriebskosten ziehen. Generell ist bei der Zusammensetzung und Entwicklung der monatlichen Entgelte / Mieten hervorzuheben, dass

- die Berechnung des Entgelts unter Anwendung von § 13 Abs. 1 WGG zu erfolgen hat – es ist „ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als zur Deckung der Aufwendungen [...] erforderlich ist“. Details zur Berechnung des Entgelts nach dem WGG finden sich im ggst. Bericht in zusammengefasster Form unter Pkt. 3.
- die Annuitäten (Grundmiete) regelmäßig den größten Anteil an der Miete begründen;
- die Annuitäten entsprechend dem Fördermodell³⁶ ansteigen – der „Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung“ ergibt sich aus § 31 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie (Details siehe [Anhang A – Auszug aus der § 31 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019](#)). Diese Objektförderung (WBF) bedingt eine jährliche steigende (maximale) Ratenbelastung beginnend von 1,52 %

³⁶ Hinweis: Die Zuerkennung einer Subjektförderung (Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss) setzt eine bestehende Objektförderung voraus (Details siehe unter [Exkurs: Subjektförderung](#) bzw. [Verlust des Anspruches auf Subjektförderung](#))

im ersten Jahr bis max. 8,19 % im 31. Jahr. (Eine exemplarische grafische Darstellung findet sich unter Pkt. [4.3.1 Annuitäten aus WBF](#))

- Änderungen der Zinsen unmittelbar auf die Mieten durchschlagen (zur wirtschaftlichen Betrachtung bzw. zu den Kosten einer Absicherung des Zinsänderungsrisikos wird auf die Punkte [Verzinsung](#) und [Annuitäten \(Tilgung und Zinsen\)](#) hingewiesen);
- die Eigenmittel der GEDESAG lediglich im beschränkten Ausmaß eingesetzt werden können – dazu sei insb. auf den Pkt. [2.2.1 zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung – als wesentlicher Teil des Eigenkapitals](#) hingewiesen;
- die Entwicklung der Betriebskosten, als idR die zweit größte Komponente des monatlichen Entgelts, insb. von etwaigen zusätzlichen Beauftragungen und von der allgemeinen Entwicklung der Inflation abhängen;
- die Grundlagen für die Betriebskosten einerseits zum Teil bereits mit der Planung der Wohnbauprojekte festgelegt werden (bspw. Grundsteuer, Berechnungsflächen der Kanalgebühren) bzw. andererseits auch durch das Nutzerverhalten beeinflusst werden können (bspw. Kosten für Reinigung, Müllentsorgung);
- sich die verrechnete Verwaltungskostenpauschale auf Grundlage von § 13 Abs. 3 WGG bzw. § 6 ERVO 1994 ergibt (Details siehe Pkt. [3.4](#));
- die Höhe des EVB vom Alter des Wohnobjektes abhängt (Details siehe Pkt. [3.3](#));
- die Höhe der Rücklagenkomponente unter § 14 Abs. 1 Z 8 WGG geregelt wird bzw. dadurch limitiert wird. Die Rücklage dient zur allgemeinen Deckung von Mietausfalls- und Leerstandskosten (Details siehe unter Pkt. [3.5](#));
- das 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (und etwaige folgende Novellen) lediglich für einen bestimmten Teil der Mietverhältnisse zur Anwendung kommt.

Obwohl die Datenbasen der fünf Stichproben höchst unterschiedlich sind, wurde durch die Prüfung deutlich ersichtlich, dass die Hintergründe für die steigenden Mieten – trotz divergierender Zusammensetzung – grundsätzlich den gleichen Ursprung hatten. Aus der Detailbetrachtung kann abgeleitet werden, dass es in der Praxis nicht „das eine“, universell einsetzbare Instrument gibt um die Mieten „möglichst stabil zu halten“. Sämtliche durch die GBV gesetzten Maßnahmen müssen zudem unter Einhaltung des WGG erfolgen.

Auch wenn § 10 ERVO eine zunächst(!) unterkostendeckenden Bemessung der Entgeltsbestandteile nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 8 WGG ermöglicht, heißt es im zitierten § in der Folge: „[...] Diese Unterkostendeckung ist jedoch binnen einem Zeitraum von mindestens fünf, höchstens aber zwanzig Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, auszugleichen. [...]“

Feststellung 22: Die Anwendung von § 10 ERVO wird insb. auch im Zusammenhang mit den – in der aktuellen Wohnungsförderungsrichtlinie festgelegten – steigenden Tilgungsraten (vgl. [Anhang A](#) bzw. Grafiken unter Pkt. [3.1.3](#)) als nicht praktikabel eingestuft, da Mieter bzw. etwaige Nachmieter in den nachfolgenden Jahren mit zusätzlichen(!) Erhöhungen des Entgelts konfrontiert wären.

