

**AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG**  
Abteilung 1 – Landesamtsdirektion  
Verfassungsdienst

LAND  KÄRNTEN

Betreff:

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019); **Begutachtung - Stellungnahme**

Datum	10. Mai 2019
Zahl	<b>01-VD-BG-10394/6-2019</b>

Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!

Auskünfte	Dr. Primosch
Telefon	050 536 10801
Fax	050 536 10800
E-Mail	Abt1.Verfassung@ktn.gv.at

Seite	1 von 7
-------	---------

**An das  
Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort**

**Per E-Mail: [POST.V7\\_19@bmdw.gv.at](mailto:POST.V7_19@bmdw.gv.at)**

Zu dem mit do. Note vom 17. April 2019, Zl. BMDW-50.110/0052-V/7/2019, übermittelten Gesetzesentwurf wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Grundsätzliches:**

Der gemeinnützige Wohnbau genießt in Österreich einen besonderen Stellenwert zur Sicherstellung leistbaren Wohnens. Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung haben wesentlich dazu beigetragen, dass der gemeinnützige Wohnbau als einzige Preisbremse am Wohnungsmarkt fungiert und damit Österreich im Vergleich mit den anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union in der leistbaren Wohnversorgung bessere Ergebnisse zeitigt. Dies deshalb, weil das Grundbedürfnis der Bevölkerung nach angemessenem preisgünstigen Wohnraum abgedeckt wird, um Armut und Ausgrenzung zu vermeiden. Gemäß EU-SILC liegt im EU-Durchschnitt die Wohnkostenbelastung für 28% der Bevölkerung über 40% des Nettoeinkommens, in Österreich sind 7% der Bevölkerung von einer übermäßigen Wohnkostenbelastung betroffen, sodass davon auszugehen ist, dass sich das bisherige System der Gemeinnützigkeit bewährt hat.

Mit dem vorliegenden Begutachtungsentwurf, der einen Fokus auf eigentumsbildende Maßnahmen legt, könnte das im europäischen Kontext einzigartige System der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ausgehöhlt werden und dazu führen, dass Mieter zukünftig mit wesentlich höheren Kosten belastet werden.

Zu einer Detaildarstellung der Auswirkungen des vorliegenden Gesetzesvorhabens wird auf die in der Anlage angeschlossene Darstellung der für die Vollziehung zuständigen politischen Referentin Landeshauptmann-Stellvertreterin Dr.<sup>in</sup> Gabriele Schaunig-Kandut verwiesen.

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

Einleitend wird festgehalten, dass die vorgenommene Aufweichung der Genehmigungspflicht der Landesregierung und damit Schwächung der Aufsichtsbehörde als nicht zweckmäßig angesehen werden.

**Zu § 7 Abs. 1a:**

Mit § 7 Abs. 1a werden die Tatbestände des nunmehrigen § 7 Abs. 3 Z 6 und 6a von den bewilligungsfreien Nebengeschäften zu den Hauptgeschäften einer gemeinnützigen Bauvereinigung verschoben. Diese Änderung erscheint gravierend, weil sie im Ergebnis bewirkt, dass der Wortlaut des bisherigen § 7 Abs. 3 Z 6 in den vorgeschlagenen § 7 Abs. 1a Z 1 übernommen wird und diese Bestimmung mithin auch Grundstücksverkäufe zum Gegenstand hat. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 23.04.1996, Zl. 93/05/0238; 30.10.1996, Zl. 96/13/0049), verwiesen, die darstellt, dass gerade umfangreiche Grundstücksverkäufe nicht unter den Regelungstatbestand des bisherigen § 7 Abs. 3 Z 6 fallen und einer Ausnahmegenehmigung der Aufsichtsbehörde gemäß § 7 Abs. 4 bedürfen. Wenn nunmehr Grundstücksübertragungen ein Hauptgeschäft darstellen, ist zu befürchten, dass die Aufsichtsbehörden weniger Übersicht über beabsichtigte Übertragungen erhalten, weil hinsichtlich der Hauptgeschäfte üblicherweise keine Anträge gemäß § 7 Abs. 3a gestellt werden und die Einordnung des Geschäftes als „im üblichen Rahmen ordnungsgemäßer Wohnungswirtschaft“, also die Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23, allein seitens der Bauvereinigung erfolgt, die abschließende Beurteilung durch die Aufsichtsbehörde jedoch entfällt. Daher erscheint die pauschale Übernahme des Wortlauts des bisherigen § 7 Abs. 3 Z 6 im Hinblick auf ein Hauptgeschäft geeignet, die Aufsicht der Behörde zu erschweren und es den Bauvereinigungen zu erleichtern, wie private Bauträger zu agieren, was in Anbetracht des Gesamtsystems der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nicht wünschenswert ist.

