

16/SN-260/ME



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach 195

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1010 Wien

Mit GESETZENTWURF	
Zl. 26	-GE/19. 93
Datum: 2. JUNI 1993	
Vorteilt 04. Juni 1993 / H	

J. Labrida

Ihre Zahl/Nachricht vom

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
RGp 95/93/Ha/AHJ

Bitte Durchwahl beachten
Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 250

Datum
28.05.93

Betreff
Entwurf eines WohnungsgemeinnützigkeitsG

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft beehrt sich, 25 Kopien ihrer zu dem oben genannten Entwurf erstatteten Stellungnahme mit der Bitte um gefällige Kenntnisnahme zu übermitteln.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT
Für den Generalsekretär:

Anlage (25-fach)

ist gut

1100-01/89



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer · A-1045 Wien · Postfach 195

Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten

Stubenring 1
1010 Wien

Ihre Zahl/Nachricht vom
50. 080/3-X/B/8/93

Unsere Zahl/Sachbearbeiter
Rp 95/93/Ha/Anj

Bitte Durchwahl beachten:
Tel. 501 05/ 4203
Fax 502 06/ 259

Datum:
19. 05. 93

Betreff
Entwurf eines
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft beehrt sich, zu der vom do Bundesministerium übermittelten Entwurf einer Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

Im Vorblatt zu den Erläuterungen der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (idF: WGG-E) wird in Aussicht gestellt, daß das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in das Bundeswohnrechtsgesetz eingearbeitet werden wird. Die BWK bezweifelt, daß es möglich sein wird, diesen Plan in zwei Monaten durchzuführen. Es erschie-
ne daher zweckmäßiger, das gesamte Wohnrechtspaket auf den Herbst zu verschieben.

Im Gegensatz zum Bundeswohnrechtsgesetz-Entwurf hat die BWK gegen den WGG-E keine grundsätzlichen Einwände vorzubringen. Das WGG sollte jedoch noch deutlicher darauf ausgerichtet sein, jede Benachteiligung der gewerblichen Bauträger und der gewerblichen Wirtschaft überhaupt gegenüber der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu verhindern. Daher ist auch jede Verwendung von Mittel der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen außerhalb der gemeinnüt-

- 2 -

zigen Wohnungswirtschaft zu vermeiden. Dies deswegen, weil die Mittel der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ausschließlich aus Gründungskapital von der öffentlichen Hand, aus Wohnbauförderungs-mitteln und aus Einnahmen aufgrund von Nutzungsentgelten und Ver-käufen, die ihrerseits nur durch die Zurverfügungstellung öf-fentlicher Mittel erzielt wurden, aufgebracht werden.

Neben dieser allgemeinen Bemerkung müssen zu manchen Bestimmungen Einwände erhoben werden:

Zu § 2 Z 1

Bei der Definition des Begriffes der Sanierung wird darauf zu achten sein, daß eine inhaltliche Entsprechung mit dem derzeit im Bauträgervertragsgesetz-Vorentwurf vorgesehenen Bezeichnung "durchgreifende Sanierung" erreicht wird.

Zu § 6 Abs 2

Die Betonung der Eigenkapitalausstattung durch Festlegung eines Mindestkapitals von ÖS 10 Mio wird grundsätzlich begrüßt, weil damit dem berechtigten Schutz der Vertragspartner der Bauvereini-gungen gedient wird. Allerdings ist nach dem Entwurf unklar, ob und wie dieses Mindestkapital bei bestehenden Bauvereinigungen erreicht werden soll. Um nicht kleine gemeinnützige Wohnbaugenos-senschaften vor schwierige Probleme zu stellen, wären entspre-chende Klarstellungen und Übergangsregeln erforderlich.

