

1010/A XX.GP

Antrag

der Abgeordneten Kurt Eder, Doris Bures
und Genossen
betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
geändert wird.

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird:

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1 **Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, BGBl. Nr. 139, zuletzt geändert durch
das Bundesgesetz BGBl. I Nr.22/1997, wird wie folgt geändert:

1. Im § 7 Abs. 3 wird nach der Z 4a folgende Z 4b eingefügt:
„4b. die Verwaltung von Baulichkeiten, die im Miteigentum der verwaltenden
Bauvereinigung stehen oder an denen sie eine Sanierung größeren Umfanges
durchgeführt hat oder deren Errichtung aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde;“
2. In § 7 Abs. 4 erster Satz wird das Zitat “Abs. 1 bis 3” durch das Zitat “Abs. 1 bis 3
und 4a” ersetzt.
3. Dem § 7 wird folgender Abs. 4a angefügt:
„(4a) Die Verwaltung von Wohnhäusern, Eigenheimen, Wohn -, Geschäfts - und
Büroräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätzen (Garagen), Abstellplätzen
oder Heimen, welche von anderen als den in Abs. 2 genannten Personen errichtet
oder erworben wurden, ist der Landesregierung und der Finanzlandesdirektion
binnen 3 Monaten nach Vertragsabschluß schriftlich anzuzeigen. Durch die
ordnungsgemäße Anzeige gilt die unbeschränkte Steuerpflicht gemäß § 6a Abs. 2
erster Satz des Körperschaftsteuergesetzes 1988 als auf diese Geschäfte
beschränkt.“

4. In § 10 Abs. 1 lautet der 1. Satz:

“Vom jährlichen Gewinn darf insgesamt nur ein Betrag ausgeschüttet werden, der, bezogen auf die Summe der eingezahlten Genossenschaftsanteile (Stammkapital, Grundkapital), der durchschnittlichen Verzinsung des Eigenkapitals der Bauvereinigung entspricht, höchstens aber 5 vH.”

5. Dem § 13 Abs. 2c wird folgender Satz angefügt:

“Wurden für die Finanzierung des Bauvorhabens öffentliche Förderungen in Anspruch genommen, darf den Finanzierungskosten der Grundkosten höchstens eine Verzinsung von 3,5 vH pro Jahr zugrundegelegt werden, sofern das Grundstück nach dem 31.12.1998 erworben wurde.”

6. § 13 Abs. 6 lautet:

“(6) Bei der Überlassung von Wohnungen kann abweichend von Abs. 1 und 2 anstelle der Entgeltsbestandteile gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5, je nach Ausstattungskategorie, der sich jeweils aus § 1 5a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr.800/1993 ergebende höhere Betrag im Entgelt vereinbart werden.”

7. § 14 Abs. 1 Z 3 lautet:

“3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen 5 vH pro Jahr nicht übersteigen dürfen. Insoweit dadurch die Entgeltsbestandteile gemäß Z 1 bis 3 den Betrag des § 1 5a Abs. 3 Z 1 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr.800/1993 überschreiten, verringert sich die im ersten Satz genannte Obergrenze der angemessenen Verzinsung um 1,5 Prozentpunkte.”

8. Im § 14 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1 a eingefügt:

“(1 a) Die gemäß Abs. 1 vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages oder aus diesem Anlaß zur Finanzierung des Bauvorhabens zusätzlich zu erbringenden Beträge und die nach den Z 1 bis 4 und 8 des Abs. 1 anzurechnenden Beträge können in den Fällen des § 15b auch auf der Grundlage eines Fixpreises gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a von der Bauvereinigung vereinbart werden, wobei bei der Berechnung der jeweiligen Entgeltsbestandteile nach den Z 1 bis 4 und 8 auch die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes berücksichtigt werden kann.”