Anmerkung: Um zumindest für jenen Teil des monatlichen Entgelts, welcher sich aus den Annuitäten (und damit aus dem wesentlichsten Teil) ergibt, einen möglichst gleichbleibenden Kostenanteil zu ermöglichen, wäre es theoretisch möglich den Tilgungsplan des „frei finanzierten Bankdarlehens“ derart anzupassen um den steigenden Annuitäten aus den WBF-Darlehen entgegenzuwirken. D.h. anfangs höhere Tilgungsraten des Bankdarlehens sinken mit fortlaufender Dauer. Änderungen der Miete könnten durch ein solches Modell im Wesentlichen auf Marktentwicklungen wie Zinsänderungen und Inflationsentwicklung (insb. Kostensteigerungen bei den Betriebskosten) beschränkt werden und somit stabilere Mieten gewährleisten. Gegen ein solches Modell sprechen,

- dass der Vorteil einer geringeren Mietbelastung entsprechend der Intention der WBF entfallen würde, denn gerade junge Mieter/Jungfamilien – welche am Beginn ihrer Erwerbstätigkeit in der Regel noch über ein geringeres Einkommen verfügen – profitieren wohl am meisten vom bestehenden WBF-Modell;
- dass sich die Förderung neben dem Höchstzinssatz auch durch die „Diskontierung“ der künftig fälligen Kapitaltilgung ergibt (vgl. zweite grafische Darstellung unter Pkt. [Annuitäten aus WBF](#)).

Exkurs: Künftig geänderte rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Zusammenhang sei auch angemerkt, dass die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 laufend überarbeitet werden, die letzte Änderung wurde durch die NÖ LReg. am 11.02.2025 beschlossen. Die aktuelle Richtlinie findet sich unter

https://www.noel.gv.at/noel/Bauen-Neubau/Foerderung_Wohnbaufoerderung_Wohnungsbau.html Die Objektförderung wird künftig neben einem Zuschuss aus einem Förderdarlehen bestehen, welches eine tilgungsfrei Zeit von 35 Jahren bzw. Rückführung in 10 gleich hohen Kapitalraten ab dem 36. Jahr vorsieht. Wie sich dadurch die Verrechnung der Annuitäten – unter Anwendung von § 13 Abs. 1 WGG (Berechnung des Entgelts) ändert – wurde durch das Kontrollamt nicht erhoben. Deutlich zeigt sich allerdings, dass der bisherige Rückzahlungsplan für die neuen Finanzierungen nicht mehr zur Anwendung kommen wird.

Darüber hinaus sei auch auf das Ende Februar 2025 präsentierte Regierungsprogramm hingewiesen. Konkret soll die Zweckbindung der Wohnbauförderung wiedereingeführt werden, die Abschaffung der Grunderwerbsteuer bei der Schaffung des ersten Eigenheims geprüft werden sowie mit der Einführung eines „Mietpreisdeckels“ die Zielsetzung *„leistbare Mietverhältnisse und die Dämpfung der Wohnkosten“* verfolgt werden. Bereits mit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (beschlossen Ende 2023) wurden im Wesentlichen Novellen bezogen auf jene Wohnungen betreffend die *„Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B“* (§ 13 Abs. 6 WGG) bei welchen abweichend von § 14 WGG höhere Beträge im Entgelt vereinbart wurden³⁷ und für Wohnungen *„nach vollständiger Tilgung der Fremd- und Eigenmittel“* (§ 14 Abs. 7a WGG) sowie bezogen auf den EVB Höchstwerte durchgeführt.

Seitens „Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ wird die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung begrüßt. Kritisiert wird allerdings vor dem Hintergrund, dass von den GBV erwirtschaftetes *„Eigenkapital im Sinne des Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden und zu verwenden“* (Quelle: <https://gbv-aktuell.at>, abgerufen am 24.10.2024) ist, dass mit dem *„neuen Mietdeckel [...] wieder Maßnahmen gesetzt werden, die den Neubau leistbarer Wohnungen sowie die Sanierung und Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes beschneiden“* (Quelle: <https://gbv.at/Extras/AktuelleMeldungen/2025/Regierungsprogramm/>, abgerufen am 04.03.2025)

³⁷ Anmerkung: Die Bestimmung für die Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B kommt in der Praxis auf Grund der max. verrechenbaren Entgelte je m² nicht oder kaum zur Anwendung.

Berechnung des Entgelts nach dem WGG – wesentliche Kritikpunkte des RH

Der RH hielt in seinen Berichten fest, dass trotz der formalen Einhaltung des Kostendeckungsprinzips für die geprüften gemeinnützige Bauvereinigungen Gewinne entstanden: „Sowohl die Möglichkeit der Aufwertung der Grundkosten als auch der Verrechnung von Pauschalsätzen führt dazu, dass als Errichtungskosten von der Wohnbaugesellschaft höhere Beträge angesetzt werden dürfen als für sie selbst angefallen sind.“

Durch die Verrechnung von Eigenmittelzinsen entsteht für die gemeinnützige Bauvereinigung ein Gewinn, wenn diesen Ertragskomponenten keine entsprechenden Kosten gegenüberstehen. Das WGG billigt den gemeinnützigen Bauvereinigungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zu.

Sowohl die Differenz zwischen jenen, den Mietern verrechenbaren und den tatsächlich angefallenen Verwaltungskosten als auch die Rücklagenkomponente³⁸ stellen für die Wohnbaugesellschaft weitere Gewinnerzielungsmöglichkeiten dar.

Auch aus den Auslaufannuitäten kann die Wohnbaugesellschaft einen zusätzlichen vom WGG gedeckten Gewinn erzielen, weil diesen Ertragskomponenten keine Finanzierungskosten mehr gegenüberstehen.

