

1098/A XX.GP

DRINGLICHER ANTRAG

gem § 74 a Abs 1 iVm § 93 Abs 1 GOG-NR

der Abgeordneten Mag. Firlinger
und Kollegen
an die Bundesregierung
betreffend die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Beseitigung von Einkommenskürzungen der Mieter gemeinnütziger Wohnungen durch ungerechtfertigte, überhöhte Mieten infolge der Verquickung von Politik -, Banken - und Versicherungsinteressen im gemeinnützigen Wohnbau

Jeder vierte Österreicher und davon rund 400.000 Familien leben in Österreich in einer von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) errichteten bzw. verwalteten Wohnung. Der Verwaltungsbestand der GBV beträgt rund 720.000 Wohnungen. Die Bilanzsumme der Gemeinnützigen beläuft sich derzeit auf rund 311 Mrd öS bei einem jährlichen Bauvolumen von etwa 36 Mrd öS. Die dafür erforderlichen Mittel kommen mit einem jährlichen Betrag von derzeit 24,5 Mrd öS aus dem Bundesbudget. Diese Mittel werden durch Förderungsmittel der Bundesländer sowie durch Darlehensrückflüsse aufgestockt, sodaß in Summe ein durchschnittliches Fördervolumen für den Wohnbau von 34 Mrd öS pro Jahr zur Verfügung steht.

Dieses Fördervolumen wird zu einem Großteil von derzeit 210 GBV verwaltet, wovon 108 auf Genossenschaften und 102 auf Kapitalgesellschaften entfallen. Hauptmotiv für Genossenschafter, sich an einer gemeinnützigen Baugenossenschaft zu beteiligen, ist nicht nur der Nutzungsanspruch an einer geförderten Wohnung, sondern insbesondere auch die Unabhängigkeit von den Interessen der Bauwirtschaft und den Interessen der Kredit - und Versicherungswirtschaft. Bei Kapitalgesellschaften fällt dieses unmittelbare Interesse, wie die AK bereits in ihrer Studie im Jahr 1990 ausführt, weg und an dessen Stelle tritt die Renditeerwartung.

"Das zunehmende Interesse bestimmte Kreditinstitute an GBV zu erwerben hängt mit deren Position als Financiers des Wohnbaues zusammen" ... "den starken Einfluß des Kreditapparates als insofern problematisch, weil diese gleichzeitig als Darlehensgeber auftreten." (AK - Studie 1990)

Anstatt diese Kritik zu berücksichtigen, hat die SPÖ die Zunahme der Kapitalbeteiligungen von Banken und Kreditinstituten an GBV forciert und damit ein Abgehen vom Genossenschaftsprinzip provoziert. Dies beweist die von den GBV herausgegebenen Statistiken, die darauf hinweisen, daß im Jahr 1989 von Kapitalgesellschaften (GesmbHs und AGs) 434.528 Wohnungen verwaltet wurden, es im Jahr 1997 bereits 544.025 Wohnungen waren. Das heißt, daß Kapitalgesellschaften bereits mehr als 75 % der geförderten Wohnungen in ihren Einflußbereich gebracht haben.

Diese Entwicklung hat dazu geführt, wie die AK bereits im Jahr 1990 bemerkt hat, daß nicht mehr die Interessen der Wohnungsnutzer im Vordergrund stehen, sondern vorwiegend die Profitinteressen der beteiligten Kreditinstitute, Versicherungen und Vorfeldorganisationen von SPÖ und ÖVP.

Welche Institutionen bzw. Organisationen unter anderem beteiligt sind, zeigen nachstehende Beispiele.

