



ÖSTERREICHISCHER
VERBAND
GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

An das
Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft
Post.c17@bmwfw.gv.at
Präsidium des Nationalrates
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, 19.11.2015
Fei/ASt

**Betreff: Entwurf eines Bundesgesetzes,
mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung
einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und
das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen
zur Förderung des Wohnbaus und
das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden
GZ: BMWFW-50.080/0003-C1/7/2015
Stellungnahme im Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Begutachtungsentwurf für ein Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) und die Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erlaubt sich der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV Verband) beiliegende Stellungnahme abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

STELLUNGNAHME

Vorbemerkung:

Eingangs möchten wir unsere Verwunderung zum Ausdruck bringen, dass der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband nicht - wie 123 andere Adressaten auch - zur Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeladen wurde. Repräsentiert er doch als Interessenvertretung der 189 gemeinnützigen Bauvereinigungen die Normunterworfenen des zur Änderung anstehenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Artikel 1: Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank [WBIB-G]

I. Allgemeines:

Der GBV Verband begrüßt die Gründung einer Wohnbauinvestitionsbank, mit der in fünf bis sieben Jahren die Errichtung von zusätzlich insgesamt rd. 30.000 kostengünstigen Wohnungen vor allem in den Ballungsregionen angestoßen werden soll. Dabei ist beabsichtigt, Darlehen der Europäischen Investitionsbank aufzunehmen und auf Basis einer Haftungsvereinbarung zwischen Bund und WBIB als Finanzierungsmittel zur Errichtung von neuen Wohnungen und Wohninfrastruktur an die Bauträger und Gemeinden weiterzureichen. Insgesamt soll durch die Wohnbauoffensive ein zusätzliches Investitionsvolumen von 5,75 Mrd. Euro ausgelöst werden.

Schon frühzeitig hat der GBV Verband auf den angespannten Wohnungsmarkt in den Städten aufmerksam gemacht und zusätzliche Instrumente zur Forcierung des Wohnungsneubaus eingefordert. Ein erhöhter Wohnungsbedarf trifft dort auf ein zu geringes Angebot geförderter bzw. leistbarer Wohnungen. Dies hat ursächlich damit zu tun, dass die Förderungszusicherungen für den Mietwohnungssektor seit 2009 deutlich zurückgegangen und erst zuletzt wieder etwas angestiegen sind.

Erfreulich ist daher, dass zum einen mit dem nunmehr geschnürten Bauprogramm der Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen gegengesteuert wird und zum zweiten mit der Wohnbauinvestitionsbank nicht nur die Kapitalaufbringung erleichtert wird, sondern mittel- bzw. langfristig durch die Mittelrückflüsse ein revolvierendes Finanzierungssystem entstehen soll, das zusätzlich zur Wohnbauförderung der Bundesländer für eine höhere Neubauleistung sorgt.

Für das Gelingen bzw. die rasche Umsetzung der Wohnbauoffensive werden drei Faktoren entscheidend sein:

- a) Erstens ist darauf zu achten, dass die administrativen und bautechnischen Verfahren sowie auch die Richtlinien und Voraussetzungen zur Vergabe der Finanzierungsmittel eine möglichst zeitnahe Umsetzung der Projekte ermöglichen.
- b) Zweitens braucht es maßvolle baulichkeitsbezogene Qualitätsstandards. Die baukostenintensiven Vorschriften der Wohnbauförderungen sind für die Wohnbauoffensive zu hinterfragen.
- c) Drittens sind zur Forcierung des Wohnungsneubaus dringend Grundstücke zu angemessenen Konditionen erforderlich. 80% aller gemeinnützigen Bauvereinigungen haben in einer Umfrage die zunehmende Bodenknappheit als das gravierendste Hindernis für die Errichtung leistbarer Wohnungen angegeben. Erforderlich sind daher wirksame baulandmobilisierende Instrumente und Maßnahmen. An dieser Stelle sei an die im Regierungsprogramm verankerte Zielsetzung

erinnert, im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Liegenschaften (Heeresareale, Bundesforste) für den geförderten Wohnbau bereitzustellen. Auch braucht es eine verfassungsrechtliche Klarstellung zur Anwendung von baulandmobilisierenden Instrumenten in den Ländern und Gemeinden. Vielerorts scheitert die Anwendung baulandmobilisierender Instrumente, wie z.B. Maßnahmen der Vertragsraumordnung, in den Ländern bzw. Gemeinden an verfassungsrechtlichen Bedenken.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

1. Zu § 4 Abs. 2 WBIB-G:

Gem. § 4 Abs. 2 WBIB-G hat der Finanzierungs- und Förderungswerber die Einräumung eines Anspruches auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum vertraglich vorzusehen, sofern die „Voraussetzungen gem. § 15c Abs. 1 Z 1 lit.a WGG“ (richtigerweise müsste es hier § 15c lit.a Z 1 WGG heißen) vorliegen.