Zum vorgeschlagenen § 7 Abs. 1 a Z 2 wird angemerkt, dass er zwar eine klarstellende Formulierung enthält, dieser Tatbestand im Grunde jedoch schon dem vorgeschlagenen § 7 Abs. 1a Z 1 entnommen werden kann.

**Zu § 7 Abs. 3 Z 6:**

Die geplante Umformulierung des Tatbestandes des bisherigen § 7 Abs. 3 Z 6a, die die vorherige Legung eines Angebotes an die Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte gemäß § 15c lit. b nicht mehr vorsehen würde, stellt eine Schwächung der Rechtsstellung der betreffenden Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigten dar. Dies steht in einem deutlichen Widerspruch zu der im Regierungsprogramm geforderten Erleichterung der Eigentumsbildung in Bezug auf den sozialen Wohnbau. Die verpflichtende Angebotslegung an die Mieter bei Verkauf der vermieteten Wohnung an Dritte wurde nunmehr in den Regelungstatbestand des § 10a Abs. 2 lit. d aufgenommen.

**Zu § 7 Abs. 4d:**

Die Regelung des ersten Satzes ist wohl im Sinne einer Vereinheitlichung der Entscheidungspraxis zu sehen, da derartige Projekte auch schon nach der geltenden Rechtslage regelmäßig bewilligt werden können.

Zum zweiten Satz wird im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen § 20 Abs. 1 Z 1 lit. c sublit. ca angemerkt, dass sich auch aus den Erläuterungen nicht erschließt, was „Beherbergungsbetriebe ohne touristische Nutzung“ sind und wie sie sich von (Wohn-)Heimen unterscheiden, deren Errichtung ohnehin ein Hauptgeschäft einer gemeinnützigen Bauvereinigung darstellt. Der gewerberechtliche Begriff des Beherbergungsbetriebes umfasst andere Kriterien als die hier gegenständliche temporäre Wohnversorgung bestimmter Gruppen.

**Zu § 7 Abs. 7:**

Dieser Vorschlag wird positiv bewertet.

**Zu § 8 Abs. 3:**

Die in § 8 Abs. 3 aufgenommene Formulierung, dass Bestandsverträge gemeinnütziger Bauvereinigungen grundsätzlich unbefristet abzuschließen sind, wird strikt abgelehnt. Zwar erzeugt diese neue Regelung den Anschein einer Verschärfung des Gesetzes, jedoch eröffnet der unbestimmte Wortlaut „grundsätzlich unbefristet“ eine Reihe von denkbaren Umgehungsmöglichkeiten. Im Sinne der Intention der Wohnungsgemeinnützigkeit und der mit der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln verbundenen Zielsetzung, eine dauerhafte Wohnversorgung sicherzustellen, wäre es sinnvoller, die unbefristete Vergabe der Wohnungen verpflichtend zu machen und allenfalls nur sehr restriktive, klar geregelte Ausnahmetatbestände zu schaffen.

Die vorgeschlagene Regelung über eine bevorzugte Behandlung von Gewaltopfern bei Wohnungsvergaben wird positiv gesehen.