Gesellschaft	Gesellschafter
Neue Eisenstädter gemein. Bau - Wohn - und SiedlungsgesmbH	Raiffeisen Landesbank Burgenland Sparkasse
Neue Heimat	Sozialwerk Bau - Holz ÖGB Bank Austria
GEWOG Neues Heim Gemeinnützige WohnungsgesmbH	BAWAG Gemeinnützige Wohn - und Siedlungsgenossenschaft Ennstal
Gemeinnützige WohnungsgesmbH der Stadt Linz, GesmbH	Stadt Linz Allgem. Sparkasse Oberösterreich Bank AG Oberbank AG Wiener Städtische Allgem. Versicherung AG Erste Bank Beteiligungs GesmbH OÖ Landesbank AG
" Gesfo " Gemeinnützige Bau - und SiedlungsgesmbH	u.a. Bank für OÖ und Slbg Creditanstalt - Bankverein
GEWOG Gemeinnützige WohnungsbaugesmbH	u.a. Sozialwerk Gewerkschaft Bau - Holz, Wien Bank Austria
Wohnbau Nord - Ost Gemeinnützige WohnungsgesmbH	u.a. BAWAG Graz
Österr. Volkswohnungswerk, Gemeinnützige GesmbH	u.a. Erste Bank der österr. Sparkassen AG
Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs - und Siedlungsanlagen-GmbH	u.a. Wiener Städtische Allgemeine Versicherung AG
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GesmbH	AR - Mitglieder u.a. Hans Sallmutter Eleonora Hostasch Adolf Ottendorfer Mag. Heinz Vogler
Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst	AR - Mitglieder u.a. Siegfried Dohr Fritz Neugebauer
"GSG" Gesellschaft für Stadtentwicklung - und Stadterneuerung	WBH - Wohnbau Holding AG GRAWE - Vermögensverwaltung
Neue Heimat Wiener Neustadt	Sozialwerk Bau - Holz ÖGB Bank Austria AG
Wiener StadterneuerungsgesmbH	u.a. Erste Bank der österr. Sparkassen Bank Austria
Neue Heimat Graz	u.a. BAWAG
„Kärntner Friedenswerk“ gemeinnützige WohnungsgesmbH	u.a. BAWAG
Drau Wohnbau Gemeinnützige WohnungsgesmbH	Verbund - BeteiligungsgesmbH
GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen mbH	Kammer der gewerbl. Wirtschaft für Steiermark Landeskammer für Land - und Forstwirtschaft, Graz Bankhaus Krentschker & Co. AG
ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH	Raiffeisenlandesbank Steiermark Steiermärkische Bank und Sparkassen AG Versicherungsanstalt der österr. Bundesländer Raiffeisenverband Steiermark
Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige WohnbaugesmbH	Versicherungsanstalt der österr. Bundesländer Tiroler Landes -Versicherungsanstalt Austria - Collegialitat
Sozialbau gemeinnützige Wohnungs AG	AR - Mitglieder: u.a. Harry Kopietz SPÖ Landespartei sekretär Wien Adolf Wala ehem ÖNB - Generaldirektor
Gemeinnützige WohnungsgesmbH "Austria" AG	AR - Mitglieder: u.a. Dr. Wolfgang Ulrich Industrie Dr. Alois Nussbaum Bauwirtschaft Mag. Siegfried Ludwig ehem. ÖVP LH DI Anton Kalliner - Prskawetz Bauwirtschaft

Diese Vorgangsweise haben SPÖ und ÖVP dadurch ermöglicht, da Banken und Versicherungen ohne jede Einschränkung die Möglichkeit zu Kapitalbeteiligungen haben, wogegen zum Beispiel Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie etc. an GBV berechtigterweise gemäß § 9 WGG nicht beteiligt sein dürfen.

Damit ist bewiesen, daß SPÖ und ÖVP durch den Ausschluß des Bausektors von Beteiligungen die Problematik von Unvereinbarkeiten erkannt haben, wogegen sie die wesentlich gravierendere Problematik der Beteiligung von Kreditinstituten und Versicherungen offenkundig wider besseres Wissens ignoriert haben.