Die Voraussetzung gem. § 15c lit.a Z 1 WGG („Zusicherung der öffentlichen Förderung nach dem 30. Juni 2000“) sind mit Abs. 3 des § 4 WBIB-G erfüllt, demzufolge vorzusehen ist, dass durchschnittlich jährlich mindestens 50% aus bundesbehafteten Mitteln zu vergebende Finanzierungen für baulichkeits- oder projektbezogene Co-Finanzierungen zu Mitteln der für den Wohnbau zweckgewidmeten Wohnbauförderung der Länder zur Verfügung stehen.

Klarzustellen ist, dass eine Verpflichtung zur Einräumung eines Anspruches auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum nur dann zur Anwendung kommt, wenn die von der WBIB vergebenen Darlehen durch eine Refinanzierung von bundesbehafteten Finanzmitteln der EIB erfolgt. Kein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum entsteht hingegen im Falle der Refinanzierung durch andere Finanzierungsmittel.

2. Zu § 5 Abs. 2 Z 5 WBIB-G:

Die in den Richtlinien in § 5 Abs. 2 Z 5 WBIB-G angeführte Bestimmung zur „Einhaltung baulichkeitsbezogener Energieeffizienzkriterien zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ sollte nicht über das Niveau der derzeit geltenden Bauordnungen hinausgehen.

3. Zu § 7 Abs. 1 WBIB-G:

Die in § 7 Abs. 1 WBIB-G vorgesehenen Ausfallsbürgschaften für Kreditoperationen der WBIB sollten durch eine Bürge-Zahler-Haftung ersetzt werden. Ändernfalls müsste die Europäische Investitionsbank eine Nebengebührensicherstellung in der Höhe von 20-30% vorsehen. Bei einer Haftungssumme von 500 Mio. Euro würde sich dadurch die ausbezahlte Summe auf 350-400 Mio. Euro reduzieren und damit eine geringere Finanzierungsleistung zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungen und Arbeitsplätzen nach sich ziehen.

Darüber hinaus müsste dadurch die Haftungsprämie für 500 Mio. Euro auf einen geringeren Darlehensbetrag umgelegt werden, was einen Anstieg auf 0,45% bewirken und dadurch wiederum die Wirtschaftlichkeit der Initiative gefährden würde.

Artikel 3: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

I. Allgemeines:

Flankierend zur Schaffung einer Wohnbauinvestitionsbank soll es auch zu einer Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kommen. Ziel ist dabei eine Effizienzsteigerung im WGG, um damit

das Konjunkturpaket rascher und effizienter umsetzen zu können. Einzelne im Entwurf angeführte Maßnahmen laufen dieser Zielsetzung zuwider und stellen eine massive Mehrbelastung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bzw. der Mieter dar. Angesprochen ist hier im Konkreten die umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters im Wohnungsinneren, die im Sinne des Kostendeckungsprinzips des WGG im Wege des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages durch die Mieter letztlich selbst zu tragen ist. Details dazu siehe unsere Ausführungen zu Art. 3 Z 14 (§ 14a WGG).

Die umfassende Erhaltungspflicht führt nicht zu einem beabsichtigten Investitionsschub in den Neubau und der thermischen Sanierung, sondern verursacht Mehrkosten und bindet die Mittel für die wohnungsinnesseitige Sanierung.

Bereits in den letzten Jahren sind die Instandhaltungsaufwendungen durch gestiegene Anforderungen und erhöhte Standards im Rahmen von thermischen Sanierungsmaßnahmen und wohnungsinnesseitigen Brauchbarmachungen wie auch Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit stark angestiegen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass diese Mehraufwendungen durch die Einnahmen aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) keine Deckung mehr finden und es für eine – auch im Regierungsprogramm verankerte – Investitionskraftstärkung zusätzliche Maßnahmen braucht.

Mit der Einführung der umfassenden Erhaltungspflicht wurde indes kein Entlastungs- sondern vielmehr ein Belastungspaket geschnürt. Neu hinzukommenden Instandhaltungsanforderungen stehen auch nach der geplanten Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages im neu gefassten § 14d WGG nicht ausreichende Mittel gegenüber. Hinzu kommt das „Damoklesschwert“ des individuellen Antragsrechts des Mieters und der Gemeinde zur Herstellung der Barrierefreiheit, was zu starken Mieterhöhungen und damit zu unvermietbaren Wohnungen führen kann. Überdies sind damit zusätzliche aufwendige bürokratische Verfahren und eine drohende Kostenlawine für die GBV verbunden.