**Zu § 8 Abs. 4:**

In der vorgeschlagenen Bestimmung erscheint der Begriff „Ausländer“ unpräzise. Nicht umsonst unterscheiden einschlägige gesetzliche Regelungen zwischen Staatsbürgern und etwaige ihnen gleichgestellte Gruppen, Unionsbürgern und Drittstaatsangehörigen, bei letzteren meist noch mit der Differenzierung, ob sie daueraufenthaltsberechtigt sind oder nicht. Der Begriff „Ausländer“ umfasst jedoch per definitionem alle Personen, die keine Inländer, also österreichische Staatsbürger sind, und verbirgt scheinbar die Gruppen der Personen, die österreichischen Staatsbürgern gleichzustellen sind. So sind EU-Bürger, EWR-Bürger und Schweizer Staatsbürger nicht erst mit Erlangung der Bescheinigung des Daueraufenthaltes nach fünf Jahren gleichzustellen, sondern bereits mit Erlangung der Anmeldebescheinigung. Wenn sich dieses Gleichbehandlungsgebot auch ohnehin aus anderen Rechtsgrundlagen ergibt, wie auch die Rechtstellung anerkannter Flüchtlinge, sollte trotzdem im Gesetzeswortlaut aus Gründen der Rechtssicherheit und im Interesse der Anwendungspraxis darauf verwiesen werden. Im Übrigen fällt auf, dass die gegenständliche Bestimmung auf sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung abstellt, obwohl hier nur die Wohnungsvergabe gemeint sein kann.

Bezweifelt wird, dass die Formulierung in Abs. 4 zur „vorrangigen Wohnversorgung“ von österreichischen Staatsbürgern und dem engen Kreis der in Abs. 5 Gleichgestellten den oben erwähnten Gleichbehandlungsgeboten entspricht und völkerrechts- sowie unionsrechtskonform ist.

**Zu § 10a Abs. 1 lit. d und e sowie Abs. 2 lit. d:**

Die in § 10a Abs. 1 lit. d vorgeschlagene Bagatellgrenze mag auf den ersten Blick als Entlastung der Aufsichtsbehörde erscheinen, jedoch schränkt sie auch deren Kontrollbefugnisse ein. In diesem Zusammenhang wird zu bedenken gegeben, dass diese Bagatellgrenze zu einer Umgehung im Sinne der Ermöglichung größerer Verkäufe führen kann. Es sollten daher auch künftig alle Veräußerungen gemeinnütziger Wohnungssubstanz der Genehmigung der Aufsichtsbehörde unterliegen.

Dass der Erwerb auch allein durch eine einzige Person zu massiven Auswirkungen auf die Mietpreishöhe und damit zu spekulativen Elementen führen kann, wird an folgendem Beispiel erläutert:

Nach der geltenden Rechtslage sieht das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1984 derzeit eine Grundmiete von € 3,00 vor. Nach Ausfinanzierung der Wohnung erfolgt eine Absenkung auf die Auslaufannuität in Höhe von € 1,80/m<sup>2</sup>. Bei einem Verkauf der Wohnung soll es künftig zulässig sein, während der ersten 15 Jahre nach Vertragsabschluss einen Richtwert, der derzeit in Kärnten bei € 6,80 liegt, zu verlangen. Nach Ablauf der Bindungsfrist von 15 Jahren ist eine freie Mietzinsvereinbarung möglich. Der Immobilienpreisspiegel für Klagenfurt am Wörthersee weist derzeit eine durchschnittliche Miete von € 9,00 auf. Für einen künftigen Mieter einer einzelerworbenen gemeinnützigen Wohnung bedeutet dies, dass dann eine frei vereinbarte Miete von € 9,00/m<sup>2</sup> verlangt werden kann, im Vergleich zu einer maximalen Auslaufannuität von € 1,80, zu der ein maximaler Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 2,06/m<sup>2</sup> verlangt werden kann. Für Kärnten darf zudem darauf hingewiesen werden, dass hier die gemeinnützigen Bauvereinigungen diesen Höchstbetrag nicht ausnützen und im gemeinnützigen Sektor Bruttomieten (warm) unter dem Richtwert liegen.

