

An das
Bundesministerium für
Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort

Stubenring 1
1010 Wien

Via E-Mail: POST.V7_19@bmdw.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 10. Mai 2019

Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)
GZ: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme für das im Betreff genannte Gesetzesvorhaben und erlaubt sich, folgende Bemerkungen abzugeben:

I. Allgemeine Bemerkungen:

Der ÖHGB stellt erfreut fest, dass sich die Bundesregierung dazu entschlossen hat, eine Reihe von Vorhaben wie sie im Regierungsprogramm 2017-2021 unter dem Begriff „Modernisierung des Wohnrechts“ zusammengefasst sind, einer Umsetzung zuzuführen. Gleichzeitig erlaubt sich der ÖHGB mit Bedauern darauf hinzuweisen, dass eine Reihe von Maßnahmen des Regierungsprogramms, die wesentliche Säulen für eine Modernisierung des Wohnrechts darstellen und für die so dringend benötigte Schaffung von Wohnraum unabdingbar sind (z.B. Erleichterungen im Bereich der Befristung, zeitgemäße Ausgestaltung der Eintrittsrechte) nach wie vor aushaften. Es sei in diesem Zusammenhang auch angemerkt, dass auch das derzeit in Begutachtung befindliche Steuerreformpaket 2019/2020 keinerlei Erleichterungen für private

Immobilien Eigentümer sowie dringend benötigte Investitionsanreize enthält, um Wohnraum zu schaffen und die Durchführbarkeit von Sanierungen zu forcieren. Gemeinnützige Bauvereinigungen genießen eine Reihe von Förderungen und Begünstigungen. Sie befinden sich im Vergleich zu Privaten in einem deutlichen Wettbewerbsvorteil und sind damit in die Lage versetzt, Wohnraum „billiger“ als private Vermieter anbieten zu können. Für den Privaten hingegen bleibt das enge Korsett von steuerlichen investitionsfeindlichen Vorschriften und anachronistischen wirtschaftsfeindlichen mietrechtlichen Vorschriften jedoch unverändert bestehen. Aktuellen Berechnungen der Statistik Austria zufolge müssen rund 50% der Personen mit einem niedrigen Einkommen (i.e. < 60% des Median) auf dem privaten Mietmarkt unterkommen. Die in Aussicht genommene Regelung über den Ausschluss von Ausländern verschärft diese Situation, weil vermehrt förderwürdige Personen, nämlich Migranten und Migrantinnen auf den privaten Wohnungsmarkt drängen. Private Vermieter sollen damit immer mehr Aufgaben der öffentlichen Hand übernehmen, sind aber gleichzeitig gravierenden Regulierungen ausgesetzt. Um den aktuellen Herausforderungen gerecht zu werden, bedarf es daher dringender Liberalisierungsmaßnahmen sowohl im Wohnrecht als auch im Steuerrecht.

II. Zu den Zielbestimmungen des Entwurfes:

Erleichterung der Eigentumsbildung

Nahezu 60% der österreichischen Bevölkerung lebt bereits im Eigentum. Die Mehrheit der übrigen streben danach, ebenfalls Eigentum zu erlangen.

Wie schon im Regierungsprogramm zutreffend festgehalten, ermöglicht Eigentum ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben. Nach Ansicht des ÖHGB besteht kein Zweifel daran, dass die Vorteile von Eigentum eindeutig überwiegen.

Gerade der Mietkauf eröffnet diesbezüglich einen Beitrag, breiten Bevölkerungsschichten effektive Unterstützung in der Eigentumsbildung zu geben und ist daher aus sozialpolitischen Gründen zu begrüßen.

Das derzeit geltende WGG sieht eine solche Angebotsverpflichtung ohnedies bereits vor. Durch die Ausdehnung des Zeitraums und die Erhöhung der Antragsmöglichkeiten werden diese Möglichkeiten verdeutlicht und erleichtert.