Der RH vertrat die Ansicht, dass die [geprüfte(n) GBV] die nach dem WGG zulässigen Aufwertungen und Pauschalierungen zum Nachteil der Mieter anwendete.“ (Quelle: RH – Oberösterreich 2007/9 bzw. (wortgleich) Salzburg 2007/8)

Diesen Feststellungen hielten die geprüften GBV unter anderem entgegen, „der RH [habe] übersehen, dass das WGG durch Modifikationen des Kostendeckungsprinzips Möglichkeiten zur Erzielung von Gewinnen und damit von Rücklagen biete. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sei als nachhaltiges System zur Schaffung von günstigem Wohnraum konzipiert, wobei die Nachhaltigkeit nur funktionieren könne, wenn laufend Erträge zur Reinvestition in neue Projekte erzielt werden könnten. Die Geschäftsführer seien aufgrund der privatwirtschaftlichen Organisationsform der gemeinnützigen Bauvereinigung durch das Gesellschaftsrecht verpflichtet, die Gewinnerzielungsmöglichkeiten im Rahmen des WGG auch wahrzunehmen und betriebswirtschaftlich zu agieren. [...]

Nach Ansicht der [geprüften GBV sowie der Eigentümerversorger] stelle das System der Pauschalierungen einen Anreiz zu besonders guter Organisation und wirtschaftlicher Gebarung dar. Aus dem WGG ließe sich nicht ableiten, dass die so erzielten Vorteile an die Mieter weitergegeben werden müssten.“

Dieser Stellungnahme entgegnete der RH: „Wenngleich die Erwirtschaftung angemessener Gewinne im Interesse der [geprüften GBV] liegt (z.B. um für etwaige Leerstehungen, Mietausfälle oder Delogierungen Reserven zu haben), sollte sie bei einem eventuellen Zielkonflikt der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gegenüber einer zu überhöhten Rücklagen führenden Gewinnmaximierung den Vorrang einräumen. Nach Ansicht des RH sollte eine gemeinnützige Bauvereinigung ihren geförderten Mietern nicht überhöhte Mieten vorschreiben, um mit den dadurch erzielten Gewinnen eventuell die nächste Generation geförderter Mieter — zu Lasten der vorigen Generation — zusätzlich zu fördern.“ (Quelle: RH – Salzburg 2007/8)

³⁸ Die Rücklagenkomponente dient der Deckung von Mietausfällen und Leerstehungen – siehe Pkt. [3.5.5.](#)

Zusammengefasstes Prüfergebnis

Seitens des Kontrollamtes wird zusammenfassend festgehalten, dass im Zuge der – durch den GR beauftragten – Prüfung eine detaillierte Betrachtung der Stichproben³⁹ hins. der Rechtskonformität sowie der korrekten Zusammensetzung der Mietzinsberechnung erfolgte. Als Ergebnis der Prüfung wird bestätigt, dass die Mietzinsberechnung sowohl den anzuwendenden rechtlichen Bestimmungen entspricht sowie deren Zusammensetzung grundsätzlich korrekt ist. Aufgezeigte, mit der geprüften Stelle bereits abgestimmte Feststellungen und Empfehlungen betreffen insb. die Anwendung von Aufteilungsschlüsseln und einheitlicher Verrechnungsmethoden.

Im Zuge der Analyse der Stichproben konnte – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und ordnungsgemäßen Mietzinsberechnung – auch festgestellt werden, dass die GEDESAG im Sinne der Mieter sowie einer wirtschaftlichen Entscheidungsfindung:

- bei der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals den max. möglichen Rahmen (aktuell max. 3,5 % p.a.) nicht durchgängig ausschöpft⁴⁰;
- (idR) nicht von der Möglichkeit Gebrauch macht eine Kautionsentscheidung entsprechend § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG iVm § 16b MRG einzufordern – dahingehend sei allerdings auf den Finanzierungsbeitrag (gem. § 13 Abs. 2 Z 3 WGG) sowie dessen Rückzahlung unter Anwendung von § 17 WGG hingewiesen;
- bei Auftragsvergaben mehrere Angebote einholt bzw. die Vergaben an unterschiedliche Auftragnehmer erfolgte (exemplarisch seien Kredit- und Versicherungsverträge, Beauftragungen von Reinigungs- und Winterdiensten genannt).

Anmerkung: Unter Bezugnahme auf den Zusatzantrag vom 23.10.2024 betreffend Bedeckung der Kosten für die Beiziehung externer juristischer Expertise darf angemerkt werden, dass – unter Berücksichtigung der sehr umfangreichen Literatur, dem Berichtswesen sowie der Auskunftsbereitschaft der GEDESAG – von einer Beiziehung externer Expertise (zumind. den Hauptantrag betreffend) abgesehen werden konnte. Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass die von der geprüften Stelle bezogenen Informationen einer rechtlichen bzw. inhaltlichen Plausibilisierung bzw. Prüfung unterzogen wurden und im ggst. Bericht auf die entsprechenden rechtlichen Grundlagen verwiesen wurde.

Abschließend sei auf die Studie [„Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus“](#) des WIFO aus Mai 2023 hingewiesen und wie folgt daraus zitiert: *„Selbstverständnis und Geschäftsmodell der gemeinnützigen Bauvereinigungen orientieren sich nicht an der Gewinnmaximierung, sondern trachten nach der Bereitstellung kostengünstiger Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Dies wird durch folgende, im WGG festgeschriebenen Prinzipien konkretisiert: Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, beschränkter Geschäftskreis, personelle Einschränkungen, Revisionspflicht.“*

³⁹ Die Zusammenstellung der Stichproben erfolgte sowohl nach dem Zufallsprinzip, als auch (überwiegend) auf Basis einer systematischen Auswahl.

