



Bundesministerium für Wissenschaft,
Forschung und Wirtschaft
Stubenring 1
1011 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER
PRINZ EUGEN STRASSE 20-22
1040 WIEN
T 01 501 65
www.arbeiterkammer.at
DVR 1048384

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel 501 65 Fax 501 65	Datum
BMWFW-	BAK-KS/GSt/WR/MS	Walter Rosifka	DW 2611 DW 2693	18.11.2015
50.080/0003-				
C1/7/2015				

Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Errichtung einer Wohnbau-Investitionsbank (WBIB-G) erlassen, das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert werden

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die BAK nimmt zum vorliegenden Gesetzesentwurf wie folgt Stellung:

Zu Artikel 1 – Bundesgesetz über die Errichtung einer Wohnbau-Investitionsbank (WBIB-G):

Die Arbeiterkammer begrüßt diese Maßnahme mit dem Ziel, durch das geplante Investitionsvolumen von 5,75 Milliarden Euro 16.000 bis 20.000 zusätzliche Vollzeitarbeitsplätze zu schaffen. Die prognostizierten Effekte auf den Arbeitsmarkt sind durchaus als ambitioniert zu bezeichnen. Um die angestrebten zusätzlichen Arbeitsplätze tatsächlich erreichen zu können, wird es erforderlich sein, durch konkrete Vorgaben in den Richtlinien nach § 5 WBIB-G sowie in den Förderverträgen bzw in Ausübung der Kontroll- und Überwachungsrechte dafür Sorge zu tragen, dass die erwartete Wertschöpfung im österreichischen Arbeits- und Wirtschaftsmarkt verbleibt.

Zu § 4 und § 5:

Im Gesetz wäre sicherzustellen, dass die Vorteile nicht nur der Versicherungs-, Finanz- und nicht zuletzt der Bauwirtschaft zu Gute kommen, sondern auch die einzelnen Nutzer davon profitieren. In § 4 - jedenfalls aber in den Richtlinien iSd § 5 WBIB-G – sollte eine Sanktion vorgesehen werden, wenn der Förderwerber sich nicht an die gemäß § 4 Abs 1 WBIB-G zu vereinbarende Deckelung der maximalen Mietkosten hält.

Die in § 4 Abs 3 vorgesehene Verpflichtung zur Co-Finanzierung von ohnehin schon aus der normalen Wohnbauförderung der Länder finanzierten Projekten sollte – jedenfalls im Rahmen der Gestaltung der Richtlinien iSd § 5 WBIB-G - so gestaltet werden, dass das Erreichen des eigentlichen Zieles der Wohnbauoffensive nicht erschwert wird und die positiven Zusatzeffekte des WBIB-G nicht verpuffen.

Die Regelung sieht ja vor, dass mindestens 50 Prozent der WBIB-Mittel für Projekte im Rahmen der zweckgewidmeten Wohnbauförderung der Länder reserviert sind. Die angeführte Gesetzesbestimmung soll also den Ländern offensichtlich einen besonderen Anreiz zur Zweckbindung ihrer Wohnbauförderungsgelder bieten, um auf zusätzliche WBIB-Förderungen zugreifen zu können. Allerdings darf diese Regelung nicht dazu führen, dass damit die Hälfte der für die Wohnbauoffensive bereit gestellten Mittel für kofinanzierte Länder-Projekte vorab blockiert werden muss, ohne dass sichergestellt ist, dass die Länder damit tatsächlich zusätzlichen Wohnraum fördern, wie in § 4 Abs 4 ja intendiert ist.

In den Erläuterungen wird der in Relation zur Landes-Wohnbauförderung additive Charakter der WBIB-Finanzierungen betont. Das ist an sich auch zu begrüßen, weil es dadurch den Ländern ermöglicht wird mit gleich hohem Mitteleinsatz, ein Mehr an landeswohnbauförderten Wohnraum zu erreichen. Daher muss - um sicherzustellen, dass schlussendlich tatsächlich mehr Mittel in den Wohnbau fließen - gewährleistet werden, dass die Landes-Wohnbauförderung-Mittel wieder „zweckgewidmet“ werden, was im Rahmen des Finanzausgleichs bewerkstelligt werden muss. Bei der Erstellung der Richtlinien (§ 5 Absatz 2) sollte darauf geachtet werden, dass sowohl die technischen Voraussetzungen (zB § 5 Abs 2 Z 5) als auch die Fristigkeit für die abrufbaren Mittel an die Fristen der Wohnbauförderung der Länder angeglichen werden. Generell sollten weiters die Richtlinien dahingehend gestaltet und bereits im Vorhinein dahingehend evaluiert werden, dass die durch die WBIB zur Verfügung gestellten Mittel in leistbarem Wohnraum münden.

