

## Vorblatt

### Ziel(e)

- Erleichterung der Eigentumsbildung
- Stärkung der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen
- Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände
- Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Auf Basis des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG, des Regierungsprogramms (RP) 2017-2022 sowie des Entschließungsantrags (EA) 448/A(E) NR aus 2018 soll mit Novellierung des WGG ein leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten auch in Zukunft sichergestellt werden. Neben der Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände und dem Schutz der gemeinnützigen Vermögenswidmung stehen die Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und die Erleichterung der Eigentumsbildung im Fokus.

### Inhalt

Das Vorhaben umfasst hauptsächlich folgende Maßnahme(n):

- Erleichterung der Eigentumsbildung
- Stärkung der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen
- Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände
- Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Die Stärkung der Eigentumsbildung in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft soll mehr Bürgerinnen und Bürgern den Weg in Richtung Wohn-Eigentum erleichtern, während eine Absicherung des sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes bestehenden und zukünftigen Mieterinnen und Mietern zugutekommt.

Modernisierungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sollen gemeinnützige Unternehmen fit für die zukünftigen gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Entwicklungen machen, während eine Stärkung der Aufsicht die Vermögenswidmung im wohnwirtschaftlichen Kreislauf verstärkt absichern wird.

### Wesentliche Auswirkungen

Es wird erwartet, dass im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Hinkunft einerseits mehr leistbares Eigentum geschaffen wird, gleichzeitig wird ein besonderes Augenmerk auch auf den heimischen, sozial gebundenen Mietwohnungsbestand gelegt. Durch eine verstärkte Absicherung der gemeinnützigen Vermögenswidmung und eine Modernisierung der Rahmenbedingungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird erwartet, dass gemeinnützige Bauvereinigungen auch in Zukunft ihren wichtigen Beitrag zur Wohnversorgung leisten können. Ein erhöhter Verwaltungsaufwand und damit verbundene Kostensteigerungen für die öffentliche Hand werden durch die Novelle grundsätzlich nicht erwartet.

Aus der gegenständlichen Maßnahme ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Bund, die Länder, die Gemeinden oder auf die Sozialversicherungsträger

In den Wirkungsdimensionen gemäß § 17 Abs. 1 BHG 2013 treten keine wesentlichen Auswirkungen auf.

**Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

**Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Keine

**Datenschutz-Folgenabschätzung gem. Art 35 EU-Datenschutz-Grundverordnung:**

Keine

## Wirkungsorientierte Folgenabschätzung

### **Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BG BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird**

Einbringende Stelle: Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort  
Vorhabensart: Bundesgesetz  
Laufendes Finanzjahr: 2019  
Inkrafttreten/ 2019  
Wirksamwerden:

#### **Beitrag zu Wirkungsziel oder Maßnahme im Bundesvoranschlag**

Das Vorhaben hat keinen direkten Beitrag zu einem Wirkungsziel.

### **Problemanalyse**

#### **Problemdefinition**

Derzeit bestehen bei der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) rechtliche Unsicherheiten und Ineffizienzen. Beispielsweise sind die gesetzlichen Bezüge-Obergrenzen für Organwalter gemeinnütziger Bauvereinigungen schwierig nachvollziehbar, die nach geltendem Recht bezugnehmende gesetzliche Grundlage stellt letztlich auslaufendes Recht dar.

Eine Reihe veralteter Spezialnormen verhindern eine effiziente Verwaltung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes, gleichzeitig bedürfen verschiedenste Regelungskreise aufgrund sich verändernder gesellschafts- und wirtschaftspolitischer Umstände einer Modernisierung.

Aufgrund einer OGH-Entscheidung vom 26.10.2016, 5 Ob 177/16i, besteht iZm der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung zugunsten der MieterInnen Reformbedarf.

Eine Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände ist im Besonderen aufgrund des aktuellen Kostendrucks am Wohnungsmarkt der urbanen Ballungszentren angezeigt.

#### **Nullszenario und allfällige Alternativen**

Eine Novellierung ist aufgrund oa Problemlagen letztlich alternativlos. Ein Nicht-Tätigwerden würde Ineffizienzen und Unsicherheiten vergrößern, Wohnkosten verteuern und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft könnte im von ihr geforderten Ausmaß nicht mehr für ausreichend leistbares Wohnen sorgen.

### **Interne Evaluierung**

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2024

Evaluierungsunterlagen und -methode: Die Evaluierung soll mit Hilfe von Daten und Informationen aus dem Wohnungsmarkt im Gesamten und der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Speziellen stattfinden.

