

Abänderungsantrag § 53 Abs. 3 GOG-NR

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher
Genossinnen und Genossen

zum Bericht des Bautenausschusses (653 d. B.) betreffend den Antrag 907/A der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird

Der Nationalrat wolle in Zweiter Lesung beschließen:

Der eingangs bezeichnete Gesetzesantrag wird wie folgt geändert:

1. Z 22 entfällt

2. Z 23 lautet:

„23. In § 14 Abs. 7a lautet der erste Satz wie folgt:

„Nach vollständiger Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln darf die Summe der sich aus Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 Z 1 bis 2 ergebenden Entgeltsbestandteile je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht höher sein als 1,80 Euro.““

Ruth Becher

Wimmer

Philipp Schrangl

Christoph

Denise Gruber

Begründung:

Zu Z 1:

Eigenmitteleinsätze der Bauvereinigung einer verstärkten Tilgung zuzuführen, würde ein Aushebeln des kostendeckenden Prinzips bedeuten, denn die verstärkte Tilgung basiert nur auf Kosten, die aufgrund der Errichtung der Wohnhausanlage entstanden sind. Die Herstellungskosten sind somit die Verrechnungsbasis.

Kann eine Bauvereinigung unter dem Titel verstärkte Tilgung auch Eigenmittel, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen entstanden sind, einsetzen, kommen die Mieter nicht mehr in den Genuss, eine günstigere Miete im Sinne des § 14 Abs. 7a WGG bezahlen zu können.

Die Eigenmittel, die im Zuge einer Sanierung von der Bauvereinigung eingesetzt werden und verstärkt getilgt werden, würden dazu führen, dass Wohnungen errichtet werden, die bei Bezug zwar leistbar erscheinen aber durch den Eigenmitteleinsatz der GBV im Laufe der Mietdauer nicht mehr finanzierbar sind.

Bauvereinigungen verrechnen Zinsen für den Eigenmitteleinsatz in der Höhe von 3,5%, somit würden die Wohnungen unfinanzierbar werden und die Mieter müssten sich dann nach 20, 30, oder sogar 40 Jahren eine neue Wohnung suchen, da die bestehende Wohnung aufgrund von Eigenmitteleinsätzen der GBV unfinanzierbar werden würde.

Die von der Bauvereinigung eingesetzten Eigenmittel in der Höhe von 3,5% sind unangemessen hoch. In § 14 Abs. 1 Z 3 WGG sieht das Gesetz [„die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;“] einen Höchstzinssatz von 3,5% vor, dieser Höchstzinssatz ist in Zeiten eines Niedrigzinsniveaus als Zinssatzobergrenze zu verstehen.

Nach § 14 Abs. 1 Z 3 WGG hat der Gesetzgeber die Höhe der Eigenmittelverzinsung Ursprünglich in eine Untergrenze von bei 3,5 % und mit einer Obergrenze bis 5 % definiert. Diese Prozentpunkte haben sich am verminderten Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres definiert.

Mit Ende März 2015 stellt die Österreichische Kontrollbank AG (OeKB) die Berechnung und Veröffentlichung der Sekundärmarktrenditen (SMR) ein. Mit 1. April 2015 übernimmt die Österreichische Nationalbank (OeNB) die Berechnung und Veröffentlichung des gesetzlichen Nachfolgeindex „Umlaufgewichtete

Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB). Durch Aktualisierung von Datenbasis und Renditeberechnung wird die OeNB dem Markt ein transparentes, Transaktionsdaten basiertes und repräsentatives Indexprodukt zur Verfügung stellen.

Seit April 2015 tritt an Stelle der SMR also die „Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRB). Ab April 2015 abgeschlossene Verträge können sich nicht mehr auf die SMR als Referenzzinssatz beziehen. Bei bestehenden, bis Ende März 2015 abgeschlossen Verträgen, die sich auf SMR-Indizes als Referenzzinssatz beziehen, ist die SMR durch die UDRB zu ersetzen – sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes vereinbart haben oder vereinbaren.