⁴⁰ Demgegenüber hat der RH in seinen Berichten zu anderen GBV mehrfach kritisiert, dass bei den geprüften GBV grundsätzlich die max. mögliche Verzinsung für das eingesetzte Eigenkapital zur Verrechnung gelangte (vgl. bspw. RH-Berichte Kärnten 2011/5; Oberösterreich 2007/9; Salzburg 2007/9; Wien 2007/8)

Stellungnahme der Magistratsdirektion: Hervorzuheben ist auch die gesamthafte Vorgehensweise bei der Prüfung der Stichproben, dessen Ergebnis natürlich nur zustimmend zur Kenntnis genommen werden kann. Die tiefgründige Einschau des Kontrollamtes bestätigt die Wahrnehmungen des Genossenschafts-Revisionsverbandes und stellt der Arbeit der GEDESAG ein hervorragend gutes Zeugnis aus.

Zusammenfassend muss man auf die sehr positive Beurteilung des Kontrollamtes am Schluss des Berichts unter dem Titel „Zusammengefasstes Prüfergebnis“ hinweisen. Darin findet sich auch eine punktuell erstellte „Liste“ mit Maßnahmen der Geschäftsführung der GEDESAG, die im Rahmen einer wirtschaftlich positiven Gesamtentwicklung stehen und dennoch im Interesse der Mieter der GEDESAG sein müssten.

Das Kontrollamt bedankt sich bei Vorständen und Mitarbeitern der GEDESAG für die Abstimmungsgespräche sowie die umgehende Beibringung der angeforderten Daten. Weiters bedankt sich das Kontrollamt beim Hrn. Magistratsdirektor für die rasche Zusendung seiner Stellungnahme.

Der Kontrollamtsleiter

Mag. Klaus Bauer
Krems, im März 2025

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
AktG	Aktiengesetz
BGBI.Nr.	Bundesgesetzblatt Nr.
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
ca.	circa
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
€	EURO
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung
exkl.	exklusive
GBV	gemeinnützige Bauvereinigung(en)
GEDESAG	Gemeinnützigen Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft
gem.	gemäß
GenRevG	Genossenschaftsrevisionsgesetz
ggst.	gegenständlich
ggü.	gegenüber
GR	Gemeinderat
GRVO	Gebahrungsrichtlinienverordnung
iddgF.	in der derzeit geltenden Fassung
idR	in der Regel
iHv.	in Höhe von
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
HeizKG	Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz
Hrsg.	Herausgeber
KIM-Verordnung	Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung
KOA	Kontrollamt
LGBl.	Landesgesetzblatt
leg.cit	legis citatæ (die zitierte Gesetzesstelle)
lit.	litera (lat. Buchstabe)
lt.	laut
max.	maximal
MILG	Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
NÖ	Niederösterreich
NÖ LReg.	Niederösterreichische Landesregierung
NÖ LRH	Landesrechnungshof Niederösterreich

NÖ LVwG	Landesverwaltungsgericht Niederösterreich
NÖ STROG	Niederöstrerr. Stadtrechtsorganisationsgesetz
NÖ WBF	Niederösterreichische(s) Wohnungsförderung(-sgesetz)
OeNB	Österreichische Nationalbank
OGH	Oberste(r) Gerichtshof
OÖ	Oberösterreich
p.a.	per annum (fürs/aufs/pro Jahr)
RH	Rechnungshof Österreich
sublit.	sublitera (lat. = Unterbuchstabe)
T€	tausend Euro
tw.	teilweise
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
VfGH	Verfassungsgerichtshof
Vgl.	Vergleich
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WBF	Wohnbauförderung(-sdarlehen)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WIFO	Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

