

## Abänderungsantrag § 53 Abs. 3 GOG-NR

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Christian Kovacevic,  
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 28. entfällt.

2. Z 29. lautet:

„29. In § 15c lautet lit. a:

„a) längstens bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Erstbezug der Baulichkeit, bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten, wenn die Förderung aufrecht ist, sowie Wohnungen und Geschäftsräumen, wenn die Förderung im Zeitpunkt des Abschlusses des Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages aufrecht war und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist.““

Ruth Becher

Christian Kovacevic

Wieder

Hahn

Denise Gubel

## **Begründung:**

### **Zu Z 1:**

Es besteht kein Grund die Kaufoption schon nach 5 Jahren den Mietern zu gewähren, da Mieter, die schon nach 5 Jahren eine Eigentumswohnung erwerben wollen, üblicherweise in keine Genossenschaftswohnung einziehen, sondern ohnehin gleich eine Eigentumswohnung erwerben.

Bankdarlehen mit einem begünstigten Zinssatz haben üblicherweise Laufzeiten von mehr als 10 Jahren, die Genossenschaften würden möglicherweise keine günstigen Zinssätze mit den Banken aushandeln können, wenn nach 5 Jahren schon ein Schuldnerwechsel stattfindet.

Die Gefahr besteht, dass die Banken keine günstigen Zinssätze für Darlehen mehr vergeben, denn Laufzeiten für große Darlehen von 5 Jahren sind sehr unüblich. Die Zinssätze könnten sich erhöhen, was wiederum jene treffen könnte, die nicht die Möglichkeit haben eine Wohnung ins Wohnungseigentum zu übernehmen.

Die Kaufoption nach 10 Jahren verschafft den Mietern die Möglichkeit sich einerseits zu überlegen, ob sie tatsächlich Wohnungseigentum begründen wollen und andererseits Überlegungen anzustellen, wie sie die Wohnung finanzieren.

Die Eigentumsoption stellt an sich ein Durchbrechen der Grundprinzipien des WGGs, nämlich leistbare Wohnungen auf Dauer zur Verfügung zu stellen, dar. Den Mietern schon nach 5 Jahren die Möglichkeit zu gegeben Wohnungseigentum zu begründen, würde nicht die Anzahl der Personen erhöhen, die die Wohnungen kaufen, sondern würde nur zu einer zeitlichen Verschiebung führen und somit zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand bei den Bauvereinigungen kommen.

Bei einem Kauf nach 5 Jahren würde überdies Umsatzsteuer anfallen, was die Wohnungen um den entsprechenden Betrag verteuern würde.

### **Zu Z 2:**

Die Beschränkung der Eigentumsoption auf Wohnungen, die eine Nutzfläche von mehr als 40m<sup>2</sup> haben, ist sachlich nicht gerechtfertigt. Auch jene Mieter, deren Wohnungen weniger als 40m<sup>2</sup> haben, sollten Wohnungseigentum erwerben können, da gerade Einzelpersonen somit von der Möglichkeit eine Eigentumswohnung zu erwerben ausgeschlossen werden würden.

Diese Beschränkung stellt eine Benachteiligung von Mietern kleinerer Wohnung dar und benachteiligt diese.

Die Einschränkung auf Wohnungen über 40m<sup>2</sup> ist nicht begründbar, man gibt Familien die Möglichkeit Wohnungseigentum zu begründen schließt aber Einzelpersonen von der Wohnungseigentumsoption aus.

Derzeit werden immer mehr Smart-Wohnungen gebaut, weil der Bedarf an Wohnungen für Einzelpersonen enorm hoch ist, aber nicht jeder kann sich eine Wohnung leisten, die mehr als 40m<sup>2</sup> hat.

In den Städten ist eine Tendenz wahrzunehmen, die in Richtung kleiner geräumigerer Wohnungen geht, es ist nicht mehr modern, auch aus Umweltschutzgründen, als Einzelperson eine 80m<sup>2</sup> Wohnung zu bewohnen und diese im Winter zu beheizen. Der Raum in den Städten ist knapp, daher tendieren immer mehr Personen zu kleineren Wohnungen. Ein Ausschluss zur Eigentumsbegründung von Wohnungen, die unter einer Größe von 40m<sup>2</sup> sind, ist daher nicht nachvollziehbar.