9. Im § 14 wird nach Abs. 7 folgender Abs. 7a eingefügt:

„(7a) Wenn keinerlei Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln mehr verwendet werden, darf anstelle der Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 und 5 höchstens der Betrag gemäß § 15a Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr.800/1993 zugrundegelegt werden.“

10. § 14d Abs. 2 lautet:

“(2) Der Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat

1. sofern das Erstbezugsdatum mindestens 15 Jahre zurückliegt, 11,50 S,
2. sofern das Erstbezugsdatum weniger als 15 Jahre mindestens aber 10 Jahre zurückliegt, 8,60 S,
3. ansonsten 4,30 S nicht übersteigen.

11. Im § 14d werden nach Abs. 2 folgende Abs. 2a und 2b eingefügt:

„(2a) Im Fall des Abs. 2 Z 1 darf, sofern das Erstbezugsdatum mindestens 20 Jahre zurückliegt, ein höherer als in Abs. 2 Z 1 genannter Betrag, maximal aber 17,20 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat eingehoben werden, wenn die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten spätestens zwei Monate vor der Einhebung schriftlich über die beabsichtigte Einhebung und Verwendung und über die Möglichkeit, das Gericht anzurufen, informiert worden sind. Wenn mindestens ein Viertel der Mieter innerhalb von zwei Monaten ab dem Erhöhungsbegehren Einspruch gegen die Einhebung des erhöhten Betrages erhebt, kann die Einhebung des erhöhten Betrages erst nach Abschluß des Verfahrens erfolgen.“

(2b) Die in Abs. 2 und 2a genannten Beträge sind entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 wertgesichert.“

12. Im § 14d wird nach Abs. 8 folgender Abs. 9 eingefügt:

“(9) Die nicht verbrauchten Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge sind mit 2 vH pro Jahr zu verzinsen. Die Zinsen sind den Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträgen zuzuzählen und in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.“

13. § 15b Abs. 2 lautet:

“(2) Auf Grund eines Antrages gemäß Abs. 1 hat die Bauvereinigung binnen drei Monaten die gerichtliche Festsetzung des Preises für die nachträgliche Übertragung

in das Wohnungseigentum zu beantragen oder den Fixpreis (Abs. 3a) zum Zeitpunkt des Ablaufes des vorletzten Monats vor Antragstellung schriftlich bekanntzugeben. Wird der Antrag von der Bauvereinigung innerhalb dieser Frist nicht gestellt oder der Fixpreis nicht bekanntgegeben, kann auch der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die gerichtliche Festsetzung des Preises oder die Feststellung des Fixpreises beantragen. Gibt der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Entscheidung oder nach dem nachweislichen Zugang der Bekanntgabe des Fixpreises der Bauvereinigung schriftlich bekannt, die Wohnung oder den Geschäftsraum zum festgesetzten Preis unter anteiliger Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung, wie insbesondere von zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährten Darlehen, erwerben zu wollen, wird er mit diesem Zeitpunkt Wohnungseigentumswerber im Sinne des § 23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr.147.”

14. Im § 15b wird nach Abs. 3 folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Für den Fall, daß ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter einen Antrag nach Abs. 1 vor Ablauf einer insgesamt fünfzehnjährigen Nutzungsdauer stellt, kann die Bauvereinigung vereinbaren, daß anstelle des nach Abs. 3 festgesetzten Betrages ein ausgehend von einem Fixpreis gemäß § 15a und § 23 Abs. 4a unter sinngemäßer Anwendung des § 17 Abs. 4 errechneter Betrag tritt.”

15. § 15b Absatz 4 lautet:

“(4) Der nach Abs. 3 ermittelte Verkehrswert oder der nach Abs. 3a errechnete Betrag ist um jene Beträge zu vermindern, der sich für den Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus der anteiligen Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung (Abs. 2) ergeben, und um jenen Betrag zu erhöhen, der sich aus dem anteiligen Erwerb des Miteigentums an nicht rückzahlbaren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ergibt.”