Verzeichnis der Feststellungen und Empfehlungen

- Feststellung 1: Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen einem umfangreichen Kontroll- und Aufsichtssystem. Auf Grund der Eigentümerstruktur der GEDESAG ergibt sich zusätzlich eine Prüfkompetenz durch den Rechnungshof. Das in der Satzung der GEDESAG eingeräumte Auskunftsrecht der Aktionäre, welches die Basis für ggst. Prüfauftrag durch den GR bildet, wird positiv zur Kenntnis genommen.14**
- Feststellung 2: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen, welche unter anderem die max. Höhe der Verwaltungskostenpauschale regeln – im Jahr 2023 zu einer Verschlechterung des Verwaltungsdeckungsgrades. Festzuhalten ist, dass der Verwaltungsdeckungsgrad die wohl wesentlichste Kennzahl der GBV darstellt.18**
- Feststellung 3: Der wesentlichste Anteil des Eigenkapitals – die „zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung“ – stellt „unbare Gewinne“ dar und darf (gem. § 10 Abs. 6 WGG) nicht zu Kapitalberichtigung herangezogen werden.19**
- Feststellung 4: Aus der Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Preisgestaltung (vgl. § 13 WGG) ergibt sich, dass die GEDESAG – wie GBV im Allgemeinen – lediglich über sehr eingeschränkte Möglichkeiten zum Einsatz von Eigenkapital zur Finanzierung von Wohnbauprojekten verfügen. Die (tatsächlich) verfügbaren Rücklagen werden überwiegend für die Grundstücksbevorratung herangezogen.20**
- Feststellung 5: Für eines der Hauptgeschäfte – die Verwaltungstätigkeit – liegen die tatsächlichen Kosten der GEDESAG rd. 9,6 % unterhalb des Richtsatzes gem. ERVO. Daraus lässt sich ableiten, dass die Wirtschaftlichkeit im Bereich der Verwaltungstätigkeit gegeben war. Im Zuge der Prüfung wurde die Verrechnung der Verwaltungskosten in Form der Pauschale gem. § 6 ERVO iVm § 13 Abs. 3 WGG kritisch hinterfragt und im Ergebnis – im Sinne der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit – als die geeignetste Form der Verrechnung bewertet.21**
- Feststellung 6: Während die Organisationsstruktur der GEDESAG insb. bei der Verwaltungstätigkeit zu vorteilhaften Skaleneffekten beiträgt, können die Fixkosten im Falle einer verminderten Bautätigkeit nicht im gleichen Ausmaß reduziert werden.22**
- Feststellung 7: Dass seitens der GEDESAG – aus wirtschaftlichen Überlegungen (bspw. Vermeidung von Leerstehungen) – in bestimmten Fällen von der Verrechnung der höchstmöglichen Verzinsung des Eigenkapitals abgesehen wird, wird sowohl im Sinne der Mieter, als auch bei gesamtheitlicher Betrachtung, positiv zur Kenntnis genommen.22**
- Feststellung 8: Die (oberösterreichische) Aufsichtsbehörde vertritt in der Stellungnahme zum Bericht des RH den Standpunkt, dass die Geschäftsführer auf Grund der privatwirtschaftlichen Organisationsform der GBV durch das Gesellschaftsrecht verpflichtet sind die (durch das WGG eingeschränkten) Möglichkeiten zur Gewinnerzielung wahrzunehmen und betriebswirtschaftlich zu agieren. Darüber hinaus erfordern die „Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung“ (vgl. § 1 Abs. 3 WGG) sowie die Absicherung gegenüber branchenspezifischen Risiken (vgl. auch Pkt. 2.1 und 3.5) nach Ansicht des**

Kontrollamtes sowohl im Sinne einer kontinuierlichen Geschäftstätigkeit, als auch im Sinne des Generationenausgleichs entsprechende Eigenmittel.	24
Feststellung 9: Das angemessene Entgelt aus dem Titel der Miet- oder sonstigen Nutzungsverträge ergibt sich nicht aus der Preisbildung durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage oder dem Streben nach Gewinn. Gem. § 13 Abs. 1 WGG ist das Entgelt kostendeckend und unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung anzusetzen.....	27
Feststellung 10: Die Berechnung des monatlichen Entgelts nach dem Verhältnis des Nutzwertes wird auch unter Berücksichtigung sozialer Aspekte zustimmend zur Kenntnis genommen. Innerhalb einer Wohnhausanlage führen höhere Nutzwerte (bspw. von Dachgeschosswohnungen) zu geringeren monatlichen Entgelten von Wohnungen mit geringeren Nutzwerten.	29
Feststellung 11: Dem möglichen Abschluss fix verzinsten Bankdarlehen steht § 15 b WGG (Nachträgliche Übertragung in das Eigentum) gegenüber. Mit Ausübung des Anspruchs auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum entstünden bei Bestehen von fix verzinsten Darlehen Kosten aus der Vorfälligkeitsentschädigung, welche als Teil der Herstellkosten (konkret Finanzierungskosten) gem. § 13 Abs. 2 WGG ebenfalls Teil des angemessenen Entgelts den Mietern zu verrechnen wären. (Den Ausführungen entsprechend kann eine Bewertung, ob eine variable oder fixe Verzinsung wirtschaftlich vorteilhaft ist, immer erst mit Ende der Fixzinsperiode vorgenommen werden.)	34
Feststellung 12: Sämtliche Stichproben haben gemeinsam, dass im Zuge der Vorort-Einschau festgehalten werden konnte, dass die Prüfung und Freigabe sowie Zuordnung von Rechnungen zu einzelnen Objekten zumindest durch einen Sachbearbeiter und einen Angestellten der Hausverwaltung erfolgt(e). Erst in einem weiteren Schritt erfolgt(e) die Verbuchung und Zahlung durch die Abteilung Rechnungswesen (auch in diesem Schritt werden Plausibilisierung – sowie falls erforderlich Rücksprachen mit der Hausverwaltung – durchgeführt). Dieser Workflow dient im Sinne eines internen Kontrollsystems der Qualitätssicherung.	47
Feststellung 13: Mit der im Nov. 2023 novellierten NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019 werden künftige Förderdarlehen ein deutlich verändertes Tilgungsprofil ausweisen (vgl. Hinweis unter Pkt. Exkurs: Künftig geänderte rechtliche Rahmenbedingungen). Festgehalten werden kann somit, dass der Fördergeber Land NÖ – ohne in bestehende Verträge einzugreifen – versucht deutlich steigenden Mieten entgegenzuwirken bzw. Anstiege abzuschwächen.....	57
Feststellung 14: Zur Abgrenzung zwischen Betriebs- und Instandhaltungskosten ist insb. auf § 21 MRG (ausgenommen dessen Abs. 7) hinzuweisen. Zusammengefasst sind für den Anteil an den Betriebskosten und laufenden Abgaben, Anteil an den Auslagen für die Verwaltung, Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung, Anteil an den besonderen Aufwendungen § 14 Abs. 1 und § 16 WGG bzw. §§ 21, 23 und 24 MRG maßgebend.	61
Feststellung 15: Das Einsichtsrecht wird lediglich von einigen wenigen Mietern (und sonstigen Nutzungsberechtigten) tatsächlich in Anspruch genommen. Auch wenn mit der Einsichtnahme sowohl für die Mieter, als auch für die GEDESAG ein nicht unwesentlicher Arbeitsaufwand verbunden ist, kann eine solche Einsichtnahme zur Klärung etwaiger Unstimmigkeiten beitragen.	62

