

Bundesministerium
Digitalisierung und
Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

Ihr Zeichen
BMDW-50.110/0052-V/7/2019

Unser Zeichen
W 4/2/ Mag. Tschamer/Li

Telefon
050477 - 2000

Datum
10.05.2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren !

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Kärnten nimmt zum vorliegenden Gesetzesentwurf wie folgt Stellung:

Der Druck auf den Wohnmarkt steigt in vielen europäischen Städten. In Deutschland protestierten Mieter gegen zu hohe Mieten; Volksbegehren über die Enteignung von Investoren die mehr als 3000 Wohnungen besitzen sollen abgehalten werden. Die Gründe für die negative Mietpreisentwicklung sind einerseits auf den Verkauf, andererseits auf die Senkung der Neubauleistung von geförderten Wohnungen zurückzuführen.

Welche Auswirkungen auf den Mietpreis der Verkauf von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen hat, kann in Kärnten an Beispiel der Buwog/ESG-Wohnungen nachvollzogen werden. Obwohl der Mietzins dieser Wohnungen nach wie vor auf der Grundlage des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Vorschreibung gelangt, zahlen viele Buwog/ESG-Mieter für ihre Wohnungen wesentlich mehr, als Mieter von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Bereits die rechtlich zulässige Anhebung des EVB auf ein höheres Niveau, birgt nicht selten einen Preisunterschied von bis zu 1,00 Euro je m² Wohnfläche; wird seitens der gewinnorientierten Eigentümergesellschaft darauf verzichtet, beim Amt der Kärntner Landesregierung einen Antrag auf Laufzeitverlängerung der Wohnbaudarlehen zu stellen, kann die Miete um mehr als 3,00 Euro je m² steigen – für Mieter einer 80 m²-Wohnung bedeutet dies eine Mietensteigerung von über 240,00 Euro monatlich.

Der Mikrozensususerhebung der Statistik Austria ist zu entnehmen, dass die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich im Jahresdurchschnitt 2017 bei 3.890.092 lag.

Etwas weniger als die Hälfte der Haushalte wurde im Jahr 2017 in Eigentum bewohnt. Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag im Jahr 2017 bei 7,6 Euro monatlich pro m². Für in den Jahren 2017 und 2018 neu vermietete, private Hauptmietwohnungen zahlen die Haushalte im österreichweiten Durchschnitt 10 Euro pro m² im Monat.

Weiters ist den Publikationen der Statistik Austria zu entnehmen, dass die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten nicht nur vom Mietsegment (GBV-Wohnungen / private Mietwohnung) abhängig ist, sondern auch deutliche Unterschiede nach der Wohndauer auszumachen sind. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahren bisheriger Mietdauer) wird im Durchschnitt 9,1 Euro pro m² bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mehr als 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,2 Euro inklusive Betriebskosten auf.

Diesem Umstand Rechnung tragend, soll im Anwendungsbereich des WGG der Abschluss von befristeten Mietverträgen eingeschränkt, nicht jedoch wie mit der WGG-Novelle 2019 geplant, erweitert werden.

Der Intention der WGG-Novelle 2019 die „Eigentumsquote“ bei Wohnungen zu erhöhen, steht die Arbeiterkammer Kärnten positiv gegenüber; diese Erhöhung zu Lasten der gemeinnützigen Bauvereinigungen durchzusetzen, welche in Österreich hauptsächlich dafür verantwortlich zeichnen aufgrund der mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnraumschaffung mietpreisdämpfend auf den gesamten Mietwohnungsmarkt zu wirken, kann von der Arbeiterkammer Kärnten nicht befürwortet werden.

Werden zukünftig Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen verkauft, ist lediglich für die Dauer von 15 Jahren eine Preisbindung nach dem Richtwertgesetz geplant. Sowie die ins Privateigentum übertragenen Wohnungen aus der Mietpreisbegrenzung des WGG fallen, wird dem Mietwohnungsmarkt zusätzlich leistbarer Wohnraum entzogen und der soziale Wohnungsbestand verringert.

Wollte der Gesetzgeber tatsächlich Spekulationen mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum verhindern, müsste der oft strapazierte Stehsatz „Einmal WGG, immer WGG“ im Falle des Eigentümerwechsels Eingang in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz finden.