Zu § 8:

Die in § 8 vorgesehene späteste Evaluierung bis zum 21. Dezember 2021 ist unseres Erachtens zu großzügig bemessen, eine fortlaufende Evaluierung wäre zielführender. Wir schlagen daher einen kürzeren Evaluierungszeitraum vor. Es sollte schon nach zwei Jahren und in der Folge jährlich eine Evaluierung stattfinden, damit durch den zu installierenden Beirat auch wirksam steuernd eingegriffen werden kann.

Zu Artikel 2 – Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus:

Die Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnbaubanken – analog dem Bau-sparkassengesetz – auf wohnnahe Infrastrukturmaßnahmen wird begrüßt.

Zu Artikel 3 – Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG):

Z 1 (§ 1 Abs 3 WGG): Im Hinblick auf die derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen über die dauerhafte Bindung des Eigenkapitals der Bauvereinigungen bedeutet die ausdrückliche Erwähnung des Begriffes „Generationenausgleich“ nichts substantiell Neues, sondern hält nur an sich Selbstverständliches ausdrücklich fest. Dass davon nicht sämtliches Eigenkapital (z.B. auch aus Kapitalerhöhungen) erfasst werden soll, ist sachlich nicht nachvollziehbar.

Zu 2 (§ 3 WGG): Wenn die Bedarfsprüfung tatsächlich entfällt, ist die Überschrift „Bedarf“ zu streichen. Der festzustellende „Bedarf“ war zwar bislang eine unüberwindbare Hürde für „kleinere“ Genossenschaften, dennoch sollte die Bedarfsprüfung nicht ohne weiteres entfallen. Für das bzw im Anerkennungsverfahren iSd § 31 sollten andere Anerkennungs- oder Versagungsgründe verankert werden. Damit soll verhindert werden, dass kapitalstarke Unternehmen nur aus steuerlichen Gründen in die Gemeinnützigkeit flüchten, ohne die Prinzipien gemeinnütziger Wohnungswirtschaft zu teilen.

Zu 3 (§ 7 Abs 3 Z 10): Die Neuregelung sollte zum Anlass genommen werden, eine Legaldefinition des Begriffes „übermäßige Kapitalbindung“ vorzunehmen. Dies wäre auch vor dem Hintergrund des § 7 Abs. 4b Z 4 unbedingt erforderlich, da Bauvereinigungen ihr Eigenkapital immer wieder zur Gründung und zum Betrieb von nicht gemeinnützigen Tochterfirmen einsetzen.

Z 5 (§ 10 Abs 5): Die Regelung sollte auf Banken und Versicherungen beschränkt sein; im Übrigen sollte vorgesehen werden, dass diese Gesellschafter bei Inanspruchnahme dieser Begünstigung in ihren Bilanzen einen entsprechenden Verweis auf die besonderen Verwendungsbestimmungen des WGG aufzunehmen haben bzw in ihren Jahresberichten auf die besonderen Regelungen des WGG betreffend ihrer Beteiligungen hinzuweisen haben.

Zu 7 (§ 14 Abs 1 zweiter Satz): Die vorgeschlagene Änderung ist missverständlich, wenn nicht sogar unverständlich. Warum werden hier Vereinbarungen mit Darlehensgebern und Baurechtsgebern vermengt? Für die Bekanntgabe (nachträglicher) Änderungen beim Baurechtszins bietet sich die Bestimmung des § 14 Abs 1 Z. 4 WGG als Spezialnorm an.

Zu 9 (§ 14 Abs. 2 bis 2b WGG):

Abs. 2: Die Ausweitung des Erhöhungszeitraumes auf zwanzig Jahre wird begrüßt, weil damit im Regelfall eine geringere (monatliche) Mietenbelastung einhergeht. Diese Änderung darf aber im Ergebnis nicht dazu führen, dass aufgrund des nun längeren Verteilungszeitraumes die Planung größerer Sanierungsmaßnahmen durch Bauvereinigungen nicht primär von den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit getragen ist, sondern die Planungsgrößen vom Grenzwert der den Nutzungsberechtigten noch in wirtschaftlicher Hinsicht monatlich zumutbaren EVB-Erhöhungen beeinflusst werden.

Abs 2a: Hier fehlt die Erwähnung der weiteren Einnahmen, die den EVB-Topf (der „schrumpfenden“ WGG-Baulichkeit) speisen. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Regelung in § 14 Abs 7 Z 3 WGG - über die Zuführung der Auslaufgewinne in den EVB - weiterhin unklar formuliert ist und im Sinn der Rechtssicherheit und der Stärkung der für Erhaltungs- und Verbesserung im Gebäude zur Verfügung stehenden Mittel klargestellt werden sollte.

Abs 2b: Das Abgehen vom Einstimmigkeitserfordernis bei freiwilligen Vereinbarungen über eine zeitlich befristete Erhöhung des EVB für Mieter und Mieterinnen wurde in Anlehnung an § 38 Abs 2 Wohnhaussanierungsgesetz 1984 gestaltet. Dies ist aber nur dann sachgerecht, wenn man auch die Norm des § 39 Wohnhaussanierungsgesetz 1984 in das WGG einfließen lässt. Es wäre also eine Bestimmung notwendig, dass das Gericht (die Schlichtungsstelle) auf Antrag eines Mieters entscheiden kann, ob die Erhöhung den in Absatz 2b genannten Voraussetzungen entspricht.