Bedenken von anderer Seite, dass durch den Verkauf zusätzlich leistbarer Wohnraum entzogen wird, teilt der ÖHGB nicht. Zum einen kann dieser Wohnraum von der betreffenden Person im Eigentum abgesichert genutzt werden und ermöglicht in Zukunft größtmögliche Unabhängigkeit. Zum anderen entstehen durch Einnahmen aus

dem Verkauf ausreichend Mittel für weitere Projekte Gemeinnütziger Bauvereinigungen. Diese zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten beleben den Kreislauf, solange die Prinzipien der Vermögenswidmung beibehalten werden. Der Gefahr von Spekulation kann nach Ansicht des ÖHGB durch entsprechende Bestimmungen wirksam entgegengetreten werden. Der Ausschluss einer Kaufoption für kleine Wohnungen erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll. Ebenso ist nach Ansicht des ÖHGB ein beschränkter Mietzins zur Verhinderung der Spekulation bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung für die Dauer von 15 Jahren angemessen, zumal die Anschaffung des Objektes unter begünstigten Bedingungen erfolgt ist.

Der ÖHGB erlaubt sich jedoch anzumerken, dass die durch das WGG geschaffene Möglichkeit erleichterter Eigentumsbildung nur ein Schritt ist, dem weitere Schritte folgen sollten. Insbesondere zugunsten von jungen Menschen und Familien sollten zusätzliche Erleichterungen geboten werden, um die Attraktivität zu erhöhen und Finanzierbarkeit zu erleichtern. Auch hier zeigt sich, dass gerade Liberalisierungen im Wohn- und Steuerrecht junge Menschen bei der Finanzierung von Eigentum hilfreich sein könnten. Kann etwa eine angeschaffte Eigentumswohnung aus beruflichen Gründen gewisse Zeit (oder auf Dauer) nicht selbst genützt werden, ist der Wert nicht verloren und die Finanzierung durch Einnahmen aus Vermietung sichergestellt. Ein Wegfall der Pönalisierung befristeter abgeschlossener Verträge etwa wirkt sich positiv auf die Flexibilität aus und ermöglicht die Rückzahlung von Krediten.

Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände

Sozialer Wohnbau, also staatlich geförderter Wohnbau in Form von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen umfasst mehr als 60% des gesamten österreichischen Mietwohnungsbestandes. In Wien ist der Anteil an Mietwohnungen prozentuell am höchsten und demgemäß ist auch der Anteil des öffentlichen Mietsektors groß. Groß ist mittlerweile auch dessen Fehlbelegung aufgrund mangelnder sozialer Treffsicherheit. Zahlen belegen, dass die Einkommensverteilung im öffentlichen Mietsektor mit sozialer Bedürftigkeit schon lange nichts mehr gemein hat. Zurückzuführen ist dies vornehmlich auf die mangelnde Berücksichtigung der Haushaltsentwicklungen nach erfolgtem Eintritt, extensive Eintrittsrechte und zahlreiche überzogene Schutzbestimmungen, die ein bestehendes Mietverhältnis – ob nun im öffentlichen oder privaten Sektor - als Zwangsdauerschuldverhältnis erscheinen lassen. Rund 50% der Bevölkerung, deren Einkommen weniger als 60% des Medians