Es muss gewährleistet sein, dass der zukünftige Eigentümer die käuflich erworbene Wohnung im Falle der Vermietung, seinem Mieter nur den WGG-Mietzins („kostendeckender Mietzins“ gemäß den Bestimmungen des WGG) wie eine GBV zur Vorschreibung bringen darf.

Nach Tilgung der Wohnbauförderungskredite dürften diese Wohnungen nur um den Mietzins gemäß § 13 Abs. 6 WGG in Höhe von derzeit 3,86 Euro / m² netto entgeltlich vermietet werden (Mietentgelt derzeit max. 1,80 Euro / m² netto zuzüglich EVB von derzeit max. 2,06 Euro / m² netto).

Nur so wäre gewährleistet, dass die Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohnraum für die Dauer des Bestehens des Objektes bzw. der einzelnen Wohnung aufrechterhalten bliebe.

Angesichts wechselnder Lebenssituationen (geforderte Flexibilität hinsichtlich des Arbeitsplatzes / veränderliche Einkommenssituation nach Familiengründung usw.) sieht die Arbeiterkammer Kärnten ein nicht zu unterschätzendes Risiko in der

Eigentumsbegründung, da diese im Regelfall auch eine hohe Verschuldung der Konsumenten bewirkt.

In der zu begutachtenden Gesetzesnovelle sieht die Arbeiterkammer Kärnten auch einen weiteren Abbau des Rechtsschutzes und der Rechtsicherheit der Mieter; in Belangen des derzeit mangelhaften Rechtsschutzes erfolgt keine Erweiterung.

Die Kontrolle der der Wohnkostenbelastung zugrundeliegenden Kalkulationsgrundlagen wird weiter erschwert; die Mieter werden zu unnötigen Gerichtsverfahren gezwungen, um Einblicke in die für die Miethöhe maßgeblichen Unterlagen zu erhalten. Nachdem der Mietzins und die laufenden Veränderungen nicht mehr transparent dargestellt werden sollen, haben Mieter die Kosten des Gerichtsverfahrens zu tragen, sowie sie im gerichtlichen Überprüfungsverfahren unterliegen.

Die vorliegende Novelle greift auch in mehreren Fällen in verfassungsrechtlich bedenklicher Art und Weise in das Eigentumsrecht ein. Gemeinnützige Bauvereinigungen müssten den Verkauf von Wohnungen ermöglichen, bei denen nach der bisherigen Rechtslage solcher nicht (mehr) zulässig ist/war; Mietern würde bei Wohnungen, die nicht mehr als 40 m² groß sind, ihre bereits jetzt bestehenden Optionsrechte auf Begründung von Wohnungseigentum wieder genommen werden.

Nachfolgend zu den einzelnen Bestimmungen:

§ 13 Abs. 2c:

Bisher war eine gemeinnützige Bauvereinigung verpflichtet, niedrige Grundstückskosten dann an die Mieter weiter zu geben und ihnen nicht den höheren Verkehrswert zu verrechnen, wenn der Verkäufer des Grundstückes sich das vertraglich ausbedungen hat. Diese Verpflichtung soll nunmehr einer „Kannbestimmung“ weichen, sodass die Bauvereinigungen den Mietern weit höhere Grundkosten auch in jenen Fällen verrechnen können, wenn sie das Grundstück günstiger angekauft und sogar dem Verkäufer des Grundstückes zugesichert haben, den tatsächlichen Kaufpreis an die Mieter weiter zu reichen.

Die geplante Änderung des Gesetzes bewirkt zweifellos eine Kostensteigerung für die Konsumenten; die Arbeiterkammer Kärnten tritt für die Beibehaltung der derzeit geltenden Regelung ein.

Ad § 14 Abs. 1:

Nach derzeitiger Rechtslage haben gemeinnützige Bauvereinigungen die Mieter bereits im Mietvertrag selbst über die zukünftigen Veränderungen hinsichtlich des Mietzinses umfassend zu informieren. Mit der vorgeschlagenen Neuregelung soll hinsichtlich der Vereinbarung und Veränderlichkeit des Entgeltes § 6 Abs. 1 Ziff. 5 des Konsumentenschutzgesetzes keine Anwendung finden.

Es ist unverständlich, gerade in einem Bereich des sozialen Wohnbaues das Konsumentenschutzgesetz teilweise außer Kraft zu setzen und damit die Mieter massiv zu benachteiligen.