Insgesamt stellt die im WGG geplante umfassende Erhaltungspflicht eine gröbliche Ungleichbehandlung gegenüber dem dem MRG-Regime unterliegenden privaten Immobiliensektor dar und wird als solche entschieden abgelehnt.

Bedauerlicherweise werden durch die umfassende Erhaltungspflicht einzelne begrüßenswerte Maßnahmen wie die Verankerung des Generationenausgleichs im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum und die Verrechenbarkeit von Um- und Anschlussfinanzierungen überlagert.

II. Zu den Änderungen des WGG:

1. Zu Art. 3 Z 2 (§ 3 WGG):

Sofern der Entfall der Bedarfsprüfung im Hinblick auf EU-rechtliche Regelungen tatsächlich erforderlich ist, sollte zur Gewährleistung der betriebswirtschaftlichen Erfordernisse im Zusammenhang mit einer beginnenden Bautätigkeit und zur Sicherung der Seriosität der Marktteilnehmer im Gegenzug jedenfalls zur Sicherung der Kunden in § 6 Abs. 2 WGG eine Erhöhung der Mindestkapitalanforderung bei der Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung in Form einer Kapitalgesellschaft auf 5 Mio. Euro, analog zum Bankwesengesetz, berücksichtigt werden.

2. Zu Art. 3 Z 4 (§ 7 Abs. 6 WGG):

Die vorgesehene Verkürzung der Reservekapitalverwendungsfrist von 3 auf 2 Jahre ist aufgrund der üblichen Projektlaufzeiten – die sich durch immer aufwendigere Planungs- und Genehmigungsverfahren weiter ausdehnen – nicht sachgerecht und stellt eine kontraproduktive Maßnahme dar, da dadurch (insbesondere kleinere) Bauvereinigungen mit unregelmäßigen Bauvolumina zu einem allenfalls den Kriterien des § 23 WGG widersprechenden Eigenkapitaleinsatz gedrängt werden.

3. Zu Art. 3 Z 6, 13 und 23 [§ 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a WGG und § 39 Abs. 18 Z 2 WGG]:

Die Einführung eines „Grenzbetrages“ für das Nettoentgelt iSd § 14 Abs. 1 bis 3 WGG in § 13 Abs. 6 und § 14 Abs. 7a WGG sowie § 39 Abs. 18 Z 2 WGG wird ausdrücklich begrüßt. Der für den „Grundmietzins“ vorgesehene Betrag von 1,75 Euro/m² soll lt. Entwurf aber erst ab 2018 mit der durchschnittlichen VPI-Steigerung der letzten beiden Jahre valorisiert werden.

Nach der derzeitigen gesetzlichen Regelung würde es bereits ab April 2016 zur Wertanpassung der § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a bzw. 39 Abs. 18 Z 2 WGG-Mieten auf voraussichtlich 3,53 Euro/m² kommen. Da die 5%-Schwelle zur EVB-Valorisierung nicht überschritten wird, erhöht sich zu diesem Zeitpunkt der Grundmietzins unter Berücksichtigung der EVB II-Stufe von 1,73 Euro/m² auf 1,82 Euro/m². Der vorgesehene Grundmietzins von 1,75 Euro/m² fällt somit um 0,07 Euro/m² niedriger aus als der für 1.4.2016 nach der aktuellen Valorisierungsregelung zu erwartende Betrag.

Diese Aussetzung der Valorisierung ist nicht sachgerecht und stellt eine Ungleichbehandlung gegenüber dem privaten/gewerblichen Wohnungssektor dar.

Insgesamt kommt es durch die Sistierung der Wertanpassung des Grundmietzinses bis 2018 zu einem Einnahmenentfall bzw. einer Ertragsschmälerung, die auf rd. 15 Mio. Euro zu veranschlagen ist. Vorgeschlagen wird daher die Berücksichtigung der für April 2016 vorgesehenen Valorisierung auf 1,82 Euro/m².

Überdies sollte in einer Übergangsregelung berücksichtigt werden, dass es bei laufenden Mietzins- bzw. Entgeltvorschreibungen nach der bisherigen Rechtslage zu keinen Absenkungen kommt. Darüber hinaus sind Übergangsregelungen für Altverträge gem. § 13 Abs. 6, § 14 Abs. 7a und § 39 Abs. 18 Z 2 WGG vorzusehen. Gleichfalls sollte im Sinne einer ausreichenden Vorbereitungszeit für eine reibungslose Umsetzung die Neuregelung erst zum 1.7.2016 zur Anwendung kommen.