16. § 36 Abs. 1 lautet:

“(1) Bei Entziehung der Anerkennung hat die Landesregierung nach Anhörung der nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Finanzlandesdirektion der Bauvereinigung eine Geldleistung aufzuerlegen. Diese Geldleistung ist derart zu bemessen, daß den Mitgliedern (Genossenschaftern, Gesellschaftern) kein höherer vermögensrechtlicher Vorteil als im Falle ihres Ausscheidens (§ 10 Abs.2) oder der Auflösung der Bauvereinigung (§ 11 Abs. 1) zukommt. Grundlage für die Bemessung

der Geldleistung ist die Bilanz für das der Rechtskraft der Entziehung vorangegangene Geschäftsjahr. Wurde für dieses Geschäftsjahr noch keine Bilanz erstellt, so ist die Landesregierung berechtigt, eine solche auf Kosten der Bauvereinigung erstellen zu lassen. Die Erfüllung dieser Leistung kann im Verwaltungswege erzwungen werden. Die erbrachte Geldleistung ist von der Landesregierung für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens zu verwenden.

17. Dem § 39 werden folgende Abs. 21 und Abs. 22 angefügt:

“(21) § 15b Abs. 3a ist auf nach dem 30.6.1999 geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) anzuwenden. Bei vor dem 1.7.1999 geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) kann die Bauvereinigung den Preis nach § 15b Abs. 3a auf der Grundlage der Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten jedoch ohne einen Pauschalsatz für die Risikoabgeltung berechnen.

(22) Wurden Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14d Abs. 2 Z 1 in der vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geltenden Fassung zulässigerweise zum 1.1.1999 eingehoben und hebt die GBV diese Beträge weiterhin in einem das sich aus § 14d Abs. 2 Z 1 dieses Bundesgesetzes übersteigenden Ausmaß ein, gilt Abs. 2a dieses Bundesgesetzes mit der Maßgabe, daß im Fall des Einspruches der Mieter die Einhebung des höheren Betrages vorläufig weiterhin erfolgen kann und erst rückwirkend nach Maßgabe der Entscheidung des Gerichtes angepaßt werden muß.”

Artikel II

Inkrafttreten

Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 1999 in Kraft.

Zuweisungsvorschlag: Bautenausschuß

Begründung

Die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen sind wesentliche Träger einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik. Durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz werden sie verpflichtet, ihre im Auftrag der Förderungsgeber errichteten Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten zu vermieten. Sie sind auch verpflichtet, ihre Einnahmen und ihr Eigenkapital wieder für den Wohnungsneubau einzusetzen und dadurch zu einem kontinuierlich wachsenden leistbaren Wohnungsangebot beizutragen. Durch die hohen Mieten und Preise am privaten Wohnungsmarkt ist die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Wohnversorgung gerade junger Familien von sehr großer Bedeutung. Umso wichtiger ist es auch geworden, insbesondere im Hinblick auf die soziale Verantwortung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, den gemeinnützigen Mietwohnungsbestand leistbar zu halten, um damit für die Bewohner langfristig Wohnsicherheit zu schaffen und auch für zukünftige Generationen leistbaren Wohnungsbestand bereitstellen zu können.

Der vorliegende Gesetzesentwurf zur Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat deshalb das Ziel, die Mieten und Preise im gemeinnützigen Wohnungsbestand zu senken, um dadurch den Bewohnern langfristig Wohnsicherheit und Leistbarkeit zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde dabei jedoch darauf Bedacht genommen, daß auch die wirtschaftliche Basis für die Erfüllung der Aufgaben der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erhalten bleibt.

Zu Z 1

Die Verwaltung von Baulichkeiten bei denen für die gemeinnützige Bauvereinigung durch Miteigentümereigenschaft oder im Zuge einer Sanierung größeren Umfanges (§ 2 Z 1) ein besonderes wirtschaftliches Naheverhältnis besteht, sowie die Verwaltung von Baulichkeiten, deren Errichtung aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde, soll als Nebengeschäft zulässig sein.

Zu Z 2

Zitatänderung im Hinblick auf den neuen Abs. 4a.