Der gesetzliche Übergang von SMR auf UDRB ist im „Bundesgesetz betreffend die Ermittlung der Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen“ (UDRBG) geregelt. Gemäß UDRBG werden die „SMR Bund“, „SMR Emittenten Gesamt“, „SMR Inländische Emittenten“ und die „SMR Inländische Nichtbanken“ auf die UDRB übergeleitet.

Die Bauvereinigungen verrechnen nach wie vor auch nach Anwendbarkeit der UDRB Eigenmittelzinsen in der Höhe von 3,5%, daher ist der Einsatz von Eigenmitteln grundsätzlich abzulehnen, da in der derzeitigen Niedrigzinsphase Zinsen in der Höhe von 3,5% unangemessen erscheinen.

Des Weiteren widerspricht die Regelung nach Abs. 2a nicht nur den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit im Sinne des § 23 WGG, sondern auch dem Grundgedanken der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, nämlich leistbare Wohnungen auf Dauer zur Verfügung zu stellen.

Zu Z 2:

Die verstärkte Tilgung der Eigenmittel der Bauvereinigung ist nicht akzeptabel, diesbezüglich wird auf die Stellungnahme zu § 14 Abs. 7 WGG verwiesen.

Nach § 14 Abs. 7 WGG geltender Fassung können Beträge gemäß Abs. 1 Z 1 und 2, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung von Fremdmitteln einschließlich von Darlehen aus öffentlichen Mitteln verwendet werden, unverändert der Berechnung des Entgelts zugrunde gelegt werden. Diese Beträge sind unbeschadet der Bestimmung des Abs. 6

1. zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel, soweit Vertragsbestimmungen dem nicht entgegenstehen,
2. weiters zur verstärkten Tilgung von noch aushaftenden Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden,
3. sodann für fünf Jahre den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Abs. 1 Z 5 und
4. danach den Rücklagen zuzuführen.

§ 14 Abs. 7a WGG ermöglicht der GBV die sogenannten Auslaufgewinne (Auslaufannuitäten) zu verrechnen, es handelt sich hierbei um einen Fall der Durchbrechung des Kostendeckungsprinzips.

Wenn ein Darlehen (gleichgültig ob Kapitalmarktdarlehen oder Förderungsdarlehen) vollständig getilgt ist, können die Annuitäten dennoch weiterhin eingehoben werden. Die so erzielten Überschüsse sind zunächst zur verstärkten Tilgung noch aushaftender

Fremdmittel und noch aushaftender Darlehen aus öffentlichen Mitteln zu verwenden, sodass sich dadurch die Refinanzierungsdauer verkürzt.

Wenn alle Fremdmittel rückgeführt sind, sind die durch die Auslaufannuitäten erzielten Überschüsse für 5 Jahre den EVB gutzubringen und dienen damit der Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft. Ab dem Zeitpunkt der vollständigen Tilgung der Fremdmittel dürfen jedoch die Auslaufgewinne den Betrag des § 13 Abs. 6 (richtwertorientierter Mietzins, derzeit € 3,86/m²) nicht überschreiten. Nach Ablauf der 5 Jahre, in welchen die Dotierung des EVB erfolgt, kann die GBV die Auslaufgewinne ihren Rücklagen zuführen. Diese Bestimmung dient der Stärkung des Eigenkapitals der GBV.

Das Durchbrechen des Kostendeckungsprinzips ist nur unter den oben genannten Voraussetzungen möglich, des Weiteren verkürzt sich durch die verstärkte Tilgung die Laufzeit des verstärkt rückgeführten Darlehens.

Die Basis der verrechenbaren Kosten bilden die ursprünglich bei der Errichtung der Anlage aufgenommen Darlehen, diese bilden das sogenannte kostendeckende Entgelt im Sinne des §14 Abs. 1 Z 1-4 WGG. Würde man Eigenmittel der GBV, die für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eingesetzt wurden, verstärkt tilgen dürfen, würde man in die Grundprinzipien des WGGs eingreifen und die Existenz von allen Mietern gefährden, die Mieter einer Genossenschaftswohnung sind.

