



Österreichischer Gewerkschaftsbund

Bundesministerium für Digitalisierung  
und Wirtschaftsstandort  
Abt. V/7 Wohnungs- und Siedlungspolitik  
Stubenring 1  
1010 Wien

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Unser Zeichen, BearbeiterIn

Tüchler

Klappe (DW)

39202

Fax (DW)

100265

Datum

08.05.2019

## **Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Gewerkschaftsbund dankt für die Übermittlung des gegenständlichen Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung.

### **Der Österreichische Gewerkschaftsbund kann diesen Entwurf aus nachfolgenden Gründen nicht zustimmen:**

In ganz Europa wird deutlich, dass hochqualitativer, leistbarer Wohnbau eine Mangelware wird. Daher ist die Funktionsweise des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes für den Österreichischen Gewerkschaftsbund von ganz zentraler Bedeutung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht geeignet, das bewährte System der Wohnungsgemeinnützigkeit zu stärken, sondern dient vielmehr dazu, dieses unverzichtbare Instrument auszuhöheln und durch eine Reihe von Maßnahmen MieterInnen mit höheren Kosten zu belasten.

Wenn Wohnungen, die mit hohem finanziellem Aufwand der Allgemeinheit errichtet worden sind, verkauft werden, dann ist es für die nachfolgenden MieterInnen nicht bedeutsam, ob Immobilienkonzerne oder die/der ehemalige MieterIn diese erwirbt. Bedeutsam ist, dass durch die Verengung des Zugangs zu günstigen Wohnungen die Wohnungspreise für zukünftige MieterInnen erhöht werden. Es muss sichergestellt werden, dass Einnahmen aus Verkäufen zeitnah in zusätzliche Wohnungen investiert werden. Das ist in diesem Gesetzesentwurf jedoch nirgends vorgesehen.

Johann-Böhm-Platz 1  
A-1020 Wien  
U2 Station Donaumarina  
Telefon +43 1 534 44 DW  
Telefax +43 1 534 44 DW

[www.oegb.at](http://www.oegb.at)  
[www.mitgliederservice.at](http://www.mitgliederservice.at)  
[www.betriebsraete.at](http://www.betriebsraete.at)  
E-Mail: [oegb@oegb.at](mailto:oegb@oegb.at)

ZVR Nr. 576439352  
DVR Nr. 0046655  
ATU 16273100

IBAN: AT21 1400 0010 1022 5007  
BIC: BAWAATWW

Die in § 7 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgenommene Aufweichung im Fall von Genehmigungspflichten der Landesregierung als Aufsichtsbehörde ist nicht zielführend. Die in § 8 Abs 3 vorgenommene Formulierung, wonach Bestandsverträge grundsätzlich unbefristet abzuschließen sind, ist sehr unklar formuliert und verändert daher die Gesamtstruktur des Gesetzes. Gerade für MieterInnen ist es wichtig, Bestandssicherheit zu haben, daher muss eine klare Festlegung der unbefristeten Mietverhältnisse im Gesetz sichergestellt werden.

Der in § 8 Abs 3 vorgesehene, an sich zu begrüßende, Regelung einer Bevorzugung von Gewaltopfern bei der Wohnungsvergabe steht insbesondere eine fehlende explizite ausreichend absichernde Datenschutzregelung entgegen.

Die in § 13 Abs 2c neugewählte Formulierung, wonach anstelle des Verkehrswertes ein niedriger Betrag angesetzt werden kann, muss dahin ergänzt werden, dass dieser Betrag dann auch als Basis für die Berechnung der Miete anzusetzen ist. Die Ausnahme der Genehmigungspflicht durch die Landesregierung hinsichtlich von Veräußerungen widerspricht dem Ziel Wohnraum für die Bevölkerung sicherzustellen. Der Österreichische Gewerkschaftsbund lehnt diesen Inhalt insgesamt ab.

Die Festlegung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach 273 ZPO nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ist eine massive Verschlechterung der Rechtssicherheit für MieterInnen. Derart unklare Regelungen in diesem Bereich der Daseinsvorsorge sind abzulehnen.

Die Regelungen in § 14, die vorsehen, dass eine Absenkung auf die Grundmiete nach § 14 Abs 7a BGG (Auslaufannuität) erst erfolgen soll, wenn eine Refinanzierung auch der eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen zustande gekommen ist, wird dazu führen, dass die Mieten für die Betroffenen länger angehoben sind. Diese Neuregelung ist abzulehnen.