Zu Z 3

Gemäß § 7 Abs. 2 erstreckt sich die Verwaltung durch gemeinnützige Bauvereinigungen als Hauptgeschäft auch auf Objekte, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem

Unternehmen, das mindestens zu 50 vH im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder erworben wurden. Die Verwaltung von anderen Objekten, jedoch mit besonderer Qualifikation, soll gemäß § 7 Abs. 3 Z 4b dem gegenüber nur als Nebengeschäft, das nicht überwiegend betrieben werden darf, gelten. Die Verwaltung sonstiger Objekte, die nicht von Personen gemäß § 7 Abs. 2 errichtet oder erworben wurden, soll im steuerpflichtigen Geschäftsbereich, jedoch ohne vorherige Zustimmung der Landesregierung und Beschränkung der unbeschränkten Steuerpflicht durch die Finanzlandesdirektion zulässig sein, wenn der Vertragsabschluß fristgerecht angezeigt wurde.

Zu Z 4

Derzeit ist die Gewinnausschüttung mit den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß von österreichischen Bausparkassendarlehen begrenzt. Dieser lag bis vor etwa einem Jahr einheitlich bei 6%. Die Obergrenze für die Gewinnausschüttung betrug demnach 5%. Seit etwa einem Jahr werden von den Bausparkassen je nach Marktsituation unterschiedliche Darlehenszinssätze verlangt. Dadurch ist gesetzlich nicht eindeutig determiniert, welche prozentuelle Obergrenze für die Gewinnausschüttung gilt. Durch die neue Bestimmung wird einerseits klar definiert, daß diese Obergrenze wie bisher bei 5% liegt. Gleichzeitig wird die Gewinnausschüttung an die verringerte Eigenmittelverzinsung angepaßt. Dadurch wird sichergestellt, daß trotz geringerer Eigenmittelverzinsung eine ausreichende Eigenkapitalausstattung erhalten bleibt.

Zu Z 5

Durch die Begrenzung der weiterverrechenbaren Zinsen bei Grundkostenfinanzierung mit 3,5 % wird sichergestellt, daß bei öffentlich geförderten Wohnbauten, die Grundkostenbelastung für Wohnungsmieter bzw. Wohnungskäufer nicht zusätzlich erhöht wird.

Zu Z 6

Bei Wiedervermietung älterer entschuldeter bzw. nur mit geringen Annuitäten belasteter Wohnungen kann derzeit bei Wiedervermietung der über der Kostendeckung liegende Kategoriezins verlangt werden und zusätzlich ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von derzeit bis zu 12,90 S/m² und Monat verlangt werden. Dadurch wurde gerade für junge Familien auch der ältere Wohnungsbestand stark verteuert. Durch die neue Regelung werden die

Obergrenzen der Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge bei Wiedervermietung deutlich abgesenkt.

Zu Z 7

Derzeit ist die Eigenmittelverzinsung mit den um einen Prozentpunkt verminderten Zinsfuß von österreichischen Bausparkassendarlehen begrenzt. Dieser lag bis vor etwa einem Jahr einheitlich bei 6%. Die Obergrenze für die Eigenmittelverzinsung betrug demnach 5%. Seit etwa einem Jahr werden von den Bausparkassen je nach Marktsituation unterschiedliche Darlehenszinssätze verlangt. Dadurch ist gesetzlich nicht eindeutig determiniert, welche prozentuelle Obergrenze für die Eigenmittelverzinsung gilt. Durch die neue Bestimmung wird die Obergrenze für die angemessene Verzinsung der Eigenmittel mit 5% klar definiert. Bei jenen Wohnungsbauten, deren Nettomiete über Kat. A (34,50 S) liegt, wird diese Obergrenze der Eigenmittelverzinsung, die weiterverrechnet werden darf um 1,5 Prozentpunkte auf 3,5 % reduziert. Durch diese Maßnahme werden v.a. neue teurere Wohnungen billiger.

Zu Z 8

Durch die Neuregelung der Preisbildung beim Mietkauf (§ 15b Abs.3a) können die in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen des Geldwertes berücksichtigt werden.

Zu Z 9

Durch die Begrenzung der Mieten auf den Kategorie A Betrag nach Entschuldung der Wohnbauten werden die Mieten reduziert und es wird sichergestellt, daß die Leistbarkeit der gemeinnützigen Mietwohnungen für die Bewohner auch langfristig gewährleistet ist. Gleichzeitig wird mit diesem Betrag auch die Erhaltung und ständige Verbesserung der Wohnhäuser gesichert.