Dies hat eine Mietzinserhöhung für den künftigen Mieter einer nachträglich ins Eigentum übertragenen gemeinnützigen Mietwohnung zur Folge, dass während der ersten 15 Jahre im Vergleich zu einer Auslaufannuität von € 1,80 zuzüglich max. € 2,06, insgesamt sohin € 3,86, eine Miete in der Höhe von € 6,80 verlangt werden kann. Für eine durchschnittliche 70 m<sup>2</sup>-Wohnung bedeutet dies, dass der Mieter um mehr als € 205,80/Monat zu zahlen hat. Nach Ablauf der Bindungsfrist erhöht sich diese Differenz auf € 9,00 minus € 3,86, sohin bei einer 70 m<sup>2</sup>-Wohnung auf € 359,80 im Monat und € 4.317,60 pro Jahr. Hinzu kommt noch die Möglichkeit, im Bereich der nachträglich ins Eigentum übertragenen Mietwohnung eine Erhöhung für Sanierungsarbeit durchzuführen.

Um der Intention der langfristigen Sicherung preisgünstiger Wohnungen am Mietwohnungsmarkt gerecht zu werden, sollte durch geeignete Regelungen sichergestellt werden, dass ein „Auspendeln“ aus dem WGG bei

Eigentumsübertragung und nachfolgender Vermietung – gemäß dem Grundsatz „Einmal WGG, immer WGG“ – ausgeschlossen wird, um den Bestand an leistbaren Wohnungen zu erhalten.

Die vorgenommenen Beschränkungen bezüglich touristischer Kurzzeitvermietungen werden als Klarstellung betrachtet, weil auch die geltende Regelung eine derartige Vermietung nicht zulässt.

Die sonstigen Änderungen des § 10a werden begrüßt, da sie geeignet erscheinen, einen Mieter vor spekulativen Wohnungsverkäufen zu schützen, indem der Verkauf vermieteter Wohnungen der Bewilligungspflicht durch die Aufsichtsbehörde unterstellt wird und diese Bewilligung zu versagen ist, wenn dem Mieter zuvor kein Kaufangebot gestellt wurde. Diese Regelung stärkt auch die Kontrolle der Aufsichtsbehörde, da derartige Verkäufe in jedem Fall bewilligungspflichtig sind.

#### **Zu § 13 Abs. 2c:**

Die Änderung von einer „Muss“- hin zu einer „Kann“-Bestimmung wird abgelehnt, weil dies zu einer Verschlechterung für die Mieter im Vergleich zur geltenden Rechtslage führen kann. In den Erläuterungen ist die Intention dieser Änderung nicht ersichtlich.

#### **Zu § 13 Abs. 7:**

Hier sollen „angemessene Kosten für baubedingte Leerstände“ künftig zu den Grundkosten hinzugerechnet werden. Eine derartige Regelung ist in der vorliegenden Form strikt abzulehnen. Mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „angemessene Kosten“ ist in keiner Weise ersichtlich und überprüfbar, etwa welcher Teil der Kosten über welchen Zeitraum hinzugerechnet werden darf. Es wird sohin zu faktisch unüberprüfbaren Mietzinserhöhungen kommen, die auf Grund der unspezifischen Gesetzesregelung auch de facto unbekämpfbar sein werden.

#### **Zu § 14:**

Die in Abs. 1 normierte Nichtanwendung des § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG und die in Abs. 2 eingeführte Anwendbarkeit der Regelung des § 273 ZPO führen zu einer Verschlechterung in der Transparenz der Darstellung des Entgeltes im Hinblick auf die Rechtsposition der Mieter. Diese Bestimmung wird daher abgelehnt.