Zu den neu aufgenommenen Maßnahmen zur nachträglichen Übertragung des Eigentums ist anzumerken, dass die Absenkung von 10 Jahren auf 5 Jahre ab Bezug der Baulichkeit zu Schwierigkeiten führen wird, weil die betroffenen MieterInnen das notwendige Eigenkapital in diesem kurzen Zeitraum nicht aufbringen können. Nur finanziell gut gestellte MieterInnen oder jene, die in der Zwischenzeit durch Unterstützungen anderer, dieses Eigenkapital aufbringen können, kommen in den Genuss dieser Regelung. Daher wird nutzbarer Wohnraum nur für eine eher privilegierte Gruppe zur Verfügung stehen und die Mehrheit der Bevölkerung hat davon keinen Nutzen. Sie wird weiters dazu führen, dass die Mietkosten in den betroffenen Gemeinden steigen werden. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass es gerade in solchen Wohnanlagen, wo einzelne Wohnungen ins Eigentum übertragen werden, zu unterschiedlichen Interessen zwischen DauermieterInnen, EigentümerInnen, die in der Wohnung leben und MieterInnen in Wohnungen, die von einem Eigentümer weitervermietet werden, zu Nutzungswidersprüchen kommen wird und hier die Durchsetzung von Verbesserungsarbeiten viele Nutzungskonflikte hervorrufen werden.

Der Österreichische Gewerkschaftsbund weist darauf hin, dass die derzeitige Form des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes genügend Möglichkeiten bietet, einen freiwilligen Verkauf von Mietwohnungen durchzuführen.

Insbesondere ist beim vorliegenden Entwurf aber festzustellen, dass die dort vorgesehene Nichtanwendung des § 6 Abs 1 Z 5 Konsumentenschutzgesetz die Transparenz der

Entgeltgestaltung gegenüber MieterInnen massiv verschlechtert. Dies ist jedenfalls abzulehnen.

Aus der Sicht des Österreichischen Gewerkschaftsbundes sollen Menschen, die in Österreich arbeiten – insbesondere auch jene Menschen, die aus Drittstaaten zu uns kommen – auch eine Chance auf ein vernünftiges und kostengünstiges Wohnumfeld haben. Es ist sinnvoll, dass jene Menschen, die in Österreich arbeiten auch Zugang zu gemeinnützigem Wohnbau haben. Die Differenzierung zwischen In- und AusländerInnen im gemeinnützigen Wohnbau dient zur Ablenkung, dass hier eine massive Verschlechterung des Gesetzes für alle MieterInnen geplant ist. Der Österreichische Gewerkschaftsbund lehnt es ausdrücklich ab, dass ArbeitnehmerInnen, die nicht österreichische StaatsbürgerInnen sind, per Gesetz keinen Zugang zu diesen gemeinnützigen Wohnungen haben sollen. Regelungen im Umgang mit der Rolle Drittstaatsangehöriger sollen generell im Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz geregelt werden. Eine Differenzierung in Materiengesetzen geht an der Zielsetzung des jeweiligen Gesetzes grundsätzlich vorbei.

Der in § 30 Abs. 1 WGG vorgesehene Bestimmung, wonach „bei Bestehen einer erheblichen Gefahr für die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes“ ein Regierungskommissar bestellt werden soll fehlen substantielle Begründungen. Abgesehen davon, dass hier wohl bei „Nicht-Einhaltung“ o.a. Maßnahmen zur Anwendung kommen sollen, bleibt völlig offen, was unter einer „erheblichen Gefahr“ für die Nichteinhaltung des WGG zu verstehen ist.

Das Wohnungsproblem wird mit diesem Entwurf in keiner Weise entschärft, sondern wirkt vielmehr als Brandbeschleuniger. Der Österreichische Gewerkschaftsbund tritt daher vehement dafür ein, dass im Wege des öffentlich finanzierten Wohnbaus die Bauleistung entsprechen des prognostizierten Bevölkerungswachstums ausgedehnt wird und die Regierung dazu auch geeignete Maßnahmen und Finanzierungen vorlegt.

Mit besten Grüßen

Wolfgang Katzian  
Präsident



Mag. Bernhard Achitz  
Leitender Sekretär