

Präsidium

**Städtebund Wien/Begutachtungen**  
**Rathaus**  
**1082 Wien**

Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz

Telefon +43 (732) 7070-1130

Fax +43 (732) 7070-541130

staedtebund@mag.linz.at

www.staedtebund.gv.at

DVR 0656097 | ZVR 776697963

Unser Zeichen:

0056793/2015 PPO RKzI

bearbeitet von:

Mag.a Gudrun Koppensteiner / +43 (732) 7070-1130

elektronisch erreichbar:

gudrun.koppensteiner@mag.linz.at

Linz, 19.11.2015

**"Wohnbau-Investitionsbank"**

**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**

**Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Landesgruppe Oberösterreich des Österreichischen Städtebundes gibt in Zusammenar-  
beit mit der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH. folgende Stel-  
lungnahme ab:

**Allgemeines:**

Auf Grund der zur Verfügung stehenden Zeit war es nicht möglich, alle Aspekte vollinhaltlich  
zu würdigen. Grundsätzlich wird der Entwurf, insbesondere die WGG-Novelle, begrüßt.



Vorweg eine Kuriosität: Obwohl eine beachtliche Novellierung des WGG enthalten ist, wurde der Entwurf merkwürdig versandt:

Es sind 123 Stellen vom Bundespräsidenten abwärts ausdrücklich schriftlich eingeladen, Stellungnahmen abzugeben; darunter beispielsweise die österr. Plattform für Alleinerziehende, die Superiorenkonferenz der männlichen Ordensgemeinschaften, die Vereinigung österr. Frauenorden, die Autofahrerclubs etc. nicht jedoch der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen oder auch nicht Mieterorganisationen wie z.B. die Mietervereinigung !

### **Zu den einzelnen Bestimmungen:**

#### **Zu Artikel 1 (Wohnbauinvestitionsbank)**

Ob die geplante Wohnbauinvestitionsbank und ihre Ausgestaltung so notwendig und unumgänglich ist, kann nicht wirklich beurteilt werden. Es besteht die Befürchtung, dass der Verwaltungsapparat entsprechende Kosten verursachen wird. Interessant ist, dass sich der Bund zwar von Themen des Wohnbaues verabschiedet hat, nun aber über die Details und Vorgaben der WBIB dem Wohnbau und den Ländern wieder entsprechende Regelungen aufzwingen will. Es wird abzuwarten sein, wie die Länder reagieren. Es ist zu befürchten, dass diese das als erneuten Eingriff in ihre Regelungskompetenz sehen und ein Streitthema mit folgender Pattsituation ohne erhebliche Anstöße für eine Anhebung der Neuerrichtung von Wohnungen entsteht.

#### **Gänzlich fehlt in dem Bundeswohnpaket/Konjunkturpaket 2015 die von allen Seiten als wichtig bezeichnete Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel.**

Interessant ist der Ansatz, auch siedlungsbezogene Infrastrukturinvestitionen über die WBIB zu finanzieren (§ 1 Abs. 2a des Entwurfs).

**Besonders wichtig erscheint, sicherzustellen, dass die Länder die WBIB-Finanzierung als zusätzliche Aktivität zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ansehen bzw. einsetzen und die „normale“ Wohnbauförderung nicht reduzieren.**



Vorteile einer eigenen Bank wären, dass sie als Sonderkreditinstitut nach dem Bankwesengesetz wahrscheinlich viel geringere Eigenmittel vorhalten müsste und dass durch Vergabe von langfristigen Darlehen ein Druck auf den Kapitalmarkt, es ihr gleich zu tun, entstehen könnte. Dort geht der Trend weg von langfristigen Darlehen.

Offen, aber klärungsbedürftig, erscheint die Frage, ob WBIB-Mittel rechtlich als geförderte Mittel gelten.

### **Zu Artikel 2 :**

Die geplante steuerliche Regelung soll hauptsächlich die oben erwähnte „Erschließung und Förderung von Wohngebieten“ begünstigt ermöglichen. Dem Entwurf ist zuzustimmen.

### **Zu Artikel 3 WGG Novelle:**

Der neue § 1 Abs. 3 (Generationenausgleich) erscheint sehr wichtig.

Dass bei § 3 nunmehr die bisherige Bedarfsprüfung durch die Aufsichtsbehörde wegfällt, ist bedauerlich, aber wahrscheinlich EU-rechtlich unumgänglich.

Stattdessen sollten die Verlässlichkeit, Lauterkeit und Gesetzestreue von maßgeblich handelnden Personen auch hier ausdrücklich angeführt werden.

Überdies sollte auch hier eine Informationspflicht und ein Daten- und Aktenaustausch der neun Aufsichtsbehörden untereinander ermöglicht werden, damit Problemunternehmen, Problemeigentümer oder Problemorganwalter nicht durch Wechsel des Bundeslandes, des Firmenwortlautes durch den Datenschutz bzw. die Amtsverschwiegenheit immer wieder auftauchen könnten.

Auch die Anhebung des Mindestkapitals bei Kapitalgesellschaften ( dzt. lt. § 6 (2) WGG) von dzt. € 726.700,- auf mind. 3-4 Mio € wäre ein sinnvoller Sicherheitsfaktor auch für die Konsumenten.