Feststellung 16: Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die im Jahr 2023 ggü. 2022 stark gestiegenen monatlichen Mieten durch die (deutlich) höheren Annuitäten sowie auch aus den gestiegenen Betriebskosten begründeten. Die Verrechnung erfolgte entsprechend der gesetzlichen normierten Grundlagen.	62
Feststellung 17: Die Nachtragsvereinbarung betr. der befristeten Umstellung auf einen Fixzinssatz wird im Sinne von § 23 Abs. 1a WGG (<i>Nachtägliche Verpflichtung, entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angemessene Darlehenskonditionen zu vereinbaren</i>) grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung, ob mit der Nachtragsvereinbarung bei saldierter Betrachtung eine Reduktion der Miete erzielt werden konnte, kann erst mit dem Ende der Fixzinsvereinbarung erfolgen (vgl. dazu Pkt. Verzinsung).	66
Feststellung 18: Bei gesamthafter Betrachtung begründeten sich die im Jahr 2023 erfolgten Steigerungen der Mieten durch Änderungen der Berechnungsflächen, dem veränderten Zinsniveau bzw. daraus folgend der Höhe der Annuitäten sowie bezogen auf die Nachforderung der Betriebskosten insb. durch die neu festgelegte und somit nachträglich zu verrechnende Grundsteuer sowie die deutlichen gestiegenen Kosten für Energie.	73
Feststellung 19: Um beim Vergleich von Zeitreihen konkrete Aussagen über die Kostenentwicklung (hier: Betriebskosten) treffen zu können, sind auch etwaige Einmaleffekte (hier: die Aufrollung der Grundsteuer im vorangegangenen Jahr) zu berücksichtigen.	77
Feststellung 20: Durch die Möglichkeit zur Verrechnung der Grundmiete (anstelle der Annuität) schafft der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen damit Investitionen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen für die GBV als Eigentümer älterer Wohnhausanlagen eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme darstellen (können). Durch das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (aus Sept. 2023) wurde für die Jahre 2024-2026 eine Obergrenze iHv 5% bei der Valorisierung eingeführt. Diese Bestimmung kommt im konkreten Fall zur Anwendung, da für diese Wohnhausanlage bereits eine vollständige Tilgung der Fremd- und Eigenmittel erfolgte.	79
Feststellung 21: (Auch) Entsprechend den zitierten Angaben aus dem Lagebericht zum Jahresabschluss 2023 konnte im Zuge der ggst. Prüfung festgestellt werden, dass die GEDESAG unter Anwendung der rechtlichen Rahmenbedingungen (insb. nach dem WGG) dazu verpflichtet ist, die 2023 – neben den steigenden Tilgungsraten lt. Tilgungsplänen der WBF – angefallenen Mehrkosten (Anstieg des Zinsniveaus sowie der Inflation) im Sinne kostendeckender Mietzinse (vgl. § 13 WGG) weiter zu verrechnen. (Das mit dem 3. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz geregelte Höchstausmaß der Anhebung der Grundmiete um max. 5 % gilt insb. für jene Wohnhausanlagen, bei welchen bereits eine vollständige Tilgung der Fremd- und Eigenmittel erfolgte. Zudem wurde die Höhe des EVB limitiert. Anmerkung: Auch hier könnten die jüngsten gesetzlichen Änderungen relevant sein.)	85
Feststellung 22: Die Anwendung von § 10 ERVO wird insb. auch im Zusammenhang mit den – in der aktuellen Wohnungsförderungsrichtlinie festgelegten – steigenden Tilgungsraten (vgl. Anhang A bzw. Grafiken unter Pkt. 3.1.3) als nicht praktikabel eingestuft, da Mieter bzw. etwaige Nachmieter in den nachfolgenden Jahren mit zusätzlichen(!) Erhöhungen des Entgelts konfrontiert wären.	87

Empfehlung 1: [An den GR gerichtet] Neben der Schaffung von Wohnraum sollten weitere Strategien entwickelt und bestehende Instrumente verstärkt genutzt werden, welche die Begründung von Hauptwohnsitzen begünstigen.....	26
Empfehlung 2: Im Mietvertrag sollte unter dem Pkt. „Mietzins“ – ergänzend zu den Ausführungen zur „Berechnung des monatlichen Entgelts“ und zum „Förderzinssatz“ – auf die ansteigenden Tilgungsraten des Förderungsdarlehen hingewiesen bzw. bspw. die Beilage D der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 angeführt werden . (Dass im Mietvertrag darauf hingewiesen wird, dass die Kreditverträge und Pfandurkunden auf Wunsch ausgehändigt werden, wird positiv zur Kenntnis genommen.).....	57
Empfehlung 3: Bei der Nachverrechnung der Verwaltungskostenpauschale sollte der Aufteilungsschlüssel angepasst werden – im konkreten Fall wären sowohl die Anzahl der Wohnungen, als auch der Kfz-Abstellplätze zu berücksichtigen.	72
Empfehlung 4: Hinsichtlich der Verwaltungskostenpauschale wird die Anwendung einer einheitlichen Verrechnungsmethode – nach den unter Pkt. 3.4 angeführten Kriterien – empfohlen.....	81