Die in §§ 14 Abs. 7 Z 2a, 14 Abs. 7a und 19 Abs. 1 vorgesehene Regelung, wonach künftig eine Absenkung auf die „Grundmiete“ (Auslaufannuität) erst erfolgen soll, wenn eine Refinanzierung auch der von der Bauvereinigung für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen eingesetzten Eigenmittel erfolgt ist, wird dazu führen, dass eine Absenkung auf die Auslaufannuität erst zu einem viel späteren Zeitpunkt bzw. erst nach Jahren des Auslaufens der Finanzierungskomponenten bzw. in vielen Fällen, wenn immer wieder Vorfinanzierungen erforderlich sind, gar nicht vorgenommen wird. Dieser Novellierungsvorschlag wird daher abgelehnt. Der aus den Erläuterungen zu entnehmende Anreiz für die gemeinnützigen Bauvereinigungen, in Zukunft verstärkt – ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe des laufenden Entgelts der Wohnungsnutzer – Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrument im Rahmen „vorgezogener“ Maßnahmen zur baulichen Substanzerhaltung einzusetzen, ist sachlich nicht nachvollziehbar.

#### **Zu § 14 Abs. 2b:**

Der besseren Verständlichkeit wegen wird angeregt, das Wort „von“ unter Z 1 vor die Aufzählung zu verschieben.

#### **Zu §§ 15b Abs. 1 lit. b und 15e Abs. 1:**

Der Entwurf sieht vor, dass Wohnungen nunmehr bereits nach fünfjähriger Nutzungsdauer, sowohl über Anspruch als auch freiwillig, übertragen werden können. Wenn dies auch als Beitrag zur Forcierung der Eigentumserwerbung beschrieben wird, so besteht in dieser Verkürzung des Zeitraums auch die Gefahr der Entziehung der Wohnungen aus dem System der Gemeinnützigkeit, wobei dies vor allem in attraktiven Lagen interessant sein wird.

Zu den Maßnahmen der nachträglichen Übertragung eines Eigentums wurde bereits umfassend Stellung genommen und darf dies an dieser Stelle wiederholt werden. Die Absenkung der Dauer von zehn auf künftig fünf

Jahre ab Bezug der Baulichkeit wird zudem zu steuerlichen Einnahmenverlusten für die Gebietskörperschaften führen, die den Ländern jedenfalls zu ersetzen sind.

In der Praxis bedeutet die Möglichkeit, ab dem sechsten Jahr der Baulichkeit Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich ins Eigentum zu veräußern und zu übertragen, dass ab dem sechsten Jahr anstelle des günstigen Mietzinses im Wohnungsgemeinnützigkeitsbereich Mieten in Höhe des Richtwertes, der in Kärnten rund beim Doppelten der bisherigen Finanzierungsrente von Wohnbaugesellschaften liegt, eingehoben werden können. Im 21. Jahr kann eine Marktmiete, die derzeit in Klagenfurt am Wörthersee gemäß dem Immobilienpreisspiegel bei € 9,00 liegt, verlangt werden. Auf die negativen Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter von nachträglich ins Eigentum übertragenen Wohnungen wurde bereits hingewiesen.

Zudem wird gemischtes Eigentum im gemeinnützigen Wohnungsbestand dazu führen, dass verstärkt Probleme bei der Umsetzung und Durchsetzung von Sanierungs-, Erhaltungs-, und Verbesserungsarbeiten auftreten werden. Bisher scheitern in vielen Eigentumsanlagen nachträgliche Sanierungsmaßnahmen oder erforderliche Lifteinbauten an den erforderlichen Eigentumsquoten. Führt man sich vor Augen, dass künftig drei Nutzungsarten in einem Objekt möglich sind (Wohnungen der GBV, die vermietet werden; Wohnungen die nachträglich in das Eigentum übertragen worden sind und von ursprünglichen Mieter selbst genutzt werden; Wohnungen, die in das nachträgliche Eigentum übertragen worden sind und vom ehemaligen Mieter nunmehr vermietet werden) sind Nutzungskonflikte und stark divergierende Interessen bezüglich der Sanierung und Verbesserung der Objekte wohl vorprogrammiert.

#### **Zu § 15f Abs. 1 und 2:**

Zur Problematik der Einschränkung der Personengruppe wird auf die obigen Anmerkungen zu § 8 Abs. 4 bzw. Abs. 5 verwiesen.