§ 7 (6): die Verkürzung der Frist des Einsatzes von „Reservekapital“ von 3 Jahre auf 2 Jahre wird ausdrücklich abgelehnt, da gerade in Städten die Vorlaufzeit von Grundstückssuche bis Baubeginn sehr lange ist und nicht kürzer wird.



Beim großen und mächtigen Kapitel „Instandhaltung und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“ (EVB) (§ 14 f) wird die kommende Dreiteilung der Instandhaltungspflicht in der Praxis mit gemischten Gefühlen (Harmonisierung?) gesehen.

Im Wohnungseigentumsgesetz erstreckt sich die Pflicht auf die allgemeinen Teile sowie ernstesten Schäden auch im Inneren.

Im MRG sind zusätzlich zum WEG noch Maßnahmen gegen erhebliche Gesundheitsgefährdung vom Vermieter zu bearbeiten

Im WGG sind künftig allgemeine Teile des Hauses und im Inneren der Wohnung alles was nicht ausdrücklich im § 8 MRG ausgenommen ist sowie ohne Oberflächen und ohne Beleuchtung umfasst.

Diese drei unterschiedlichen Umfänge auseinander zu halten, wird für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sehr schwierig werden. Zumindest ein Gleichklang im MRG ist zu fordern, sonst könnte es zu einer Ungleichbehandlung kommen.

Der von der Branche schon oft geforderte „Brauchbarmachungsbeitrag“ des Neumieters ist wieder nicht vorgesehen.

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB)-Vereinbarung in § 14 (2a) und (2b) ist zu begrüßen. Die Bindung an „Barrierefreiheit“ ist aber viel zu eng, da dies baulich nicht immer möglich ist (z.B. Lifthaltestellen beim Zwischenpodest der Stiegen). Um hier Aktivitäten zu stimulieren, müsste man „Maßnahmen Richtung Barrierefreiheit“ oder „Maßnahmen zur Verbesserung der Tauglichkeit für Behinderte“ offener formulieren.

Die Formulierung "3/4 der Mieter" ist unpräzise, es müsste heißen: "Drei Viertel der Mieter gerechnet nach Wohnungen".

Der Entfall des Maßstabes „Richtwert Burgenlandes – 30 %“ nach § 13 (6) und § 14 Abs. 7a WGG ist sinnvoll, weil der gutgemeinte Ansatz, den niedrigsten Richtwert Österreichs heranzuziehen durch die Punzierung „burgenländisch“ immer Anlass zu Spott und Polemik gegeben hat.

Der § 14 Abs. 7a lässt eine Möglichkeit vermissen, erst abzusenken, wenn Vorlagen (negative Instandhaltungssalden) in einzelnen Wohnanlagen ebenfalls durch verstärkte Zuführung von EVB (länger als 5 Jahre) abgebaut sind.

Berechnungen haben gezeigt, dass Fälle denkbar sind, in denen jetzt auf Basis der neuen EVB-Regeln abgesenkt werden müsste. Es kann sein, dass Erhöhungsbedarf bestünde und dass nachfolgend einige Wochen später umgesetzt werden müsste. In solchen Fällen vorher



abzusenken, kommt einem völlig unverständlichen Schildbürgerstreich (aus Sicht der Mieter) gleich und gehört zumindest ausdrücklich verhindert.

Auch klare Übergangsbestimmungen sind zu fordern.

Neuer Vorschlag:

Es sollte einer Gebietskörperschaft möglich sein, bei Generalmietverträgen von Heimen, Kindertagesstätten etc. die Instandhaltung selbst zu bewerkstelligen, sie rechtswirksam völlig zu übernehmen und dafür keinen EVB zu zahlen. Das ist bisher eigentlich so nicht möglich (Instandhaltung ist zwingendes Recht), sollte aber zumindest beim Kommunalbau und bei Generalmietverträgen für ganze Bauten gesetzlich ermöglicht werden. Es solle also neu eine Möglichkeit der vertraglichen Regelung des Umfangs der Instandhaltung mit Gebietskörperschaften bzw. Kapitalgesellschaften im Eigentum von Gebietskörperschaften geschaffen werden.

§ 15 g: Antispekulationsregelungen bei „Miete mit Kaufoption“ sind dringend erforderlich, der Zeitraum soll besser 15 Jahre betragen und bei Verwandten ab dem 2. Erwerb angewandt werden, um Umgehungen auszuschließen. Überdies ist der Geltungsbeginn hier klarzulegen.

§ 17 b ff Eine bessere Regelung der Umfinanzierung und der Anschlussfinanzierung ist sinnvoll und notwendig, da der Trend zu immer kürzeren Kapitalmarktdarlehen Probleme bereiten könnte.

§ 23 Abs. 4e: Die Prüfung der Nachverdichtung ist sinnvoll, als gesetzliche Verpflichtung aber abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Leiter der Geschäftsstelle

MMag. Andreas Atzgerstorfer

(elektronisch beurkundet)



@AMTSSIGNATUR  
Landeshauptstadt Linz

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des  
Ausdrucks finden Sie unter: <http://www.linz.at/amtssignatur>