

XXV.GP.-NR
605 /A(E) ENTSCHEIDUNGSANTRAG
23. Sep. 2014

der Abgeordneten Gabriela Moser, Albert Steinhauser, Freundinnen und Freunde

**betreffend der Wohnungseigentumsbegründung im Bereich von Baulichkeiten
gemeinnütziger Bauvereinigungen**

BEGRÜNDUNG

In den letzten Jahren wurden durchschnittlich 10.000 Wohnungen pro Jahr, das sind 60% der Neubauleistungen, größtenteils mit öffentlichen Fördergeldern als Mietkaufobjekte errichtet. Derzeit umfasst der Bestand an Wohnungen mit Kaufoption ca. 111.000 Wohnungen. Dieser bildet ca. 20% des gesamten gemeinnützigen Mietwohnungsbestandes! Nachdem die derzeitige Übereignungsquote bei ca. 30% liegt, gehen jährlich an die 3.000 Wohnungen dem Bestand an preisgeregelten (langfristig günstigen) Mietwohnungen verloren und wandeln sich von Niedrig-Mietobjekten zu Hochpreisimmobilien, die nicht durch Neubauleistung ersetzt werden können. Wegen der höheren „Marktmieten“ für diese Mietkaufwohnungen, in denen das WGG miethöhenmäßig außer Kraft gesetzt wurde, steigen die Wohnkosten und damit der Bedarf an Wohnbeihilfe. Angesichts der höheren Mieten auf dem „freien Marktsegment“ bedeutet dies eine zusätzliche Verteuerung der Wohnungskosten.

Jeglicher Rechtssystematik zuwider bildet eine im Mietkauf erworbene Wohnung bei Rückzahlung der Förderung eine Ausnahme vom Grundsatz „einmal WGG, immer WGG“, denn vermietet der Käufer die mit öffentlichen Wohnbaufördermitteln errichtete Wohnung weiter, gelten nicht mehr die zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG, sondern das MRG nach Maßgabe des § 1 Abs 1, 2 und 4 MRG.

Vor allem angesichts der größeren Differenz zwischen Verkaufspreis der GBV und den Marktpreisen (zw. 500.- und 2.000.- Euro in den Ballungsgebieten) wird auch der Immobilienspekulation Tür und Tor geöffnet, die letztlich dazu führen kann, dass die womöglich fremdfinanzierte geförderte Wohnung durch den am Marktpreis orientierten Mietzins des neuen Mieters abgezahlt wird, obwohl es sich eigentlich um eine „WGG-Wohnung“ handelt.

Beispiele aus der Branche zeigen, dass eine gemeinnützige Wohnung um 160.000 Euro gekauft und binnen Wochen um 240.000 Euro verkauft wurde; dass derartige Wohnungen bereits vor Unterschrift unter dem Kaufvertrag bereits inseriert wurden; dass sofort außerbücherlich weiterverkauft wurde und dass das Optionenrecht bereits an Immobilienentwickler weiterverkauft wurde.

Eine Änderung des Mietkaufs im WGG in der Richtung, dass die Wohnungen auch nach dem Abverkauf ins Wohnungseigentum weiterhin den Regeln des WGG und damit einem niedrigerem Mietregime unterworfen bleiben, erscheint angesichts der gestiegenen Mieten und der missbräuchlichen Immobilienspekulationen dringend

notwendig. Denn der permanente Abfluss eines Drittels der von Gemeinnützigen errichteten kostengünstigen Mietwohnungen ist vor allem langfristig problematisch, da sich die Zahl der kostengünstigen ausfinanzierten Wohnungen drastisch reduziert.

Dieses Problem wird indirekt auch im Regierungsprogramm angesprochen, denn es sieht eine „Anpassung der gesetzlich normierten Einräumung der Mietkaufoption bei Neu- und Wiedervermietung“ vor (S. 60) Die einfachste Lösung besteht in der Streichung der Ausnahme „einmal WGG, immer WGG“ (§ 20 Abs 1Z 2a WGG), also nur Kauf für Eigennutzung und/oder Bindung an das Kostendeckungsprinzip bei Vermietung.

Die unterfertigenden Abgeordneten stellen daher folgenden

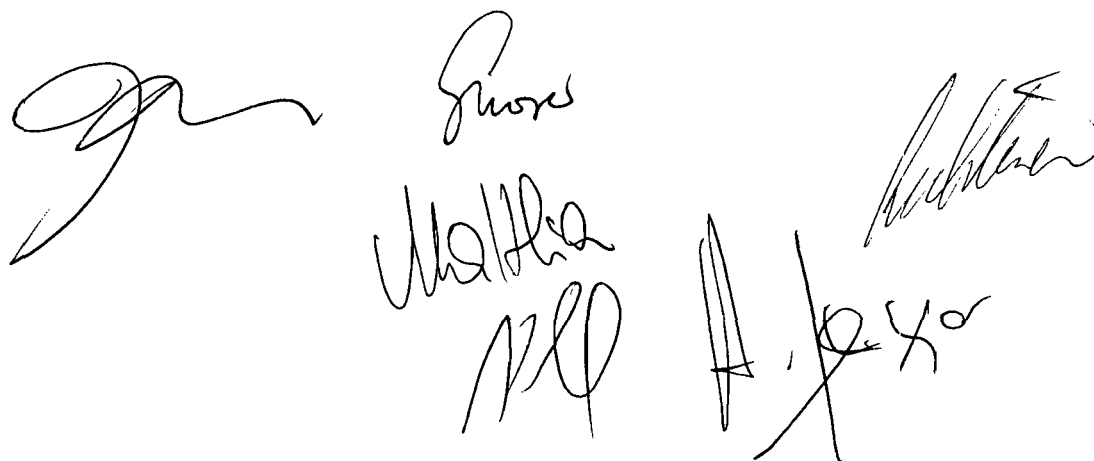
ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

Die Bundesregierung und insbesondere der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft wird aufgefordert, die Möglichkeit der nachträglichen Übertragung des Eigentums an Baulichkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung insofern gesetzlich einzuschränken, als es den Bauvereinigung zukünftig selbst überlassen bleiben soll, eine solche Möglichkeit bei erstmaliger Vermietung vertraglich vorzusehen.

Wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit nachträglich Wohnungseigentum begründet worden ist, sollen darüber hinaus im Fall einer Weitervermietung zukünftig ausschließlich die Mietzinsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Anwendung kommen.

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Wirtschaft und Industrie vorgeschlagen.



The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: a large, stylized signature; a signature that appears to be 'Gruers'; a signature that appears to be 'Walter'; and a signature that appears to be 'A. P. 40'.