Bei dieser geplanten Einschränkung des Mieterrechtsschutzes darf die Tatsache, dass die Bestimmungen des WGG nicht nur für gemeinnützige Bauvereinigungen sondern auch für jene Bauvereinigungen gelten, welche ihre Gemeinnützigkeit verloren haben, nicht außer Acht gelassen werden.

Somit würde man auch anderen ehemaligen GBV's, welchen die Gemeinnützigkeit aberkannt wurde nunmehr weitere Möglichkeiten einräumen, um spekulativ gegen ihre Mieter vorzugehen.

Sollten die Immobilienunternehmen von der Pflicht zur transparenten Vertragsgestaltung befreit werden, wären Mieter nicht mehr vor unvorhergesehenen exorbitanten Mietzinserhöhungen geschützt; in diesen Fällen müssten Mieter alle Mieterhöhungen auch dann akzeptieren, wenn sie ihnen im Vertrag nicht oder nur sehr unklar mitgeteilt wurden.

Ein derart massiver Eingriff in die Rechtsschutzbedürfnisse der Bewohner von Genossenschaftswohnungen bzw. Mieter von gemeinnützigen Bauvereinigungen wird von der Arbeiterkammer Kärnten entschieden abgelehnt.

Ad § 14 Abs. 7 Ziff. 2a:

Diese Regelung sieht bisher vor, dass die Bauvereinigung das Entgelt auf den Grundbetrag von derzeit 1,80 Euro pro m² abzusenken hat, wenn die Herstellungskosten refinanziert sind.

Die Wendung, „nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln“ wird ergänzt um „Eigenmittel gemäß § 14 Abs. 7 Ziff. 2a“. Danach dürfte die Bauvereinigung die Mietzinsszahlungen, die sie für die Refinanzierung der Darlehen nicht mehr benötigt weiterhin in der ursprünglichen Höhe zur Vorschreibung bringen, sofern sie für die verstärkte Tilgung der von der Bauvereinigung zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen getätigten Eigenmitteleinsätze verwendet werden.

Dies stellt eine massive Verschlechterung der Mieterrechte dar und wird gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erheblichen Steigerungen der Mieten führen.

Gemäß § 14 Abs. 2 haben die Bauvereinigungen in jenen Fällen, in denen die nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und der zukünftigen Einnahmen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Baulichkeit nicht ausreichen ein gerichtliches Erhöhungsverfahren anzustrengen. Nach der Gesetzesänderung führen jegliche getätigte Eigenmitteleinsätze der Bauvereinigung zur verspäteten Absenkung der Miete auf derzeit 1,80 Euro / m² netto und würde darüber hinaus die gerichtliche Kontrolle für die Überschreitung des Höchstsatzes des EVB von derzeit 2,06 Euro / m² netto entzogen werden.

Entgegen der Zielsetzung des gerichtlichen Verfahrens gemäß § 14 Abs. 2 könnten den Mietern auch Kosten für Verbesserungsarbeiten (Brauchbarmachungen von Wohnungen) anlastet werden, obwohl Erhaltungsarbeiten am Objekt dringender vorzunehmen wären.

Die Regelung des § 14 Abs. 7 Ziff. 2a ist völlig unklar. Der Begriff „Eigenmitteleinsatz einer Bauvereinigung“ wird nicht eingeschränkt; der vorgeschlagenen Gesetzesänderung folgend, ist jeder Einsatz von Mitteln einer GBV – selbst bei positivem EVB-Saldo – ein Eigenmitteleinsatz. Weiters ist nicht klar, ob die

Bauvereinigung mit Verbesserungsmaßnahmen nur angemessene Maßnahmen so finanzieren darf.

Es müsste daher klargestellt werden, dass die entsprechende Regelung nur dann greift, wenn zum Zeitpunkt des Erreichens der Ausfinanzierung aufgrund von notwendigen Erhaltungsarbeiten ein negativer Saldo aus der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitragsabrechnung vorliegt. Mit der vorliegenden Gesetzesnovelle könnte eine Umgehung der Bestimmungen des § 14 b Abs. 1 stattfinden.

Im Übrigen setzt sich die Arbeiterkammer Kärnten dafür ein, dass den Mietern das Recht eingeräumt wird, die jährliche Abrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge inhaltlich überprüfen zu können.

