

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe
Gerichtsgasse 3/2/3
1210 Wien



An das
Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
per E-Mail an: POST.V7_19@bmdw.gv.at

An das
Präsidium des Nationalrates
per E-Mail an: begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

An die
Parlamentsklubs
per E-Mail an: office@oevpklub.at, klub@spoe.at, parlamentsklub@fpoe.at,
parlamentsklub@neos.eu, klub@nr-klub.jetzt

Wien, am 09.05. 2019

**Stellungnahme zum Ministerialentwurf betreffend Bundesgesetz, mit dem das
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren!

Die BAWO ist eine österreichweit tätige Plattform von AkteurInnen im Feld der Wohnungslosenhilfe und Wohnungswirtschaft und ist dem Menschenrecht auf Wohnen verpflichtet.

In unserer Stellungnahme haben wir die Auswirkungen des Gesetzesentwurfs für Menschen, die von Wohnungsnot, Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind, im Blick. KlientInnen der Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe haben ein niedriges Einkommen. Sie geben mit teilweise über 50 Prozent ihres Einkommens überdurchschnittlich viel für das Wohnen aus.

„Mit der Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) soll leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten auch in Zukunft sichergestellt werden“, heißt es in der Regierungsvorlage. Dieses Ziel deckt sich mit den Forderungen der BAWO. Die im

Gesetzesentwurf angeführten Maßnahmen tragen unserer Meinung nach aber nicht dazu bei, das Ziel zu erreichen. Im Gegenteil: Einzelne Bevölkerungsgruppen werden vom Zugang zu gefördertem Wohnraum ausgeschlossen, der Verwaltungsaufwand erhöht und leistbare Mietwohnungen dem Markt entzogen. Eine Folge davon ist, dass Menschen länger als unbedingt notwendig in Obdach- oder Wohnungslosigkeit verbleiben müssen.

Unsere Kritikpunkte im Einzelnen:

Privatisierung von geförderten Mietwohnungen

Die BAWO tritt in ihrem Positionspapier „Wohnen für Alle. Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv“ (siehe www.bawo.at) für eine Stärkung des Mietwohnungssegmentes ein. Daher sehen wir die Zielsetzung des Gesetzesentwurfs, MieterInnen verstärkt zu EigentümerInnen zu machen, kritisch. Mietwohnungen würden dem Markt entzogen. Langfristig käme es zu einem Aushöhlen des sozialen Wohnungsbestandes. Das Beispiel Deutschland, wo vor ca. zwanzig Jahren Gemeinnützigkeit aufgehoben und Sozialwohnungen in großem Stil verkauft wurden, zeigt die Auswirkungen deutlich: Leistbare Wohnungen fehlen. Die Mieten sind deutlich höher als in Österreich.

Erschwernis des Zuganges für geförderte Mietwohnungen

„Drittstaatsangehörige (also Nicht-EU-Bürger) sollen nur noch dann Zugang zu Genossenschaftswohnungen bekommen, wenn sie sich mehr als fünf Jahre durchgehend in Österreich aufgehalten haben und sie ihren Integrationsfortschritt mit einem Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds belegen können“.

Damit sind viele rechtmäßig in Österreich aufhältige Menschen mindestens fünf Jahre vom geförderten, leistbaren Wohnbau ausgeschlossen und auf den privaten, meist teureren Wohnraum angewiesen. Der Wohnungsmarkt wird getrennt und die Integration erschwert. Erfolgreiche Projekte der Zusammenarbeit zwischen Wohnungslosenhilfe und Gemeinnütziger Wohnungswirtschaft, z.B. Housing First, Wohnungsbereitstellung, etc. würden eingeschränkt bzw. für einen Teil der Zielgruppe nicht mehr zugänglich.

Der erschwerte Zugang für Drittstaatenangehörige besteht in Oberösterreich seit 01.01.2018 (Oö Wohnbauförderungsgesetz Novelle 2017). Die negativen Auswirkungen zeigen sich

bereits: Die Wohnversorgung von Drittstaatenangehörigen hat sich massiv erschwert. Diese Gruppe nimmt die Leistungen der Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in weit größerem Ausmaß in Anspruch als früher. Am teuren privaten Wohnungsmarkt kommt es zu Überbelag (zu viele Personen in Wohnungen) und dubiosen Geschäftspraktiken einzelner VermieterInnen.