4. Zu Art. 3 Z 9 [§ 14 Abs. 2 bis 2b WGG]:

Die Erweiterung des Verteilungszeitraumes von 10 auf 20 Jahre im Rahmen von EVB-Erhöungsverfahren gem. § 14 Abs. 2 WGG ist zu begrüßen. Durch die Ausdehnung ist eine sozial verträglichere Refinanzierungsmiete möglich, sofern Finanzierungen und Förderungen auf den entsprechenden Zeitraum gewährt werden.

Die sprachlich etwas unglückliche Formulierung der „barrierefreien Maßnahmen“ in § 14 Abs. 2b WGG sollte durch den Terminus „Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit sowie zur Schaffung eines barriereermindernden Zustandes nach Maßgabe der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten“ ersetzt werden.

Dies ist deshalb erforderlich, weil der Begriff „barrierefreie Maßnahmen“ in der ÖNORM B1600 u.a. im Sinne der Schwellenfreiheit, Rampenneigung, Wenderadien und Anfahrtsräume sowie Gangbreiten einen sehr engen Auslegungsmaßstab erfährt und dadurch Nachrüstungen von altem Wohnhaus- und Wohnungsbestand nur mit sehr hohem Mitteleinsatz durchführbar sind. Die Refinanzierung dieser Maßnahmen führt in weiterer Folge zu sozial unverträglichen Entgelterhöhungen.

5. Zu Art. 3 Z 14 [§ 14a WGG]:

§ 14a WGG des Entwurfes sieht die Überwälzung der gesamten Erhaltung der Baulichkeit und der Bestandobjekte auf den Vermieter vor und schreibt mit der Übernahme des § 1096 ABGB die umfassende Erhaltungspflicht der GBV fest.

Diese Regelung wird als überschießend entschieden abgelehnt, da der umfassenden Erhaltungspflicht nicht ausreichende Einnahmen durch die in § 14d WGG in Aussicht gestellten Mehreinnahmen aus der Einhebung eines geringfügig höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) gegenüberstehen. Die nicht ausreichend gedeckten Kosten der zusätzlich anfallenden Maßnahmen führen entweder zu Einschränkungen bei sonstigen Sanierungsmaßnahmen [thermische Sanierungen] oder zu EVB-Erhöungsverfahren gem. § 14 Abs. 2 WGG und damit einer Mehrbelastung der Mieter.

Abgelehnt wird die Ausweitung der Erhaltungspflichten auch deshalb, weil sie eine Ungleichbehandlung gegenüber dem privaten Vermietungssektor darstellt. Das Mietrechtsgesetz (MRG) sieht keine umfassende Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB vor.

Bereits jetzt sieht sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft aufgrund erhöhter Anforderungen mit stark gestiegenen Kosten (insgesamt rd. 700 Mio. Euro pro Jahr) für die Instandhaltung konfrontiert. Diese können durch die laufende EVB-Einhebung und EVB-zweckgewidmeten Erträge nicht mehr aufgebracht, sondern nur mittels fremd- und eigenmittelfinanzierter Vorlagen bedeckt werden. Das Volumen der Instandhaltungsvorlagen beläuft sich auf rd. 1,7 Mrd. Euro, mit 30% bzw. 700 Mio. Euro wird ein immer größerer Anteil aus Eigenmittel der GBV finanziert.

Seit Jahren macht die gemeinnützige Wohnungswirtschaft auf die Probleme bei der Erhaltung und Verbesserung aufmerksam:

- Die Anforderungen und Standards bei Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen nehmen laufend zu. Dies betrifft nicht nur kontinuierlich steigende Standards für energetische Maßnahmen (Wärmedämmung, Heizungssysteme), sondern auch die Anforderungen der Barrierefreiheit, an deren erster Stelle der Einbau von Aufzügen steht. Auch bei wohnungssinnseitigen Sanierungen kommt es durch die Anpassung an aktuelle Standards zu Kostenerhöhungen. Großinstandsetzungsmaßnahmen (Heizungseinbau bzw. -umbau, Wärmedämmung, Fenstertausch, Aufzugseinbau, Wohnungssanierungen) an Gebäuden schlagen sich mit durchschnittlich rd. 35.000 Euro pro Wohnung nieder. Auch für heute neu errichtete Bauten sind künftig höhere Erhaltungsausgaben aufgrund neuer Bauteile (z.B. Lüftungsanlagen) absehbar.
- Während die Beträge des seit 1994 im Wesentlichen unveränderten EVB-Modells lediglich mit dem VPI angepasst wurden, hat sich der relevante Baupreisindex in diesem Zeitraum dynamischer entwickelt. Er ist zwischen 1985 und 2015 um 118% gestiegen, die EVB-Maximalstufe hingegen nur um 109%.