Allerdings wird selbst dies nicht ernst genommen, wie die Präsenz hochrangiger Vertreter der Bauwirtschaft in den Aufsichtsräten der GBV beweist. Die Folge davon ist, daß fern jeder Objektivität und marktwirtschaftlicher Prinzipien von den GBV die Kredite der beteiligten Banken mit überhöhtem Zinssatz aufgenommen werden. Ermöglicht wird dies dadurch, daß Funktionäre in Organen von Kreditinstituten bzw. Versicherungen auch bei 70 GBV Führungsfunktionen bekleiden. (siehe AK - Studie 1990). Mittlerweile hat sich dieser Anteil an Doppelfunktionen weiter erhöht. Die AK kritisierte, daß diese Personengleichheit dazu führt, daß eine Person als Zeichnungsberechtigter für zwei nur formal voneinander unabhängige juristische Personen in jeweils anderer Funktion Geschäfte mit sich selbst abschließt; etwa Grundstücksgeschäfte. So erwerben Kreditinstitute, die an GBV beteiligt sind, für diese Grundstücke, die sie zum gegebenen Zeitpunkt unter Erzielung eines entsprechenden Spekulationsgewinnes der GBV verkaufen. Darüber hinaus weisen jene GBVs, die sich im Eigentum bzw. Miteigentum von Banken und Versicherungen befinden, überdurchschnittlich hohe Grundstücksreserven auf (siehe auch AK - Studie 1990 S.104).

Dies hat zur Folge, daß die GBV, die ihr Geld in Grundstücke investiert haben, für jedwede Investitionen Fremdkapital wiederum **von den beteiligten Banken zu überhöhten Konditionen aber auf Kosten der Mieter** aufnehmen müssen.

Obwohl diese negativen Auswirkungen der "Verflechtungen" zwischen Banken und GBV seit langem bekannt sind, wurden diese von SPÖ und ÖVP nicht beseitigt, sondern vielmehr wurden durch eine Änderung des WGG im Jahr 1993 die Mehrkosten auf die Mieter abgewälzt, indem durch diese Novelle die wertgesicherten Erhaltungsbeiträge massiv auf 14,80 öS/m² erhöht wurden. Diese betragen derzeit 17,20 öS/m².

Diese Vorgangsweise bewirkt, daß - wie die AK in einer Studie im September 1998 ausführt - einkommensschwache Haushalte immer schwieriger eine Wohnung finden können. Kostengünstige Wohnungen sind Mangelware und junge und einkommensschwache Haushalte können sich geförderte Wohnungen nicht mehr leisten, was auch dadurch bewiesen wird, daß allein in Wien hunderte Wohnungen nicht mehr vergeben werden können. Nicht zuletzt sind durch die von SPÖ und ÖVP betriebene Politik die Kosten einer Wohnung eines Privatvermieters vielfach günstiger als die einer GBV.

Der SPÖ Bautensprecher Eder hat somit recht, wenn er offensichtlich selbstkritisch unter Bezugnahme auf die von SPÖ und ÖVP seit Jahren betriebene Wohnungspolitik ausführt: "Viele Mieter zahlen eine Zeche, für die sie nichts können." (Die Presse/08.08. 1998).

Noch einen Schritt weiter geht der St. Veiter SPÖ - Bürgermeister Gerhard Mock, der in diesem Zusammenhang unmißverständlich feststellt: Die Mieter werden zwar legal abgezockt. Moralisch legal ist es jedenfalls nicht."

“Wenn man schaut wer bei den Gesellschaften das Sagen hat - das sind immer Rot und Schwarz. Da wollte niemand etwas verändern (...)”, liefert Mock auch sofort ein (spätes) Schuldeingeständnis. (Kleine Zeitung Kärnten/ 15.04.1999)

Die freiheitlichen Abgeordneten haben seit Jahren auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und auch parlamentarisch versucht diese Mißstände zu beseitigen unter anderem mit dem Antrag 118 A(E) - wozu aber SPÖ und ÖVP nicht bereit waren.