### **Ziele**

#### **Ziel 1: Erleichterung der Eigentumbildung**

Beschreibung des Ziels:

Zur Forcierung der im Regierungsprogramm 2017 – 2022 geforderten Eigentumsbildung und in Umsetzung des EA 448/A(E) NR aus 2018 ("Forcierung der Eigentumsbildung") sollen verschiedene Maßnahmen bei der gesetzlichen Option auf nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung gesetzt werden.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Bürokratie und mangelnde Transparenz in den Mietverträgen hindern nachträgliche Wohnungseigentumsbegründungen in manchen Fällen. Gleichzeitig wird den MieterInnen in nicht ausreichendem Ausmaß die Möglichkeit zur nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung gegeben.	Weniger Bürokratie und mehr Transparenz in den Mietverträgen führen zu erhöhter Eigentumsbildung im gemeinnützigen Wohnungssektor. Gleichzeitig wird einer Mehrzahl von Mietern in ausreichendem Ausmaß die Möglichkeit zur nachträglichen Wohnungseigentumsbildung gegeben.

## Ziel 2: Stärkung der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen

Beschreibung des Ziels:

Die Absicherung des Prinzips der Vermögenswidmung stellt eines der wichtigsten Ziele der Novelle dar. Nur so kann gewährleistet werden, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten kann. Unter einem muss gewährleistet werden, dass die Bezüge-Obergrenzen für Organwalter von gemeinnützigen Bauvereinigungen modernisiert werden.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Unsicherheiten bei der Auslegung bestimmter Bestimmungen zur Aufsicht im WGG bestehen. Gleichzeitig wird der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband nicht im gewünschten Ausmaß in aufsichtsbehördlichen Verfahren gehört. Bei den Bezüge-Obergrenzen bestehen Unsicherheiten aufgrund der letztlich auslaufenden gesetzlichen Grundlage.	Es bestehen keine Unsicherheiten mehr im Zusammenhang mit der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen. Dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband kommt in aufsichtsbehördlichen Verfahren eine tragende Rolle zu. Die Bezüge-Obergrenzen sind modernisiert.

## Ziel 3: Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände

Beschreibung des Ziels:

Im EA 448/A(E) NR aus 2018 wird u.a. auf das Erfordernis einer "stärkeren Verankerung der Wohnzweckbindung gemeinnützigen Wohnraums" hingewiesen, mit dem Ziel, einerseits eine Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum zu verhindern sowie andererseits eine möglichst lange Sozialbindung bei gemeinnützig errichtetem Wohnraum aufrechtzuerhalten. Die heimischen gemeinnützigen Wohnungsbestände sollen a) vor dem Zugriff von Drittstaatsbürgern und b) vor dem Ausverkauf gesichert werden. Gleichzeitig soll Spekulation mit gemeinnützigen Wohnungsbeständen noch stärker verhindert werden.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Derzeit bestehen keine Einschränkungen für Drittstaatsbürger, nachträglich Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen in das Eigentum zu übernehmen. Mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum kann teilweise Spekulation betrieben werden.	In Hinkunft ist der gemeinnützige Mietwohnungssektor vor externen Zugriffen geschützt. Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum ist unterbunden.

#### Ziel 4: Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Beschreibung des Ziels:

Durch Modernisierungen des WGG sollen gemeinnützige Bauvereinigungen fit für die Zukunft gemacht werden. Durch die sich verändernden gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Entwicklungen muss auch im WGG Gewähr für das erfolgreiche Fortbestehen des wohnungspolitisch wichtigen gemeinnützigen Wohnungssektors getroffen werden, im Sinn eines leistbaren Wohnens für bestehende und zukünftige Wohnungsnutzer.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Aufgrund gesellschafts- und wirtschaftspolitischer Entwicklungen schränken bestimmte Regeln gemeinnützige Bauvereinigungen in zunehmendem Ausmaß ein – in der Folge leidet das leistbare Wohnen für bestehende und zukünftige Bewohner.	Gesellschafts- und wirtschaftspolitische Entwicklungen sind im WGG berücksichtigt – gemeinnützige Bauvereinigungen können weiterhin für leistbares Wohnen für bestehende und zukünftige Bewohner sorgen.

### Maßnahmen

#### Maßnahme 1: Erleichterung der Eigentumsbildung

Beschreibung der Maßnahme:

Nachträgliche Wohnungseigentumsbegründungen werden in Zukunft ausdrücklich zu den Hauptgeschäften einer GBV gezählt um bisherige Unklarheiten und Unsicherheiten zu vermeiden. Zukünftig ist es den Mietern – unter bestimmten Voraussetzungen – bereits mit Ablauf des fünften Jahres ihres Mietvertrages (vorher des zehnten Jahres) möglich, Eigentum zu erwerben und zwar bis zum Ablauf des 20. Jahres ihres Mietvertrages (vorher des 15. Jahres). Die Anzahl an Antragsmöglichkeiten wird von eins auf insgesamt drei Antragsmöglichkeiten verdreifacht, auch ein freiwilliger Verkauf von Wohnungen durch die gemeinnützige Bauvereinigung ist bereits mit Ablauf des fünften Jahres möglich (vorher des zehnten Jahres). Umfinanzierungen zur Verhinderung der gesetzlichen Kaufoption werden verunmöglicht, in den Mietverträgen wird aus Transparenzgründen auf das Bestehen der Kaufoption hingewiesen.