Damit ist in mehrfacher Hinsicht ein Wertverlust der bestehenden EVB eingetreten: zum einen im Hinblick auf die Preisentwicklung und zum anderen in Bezug auf die Kosten erhöhter Bau- und Ausstattungsstandards sowie gesetzlich geforderter Maßnahmen, wie z.B. die Vorlage eines Energieausweises oder Elektrobefundes.

Der Wertgehalt des neuen EVB-Modells, das eine gleitende Anhebung des EVB zwischen dem 6. und 30. Jahr auf 2 Euro/m² ermöglichen soll, lässt sich wie folgt darstellen: In einem 100-jährigen Betrachtungszeitraum bringt die Erhöhung des EVB ein Plus von rd. 20.000 Euro pro Wohnung. Festzuhalten ist, dass sich die Mehreinnahmen erst ab dem 30. Jahr aufbauen. Werden die seit 1985 auf Basis der Baupreisentwicklung eingetretenen Entwertungen des EVB berücksichtigt, reduziert sich dieser Betrag. Ein mit dem Baupreisindex aufgewerteter EVB der Höchststufe mit der Basis 1985 müsste heute rd. 1,78 Euro/m² betragen. Nach Anhebung auf 2 Euro/m² verbleiben daher zur Finanzierung zusätzlicher Instandhaltungsarbeiten nicht 0,29 Euro/m² sondern nur 0,22 Euro/m². In einem 100-jährigen Betrachtungszeitraum beträgt die Erhöhung umgerechnet rd. 13.000 Euro pro Wohnung.

In Anbetracht der o.a. erhöhten Anforderungen an die Instandhaltung sind diese prognostizierten Mehreinnahmen unzureichend.

Die nunmehr im Entwurf vorgesehene Ausweitung der Erhaltungspflicht des Vermieters gem. § 1096 ABGB im Wohnungsinnen erhöht demgegenüber die Instandhaltungsanforderungen und wird dadurch das angespannte Einnahmen-Ausgaben-Verhältnis noch weiter verschärfen und überdies bei Verletzung der Erhaltungspflicht Mietzinsminderungsansprüche zur Folge haben.

So schreibt § 14a Abs. 2 Z 2 und 2b WGG erweiterte Brauchbarmachungsarbeiten bei Neuvermietung und Erhaltungsarbeiten bei aufrechtem Mietverhältnis vor:

- Brauchbarmachung bei Neuvermietung:
Künftig soll der brauchbare Zustand gem. § 14a Abs. 2 Z 2 WGG auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, eine zeitgemäße Badegelegenheit und Wärmeversorgung sowie auch Maßnahmen, die bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahren alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienenden Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung, umfassen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zum Gesetzestext in den erläuternden Bemerkungen ein Anspruchsrecht des Mieters verneint wird.

- Instandhaltungsarbeiten bei aufrechtem Mietverhältnis:
Mit § 14a Abs. 2 Z 2b WGG sollen verpflichtende Instandhaltungsarbeiten der in ihrer Brauchbarkeit beeinträchtigten Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände während der Dauer der Mietverhältnisse eingeführt werden. Daraus resultieren eine Fülle neuer kostenintensiver Aufgaben wie z.B. die Erneuerung der in ihrer Brauchbarkeit beeinträchtigten Malereien, Tapeten, Bodenbeläge und Verfließungen, die Reparatur oder Austausch schadhafter oder verkalkter Armaturen, aber auch typischerweise von den Mietern zu erneuernde Gegenstände wie z.B. Brauseschläuche, die Erneuerung von Silikonfugen, die Reparatur oder Austausch schadhafter Zu- und Ableitungen auch außerhalb des Mauerwerks, Siphonen, Waschmaschinenschläuche sowie undichter Klosettspülungen. Es ist naheliegend, dass die neue Rechtslage den Instandhaltungsaufwand weiter erhöht und damit letztlich - entsprechend dem WGG-Kostendeckungsprinzip - eine zusätzliche Belastung für die Mietergemeinschaft aufgrund notwendig werdender höherer EVB-Einhebungen nach sich ziehen wird.

Nicht klar ist in diesem Zusammenhang, was bei den nunmehr verpflichtend durchzuführenden Brauchbarmachungsarbeiten unter dem Erfordernis der „im Stand der Technik entsprechender Ausstattung“ in § 14a Abs. 2 Z 2 WGG zu verstehen ist.