Anhang A – Auszug aus der § 31 Abs. 1 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019

„Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. [...] Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. [...] Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage D.“

Beilage D der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019

Rückzahlungsjahr	Kapitalrate	Höchstförderzins	maximale Ratenbelastung
	in Prozent		
1	0,5	1	1,520
2	0,625	1	1,640
3	0,75	1	1,760
4	0,875	1	1,880
5	1	1	1,990
6	0,75	1,5	2,220
7	1	1,5	2,460
8	1,25	1,5	2,700
9	1,5	1,5	2,930
10	1,75	1,5	3,150
11	1,5	2	3,330
12	1,75	2	3,550
13	2	2	3,760
14	2,25	2	3,970
15	2,5	2	4,170
16	2,375	2,5	4,400
17	2,75	2,5	4,720
18	3,125	2,5	5,020
19	3,5	2,5	5,310
20	3,875	2,5	5,590
21	3,875	3	5,820
22	4,25	3	6,070
23	4,625	3	6,310
24	5	3	6,550
25	5,375	3	6,760
26	5,75	3	6,970
27	6,125	3	7,170
28	6,625	3	7,480
29	7,125	3	7,770
30	7,625	3	8,050
31	8	3	8,190

Anhang B – Stellungnahme der Magistratsdirektion vom 17.04.2025

Magistratsdirektor Mag. Karl Hallbauer



Magistrat der Stadt
Krems an der Donau

Magistratsdirektion
Rathaus Krems

Obere Landstraße 4
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-214
Fax: +43 (0)2732/801-270
magdion@kremS.gv.at
www.kremS.gv.at

Herrn Kontrollamtsleiter
Mag. Klaus Bauer
3500 Krems an der Donau

**Bericht über die Prüfung der Rechtskonformität
und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung
von Wohnungs-Mietobjekten im alleinigen
Eigentum der GEDESAG im Stadtgebiet von Krems
KS-KOA-22/1/1-2025; Stellungnahme**

BearbeiterIn:
MD/Fr.Tiefenbacher

Krems, am 17.4.2025

Sehr geehrter Herr Kontrollamtsleiter!
Lieber Klaus!

Die Magistratsdirektion bedankt sich für die Übermittlung des Berichtes über die Prüfung der Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung von Wohnungs-Mietobjekten im alleinigen Eigentum der GEDESAG im Stadtgebiet von Krems, GZ: KS-KOA-22/1/1-2025 vom März 2025 und gibt zu den getroffenen Feststellungen und Empfehlungen nachstehende Stellungnahme ab:

Das Kontrollamt befasst sich im gegenständlichen Prüfbericht mit einem rechtlich durchaus komplexen Thema, das allerdings im Interesse des gesamten Gemeinderats von besonderem Interesse ist.

Die Erweiterung des eigentlichen Prüfauftrages durch einen im Gemeinderat einstimmig angenommenen Zusatzantrag stellte das Kontrollamt bei der Bewältigung der Gesamtaufgabe vor eine große Herausforderung.

Dass im Zuge der Einschau vom Kontrollamt die Entscheidung getroffen wurde, die Prüfung des Inhaltes des angenommenen Zusatzantrages in einer später folgenden zweiten Prüfung vorzunehmen, wird von der Magistratsdirektion ausdrücklich begrüßt. Diese Teilung des Prüfauftrages führt zu 2 in ihrem Umfang gut lesbaren Berichten, die so auch leichter in der Debatte des Gemeinderates auseinandergehalten werden können.

Dennoch hat schon alleine der Prüfbericht zu dem nun behandelten Thema einen gewaltigen Umfang. Alleine die vom Kontrollamt unter „Rechtsgrundlagen, Normen und Literatur“ aufgelisteten Dokumente haben einen Umfang von 2 Seiten!

Schon daran kann man erkennen, dass das Kontrollamt besonders akribisch und genau gearbeitet hat und dass dies eine sehr große Leistung dargestellt hat.

Dafür sei Dir, sehr geehrter Herr Mag. Bauer, ein großes DANKESCHÖN gesagt.

Ebenso darf sich der fertige Magistratsdirektor, auch in seiner Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrates der GEDESAG, bei den Mitgliedern des Vorstandes der GEDESAG und den sonst im Rahmen dieser Prüfung beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Dem Kontrollamt wurde vollumfassend Einblick in die den Prüfauftrag betreffenden Unterlagen gewährt und auch in mehreren persönlichen Terminen im Unternehmen alle gewünschten Auskünfte in der raschest möglichen Weise erteilt.

Auch dadurch wurde es dem Kontrollamt ermöglicht, diesen umfassenden Prüfbericht in einer sehr kurzen Zeitspanne vorlegen zu können.

Hervorzuheben ist das Bemühen des Kontrollamtes eine sehr komplexe und rechtlich besonders herausfordernde Materie in einer gut verständlichen und leicht lesbaren Form vorzustellen. Dass dies kein einfaches Unterfangen war, ist für die Magistratsdirektion nachvollziehbar.

