



aktiv für Sie

A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534

Bundeskammer
für Arbeiter und Angestellte

Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten
Stubenring 1
1012 Wien

Prinz-Eugen-Straße 20-22

A-1041 Wien, Postfach 534

0222 501 65

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl.	26 -GE/19 P3
Datum: 12. MAI 1993	
14. Mai 1993 Rl'	
Verteilt	

Ihr Zeichen
50.080/3-X/B/8/93

Unser Zeichen
KO/4611

Bearbeiter/in
Kö/Sc

DW 2514
FAX 2627

Datum
07.05.93

St. Labruola

Betreff:
Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird

Die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte erlaubt sich zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird, wie folgt Stellung zu nehmen.

I) Grundsätzliche Ausführungen

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben eine große Bedeutung in der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum. Diese Bedeutung wurde vor allem durch die Zuteilung staatlicher Förderungsmittel und durch steuerliche Begünstigungen erreicht. Wohnbauförderung und steuerliche Begünstigungen haben den Zweck, Wohnungen in quantitativ ausreichendem Ausmaß zu leistbaren Preisen bereitzustellen. Damit die Vorteile der mit öffentlicher Förderung finanzierten von den gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohnungen auch an die Nutzer weitergegeben werden, sieht das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz prinzipiell die Preisbindung nach dem Kostendek-

kungsprinzip vor. Gewinnausschüttungsbeschränkung und Vermögensbindung sollen erwirtschaftetes Eigenkapital wieder dem Wohnbau zuführen. Durch diese Regelungen unterscheiden sich gemeinnützige Bauvereinigungen auch wesentlich von anderen privaten Wohnbauträgern. Diese Unterschiede rechtfertigen auch die Bevorzugung in der Vergabe öffentlicher Mittel und in der steuerlichen Behandlung gegenüber den auf Gewinn orientierten privaten Bauträgern.

Um das Gemeinnützige Recht noch stärker auf die heutigen Bedürfnisse der Wohnungsversorgung abzustimmen, schlägt die Bundesarbeitskammer folgende Änderungen des Wohnungsgemeinnützige Gesetzes bzw der im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Regelungen vor.

- 1) Die Höhe der Grundkostenanteile bestimmt in einem starken Ausmaß die Zugangsmöglichkeit für jüngere bzw einkommensschwächere Haushalte zu den Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger. Eine Reduktion dieser Grundkosten bzw eine Verteilung dieser Grundkosten auf mehrere Jahre verringert diese Zugangsbarriere. Deshalb soll bei der Überwälzung der Grundkosten durch die gemeinnützigen Bauträger auf die Nutzer eine Inflationsabgeltung nur verrechnet werden dürfen, wenn der Ankauf mit Eigenkapital der Bauträger erfolgte. Außerdem soll bei Mietwohnungen den Mietern die Möglichkeit eingeräumt werden, die Bezahlung des Grundkostenanteils auf mindestens fünf Jahre verteilt (jeweils ein Fünftel pro Jahr) zu verlangen.
- 2) Im Wohnungsgemeinnützige Gesetz soll auch die Sozialpflichtigkeit der gemeinnützigen Bauträger konkreter definiert werden. So sollte die Verpflichtung, "Wohnungen im Neuvermietungsfall wirksam für einkommensschwache Haushalte zu reservieren", wie dies im § 39 Abs 18 WGG derzeit nur für sehr wenige Wohnungen vorgesehen ist, auch auf Wohnungen ausgedehnt werden, deren Mietzins nicht höher als die Miete für Kategorie A-Wohnungen nach geltendem Mietrechtsgesetz ist. Im übrigen soll auch festgelegt werden, daß bei Wohnungen, die derzeit von gemeinnützigen Wohnbauträgern angemessen vermietet werden dürfen, die Miete mit der Kategorie A-Miete nach derzeit geltendem Mietrechtsgesetz zu begrenzen ist.

- 3) Im Wohnungsgemeinnützigeingesetz sollte auch klargestellt werden, daß das erwirtschaftete Eigenkapital ausschließlich für die Finanzierung unbebauter, zur Bebauung geeigneter Grundstücke und für die Errichtung von Wohnungen und den damit unmittelbar zusammenhängenden Leistungen (zB Vorfinanzierung, Sanierungen) nach § 7 Zi 1 und 2 WGG zu verwenden ist.
- 4) Die Kontrolle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft - insbesondere über die Verwendung des Eigenkapitals, die Einhaltung des Geschäftskreises, das Vertragswesen, die Mängelfeststellung - sollte durch die Einbeziehung von Konsumentenvertretern bei der Schlußbesprechung der Prüfungsberichte verbessert werden.
- 5) Die im Entwurf vorgesehene Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen könnte den Stifterwillen des Förderungsgebers und den damit verbundenen sozialen Auflagen unterlaufen. Schon bisherige Erfahrungen zeigen, daß geförderte Eigentumswohnungen zu überhöhten Mieten vermietet werden bzw mit hohen Preisaufschlägen weiterverkauft werden.

Durch die im Gesetzentwurf vorgesehene Preisbestimmung wird auch die im Wohnungsgemeinnützigeingesetz vorgesehene Vermögensbindung verletzt. Die Wohnungen müßten laut dem vorliegenden Entwurf zum Verkehrswert unter Berücksichtigung des wertmindernden aufrechten Nutzungsverhältnisses dem zukünftigen Käufer verkauft werden. Diese Wertminderung bedeutet einen Verkaufspreis, der deutlich unter dem tatsächlichen Wert der Wohnung liegt.