Zu Z 10 und 11

Durch die Einhebung der bisherigen Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge haben sich in den letzten Jahren viele Mieten bei gemeinnützigen Mietwohnungen für die Bewohner empfindlich verteuert. Durch die Neuregelung werden die Obergrenzen für die Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge, die ohne gerichtliche Überprüfung und Mitsprache der Mieter eingehoben werden können, deutlich abgesenkt. Werden Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträge bis zur maximal möglichen Obergrenze eingehoben, erhalten die Mieter das Recht auf gerichtliche Überprüfung.

Zu Z 12

Bisher konnten Zinserträge aus eingehobenen Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträgen in die allgemeine Rücklage der gemeinnützigen Bauträger fließen. Durch die Neuregelung wird sichergestellt, daß nicht verbrauchte Erhaltungsbeiträge mit 2% verzinst werden und diese Zinsen für Erhaltungs - und Verbesserungsarbeiten im jeweiligen Wohnhaus verwendet werden müssen.

Zu Z 13, 14 15

Die geltende Regelung des § 15b WGG führt bei echten Mietkaufmodellen zu einer Unkalkulierbarkeit des künftigen Kaufpreises durch die gerichtliche Verkehrswert - festsetzung. Nunmehr soll eine Regelung Platz greifen, wonach der Erwerb einer Mietwohnung im Wohnungseigentum unter den Voraussetzungen des § 15b in einem limitierten Zeitraum (11. bis 15. Jahr) auch zu einem (valorisierten) Fixpreis möglich sein soll. Erwirbt der Mieter erst später, soll wieder die Verkehrswertregel gelten.

Zu Z 16

Die derzeitigen Regelungen bezüglich der Entziehung der Gemeinnützigkeit führen dazu, daß der Bauvereinigung bzw. deren Eigentümern 50 % des bilanzmäßigen Eigenkapitals sowie die vorhandenen stillen Reserven verbleiben. Diese Regelung ist im Hinblick auf eine allenfalls provozierte Entziehung der Gemeinnützigkeit unbefriedigend. Ausgehend von einem bereits im Zuge des 3. WÄG vorgelegten Vorschlages des Rechnungshofes als Entziehungsfolge die Liquidation der Bauvereinigung treten zu lassen und die auferlegte Geldleistung auf der Grundlage des Liquidationsergebnisses zu bemessen, wird vorgesehen, daß die Eigentümer im Falle der Entziehung der Gemeinnützigkeit jedenfalls vermögensrechtlich nicht besser gestellt werden sollen als im Falle ihres Ausscheidens (insbesondere Verkauf der Anteile) oder der Liquidation der Bauvereinigung.

Zu Z 17

Die neue Möglichkeit der zeitlich begrenzten Eigentumsübertragung zu einem Fixpreis gemäß § 1 Sb Abs. 3a soll auch auf bereits früher geförderte Objekte ausgedehnt werden, wobei dabei allerdings von den tatsächlichen Herstellungskosten auszugehen sein wird, also insbesondere der Risikozuschlag zu entfallen hat.

In Bezug auf die Einhebung von Erhaltungs - und Verbesserungsbeiträgen wird geregelt, daß dort, wo bereits der Maximalbetrag eingehoben wird und zur

Finanzierung von schon laufenden Investitionsprojekten dient, ab Inkrafttreten dieses Gesetzes auch bei Anrufung des Gerichtes durch Mieter keine unmittelbare Reduktion der vorgeschriebenen Erhaltungsbeiträge erfolgt, da die Anrufung des Gerichtes in diesem Fall keine aufschiebende Wirkung hat. Dadurch ist sichergestellt, daß laufende Projekte in der Finanzierung nicht gefährdet sind. Stellt allerdings das Gericht bei der Überprüfung die Unrechtmäßigkeit der erhöhten Beträge fest, müssen diese nachträglich zurückgezahlt werden.