6. Zu Art. 3 Z 16 [§ 14c WGG]:

Neben den Instandhaltungsarbeiten bei Neuvermietung und aufrechtem Mietverhältnis sollen von der Erhaltungspflicht nunmehr auch die fiktiven Erhaltungsarbeiten in § 14a Abs. 2 Z 7 WGG umfasst sein. Bislang galten die Durchführung behinderten-, alten- und kindergerechter Maßnahmen neben Maßnahmen zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung einer Baulichkeit „unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten“ als fiktive Erhaltungsarbeiten. Mit der neuen Ziffer 7 des § 14a Abs. 2 soll künftig nur mehr die unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln herbeigeführte barrierefreie oder altengerechte Ausstattung der Wohnung bzw. Baulichkeit sowie kindergerechte Maßnahmen in der Baulichkeit unter diese Arbeiten fallen.

Künftig soll der Gemeinde und jedem einzelnen Mieter gem. § 14c Abs. 1 WGG ein Antragsrecht auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gem. § 14a Abs. 2 Z 1 bis 4 sowie 6 und 7 WGG und sohin insbesondere auch auf Herstellung der Barrierefreiheit zukommen.

Diese Regelung wird - auch in Hinblick auf fehlende gleichartige Regelungen im Bereich der MRG-Bestandobjekte - als nicht sachgerecht abgelehnt. Die Herstellung einer behinderten- und altengerechten Ausstattung stellt zweifellos ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel dar. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft kommt dieser Aufgabe auch nach Möglichkeit nach.

Ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten stellen aber insbesondere über Einzelantrag von Mietern und [nicht mitfinanzierenden] Gemeinden veranlasste Maßnahmen zur Durchführung behinderten- oder altengerechter Maßnahmen einen nicht akzeptablen Eingriff in die Gestion der Bauvereinigungen dar und verursachen erhebliche Mehrkosten für die Bewohner [insbesondere bei Umbau der Stiegenhäuser]. Da es sich bei der Herstellung der Barrierefreiheit überwiegend um den Einbau von Aufzügen handelt, wären von dieser Erhaltungspflicht insbesondere kleinere Wohngebäude mit typischerweise geringerer Mittelausstattung in hauptsächlich ländlichen Regionen überproportional betroffen. Einen nicht unerheblichen Kostenfaktor stellt dabei der laufende Betrieb von Aufzugsanlagen dar.

Es ist zu befürchten, dass durch die umfassende Erhaltungspflicht in Verbindung mit der gerichtlichen Durchsetzungsmöglichkeit des Mieters und der Gemeinde entweder intensivere Großinstandsetzungsmaßnahmen künftig unterbleiben oder unter Zuhilfenahme gerichtlich erhöhter EVB (über welche in einem einheitlichen Verfahren entschieden werden sollte) finanziert werden müssen.

Als wesentliche Belastung für die Bewohner kann die umfassende Erhaltungspflicht dazu führen, dass

- die durch die Verlängerung der Refinanzierungsdauer auf 20 Jahre angestrebte Reduktion der Schlichtungs- bzw. Gerichtsverfahren nach § 14 Abs. 2 WGG konterkariert wird.
- die mangelnde Differenzierung zwischen normaler und übermäßiger Abnutzung nicht nur eine Vervielfachung gerichtlicher Verfahren, sondern auch vermehrte Aufwendungen aus sorglosem Gebrauch der Bestandobjekte zur Folge hat.
- der EVB-Topf der Mietergemeinschaft durch einzelne antragsgeneigte Bewohner übermäßig belastet wird.

Insgesamt stellt die umfassende Erhaltungspflicht einen „Paradigmenwechsel“ für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft dar. Insoweit ist den diesbezüglichen Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen zu widersprechen. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft nimmt zwar eine „besondere Marktstellung“ ein und übt auch eine „besondere soziale Verantwortung“ gegenüber ihren Bewohnern aus, muss zur Instandhaltung ihrer Objekte aber mit deutlich weniger Einnahmen als der gewerblichen/privaten Wohnimmobiliensektor auskommen. Wird die umfassende Erhaltungspflicht mit ihren erhöhten Anforderungen an die Instandhaltung im Wohnungsinernen nun und nur im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eingeführt, führt dies zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Schlechterstellung des gemeinnützigen Wohnungssektors.

