

5. MAI. 2000 17:04

SRZ +43 1 523 89 53 5

NR. 291 S. 1



1202/SN - 1291A

Stadt + Regional
Forschung GmbH

A - 1070 Wien
Lindengasse 26/2/3

Tel. +43+1/523 89 53 *
Fax +43+1/523 89 535

e-mail: srz@compuserve.com
<http://ourworld.compuserve.com/homepages/srz>

FAX-BEGLEITBRIEF

An Fax-Nummer: **40 110/2538**
 Empfänger/in: **Dr. Adolf KLAUSGRABER**
 Parlamentsvizedirektor
 Datum: **5. Mai 2000**
 Seiten inkl. Begleitbrief: **4**

Betrifft: Zl. 13080.0060/2-L1.3/2000

Sehr geehrter Herr Dr. Klausgraber!

Auf den beiliegenden 3 Seiten kommen wir dem Ersuchen des Bautenausschusses nach, zum Antrag 129/A betreffend die Wohnrechtsnovelle 2000 eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Wir beschränken uns dabei auf einige wenige Punkte, zu denen wir glauben, mit unserem Wissen dienlich sein zu können.

Wir danken für die Einladung und hoffen, den Beratungen einen sinnvollen Beitrag zu liefern.

Mit freundlichem Gruß

DI Peter Moser

Bank: ERSTE BANK der Österreichischen Sparkassen AG, BLZ 20111, Konto 063-13302
 Firmenbuchnummer 74580 b, Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien DVR 0749061
 wm00-fx

Wohnrechtsnovelle 2000 - Antrag 129/A

Stellungnahme der SRZ Stadt + Regionalforschung Wien

Dr. Karl Czasny, DI Peter Moser

1. Zu Änderungsvorschlägen betreffend das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (Artikel 1)

1.1 Investitionen zur Senkung des Verbrauchs, Deckung durch Betriebskosten (Z. 2)

Ob das in der Antragsbegründung erwähnte „volle Durchschlagen der Kostenreduktion im Entgelt“ (nach Abschluß der Refinanzierungsphase) tatsächlich eintreten wird, kann nicht generell gesagt werden. Nach Ausschöpfen der höchstzulässigen Refinanzierungsphase (15 Jahre) ist die getätigte Investition möglicherweise gar nicht mehr state of the arts und es sollte wieder eine Verbesserung nach demselben Finanzierungsmodell durchgeführt werden. Die Wohnungsnutzer würden dann wieder nicht in den Genuß der Betriebskostensenkung kommen. Die Intention, den Energieverbrauch gering zu halten, ist sicherlich unterstützenswert; daß die dafür erforderlichen Investitionen jedoch über die Differenz zwischen fiktiven und realen Betriebskosten (nicht weitergegebene Ersparnis) finanziert werden sollen, ist in der Realität für den Wohnungsnutzer wahrscheinlich sehr schwer kontrollierbar. Schon heute sind Transparenz und Verständlichkeit der Betriebskostenabrechnungen nur für einen winzigen Bruchteil der Bewohnerhaushalte gegeben. Eine Erleichterung stellt diese Finanzierungs- bzw. Abrechnungsform wohl kaum dar.

1.2 Erweiterung des Erhaltungsbegriffes (Z. 4)

Maßnahmen, die nach gängigem Verständnis jeder Mensch als Modernisierung oder Verbesserung bezeichnen würde und die das geltende Gesetz auch als nützliche Verbesserung bezeichnet, nun unter Erhaltungsmaßnahmen zu subsumieren, ist sachlich nicht gerechtfertigt. In der Begründung scheint dies auch den Antragstellern bewußt zu sein, da sie von „fiktiven Erhaltungsarbeiten“ sprechen. Der reale Grund, die vorgeschlagenen Maßnahmen als Erhaltungsmaßnahmen zu bezeichnen, liegt wohl in der Absicht, die im Falle von nützlichen Verbesserungen (§ 14b, Abs. 3) verankerten Mitspracherechte der Bewohnerhaushalte zu umgehen.

1.3 Mietkauf, Wohnungseigentumsoption (Z. 5)

Die grundsätzliche Frage, die in diesem Zusammenhang zu stellen wäre, ist jene nach dem ökonomischen Charakter der Anfangszahlungen: Sind Sie als erste Ratenzahlung und daher als Bestandteil einer Kaufleistung zu betrachten oder handelt es sich um eine Mietvorauszahlung? Im ersten Fall begründet die Zahlung einen Schritt in Richtung Eigentumswechsel im anderen Fall (Miete) nicht. In der politischen Auseinandersetzung spiegeln sich beide Betrachtungsweisen wider. Die beantragte Einziehung einer Obergrenze von 50 EURO pro m² macht diese grundsätzliche Unvereinbarkeit nur besonders aktuell. Theoretisch ist es überhaupt nicht argumentierbar, warum Anfangszahlungen unterhalb dieser Grenze nicht eigentumsbildend wirken, während höhere Beträge diese Eigenschaft sehr wohl haben.

In der Realität ist im Falle des Inkrafttretens der Wohnrechtsnovelle in der beantragten Form mit einer Erhöhung der laufenden Wohnkosten (Mieterhöhungen) zu rechnen, falls die gemeinnützige Bauvereinigung die Kaufoption verhindern will. Die Mietanstiege werden nicht nur von der Höhe der rückerstatteten bzw. nicht eingehobenen Anfangszahlung abhängen,

5. MAI. 2000 17:05

SRZ +43 1 523 89 53 5

NR. 291 S. 3

sondern auch von der allfälligen Notwendigkeit der Fremdmittelaufnahme durch die Bauvereinigung, mit denen die von den Mietern geleisteten Eigenmittel ersetzt werden.