Ad § 15 c lit a:

Hier ist vorgesehen, dass bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 40 m² ein Anspruch auf Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum nicht mehr bestehen soll. Dies ist im Zusammenhang mit dem Übergangsrecht ein Eingriff in die Verträge, weil dadurch Mietern, die bereits einen Mietvertrag über eine solche Wohnung mit der gesetzlichen Kaufoption geschlossen haben, dieses Recht entzogen wird.

Ad § 15 e:

Im Zusammenhang mit § 39 Abs. 37 in der Fassung der Novelle stellt die Änderung des § 15 e Abs. 1 einen Eingriff in bestehende Verträge zu Lasten der gemeinnützigen Bauvereinigungen dar.

Bei Wohnungen, bei welchen die Eigentumsübertragungsansprüche bereits weggefallen sind und die Bauvereinigungen nicht mehr mit einem obligatorischen Verkauf rechnen mussten, würden sich die Bauvereinigungen nunmehr wieder damit konfrontiert sehen, ihr Eigentum an den Objekten zum Teil zu verlieren.

Ad § 15 f:

§ 15 f stellt ebenfalls einen verfassungswidrigen Eingriff in bestehende Rechte von Mietern dar. Jene Mieter, die nicht dem Personenkreis des § 8 Abs. 4 und Abs. 5 angehören, jedoch bereits rechtswirksam Optionsrechte auf den Erwerb ihrer Mietwohnung erworben haben, wird dieses Recht ebenso rückwirkend per Gesetz genommen.

Diese Eingriffe in bestehende Rechte werden von der Arbeiterkammer Kärnten gänzlich abgelehnt.

Ad § 15 h:

Dies ist eine grundsätzlich zu begrüßende Maßnahme, um die Spekulation mit gefördertem Mietwohnraum zu verhindern. Zielführender wäre es aber nach Ansicht der Arbeiterkammer Kärnten, den Personenkreis, der dem Grundsatz „einmal WGG immer WGG“ unterliegt lückenlos zu halten, so dass alle nach WGG-Prinzip errichteten Wohnungen auf Bestanddauer des Gebäudes nur nach WGG-Preisen vermietet werden. Die vorgeschlagene Regelung ist 15 Jahre nach dem Erwerb der Wohnung gegenstandslos; danach können mit öffentlichen Mitteln errichtete Wohnungen zu beliebigen Marktpreisen vermietet werden.

Nur eine immerwährende Preisbindung des Mietzinses an das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz beugt Spekulationen vor und bewirkt eine Aufrechterhaltung der Sozialbindung von gemeinnützig errichtetem Wohnraum.

Ad § 20 Abs 1 Ziff. 1 lit c:

Mit dieser Bestimmung wird, völlig abweichend zur Absichtserklärung in § 8 Abs. 3, wonach grundsätzlich unbefristete Mietverträge zu errichten sind, eine weitreichende Möglichkeit geschaffen, kurzfristig befristete Mietverträge abzuschließen. Auch wenn die kurzfristige touristische Vermietung explizit ausgenommen ist, soll in weiten Bereichen nunmehr die Möglichkeit bestehen, dass gemeinnützige, aber auch ehemals gemeinnützigen Bauvereinigungen, kurze Kettenmietverträge abschließen dürfen.

Vor dem Hintergrund, dass ehemals gemeinnützige Bauvereinigungen keiner Kontrolle durch Aufsichtsbehörden oder durch den Revisionsverband unterliegen, lehnt die Arbeiterkammer Kärnten diese Gesetzesänderung entschieden ab.

Ad § 20 Abs 1 Ziff. 1 lit c, Sub lit. ca):

Dem Gesetzesvorschlag folgend, ist eine Mindestbefristung von 2 Monaten nur für die in § 20 Abs. 1 Ziff. 1 lit c, Sub lit. ca genannten Wohnungen vorgesehen; bei anderen befristeten Bestandsverhältnissen könnten Vermietungen für noch kürzere Zeiträume erfolgen.

Die Arbeiterkammer Kärnten lehnt die Möglichkeit der Errichtung von Kurzzeitmietverträgen bei Sozialwohnungen entschieden ab, da sie sachlich nicht gerechtfertigt sind.