Laut dem „Rechtsgutachten zur Zulässigkeit von Beschränkungen für Drittstaatsangehörige, Konventionsflüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte beim Zugang zu Wohnbeihilfe und gefördertem Wohnraum nach OÖ WFG 1993 von Mag. Dr. Christopher Frank“ widerspricht das OÖ Wohnbauförderungsgesetz EU-Recht. Die zusätzlichen Anforderungen für Drittstaatenangehörige für den Zugang zu gefördertem Wohnraum und für den Bezug der Wohnbeihilfe stellen einen Verstoß gegen die Daueraufenthaltsrichtlinie RL 2003/109/EG und die Statusrichtlinie RL 2011/95/EU der Europäischen Union dar. Der vorliegende Gesetzentwurf widerspricht unserer Meinung nach ebenfalls diesen Richtlinien der EU. Durch den erschwerten Zugang für Drittstaatenangehörige können immer mehr (vor allem größere) Wohnungen vorübergehend oder auch dauerhaft nicht vermietet werden, weil sich keine MieterInnen finden, die den neuen Kriterien entsprechen. Der Leerstand in Oberösterreich steigt. Durch den Gesetzesentwurf droht diese Entwicklung in allen Bundesländern.

Erhöhung des Verwaltungsaufwandes

Die durch Wohnungsverkäufe entstehenden Mischobjekte, in denen es sowohl MieterInnen als auch EigentümerInnen gibt, sind laut Bauträgern schwierig zu verwalten. Dieser Aufwand und die Regelung, dass den MieterInnen alle fünf Jahre die Wohnung zum Verkauf angeboten werden muss, ziehen einen unnötigen, nicht unbeträchtlichen Verwaltungsaufwand nach sich, dessen Kosten wiederum die MieterInnen tragen müssen.

Soziale Bedarfslagen zu wenig berücksichtigt

Im Positionspapier der BAWO „Wohnen für alle. Leistbar. Dauerhaft. Inklusiv“ ist ausgeführt, dass es für ein gelingendes, den individuellen Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Leben und Zusammenleben eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur braucht. Diese ermöglicht soziale Teilhabe, gibt professionelle Unterstützung, ist präventiv und nicht stigmatisierend. Gemeinnützige Wohnbauträger müssen motiviert werden, präventive

Angebote der Gemeinwesenarbeit zu unterstützen. Wir regen daher an, im Gesetz zu verankern, dass Ausgaben dafür auch als Verwaltungskosten angesetzt werden können.

Schwächung des Gemeinnützigen Sektors

Die Gemeinnützigen Wohnbauträger sind ein wichtiger Faktor in der österreichischen Wohnpolitik. Durch die Verpflichtung zur Privatisierung von geförderten Mietwohnungen verlieren sie rein quantitativ Gewicht im Kontext der Wohnungsmärkte. Zudem verlieren Anliegen der Wohnumfeldgestaltung und –pflege unter den Vorzeichen schrumpfender Wohnbestände an Bedeutung, weil Wohnbauträger als AkteurInnen der Siedlungs- und Stadtteilentwicklung wegfallen.

Abschließend ist es uns ein Anliegen, auch die positiven Aspekte im Gesetzesentwurf zu würdigen. Wir unterstützen die Maßnahmen zur Vermögensabsicherung der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie die Einschränkung von Befristungen von Mietverträgen. Wir begrüßen das Verbot der Vermietung von geförderten Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb sowie die stärkere Berücksichtigung von Gewaltschutzopfern bei der Wohnungsvergabe.

Wir sind mit der Veröffentlichung unserer Stellungnahme einverstanden und stimmen der Verwendung unserer personenbezogenen Daten zu.

Mit freundlichen Grüßen



Elisabeth Hammer, Obfrau BAWO