Soweit im Folgenden nicht auf die einzelnen vom Kontrollamt getroffenen Feststellungen und ausgesprochenen Empfehlungen eingegangen wird, werden sie seitens der Magistratsdirektion positiv zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist zu jenen Empfehlungen (2, 3 und 4), die sich explizit an die GEDESAG richten, auszuführen, dass es alleine Angelegenheit des Vorstandes der GEDESAG ist, ob und wie diese Empfehlungen umzusetzen sind.

Auf die Bestimmung des § 70 Abs. 1 Aktiengesetz (AktG) wird hingewiesen. Diese Bestimmung regelt unter anderem, dass der Vorstand einer Aktiengesellschaft jedenfalls keinem Weisungsrecht von anderen Organen der Gesellschaft unterliegt. Daher hat der Oberste Gerichtshof in ständiger Judikatur wiederholt ausgeführt, dass der Vorstand das willensbildende Organ der Gesellschaft ist und daher keine „vorgesetzte Stelle“ über dem Vorstand existiert.

Wichtig erscheint der Magistratsdirektion die Hervorhebung der Feststellung 4 und die dazu gemachten Ausführungen zur „zweckgebundenen Rücklage für Kostendeckungen“. Daraus ergibt sich, dass eine GBV kaum Möglichkeiten besitzt, verfügbares Eigenkapital zur Finanzierung von Wohnbauprojekten einzusetzen. Diese Feststellung ist damit von wesentlicher Bedeutung bei der Mietzinsbemessung!

Zur Feststellung 5, nämlich die Art der Verrechnung der Verwaltungstätigkeit, ist auszuführen, dass das Kontrollamt hier die von der GEDESAG (und allen anderen GBV's) gepflogene Vorgehensweise der Verrechnung von Pauschalen genau überprüft und der Verrechnung auf Basis des § 13 Abs. 3 WGG gegenübergestellt hat. Gerade bei der Überprüfung dieser Vorgehensweise fand ein intensiver Austausch zwischen den Vorständen der GEDESAG und dem Kontrollamt statt. Schlussendlich hat sich – so auch in Feststellung 5 bestätigt – das Kontrollamt der Ansicht der GBV's zur Verrechnung von Pauschalen angeschlossen.

Im Lichte der dieser Kontrollamtsprüfung vorausgegangenen politischen Diskussion und Medienberichterstattung, ist die Feststellung 7 besonders wichtig. Hier wird klar festgehalten, dass die GEDESAG teilweise – zugunsten von Mietern – auf die Verrechnung der höchstmöglichen Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet.

Ausdrücklich hervorzuheben ist die hervorragende Darstellung in Pkt. 3 des Berichts und hier insbesondere die Beispiele der Belastungsdarstellungen je nach Höhe der gegebenen Verzinsung.

Auch wenn bei Abschluss des Mietverhältnisses auf den Umstand, dass – auch im Hinblick auf die Ausgestaltung der Fördermodelle – es zu steigenden Mietzinsen kommen wird, hingewiesen wird, erscheint die Umsetzung der Empfehlung 2 (die sich an die GEDESAG richtet) sinnvoll.

Die 5 vom Kontrollamt stichprobenweise ausgewählten Mietobjekte der GEDESAG innerhalb des Stadtgebiets von Krems stellen, was einerseits ihre räumliche Verteilung, andererseits aber auch was das Alter der einzelnen Mietobjekte betrifft, eine ausgewogene Mischung im Rahmen des großen Wohnungsbestandes der GEDESAG in Krems dar.

Schon alleine diese Auswahl vermag den Gemeinderäten einen guten Überblick über den Mietwohnungsbestand zu vermitteln. Dass sich mit dem Objekt „Innenstand“ ein denkmalgeschütztes Sanierungsprojekt, das doch etwas anders konfiguriert werden musste, als dies bei Neubauprojekten der Fall ist, wird positiv hervorgehoben.

Erwähnt werden muss auch, dass mit der Auswahl des Objekts „Stein“, ein Mietobjekt ausgewählt wurde, das bereits zur Gänze ausfinanziert ist und somit auch die Betrachtung des Kostenfaktors „Annuität“ anders ausfällt als bei den sonst gewählten Stichproben.

Hervorzuheben ist auch die gesamthafte Vorgehensweise bei der Prüfung der Stichproben, dessen Ergebnis natürlich nur zustimmend zur Kenntnis genommen werden kann. Die tiefgründige Einschau des Kontrollamtes bestätigt die Wahrnehmungen des Genossenschafts-Revisionsverbandes und stellt der Arbeit der GEDESAG ein hervorragend gutes Zeugnis aus.

Die im Zusammenhang mit Empfehlung 3 festgestellte „Überrechnung“ von € 3,82 als einmaliges Versehen beweist 2 Dinge:

- a.) Die Genauigkeit der Arbeit des Kontrollamtes bei der Prüfung
- b.) Die Sorgfältigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEDESAG, weil lediglich ein so geringfügiger „Fehler“ (immerhin sind die anderen Wohnungen dieses Objekts um diese € 3,82 „besser“ gestellt!) festgestellt werden konnte.

Zusammenfassend muss man auf die sehr positive Beurteilung des Kontrollamtes am Schluss des Berichts unter dem Titel „Zusammengefasstes Prüfergebnis“ hinweisen. Darin findet sich auch eine punktuell erstellte „Liste“ mit Maßnahmen der Geschäftsführung der GEDESAG, die im Rahmen einer wirtschaftlich positiven Gesamtentwicklung stehen und dennoch im Interesse der Mieter der GEDESAG sein müssten.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Karl Hallbauer