Zu § 7 Abs 3 Z 4 a

Die schon anfangs ausgedrückte Ablehnung einer Ausweitung des ge-setzlichen Aufgabenbereiches der gemeinnützigen Wohnbauvereini-gungen ist an dieser Stelle zu konkretisieren:

Wie weit dieser neue Geschäftsbereich der Wohnbauvereinigungen

gehen könnte, zeigt das Beispiel des § 2 Z 7 WWFSG 1989, der die vergleichbaren "Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur" so umschreibt: "Als Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur (gelten) kleinräumige Einrichtungen oder Anlagen der Stadt Wien für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und technische Zwecke sowie Verkehrseinrichtungen, soweit sie zeitlich und räumlich in unmittelbarem baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit im Sinne dieses Gesetzes geförderten Gebäuden oder Wohnhausanlagen stehen und vorwiegend deren Bewohnern dienen". Um wesentliche Wettbewerbsverzerrungen zu Lasten der gewerblichen Wirtschaft zu verhindern, ist, wie schon grundsätzlich einleitend festgestellt, die vorgeschlagene Ausweitung abzulehnen. Als "Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes" könnten höchstens Maßnahmen auf eigenen Grundstücken der Wohnbauvereinigungen akzeptiert werden.

Zu § 13 Abs 5

Der neu eingefügte § 13 Abs 5 ermöglicht das Abgehen von der Kostenmiete gemäß § 13 Abs 1 und 2 WGG auch in den Fällen, in denen eine begünstigte Rückzahlung stattgefunden hat. Es können daher bei der Berechnung des Entgelts und der neben dem Entgelt zu leistenden Beträge (§ 17 WGG) Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Geschäftsräume, Garagen und Einstellplätze berücksichtigt werden. Es ergäbe sich somit eine Parallelregelung zu § 45 Abs 1 BWRG-E. Die geplante Regelung für Geschäftsräume ist abzulehnen, da sie dazu führen könnte, daß mit Hilfe von Geschäftsraummieter die Wohnungsmieten subventioniert werden. Obwohl anzunehmen ist, daß § 13 Abs 5 WGG-E nicht in bestehende Vertragsverhältnisse eingreifen soll, sollte diese Tatsache dennoch klargestellt werden, da im Zuge des Begutachtungsverfahrens diesbezügliche Zweifel aufgetreten sind.

Zu § 14 Abs 1 Z 1

Die Bestimmungen über die Berechnung des Entgelts treffen nach wie vor keine Vorsorge dafür, daß nach Beendigung der Tilgung der Fremdmittel das Entgelt (die Miete) auf das zur Erhaltung des Gebäudes notwendige Maß absinkt. Die einmal unter Berücksichtigung der Tilgungserfordernisse gebildete Miete ist vielmehr weiter zu bezahlen und bewirkt einen Gewinn der Bauvereinigungen, dem weder Risiko noch Kapitaleinsatz gegenübersteht. Die Entgeltbildungs-komponente der Fremdmitteltilgung wäre daher nach der Tilgung auf das für die normale Abnutzung notwendige Maß zu reduzieren. Dieselbe Forderung wird für die 2%ige Rücklage gemäß Z 8 erhoben, eine entsprechende Reduktion der Miete müßte auch hier eintreten. Diese Forderungen sind darin begründet, daß gemeinnützige Wohnbauvereinigungen nur dann und insoweit Kapitalrisiko tragen, als sie Eigenmittel im Sinne der Z 3 auf Abnutzungsdauer einsetzen. In allen anderen Fällen, insbesondere in jenen Fällen, in denen die Eigenmittel bei Wohnungsvergabe oder befristet gemäß Abs 7 von den Nutzern eingehoben werden, kann nicht von einem Kapitaleinsatz der Bauvereinigung ausgegangen werden. Daher ist nicht einzusehen, warum aus derartigen Sachverhalten eine Rendite für die Wohnbauvereinigung entstehen soll.