Die Verschiebung von den Anfangszahlungen hin zu den laufenden Kosten ist auch deswegen problematisch, weil viele jüngere Familien gerade in den Anfangszahlungen von der älteren Generation unterstützt werden (wurden), jedoch die laufenden Wohnkosten aus dem eigenen Einkommen bestreiten, das dadurch stärker als bisher belastet werden würde.

Eine von uns, der SRZ Stadt + Regionalforschung, durchgeführte Studie (1996) zeigt, daß Eigentumswohnungssuchende zu 98 % höhere Anfangszahlungen und dafür niedrigere laufende Wohnkosten bevorzugen; bei Eigenheiminteressenten ist dieselbe Präferenz zu 89 % gegeben; rund drei Viertel der Mietwohnungsinteressenten ziehen die höheren Anfangszahlungen gegenüber höheren laufenden Wohnkosten vor.

Würde nun ein Bundesland auf die neuen Rahmenbedingungen (geringere Anfangszahlungen, höhere laufende Wohnkosten) mit einer entsprechenden Erhöhung der Förderung reagieren (das muß nicht zwangsläufig eine Änderung des Wohnbeihilfenanspruchs sein), dann besteht die Gefahr, daß Bewohnerhaushalte von Wohnungen, die in den letzten Jahren errichtet wurden, verstärkt in die neuen, besser geförderten Wohnungen (mit geringerer Anfangszahlungsverpflichtung) umziehen werden, was durchaus zu einer Steigerung der Leerstandsquote in diesem Bereich führen könnte. Dies ist umso mehr zu befürchten, als bei Auszug aus geförderter Miete die Rückzahlungskonditionen der beim Einzug bezahlten Eigenmittel lt. Antrag (Art. 1, Z. 8) günstiger als in der derzeit geltenden Fassung gestaltet werden sollten.

Ob die von den antragstellenden Abgeordneten angestrebte verstärkte Eigentumsbildung tatsächlich auf diese Weise erreicht wird, ist anzuzweifeln. Ersten Beobachtungen zufolge ist zwar eine Zunahme der Mietkaufoptionen festzustellen, jedoch auf Kosten des Anteils der direkten Eigentumswohnungskäufer. Geht man noch davon aus, daß nicht alle Mieter mit Mietkaufoption diese auch tatsächlich wahrnehmen werden, dann dürfte der Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand in seiner Entwicklung nicht signifikant beeinflusst werden. Was also übrigbleibt, ist der eher negativ einzustufende Effekt höherer laufender Wohnkosten für die Bewohner.

Schließlich wäre noch darauf hinzuweisen, daß der Antrag nur die gemeinnützigen Bauvereinigungen, nicht aber die gewerblichen Bauträger betrifft, die ebenfalls mit Fördermitteln bauen. Diese Ungleichbehandlung ist aus unserer Sicht nicht mit den leitenden Grundsätzen der Gemeinnützigkeit, wie sie im § 1 des WGG dargelegt sind, argumentierbar. Die Erleichterung der Bildung privaten Eigentums ist kaum eine Angelegenheit des Gemeinwohls.

2. Zu Änderungsvorschlägen betreffend das Mietrechtsgesetz (Artikel 2)

Vereinheitlichung des Abschlags bei befristeter Vermietung (Z 2 bis 4)

Befristungsabschläge sind generell problematisch, da sie sehr schwer überprüfbar sind. Eine von uns, der SRZ Stadt + Regionalforschung durchgeführte Studie (1995) ergab, daß von jenen untersuchten befristeten Mietverträgen, in denen ein Befristungsabschlag erforderlich gewesen wäre bei 35 % der Abschlag tatsächlich vorhanden war, bei 25 % kein Abschlag abgezogen wurde und bei 40 % aus dem Vertragstext nicht eruierbar war, ob ein Abschlag gewährt wurde. Derzeit spricht nichts gegen eine Änderung dieser Praxis.

5. MAI. 2000 17:06

SRZ +43 1 523 89 53 5

NR. 291 S. 4

Im Falle eines Inkrafttretens des Antrags vermuten wir nachstehende Auswirkungen: Da bei 3-Jahresverträgen auch kein größerer Abschlag als bei längerer Befristung zu gewähren ist, werden voraussichtlich vorwiegend solche Befristungen angeboten. Mieter, die einen länger geltenden Vertrag haben wollen, werden dafür vermutlich „Ablösen“ zahlen müssen. Der Haupteffekt wird sich aber in der Wohnungswechselquote niederschlagen: Das Problem des Stadtnomadentums wird sich noch mehr verschärfen. Schon jetzt hat der Sektor der privaten Miete die höchste Fluktuationsrate:

- Private Miete 14 %
- Eigentumswohnungen..... 6 %
- Gemeindewohnungen 6 %
- Geförderte Miete 10 %

(Quelle: SRZ SENSOR 98, Österreich insgesamt)

Die mit dem Antrag angestrebte Erleichterung der Befristung ist sicherlich nicht als Beitrag zur Befriedigung des Bedürfnisses nach Wohnsicherheit zu werten.

Wien, im Mai 2000.