7. Zu Art. 3 Z 17 (§ 14d WGG):

Anstelle des aktuellen EVB-Stufenmodells sieht der Gesetzesentwurf einen gleitenden Anstieg des EVB vom 6. Jahr bis zum 30. Jahr auf 2 Euro/m² vor. Die Neuregelung der EVB-Dotierung wird grundsätzlich begrüßt, da sie sowohl eine sozial verträglichere Einhebung als auch eine Anhebung des Maximal-EVB von derzeit 1,71 Euro/m² auf 2 Euro/m² ermöglicht.

Wie oben gezeigt, resultieren aus dem neuen EVB-Modell aber nur geringfügig höhere Mehreinnahmen. Diese können die Mehraufwendungen aus der umfassenden Erhaltungspflicht nicht kompensieren.

Hervorstreichen ist hierbei, dass das Mehraufkommen aus der auf dem neuen Modell basierenden EVB-Einhebung nur in langfristiger Betrachtung zutreffend ist. In bestehenden Objekten sind die erhöhten EVB noch nicht vereinnahmt worden. Eine übergangslose Einführung der umfassenden Erhaltungspflicht wird daher zur Unterdeckung der zusätzlichen Instandhaltungspflichten führen, da die EVB bereits langfristig verplant sind.

Zu berücksichtigen ist weiters, dass die EVB-Höchststufen vor allem in strukturschwachen Regionen aufgrund mangelnder Leistbarkeit für die Bewohner oftmals nicht ausgeschöpft werden können. Den Mindereinnahmen stehen nunmehr die erweiterte Instandhaltungspflicht und der Mietzinsminderungsanspruch der Mieter gegenüber.

Dringend erforderlich ist daher ein Übergangsrecht, bei dem darauf zu achten ist, dass der Umstieg vom alten EVB-Stufen- auf das neue Glättungs-Modell zu keiner Absenkung auf die niedrigere EVB-Linie (11. – 15. Jahr, 21. – 25. Jahr) führt, sondern nur zu jenen Zeitpunkten (16. – 21. Jahr, 26. – 30. Jahr) erfolgt, bei denen eine Anhebung des EVB möglich ist. Andernfalls würden

- laufende Refinanzierungen von Sanierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten durch bereits verplante EVB gefährdet und
- die zwischen dem 11. und 15. Jahr anfallenden Brauchbarmachungen eingeschränkt,
- die zwischen 21. und 25. Jahr geplanten Sanierungsarbeiten in Frage gestellt und dadurch
- gerichtliche EVB-Erhöungsverfahren fällig sowie auch
- die im Zuge der nachträglichen WE-Übertragung vorgesehene Dotierung der WE-Rücklage durch die nicht verbrauchten EVB geschmälert.

Darüber hinaus ist es für eine reibungslose Umsetzung des neuen EVB-Modells wichtig, die Neuregelung erst zum 1.7.2016 zur Anwendung kommen zu lassen.

Bei der Regelung der gleitenden Einhebung der EVB ist es in § 14d Abs. 2 WGG zu einem Redaktionsversehen gekommen. Nach der aktuell vorliegenden Fassung beginnt die gleitende Erhöhung des EVB nicht ab dem sechsten sondern erst ab dem siebten Jahr, da erst dann fünf Jahre plus ein weiteres Jahr vorbei sind. Daher ist eine exakte Formulierung im Gesetzestext wünschenswert, die die in den Erläuterungen beschriebenen EVB-Einhebungshöhen bzw. -Anhebungen („Für fünf Jahre ab Erstbezug wird ein Betrag von 0,5 Euro/m² festgelegt, welcher mit jedem Jahr um 0,06 Euro/m² steigt“) abbildet.

In § 14d Abs. 4 WGG wurde die angemessene durch eine gesetzliche Verzinsung der nicht innerhalb einer Frist von 20 Kalenderjahren verbrauchten EVB ersetzt. Die gesetzliche Verzinsung der gem. § 1000 ABGB zurückzuerstattenden EVB im Ausmaß von 4% wird im Vergleich zur derzeit geltenden Regelung und zur allgemeinen Zinssituation als unangemessen und nicht sachgerecht abgelehnt.

In einer Übergangsregelung sollte darüber hinaus festgehalten werden, dass auf sämtliche nicht verbrauchte EVB gem. § 14d Abs. 2 WGG nach dem alten Einhebungssystem die Verwendungsbestimmungen des § 14d Abs. 4 WGG in der neuen Fassung anzuwenden sind.