Die Problembereiche stellen sich daher nach wie vor wie folgt dar:

a) Banken kassieren überhöhte Zinsen:

GBVs, an denen Kreditunternehmungen und Versicherungen beteiligt sind, zahlen für die von ihnen aufgenommenen Kredite bis zu 13 % Zinsen, wie dies auch vom SPO - Bautensprecher im Zuge einer Debatte in der Sitzung des Nationalrates am 20.01.1999 bestätigt wurde. Obwohl die Geldmarktrefinanzierungssätze für GBVs lediglich 0,5% über dem Eurozinssatz für Dreimonatsgelder (derzeit 3,15 bis 3,20 % p.a.) somit bei 3,50 bis 3,75 % und bei Hypothekarkrediten bei 4,3 bis 4,5 % liegen. Dies bewirkt, daß die Mieter für jeden Prozentpunkt überhöhter Zinssätze mit monatlich zwischen 700 und 1200 öS je nach Wohnungsgröße) mehr belastet werden. Profiteur dieses Nichtagierens sind die Kreditinstitute, die meistens an der GBV beteiligt sind Die Tatsache, daß der SPÖ - Bautensprecher Eder in seiner parlamentarischen Anfrage 5180/J die überhöhten Zinssätze bei Wohnbaurdarlehen nunmehr selbst hinterfragt, kann nur als blanker Zynismus gewertet werden.

b) GBV kassieren Zinsen für bereits ausfinanzierte Darlehen:

GBV sind gemäß § 1417 WGG berechtigt, auch nach Rückzahlung aller Darlehen die Auslaufannuität in voller Höhe weiter zu verrechnen. Diese durch nichts gerechtfertigte Vorgangsweise war bereits Gegenstand eines parlamentarischen Antrages (118 A(E)) der Freiheitlichen Mandatäre im Jahr 1996. Unbeeindruckt davon waren SPÖ und ÖVP bis heute nicht bereit, der freiheitlichen Forderung auf Absenkung der Mieten nach Rückzahlung aller Darlehen auf den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nachzukommen. Den betroffenen Mietern wird dadurch eine Senkung der monatlichen Belastungen um rund 30 % bzw. werden Einsparungen in der Höhe von 2.000 bis 3.000 öS monatlich vorenthalten. Daß nunmehr nach fast drei Jahren die SPO diesen freiheitlichen Vorschlag aufgreift, ist als maßgebliche Eigenkritik zu werten.

c) GBV kassieren überhöhte Erhaltungsbeiträge:

Die Regierungsparteien erhöhten im Jahr 1993 mit dem 3. WÄG die wertgesicherten Erhaltungsbeiträge massiv auf 14,80 öS/m², Somit auf nunmehr 17,20 öS/m². Selbst der AK - Präsident Tumpel forderte daher am 14.08.1998 im Kurier, die Erhaltungsbeiträge auf maximal 11,50 öS abzusenken. Diese skandalöse rot schwarze Machterhaltungspolitik hat mittlerweile dazu geführt, daß Genossenschaftswohnungen gerade für die unteren Einkommensschichten teurer sind als Wohnungen von Privatvermietern (siehe AK - Studie September 1998). Trotz des Umstandes, daß der der SPÖ nahestehende AR - Vorsitzende des Verbandes der GBV bereits im Jahr 1990 folgendes ausführte:
" Wir fördern (...) nicht mehr diejenigen, die es unbedingt notwendig haben, sondern jene, die sich die von uns produzierten Wohnungen leisten können, "
hat die SPÖ bis dato keine Konsequenzen gezogen.

d) schwerwiegende Kontrolldefizite in den GBV

Die verstärkte Einflußnahme von Kapitalgesellschaften im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus hat dazu geführt, daß der Revisionsverband seine Aufgaben als Kontrollorgan und Interessensvertretung nicht mehr ausreichend wahrnehmen kann. Die Bestimmungen des Genossenschaftsrechtes betreffend die Genossenschaftsrevision zur Funktion des Verbandes sind überholt. Die an die Länder als Aufsichtsbehörden übermittelten Prüfberichte bleiben weitestgehend wegen der dargestellten politischen als auch persönlichen Verflechtungen unbeachtet.