ausmacht, müssen auf den privaten Mietsektor ausweichen, obwohl die öffentliche Hand über einen großen Anteil an Wohnungen verfügt. Die Versorgung finanziell schwacher Menschen ist aber eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Soziale Wohnpolitik sollte vom Gedanken getragen sein, Menschen und nicht Mauern zu schützen. Mit dem gegenständlichen Entwurf soll künftig bei der Vergabe von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in erster Linie österreichische Staatsbürger und diesen gleichgestellte Personen bevorzugt behandelt werden, wohingegen Angehörigen von Drittstaaten, die sich weniger als fünf Jahre in Österreich aufhalten, die Möglichkeit in einer Genossenschaftswohnung zu leben, verwehrt werden soll. Damit sollen Private für finanziell schwache Personen, die im öffentlichen Mietsektor keinen Platz finden, die soziale Verantwortung übernehmen ohne, dass den Privaten dafür verbesserte Instrumente zur Wohnungsbereitstellung in die Hand gegeben werden. Damit auch der private Mietsektor vermehrt Wohnungen anbieten kann und der steigenden Nachfrage nachkommen kann, müssen die Rahmenbedingungen verbessert werden. Dafür ist eine Liberalisierung im Wohn- und Steuerrecht unabdingbar.

Der ÖHGB teilt nicht die Ansicht, dass die geplanten Maßnahmen – Schutz des gemeinnützigen Mietwohnungssektors vor externen Zugriffen - geeignet sind, „eine möglichst lange Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohnraum aufrechtzuhalten“. Das Regierungsprogramm geht davon aus, dass sozialer Wohnbau denjenigen zur Verfügung gestellt werden soll, die ihn wirklich brauchen. Unter der Überschrift „Soziale Treffsicherheit und fairer Interessenausgleich sicherstellen“ bekennt sich das Programm zu „mehr Gerechtigkeit im sozialen Wohnbau durch regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau“.

Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Der ÖHGB anerkennt Bedeutung und Funktion von GBV in der Errichtung von leistbarem Wohnraum zugunsten von Personen, die tatsächlich Bedarf haben. In diesem Zusammenhang erscheint hinterfragungswürdig, ob etwa Verwaltung von Wohnungsbeständen gewerblicher Tochterunternehmen als „gesellschafts- und wirtschaftspolitisch notwendige Entwicklung gesehen werden kann, um für leistbares Wohnen für bestehende und zukünftige Bewohner zu sorgen“.

Die als Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bezeichneten Maßnahmen dürften nach Ansicht des ÖHGB mehr der Ausweitung von Geschäftsfeldern dienen. Ob diese Maßnahmen daher sinnvoll sind, wird bezweifelt und sollte der ureigenen Aufgabe, nämlich der Schaffung von Wohnraum nicht entgegenstehen.

III. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 8 Abs 6 Z 2

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb bei Personen, die nach Vollendung des 60. Lebensjahres erstmals ihren Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben, die Voraussetzungen eines Prüfungszeugnisses nicht erfüllt werden müssen.

Zu § 14 Abs 1

Mit dieser Bestimmung wird die Anwendbarkeit des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ausgeschlossen, wonach dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine Leistung ein höheres als das bei der Vertragsschließung bestimmte Entgelt zusteht. Wird die Anwendbarkeit im Bereich des WGG ausgeschlossen, wäre dies auch konsequenterweise auch im privaten Mietsektor angebracht.

Zu § 14 Abs 2

Mit dieser Bestimmung erhalten GBV die Möglichkeit, einen erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach freier Überzeugung festzusetzen. Es gelten die zu § 14 Abs 1 getroffenen Ausführungen, dass konsequenterweise eine Anwendbarkeit auch außerhalb des WGG erfolgen sollte.

Zu § 19b

Anstelle einer gerichtlichen Erhebung von Einwendungen sollte durch eine schriftliche Rüge das Auslangen gefunden werden. Im Übrigen ist diese Bestimmung an systematisch falscher Stelle enthalten.

Zu § 15 f

Es gelten die zu § 8 Abs 6 Z 2 gemachten Ausführungen.

Zu § 25

Der ÖHGB spricht sich für transparente Regelungen im Zusammenhang mit der Entlohnung aus.

Zu § 35 a Abs 3

Der ÖHGB regt an, in diesen Fällen gesetzlich eine Frist zu verankern, innerhalb der das Land eine Entscheidung treffen soll.

Der ÖHGB ersucht um Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme getroffenen Erwägungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Prunbauer

Präsident