#### **Zu § 15h:**

Die vorgeschlagene Regelung soll wohl dazu dienen, Mietspekulationen bei veräußerten Mietwohnungen hintanzuhalten. Mag die Beschränkung auf den Richtwertmietzins gegenüber der freien Mietzinsbildung auf den ersten Blick unattraktiv erscheinen, trifft dies nicht in vergleichbarem Maße in allen Bundesländern zu. So hat der Richtwert in Kärnten durchaus eine ansprechende Höhe (€ 6,80/m<sup>2</sup>) und liegt vor allem stark über den Entgelthöhen, die für gemeinnützige Wohnungen in der Regel gelten, was zusammen mit der früheren Veräußerungsfähigkeit der Wohnungen, nunmehr bereits nach fünf Jahren, in jedem Fall geeignet ist, dem Markt günstigen Wohnraum zu entziehen. Freilich erschließt sich nicht, wie sichergestellt und vor allem überprüft werden soll und kann, dass die Beschränkung auf den Richtwert bei Weitervermietung innerhalb dieser 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages eingehalten wird. Eine Überwachung durch die Aufsichtsbehörde ist weder rechtlich vorgesehen noch faktisch machbar, was die vorgeschlagene Regelung in der Realität wohl zu totem Recht verkommen lassen würde.

Werden Wohnungen, die mit hohem finanziellem Aufwand der Allgemeinheit (bis zu 80% der Errichtungskosten zinsgestützte Darlehen) verkauft, ist es für den nachfolgenden Mieter irrelevant, ob große Immobilienkonzerne oder einzelne ehemalige Mieter nach dem Erwerb der Wohnungen diese zu marktüblichen Konditionen vermieten und damit spekulative Gewinne erwirtschaften. Es ist daher unbedingt sicherzustellen, dass künftig jede verkaufte ehemals gemeinnützige und geförderte Mietwohnung für ihre gesamte Bestandsdauer einer Mietzinsbindung nach Rückzahlung aller Förderungen nach dem Kostendeckungsprinzip eine maximale Miete in Höhe der Auslaufannuität (€ 1,80) erwirtschaften darf. Für einen Mieter, der die Wohnung zur Eigennutzung benutzen möchte, ist es einerlei, ob nach dem WGG (strenges Kostendeckungsprinzip, bei dem nur die Refinanzierungskosten auch an den Mieter weiter verrechnet werden dürfen) und danach Auslaufannuität gezahlt wird oder ob bei Erwerb der Wohnung diese mit einer Mietzinsbegrenzung versehen ist, die eine Vermietung nicht attraktiv erscheinen lässt. Sollte die Zielsetzung der Novelle darin bestehen, dass Mieter als Eigentümer die Wohnung selbst nutzen, spricht nichts dagegen, derartige Beschränkungen neu aufzunehmen. Will man dies nicht, ermöglicht das Gesetz spekulative Gewinne durch die Vermietung von mit Steuergeld errichteten Wohnungen, deren Zweckbindung im Grunde die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist.

Nach den Erläuterungen will die Novelle die Intention verfolgen, dass Wohnungen und Geschäftsräume, die durch gemeinnützige Bauvereinigungen errichtet worden sind, auch die gemeinnützige Bindungswirkung über ihren gesamten Lebenszyklus erhalten sollen. Sofern man dieses Ziel ernsthaft erreichen will, wäre sicherzustellen, dass die Legung eines Angebotes zum Erwerb von Wohnungen und Geschäftsräumen ausschließlich an gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. an die jeweiligen Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten erfolgt. Zusätzlich wäre eine über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes wirksame Bindung des Mietentgeltes, insbesondere einer zwingenden Vorgabe der Auslaufannuität nach Rückzahlung aller Finanzierungskomponenten, vorzusehen.