Zu 14 (§ 14a): Die Zwingendstellung von § 1096 ABGB und damit die Erweiterung der Reparaturpflichten der Bauvereinigungen zu Gunsten der Mieter stellt eine wesentliche Verbesserung dar. Damit ist in vielen Fällen nicht notwendiger Weise eine zusätzliche finanzielle Belastung der Bauvereinigungen verbunden, weil die Judikatur (9 Ob 57/08k ua) ja schon bisher betont hat, dass die Vermieter während der gesamten Mietvertragsdauer die Brauchbarkeit der Mietsache zu gewährleisten haben: „Die Brauchbarkeit des Bestandobjekts ... ist daher dem Mieter, soweit ihn selbst keine Erhaltungspflicht trifft, für die gesamte Dauer der Bestandzeit mit dem Druckmittel der Mietzinsminderung ohnehin zu gewährleisten (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 8 MRG Rz 19 ua).“

Die GBV hätte zwar de lege lata nicht die Kosten der Reparatur/des Ersatzes zB einer schadhafte Badewanne zu tragen, sie hätte aber im Ausmaß der eingeschränkten Brauchbarkeit die Mietzinsminderung (vom Bruttomietzins!) hinzunehmen. Eine schadhafte Badewanne hat also schon bisher die GBV finanziell belastet. Die Statuierung der umfassenden Reparatur- und Erneuerungspflicht der GBV (statt teilweise nur Mietzinsminderung) nützt vielen Mietern und Familien, die sich auf das „Spiel“, ob die GBV die Mietzinsminderung oder die Mieter die Einschränkung der Brauchbarkeit länger aushalten, nicht einlassen können/wollen.

Unklar bleibt aber nach wie vor das Verhältnis zu § 8 Abs 1 MRG aufgrund dessen unklaren Inhalts. In diesem Zusammenhang hält die BAK entsprechende Klarstellungen für unbedingt notwendig.

Zu 17 (§ 14d):

Die „Glättung“ der EVB-Sprünge ist zu begrüßen. Für die ArbeitnehmerInnen waren die Belastungen durch die EVB-Erhöhungssprünge, zB nach dem 10. Jahr von 0,43 Euro/m²/Monat auf 1,14 Euro/m²/Monat (Steigerung um 165%), sachlich nicht nachvollziehbar. Die Erhöhung des EVB für mehr als 25 Jahre alte Gebäude ist vor dem Hintergrund der verstärkten gesetzlichen Reparaturpflichten der Bauvereinigungen und der gestiegenen technischen Anforderungen in Bauordnungen und Förderrichtlinien sachlich gerechtfertigt.

Zu 18 (§ 15g):

Die Einführung einer Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Wohnungseigentum wird begrüßt. Die Errichtung von WGG-Wohnungen werden doch massiv von der öffentlichen Hand bzw vom Steuerzahler gestützt und es daher sachgerecht, wenn Gewinne aus der Veräußerung innerhalb einer Spekulationsfrist wieder an die Bauvereinigung zurückfließen. Es ist nicht einzusehen, dass von der öffentlichen Hand zum Teil massiv gestützte Preisvorteile durch Weiterveräußerung lukriert werden.

Die Regelung des § 15g bleibt im Ergebnis aber zahnlos, da man mit der Verwertung durch Verkauf einfach bis zum Ablauf der Spekulationsfrist zuwarten kann, und bis dahin „ungestraft“ durch Vermietung erhebliche Gewinne aus der Förderung der öffentlichen Hand bzw vom Steuerzahler lukrieren kann. Es ist nicht einsichtig, dass lediglich für den Fall der Weiterveräußerung Spekulationsregeln gelten sollen, jedoch die Weitervermietung (die laut MRG zu völlig freien Mietzinsen möglich ist) mit beliebigen Gewinnerzielungsmöglichkeiten möglich sein soll.

Weiters sei noch angemerkt, dass im vorliegenden Entwurf die steuerrechtliche Dimension vernachlässigt wurde. Insbesondere wurden die Auswirkung des Nachbesserungsbetrages auf Grunderwerbsteuer und ImmoEST nicht berücksichtigt. Schafft der bei Wiederveräußerung zu zahlende Ausgleichsbetrag an die Bauvereinigung eine nachträgliche zusätzliche Grunderwerbsteuerpflicht? Ist der Mehrbetrag der ImmoEST zu unterwerfen? Wenn ja, wer bezahlt diese?

Mit freundlichen Grüßen

Rudi Kaske
Präsident
F.d.R.d.A.

Melitta Aschauer-Nagl
iV des Direktors
F.d.R.d.A.