§ 14d Abs. 5 WGG sieht bei erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung einen Anspruch auf Übertragung sämtlicher und bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum die Überführung der auf den jeweiligen Nutzungs- oder sonstigen Mietgegenstand entfallenden nicht verbrauchten EVB im Ausmaß von 60% in die Rücklage gem. § 31 WEG vor. Dadurch kommt es zu einem Liquiditätsabfluss für die GBV bzw. Entgang der für die Aufwendungen für die GBV-Mietobjekte im Inneren, insbesondere die Brauchbarmachung vor Wiedervermietung, benötigten Mittel. Aus diesem Grund wird bei erstmaliger wie auch nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum die wohnungsbezogene Überführung des anteiligen EVB nach Nutzwerten vorgeschlagen.

8. Kompensation der Mehraufwendungen durch die umfassende Erhaltungspflicht:

Zur Kompensation der aus der gesetzlichen Erhaltungspflicht im Wohnungsinnen resultierenden Mehraufwendungen braucht es zusätzliche gesetzliche Maßnahmen. Hierfür wird vorgeschlagen,

- einen fakultativen Einmalbetrag des neueinziehenden Mieters für wohnungsinnenseitige Brauchbarmachungen und
- eine Absenkung auf den Grundmietzins erst nach Refinanzierung der eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen sicherzustellen sowie
- ein Nachweiserfordernis des Mieters über die Einhaltung seiner Wartungspflichten gem. § 8 Abs. 1 MRG vorzusehen.

9. Art. 3 Z 18 (§ 15g WGG):

Die Einführung einer Spekulationsfrist für die nachträgliche Begründung von Wohnungseigentum wird begrüßt, um die grundsätzlich intendierte Selbstnutzung von gefördertem Wohnbau durch den kaufenden Mieter sicherzustellen.

Allerdings sollte die Umgehungsmöglichkeit über nahe Angehörige (Abs. 3) ausgeschaltet werden, indem alle Verkäufe (auch jene durch nahe Angehörige des Erstkäufers) innerhalb von 10 Jahren von der Sanktion erfasst werden.

Um die Nebenkosten gering zu halten, sollte klargestellt werden, dass für die Ermittlung des Verkehrswertes ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen nicht zwingend erforderlich ist.

Das Abstellen der Fristen auf die „... grundbücherliche Einverleibung des Wohnungseigentumsrecht ...“ sowohl in Abs. 1 (Leistung des Differenzbetrages an die GBV) als auch in Abs. 2 (Vor- und Wiederkaufrecht) des § 15g WGG erfasst zwar jene Eigentumsübergänge, die tatsächlich ins Grundbuch eingetragen werden, nicht aber jene Fälle, in welchen es erst gar nicht zur Einverleibung des WE-Rechtes (zu Gunsten des Mieter-Käufers) im Grundbuch kommt. Somit ist zu befürchten, dass insbesondere jene Fälle des Eigentumserwerbs, bei denen ein sofortiger bzw. möglichst schneller Weiterverkauf beabsichtigt wird (ohne Einverleibung des Eigentums im Grundbuch), nicht verhindert werden können. Daher sollte der Beginn des Fristenlaufes nicht auf die grundbücherliche Durchführung, sondern auf den Abschluss des Kaufvertrags abstellen.

Zur Rechtssicherheit für die Abwicklung gerade in Durchführung befindlicher Kaufanträge ist eine Übergangsbestimmung erforderlich, wonach für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bereits im Gange befindliche Verkaufsvorgänge die alte Rechtslage weiterhin anzuwenden ist, während die neue Rechtslage bei Anträgen gem. § 15e Abs. 1 WGG und freiwillige Angebote gemäß § 15c lit. b WGG, die nach Inkrafttreten der neuen Gesetzesbestimmung erfolgen, Anwendung finden.

10. Zu Art. 3 Z 21 (§ 23 Abs. 4e WGG):

In § 23 Abs. 4e WGG sollte klargestellt werden, dass die Aufwendungen für die verpflichtende Prüfung einer Nachverdichtung über den EVB verrechenbare Kosten bei umfassenden Sanierungen darstellen, auch falls die Nachverdichtung unterbleiben sollte.

11. Zu Art. 3 Z 22 (§ 24 Abs. 2 WGG):

Während die Erläuterungen zum neuen Abs. 2 des § 24 WGG von einer Verordnungsermächtigung sprechen, ist im Gesetzestext eine Verpflichtung [...hat zu erlassen...] formuliert. Daher sollte in Übereinstimmung mit den Erläuterungen im Gesetzestext die Formulierung „hat“ durch „kann“ ersetzt werden.

Wir gehen davon aus, dass eine allfällige Verordnung über die Festlegung der persönlichen Eignung und der Zuverlässigkeit der in § 24 Abs. 1 WGG genannten Organe hinaus, vor allem eine Zusammenfassung der bereits in verschiedenen Rechtsgrundlagen bestehenden Regelungen zum Gegenstand haben wird.