e) Verfilzung von Führungsfunktionen in den GBV

Die Ausübung von Führungsfunktionen sowohl in Kreditinstituten bzw. Versicherungen und in GBVs führt zu einer unzulässigen Verquickung von unterschiedlichen Interessen. Zum einen da die Führungsfunktionäre in eine Kollision geraten zwischen den Interessen der Wohnungsnutzer und den Gewinninteressen der Kreditinstitute und Versicherungen.(siehe hierzu auch AK - Studie 1990)

Trotz des Vorliegens dieser auch von Experten einbekannten Mißstände ist die Bundesregierung bis dato nicht bereit, Initiativen im Interesse der Mieter zu setzen. Auch die mittlerweile vorliegende Regierungsvorlage 1674 d.B. enthält keinerlei Bestimmungen, die unter anderem dazu angetan wären, den von der AK bereits im Jahr 1 990 als problematisch bezeichneten starken Einfluß des Kreditapparates auf Gemeinnützige Wohnbauvereinigungen zu beseitigen. Dieser beherrschende Einfluß des Kreditapparates führt dazu, daß die SPÖ - und ÖVP nahen Banken und Versicherungen Milliarden Gewinne auf Kosten der Mieter lukrieren.

Die unterfertigten Abgeordneten erachten es aus den genannten Gründen als dringend geboten, daß noch in dieser Gesetzgebungsperiode sofortige Änderungen des WGG im Sinne des nachstehenden Dringlichen Antrages vorgenommen werden und stellen daher gem. § 74 a Abs. 1 iVm § 93 Abs. 1 GOG - NR nachstehenden

DRINGLICHEN ANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

Die Bundesregierung wird aufgefordert, umgehend dem Nationalrat entsprechende Gesetzesentwürfe vorzulegen, die die Umsetzung nachstehender Forderungen noch in dieser Gesetzgebungsperiode gewährleisten:

- 1) Der § 9 des WGG ist in der Hinsicht zu novellieren, daß Beteiligungen der Geld-, Versicherungswirtschaft, Interessensvertretungen und politischen Parteien an GBV ausgeschlossen sind.
- 2) Führungsfunktionäre von den unter Zif. 1 angeführten Institutionen sind von der Mitgliedschaft in Organen der GBV, z.B. Geschäftsführung und Aufsichtsrat, ausgeschlossen.
- 3) Die GBV sind anzuhalten, unverzüglich Initiativen zu setzen, um die derzeit weit überhöhten und nahezu sittenwidrigen Darlehensbedingungen auf ein marktkonformes Niveau zu bringen.
- 4) Der mit dem 3. WÄG festgelegte wertgesicherte Erhaltungsbeitrag in der Höhe von derzeit maximal 17,20 öS/ m² ist auf 11,20 öS/ m² abzusenken.
- 5) Nach erfolgter vollständiger Tilgung aller entsprechenden Kredite und Darlehen ist eine Absenkung der Mieten auf den bloßen Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag für geförderte Wohnhäuser sicherzustellen.
- 6) Die derzeitige Doppelfunktion des Revisionsverbandes als Interessensvertretung und Kontrollinstanz ist zu entflechten, um eine unabhängige Prüfung der GBV sicherzustellen. Die Kontrolle der GBV ist unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen dem Rechnungshof zu übertragen, zumal von den GBVs jährlich ein Förderungsvolumen in der

Höhe von 34 Mrd öS bewegt wird. Die Prüfberichte sind dem jeweiligen Landtag vorzulegen und zu veröffentlichen.

- 7) Eine Änderung des § 15 WGG ist in der Hinsicht durchzuführen, daß Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Möglichkeit haben, Eigentum an den aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unabhängig vom Errichtungszeitpunkt erwerben zu können.

In formeller Hinsicht wird ersucht diesen Antrag zum frühestmöglichen Zeitpunkt dringlich zu behandeln.