

Landtagsabgeordneter
REINHARD HUNDSMÜLLER
Klubobmann



An das
Bundesministerium
für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

St. Pölten, am 9. Mai 2019

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird (140/ME); Begutachtung; Stellungnahme

Zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird, wird wie folgt Stellung genommen:

Die Wohnungspreise, sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich, haben sich in ganz Europa seit der Finanzkrise stark verteuert, auch in Österreich, das durch seinen hohen Anteil an kommunalem und genossenschaftlichem Wohnraum einen Teil der global agierenden Immobilienkonzerne und deren Spekulationen im Wohnbereich wenigstens abfedern kann.

Nichtsdestotrotz geben auch die Österreicherinnen und Österreicher immer mehr Geld vom monatlichen Einkommen für Wohnen aus und hier trifft es vor allem die Jungen, die durch die stark erhöhten Mieten bei Neuvermietungen besonders betroffen sind.

Der gemeinnützige Wohnungssektor ist ein unverzichtbarer Teil und stabilisierender Faktor in der Wohnversorgung der Österreicherinnen und Österreicher und dient mittlerweile vielen europäischen Ländern als best-practice-Modell.

Die im vorliegenden Entwurf zur WGG-Novelle vorgeschlagenen Maßnahmen können dazu führen, dieses bewährte Modell - ganz im Sinne der neoliberalen Agenda der Privatisierung aller Lebensbereiche - auszuhöhlen und letztendlich zu weiteren höheren Kosten für Mieterinnen und Mieter führen, was vollkommen im Widerspruch zur oben genannten Intention der Novelle ist.

Zu den vorgesehenen Novellierungen im Detail:

§ 7 WGG, Genehmigungspflicht der Landesregierung → Aufweichung, nicht sinnvoll, wie auch

§ 10a alle Veräußerungen sollen weiterhin der Genehmigungspflicht unterliegen, auch der Verkauf an Einzelpersonen. Bereits jetzt besteht die Möglichkeit, freiwillig den Verkauf von Mietwohnungen durchzuführen. Jetzt allerdings ist auch die Möglichkeit, einer massiven Mietzinssteigerung gegeben, kostengünstige Wohnungen werden dem Mietwohnungsmarkt und dem gemeinnützigen Wohnungskreislauf entzogen.

Achtung! Hier greifen doch auch die Erleichterungen für den Verkauf von Reihenhäusern, EFH durch GBVs. Das muss klar als Gegensatz zu dem behaupteten Schutz von GBV-Eigentum und Lockerung der Bestimmungen gebrandmarkt werden.

Zu § 8 Abs. 3 – grundsätzlich unbefristete Bestandsverträge und Airbnb-Verbot

Das Wort „grundsätzlich“ impliziert auch Ausnahmen, die allerdings nicht angeführt werden, wäre daher zu streichen;

War nicht „für Renovierungen“ angeführt, vgl. Rosifka?

Das Airbnb-Verbot wurde bereits mit 5-Parteien-Entschließungsantrag im Herbst 2018 gefordert, dem wird hiermit entsprochen. Neu in diesem Absatz ist auch die Vorreihung von Gewaltschutzopfern auf den Anmelde Listen für GBV.

Zu § 8 Abs. 4 – Zugangsmöglichkeiten ausländischer Staatsbürger

Wohnvorsorge österreichischer Staatsbürger sowie diesen gleichgestellten Staatsbürgern aus EU- und EWR-Staaten sowie gleichgestellten Drittstaatsangehörigen. Übernahme des OÖ Modells, das höchstwahrscheinlich verfassungswidrig, weil Arbeitnehmer aus Drittstaaten, die in Österreich beschäftigt sind, wie alle Arbeitnehmer Wohnbauförderungsbeitrag bezahlen, aber durch diese Regelung diskriminiert werden. Zahlenmäßig nicht von großer Bedeutung, hier muss also von gezielt irreführender „Symbolpolitik“ und „Inszenierungspolitik“ gesprochen werden.

§ 13, 2 c neu: Grundstückskosten:

Günstig erworbene Grundstücke, müssen nicht können, an MieterInnen weiterverrechnet werden.

Zu § 14 – Nichtanwendung des § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG

Die Nichtanwendung des Konsumentenschutzgesetzes führt zu eklatanten Verschlechterungen für die MieterInnen, da die Entgeltgestaltung weit weniger transparent als vorher ist. Die MieterInnen haben nur mehr durch ein gerichtliches Verfahren die Möglichkeit festzustellen, ob der Entgeltanspruch korrekt erfolgt ist. Diese Erschwernis für die MieterInnen ist jedenfalls abzulehnen.