Zu § 14 Abs 1 Z 3

Von den öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftwohnungen wird nur der geringere Teil unter Zuhilfenahme von Bauspardarlehen finanziert. Nach Wunsch der Bausparkassen sollten den Bauvereinigungen, zumindest in einem bestimmten Umfang, die Möglichkeit eingeräumt werden, Bausparverträge einer österreichischen Bausparkasse mit den zur Zuteilung erforderlichen Eigenmitteln zu dotieren und zwar unbeschadet der Tatsache, daß der Einsatz unter der im Gesetz genannten 5-Jahresfrist liegt. Es wird daher in § 14 Abs 1 Z 3 folgende Ergänzung vorgeschlagen: "Als angemessenes Entgelt zählen auch Aufwendungen der Bauvereinigung im Zusammen-

hang mit der Bereitstellung der zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Bauspardarlehen".

Zu § 15a

Die Möglichkeit der nachträglichen Übertragung von Wohnungen in das Wohnungseigentum ist zu begrüßen. Der Anspruch auf Übertragung der Wohnung ins Wohnungseigentum sollte jedoch nicht nur dann zustehen, wenn die Bauvereinigung Eigenmittel (Grundkosten) innerhalb der ersten zwei Jahre eingehoben hat, sondern ebenfalls dann, wenn die Eigenmittel innerhalb der Frist des § 13 Abs 7 eingehoben werden. Die vorgesehene Zeit von zwei Jahren ist jedenfalls zu kurz und läßt lediglich dazu ein, die Eigentumsübertragung dadurch unmöglich zu machen, daß eine zweijährige Eigenmittelstundung vorgesehen wird.

Der in § 15a Abs 4 vorgesehene Abschlag erscheint nicht gerechtfertigt, da vom Nutzer ohnedies die vollen Grundkosten aufzubringen waren. Da wohl auch davon auszugehen ist, daß die allenfalls restliche Baukostenfinanzierung zur Gänze zu übernehmen ist und der Verkehrswert überdies auch die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu berücksichtigen hat (§ 23), muß davon ausgegangen werden, daß die Bauvereinigung bei Veräußerung ohnedies voll entschädigt ist.

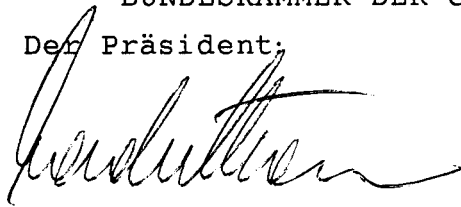
Zu § 23a

Die Regelung über den Fixpreis in der derzeit vorgesehenen Form erscheint in Hinblick auf den gemeinnützigen Auftrag der Wohnbauvereinigungen bedenklich, weil er potentiell den Grundsatz der Kostenminimierung zuwiderläuft und eine Einschränkung der Rechnungslegungsrechte der Nutzer bewirkt. Da es aber außerordentlich wichtig ist, den Nutzern Kostensicherheit zu geben und sie vor Nachtragsforderungen zu bewahren, wird vorgeschlagen, anstelle des Fixpreises die Möglichkeit zu geben, einen Höchstpreis fest-

zusetzen. Die Rechnungslegung müßte dann auf dieselbe Art erfolgen wie bisher, es könnte sich aber im Rahmen der Abrechnung nur eine Reduktion des Endpreises ergeben.

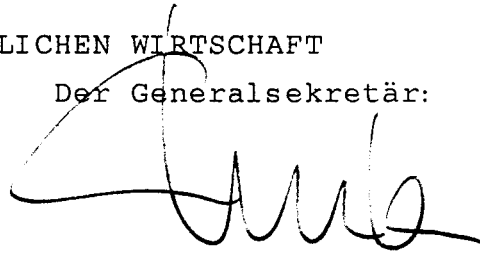
BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident:



Leopold Maderthaner

Der Generalsekretär:



Dr. Günter Stummvoll

- 7 -

Nachrichtlich an:

alle Landeskammern
alle Bundessektionen
Wp-Abteilung
Fp-Abteilung
BW
Presseabteilung
Präsidialabteilung
BI Immobilienverwalter
Herrn GS Stummvoll
FWV
RfW