Umsetzung von Ziel 1

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Eigentumsbildung findet derzeit nicht in ausreichendem Ausmaß statt.	Eigentumsbildung findet in verstärktem Ausmaß statt.

#### Maßnahme 2: Stärkung der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen

Beschreibung der Maßnahme:

In Hinkunft haben bei beabsichtigten Sitzverlegungen beide betroffenen Landesaufsichtsbehörden zuzustimmen. Damit wird eine "Flucht" aus der Aufsicht (bzw laufenden aufsichtsbehördlichen Verfahren) endgültig unterbunden.

Der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband soll anstelle eines Anhörungsrechts in bestimmten aufsichtsbehördlichen Verfahren mit einer echten Parteistellung ausgestattet werden. Er wird die Möglichkeit haben, auch verfahrenseinleitende Anträge zu stellen. Damit soll auf einen möglichst gleichförmigen Vollzug und eine massive Stärkung der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen hingewirkt werden – unter einem soll das Firmenbuchgericht Informationen über Veränderungen in gemeinnützigen Bauvereinigungen auch an den Revisionsverband übermitteln. Die Bezüge-Obergrenzen werden modernisiert und bestehende Unsicherheiten ausgeräumt. Die Einführung

eines Regierungskommissärs bei schweren Mängeln, insbesondere Verstößen gegen die Vermögenswidmung soll ebenso wie die neu geschaffene Möglichkeit zur Übernahme von Anteilen an GBV (durch die Länder) letztlich die Vermögenswidmung absichern.

Umsetzung von Ziel 2

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Derzeit bestehen Ineffizienzen bei der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen.	Bestehende Ineffizienzen bei der Aufsicht über gemeinnützige Bauvereinigungen sind beseitigt.

### **Maßnahme 3: Sicherung der gemeinnützigen Mietwohnungsbestände**

Beschreibung der Maßnahme:

In Hinkunft wird die gesetzliche Kaufoption für Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. Gleichzeitig gilt bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung für 15 Jahre ein beschränkter Mietzins zur Verhinderung von Spekulationen. Im Zuge von Sanierungen (Wohnkosten senkend) eingesetzte Eigenmittel gemeinnütziger Bauvereinigungen sollen zur (ua Klimaschutz-relevanten) Modernisierung der Bestände zugunsten der bisherigen und zukünftigen BewohnerInnen als Teil des Kostentgelts behandelt werden, während die Option auf nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung für Drittstaatsbürger ausgeschlossen sein wird.

Umsetzung von Ziel 3

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Bestehende Regeln zur nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung sowie zu den Eigenmittelvorlagen schützen den gemeinnützigen sozialgebundenen Mietwohnungsbestand unzureichend.	Durch die neu eingeführten Regeln ist der gemeinnützige sozialgebundene Mietwohnungsbestand nachhaltig gesichert.

### **Maßnahme 4: Modernisierung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft**

Beschreibung der Maßnahme:

Gemeinnützige Bauvereinigungen sollen aus Effizienzüberlegungen auch die Verwaltung von Wohnungsbeständen gewerblicher Tochterunternehmen übernehmen dürfen. Gleichzeitig werden Klarstellungen zur Kurzzeit-Befristung von Mietverträgen getroffen. Die Anwendung des Unternehmensreorganisationsgesetzes soll an die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als langfristiger Finanzierer angepasst werden, während aktuellen Erfordernissen am Markt folgend, (von den Baurechtsgebern verlangte) Einmalzahlungen bei Baurechtsbegründungen als Herstellungskosten definiert werden.

Umsetzung von Ziel 4

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Bestehende Regelungen sind aufgrund gesellschafts- und wirtschaftspolitischer Entwicklungen veraltet.	Bestehende Regelungen sind auch an zukünftige gesellschafts- und wirtschaftspolitische Entwicklungen angepasst, leistbares Wohnen ist für bestehende und zukünftige Nutzergenerationen sichergestellt.

## **Abschätzung der Auswirkungen**

Diese Folgenabschätzung wurde mit der Version 5.6 des WFA – Tools erstellt (Hash-ID: 741286349).