Zu § 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs.1 – Absenkung auf Grundmiete (Auslaufannuität)

In Zukunft soll die Absenkung auf die Grundmiete erst erfolgen, wenn auch eine Refinanzierung der eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen erfolgt ist. Das bedeutet eine Reduzierung des Entgelts erst nach Jahren des Auslaufens der

Finanzierungskosten. Das kommt der Wiedereinführung einer Auslaufannuität gleich und bedeutet letztlich eine defacto Mieterhöhung für die MieterInnen.

§ 14 Ziffer 25, nachträgliche Übertragung uns Eigentum sowie

zu § 15b Abs. 1 lit. b; § 15c lit. a und § 15e Abs. 1 – Verlängerung des Kaufoptionszeitraumes

Was als erleichtertes Eigentumserwerb propagiert wird, stellt sich bei näherer Betrachtung als reiner Vorzieheffekt heraus. Die Verkürzung von 10 auf 5 Jahre für die Eigentumsoption und das dreimalige Anbieten dieser wird weder mehr Eigentümer hervorbringen, noch leistbares Wohnen unterstützen. Entweder man ist in der finanziellen Lage, eine Wohnung zu kaufen oder nicht. Eine erleichterte Eigentumsbegründung, wie im Regierungsprogramm vorgesehen, ist das nicht. Alleine die Vorstellung, dass gemeinnützige Bauträger jetzt bis zu drei Verkehrswertgutachten pro Wohnung einholen müssen belegt, welche Lawine an Mehrkosten auf die gemeinnützigen Bauträger und damit letztlich die MieterInnen zurollt.

Zu § 15h – Mietzinsbegrenzung bei nachträglicher Wohnungseigentumsübertragung

Verkaufte Wohnungen unterliegen 15 Jahre ab Verkauf dem Richtwertmietzins, können also nicht sofort zu Marktpreisen vermietet werden. Abgesehen von den neun unterschiedlichen Richtwertmietzinsen in Österreich, ist auch dieser bei ausfinanzierten WGG-Wohnungen teurer. Wenn auch nur 20 bis 30% der gemeinnützigen Wohnungen per Kaufoption verkauft werden, fehlt doch ein Drittel von mit Steuergeld der Allgemeinheit finanzierten Wohnungen im preisgeschützten Wohnungsmarkt, wenn diese zu Marktpreisen nach 15 Jahren vermietet werden. Sie fehlen auf dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt als stabilisierender Faktor.

Diesem kann nur mit dem Grundsatz „Einmal WGG, immer WGG“ begegnet werden. Überdies bedarf es der Festschreibung der geförderten Errichtungsweise im Grundbuch, um hier jedenfalls Rechtssicherheit in Bezug auf die gültige Miethöhe sicherzustellen. Auch die Umgehungsmöglichkeiten, etwa durch Zwischenschalten eines MRG-Hauptmieters, der preisüberzogene Untermietverträge aufsetzt, ist augenscheinlich.

Zu § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b: wird Beistrich gesetzt und lit. c eingefügt:

Mit dieser Umschreibung sind ohne besonders überprüfbare Voraussetzungen Kurzzeitbefristungen zulässig.

Diese Einfügung ist abzulehnen.

Ein Bonmot dieses Entwurfes ist die in den Erläuterungen enthaltene Ermunterung der Bauträger eigenmittelvorfinanzierte Anlagen zur Stromgewinnung im Sinne der Klimastrategie der Bundesregierung. Im Lichte der Änderungen in § 14 Abs. 7 Z 2a, § 14 Abs. 7a und § 19 Abs. 1 kommt das einer „Klima-Strafsteuer“ für langjährige MieterInnen im Bereich gemeinnütziger Bauträger gleich. Das ist unsachlich und im

Lichte der politischen Maßnahmen der österreichischen Verkehrspolitik gänzlich unverhältnismäßig.

Abschließend ist diese WGG-Novelle nicht geeignet, leistbares Wohnen weiterhin zu garantieren oder gar auszubauen, sondern macht Wohnen noch teurer und entzieht dem gemeinnützigen Wohnungskreislauf Wohnungen.

Einer Senkung der Wohnkosten oder die Forcierung des Neubaus werden in der Novelle kein Raum gewidmet.

Ebenso gibt es keine Maßnahmen zur Reduzierung der Baunormen, keine einheitlichen Bauvorschriften und keine gesetzlichen Maßnahmen, um günstiges Bauland durch den Bund bereitzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Hundsmüller', written in a cursive style.

LAbg. Reinhard Hundsmüller
Klubobmann