Dem gesetzlichen Zwang zur Übertragung von Mietwohnungen in das Eigentum der Mieter stehen zudem auch verfassungsrechtliche Überlegungen entgegen.

Aus diesen Gründen sollte generell kein Rechtsanspruch des Mieters auf Umwandlung geförderter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen möglich sein. Wird sie aber ermöglicht, so ist es nötig, Regelungen zu treffen, die die gänzliche verzinsten Rückzahlung der bisher eingesetzten Förderungsmittel (Objektförderung plus Subjektförderung) und den Erhalt des Vermögens der gemeinnützigen Bauträger garantieren.

II) Zu den Änderungen des vorliegenden Entwurfes im einzelnen

Zu Zi 5: Um zu vermeiden, daß es durch die vorgeschlagene Mindestkapitalausstattung in der derzeitigen Phase des Wohnungsmangels zu Einschränkungen vorhandener Mittel kommt, sollte das Erfordernis nach Anhebung der Mindestkapitalausstattung schrittweise erfolgen.

Zu Zi 7: Die Verrechnung der in der Zwischenzeit eingetretenen Änderung des Geldwertes bei den Grundkosten sollte entfallen, wenn Fremdkapitalzinsen verrechnet werden.

Klarzustellen ist, daß die angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals auch bei "dynamischer Kostendeckung" § 14 Abs 1 Zi 3 entsprechen muß.

Zu Zi 8: Es ist sicherzustellen, daß Pauschalbeträge für die Verwaltungskosten auch Vertragserrichtungsgebühren beinhalten. Derzeit besteht weitgehend die Praxis, für die Vertragserrichtung oder -auflösung eigene Gebühren einzuheben, obwohl bereits Pauschalbeträge für die Verwaltung eingehoben werden. Außerdem sollten Bauverwaltungskosten nicht als Prozentsatz der Baukosten verrechnet werden, sondern als Fixbetrag in Abhängigkeit von der m²-Wohnnutzfläche. Die derzeitige Verrechnung von Bauverwaltungskosten in Abhängigkeit von der Baukostensumme schafft keinen Anreiz, kostengünstig zu bauen. Dabei werden die Bauträger belohnt, die hohe Baukosten haben.

Zu Zi 9: Im Zusammenhang mit den verbesserten Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung ist auch eine eindeutige Regelung über die Verwendung dieses Eigenkapitals im WGG nötig. Eine derartige Regelung sollte festlegen, daß das vorhandene Eigenkapital nur für die Finanzierung von bebaubaren Grundstücken und nur für die Errichtung und Sanierung von Wohnungen zu verwenden ist. Im besonderen ist auch zu klären, wie das Eigenkapital von Verwaltungsvereinigungen zu verwenden ist, soweit dieses nicht zur Sanierung eingesetzt wird.

Es sollte auch eindeutig klargestellt werden, daß die zusätzliche Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen neben dem Kategoriezins nicht möglich ist. Der

Verweis auf § 39 Abs 18 Zi 2 in den Erläuterungen ist in diesem Zusammenhang mißverständlich. Außerdem sollten die Entgelte für Mietwohnungen bei Wohnungen, die begünstigt rückbezahlt wurden, mit der Kat A-Miete nach derzeit geltenden MRG begrenzt sein. Einmalbeträge sollen nur im Ausmaß der Kostendeckung verlangt werden dürfen.

Es sollte gleichzeitig auch die Verpflichtung aufgenommen werden, daß Wohnungen aus älteren Beständen, deren Nettomiete nicht über der Miete nach Kat-A nach MRG liegt, entsprechend dem § 39 Abs 18 WGG einem begünstigten Personenkreis zu vermieten sind.

Zu Zi 10: Nach § 14 Abs 1 Zi 8 soll nunmehr die Einhebung einer höchstens 2%igen Rücklage aus den Beträgen der Zi 5 (vgl dazu S 12 der Erläuterungen) möglich sein. Die Einhebung dieser 2%igen Rücklage soll nicht von den Beträgen eingehoben werden, die das Ausmaß von S 3,70 (BER) überschreiten.

Zu Zi 17: In Punkt 1 ist § 13 Abs (6) zu streichen.

Zu Zi 25: Siehe dazu die Ausführungen auf Seite 3 Punkt 5

Zu Zi 29: Nach derzeitiger Rechtslage sind Abweichungen von den §§ 13 ff WGG nur dann (teil-)nichtig, wenn und soweit die Abweichung nachteilig für den Mieter bzw Wohnungseigentumsverber ist. Verstöße zugunsten des Mieters bzw Wohnungseigentumsverbers führen zwar zu aufsichtsbehördlichen Maßnahmen, berühren aber die Rechtswirksamkeit der Vertragsvereinbarung nicht (MietSlg 39.697/42). Dabei sollte es bleiben,

Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte

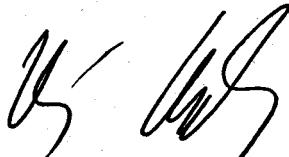
A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534, (0222) 501 65

6. Blatt

weil der Vertragspartner der gemeinnützigen Bauvereinigung darauf vertrauen darf, daß diese die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes selbst am besten kennt.

Mit freundlichen Grüßen

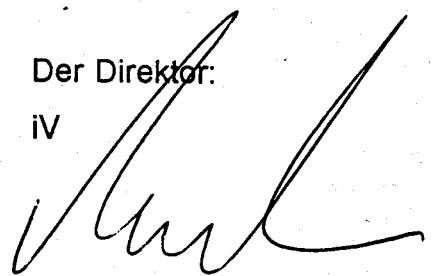
Der Präsident:



Mag. Heinz Vogler

Der Direktor:

IV



Mag. Werner Muhm