Darüber hinaus könnte mit der Ermöglichung von „Kürzest-Mietverträgen“ aus Gründen wie sie in dieser Gesetzesbestimmung genannt sind, genau jene Bestimmung umgangen werden, wonach eine Kurzzeitvermietung zur touristischen Nutzung untersagt wird (§ 8 Abs. 3, letzter Satz).

Ad § 20 Abs. 1 Ziff. 1 lit c, Sub lit. cd):

Gemäß § 20 Abs. 1 Ziff. 1 lit c, Sub lit. cd soll die Mindestbefristung von drei Jahren unterschritten werden dürfen, sofern die betroffene Wohnung in absehbarer Zeit in größerem Umfang saniert werden sollen. Das bedeutet, dass Kettenmietverträge mit einer Mietdauer von unter drei Jahren in beliebiger Abfolge geschlossen werden können.

Mangels einer Definition der Begriffsbestimmungen „in absehbarer Zeit“ und einer „Sanierung in größerem Umfang“, lehnt die Arbeiterkammer Kärnten diese Gesetzesänderung gänzlich ab.

Gerade im Bereich der Sozialwohnungen ist zu befürchten, dass dieser Tatbestand als Vorwand für Kurzzeitbefristungen angewendet werden wird; dies insbesondere von jenen Bauvereinigungen, die gemäß § 20 Abs. 1 Ziff. 3 WGG zwar die zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG anwenden müssen, jedoch der Kontrolle durch die Aufsichtsbehörden und den Revisionsverband nicht mehr unterliegen.

Nur gemeinnützigen Bauvereinigungen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, befristete Mietverträge abschließen zu dürfen; Bauvereinigungen, welchen die Gemeinnützigkeit aberkannt wurde, sollen im Anwendungsbereich des WGG mit ihren Mietern nur unbefristete Mietverhältnisse eingehen dürfen.

Ad § 25 und § 26:

Im Gegensatz zum bisherigen Rechtsbestand wären nach der Gesetzesnovelle keine absoluten Höchstbegrenzungen der Gehälter der Vorstände und Geschäftsführer eingeführt, sondern wäre es weitgehend möglich, beliebig hohe Gehälter zu vereinbaren.

Die Arbeiterkammer Kärnten lehnt in Hinblick auf die den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtete Geschäftsführung und Gebahrung gemeinnütziger Bauvereinigungen die beabsichtigte Gesetzesänderung ab.

Ad § 33, 35a:

Die Arbeiterkammer Kärnten begrüßt die geplante Änderung, dass auch dem Revisionsverband Parteistellung in den in § 33 Abs. 2 genannten Verfahren eingeräumt werden soll.

Ebenso zu begrüßen ist die Änderung des § 35a, wonach dem Bundesland, in dem der Sitz der Bauvereinigung liegt, welchem bescheidgemäß die Feststellung des Vorliegens von Entziehungsgründen gemäß § 35 Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 zugestellt wird, nunmehr das Instrument der Übernahme von Eigentumsrechten zur Verfügung stehen soll.

Die Arbeiterkammer Kärnten geht davon aus, dass die Kärntner Landesregierung dieses Recht im Anlassfall aktiv nützen wird.

Die vorliegende Novelle zum WGG trägt zur Intention, den Mietern mehr leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht Rechnung. Es ist weder von einer höheren Neubauleistung auszugehen, noch bewirkt die Novelle einen Impuls Wohnkosten zu senken. Bereits heute müssen Mieter im Regelfall 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden – ein Umstand, der zur wachsenden Armut im Land wesentlich beiträgt.

Der erleichterte Erwerb löst nach wie vor die Problematik der grundsätzlichen Leistbarkeit von Wohnraum nicht. Mieter mit niedrigen Einkommen werden sich eine Eigentumswohnung auch mit den vorgeschlagenen Änderungen im WGG nicht leisten können oder sich hoch verschulden müssen.

Die steigenden Mietpreise in Österreich werden durch die geplante Gesetzesnovelle des WGG nicht gebremst; vielmehr führt der Verkauf von gemeinnützig errichteten Wohnraum zur Verknappung des Angebotes von günstigen Wohnungen und in weiterer Folge zur Steigerung der Mietpreise insgesamt.

Die Arbeiterkammer Kärnten ersucht, die Überlegungen und Anregungen der Kärntner Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

f.d.

Der Präsident

Der Direktor