#### **Zu § 20 Abs. 1 lit. c:**

Neben der Änderung des § 8 Abs. 3, der nunmehr die grundsätzliche unbefristete Vermietung der Wohnungen vorsieht, werden in der neu zu schaffenden lit. c eine Reihe von mietrechtlichen Eintrittsrechten für bestimmte Vermietungen ausgeschlossen. So kann dies für die Vermietung gemäß lit. c sublit. ca, cb, cc und ce durchaus nachvollzogen werden, da es sich hier um Vermietungen in Heimbereichen handelt, jedoch ist zu befürchten, dass sublit. cd als Umgehungstatbestand hergezogen werden kann. Es erscheint ein Leichtes, zunächst anzugeben, dass eine Sanierung größeren Umfangs geplant sei, und diese sodann aufzuschieben, wofür sich auch plausible Gründe vorbringen lassen. In diesem Fall wären Mieterrechte beschnitten und es wäre der Missbrauch dieser Regelung nur schwer über Gerichte oder die Aufsichtsbehörde nachzuweisen und abzustellen.

#### **Zu § 30:**

Die Einführung eines Regierungskommissärs erscheint auf den ersten Blick probat, um zB den Entzug der Gemeinnützigkeit verhindern zu können. Diese als „Kann“-Bestimmung vorgeschlagene Bestimmung räumt nur scheinbar Handlungsermessen ein, vielmehr wäre die Behörde verpflichtet, bei „erheblicher Gefahr“ einen Regierungskommissär einzusetzen. Eine Überprüfung der Formulierung wird angeregt.

Auch erscheint unklar, welche Situationen als „erhebliche Gefahr“ erachtet werden, zumal sich dies weder aus dem Gesetzestext noch aus den Erläuterungen erschließt.

In der Ausformung dieses neu einzuführenden Mittels wäre eine alternative Regulierung zu überprüfen: So erscheint nicht ausgeschlossen, dass in der Vollziehungspraxis Gefahr im Verzug besteht, weshalb ermöglicht werden müsste, einen Regierungskommissär, erstmals befristet, im Mandatsverfahren bzw. über einen Akt der Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt durch die Aufsichtsbehörde einsetzen zu können. Auch erscheint eine Parteistellung des Revisionsverbandes problematisch, der ja auch Prüforgan der betreffenden gemeinnützigen Bauvereinigung ist.

Zur Wortfolge „... oder bei dessen Abberufung hat die Landesregierung *selbst* die Verpflichtung .... wahrzunehmen“ wird bemerkt, dass bei mangelnden personellen Kapazitäten auch das Einsetzen eines befugten Sachverständigen möglich sein muss.

#### **Zu § 33 Abs. 2:**

Wie schon oben ausgeführt, erscheint es nicht unproblematisch, dem Revisionsverband, der Prüforgan ist, Parteienrechte in den aufgezählten Verfahren zuzugestehen. Gerade in den angeführten Bereichen hätte er eine bedenkliche Doppelrolle, die bei einem reinen Äußerungsrecht, wie es bislang eingeräumt ist, nicht gegeben ist.

#### **Zu § 35a:**

Wenn auch die Überlegung, dass in den Anwendungsfällen dieser Regelung eine Zerschlagung der gemeinnützigen Bauvereinigungen aus volkswirtschaftlicher Sicht und zur Sicherung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes vermieden werden soll, durchaus nachvollziehbar ist, muss festgestellt werden, dass damit eine nicht unerhebliche finanzielle Belastung für die betroffenen Länder verbunden ist, zumal es sich um Gesellschaften handeln wird, die de facto konkursreif sind.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass Regelungen, die begünstigen, dass aus Mitteln der Wohnbauförderung unterstützte preisgünstige leistbare Mietwohnungen dem gemeinnützigen Wohnungskreislauf entzogen werden und das Wohnen massiv verteuern, vor dem Hintergrund der Intention der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft als nicht erachtet werden.

Eine Ausfertigung dieser Stellungnahme wird unter einem dem Präsidium des Nationalrates elektronisch übermittelt.

#### Anlage

Detaildarstellung zu den Auswirkungen

Für die Kärntner Landesregierung:  
Dr. Primosch

#### **Nachrichtlich an:**

1. das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz – Verfassungsdienst
2. das Präsidium des Nationalrates
3. alle Ämter der Landesregierungen
4. die Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der NÖ Landesregierung
5. den Parlamentsklub der Österreichischen Volkspartei
6. die Sozialdemokratische Parlamentsfraktion - Klub der sozialdemokratischen Abgeordneten zum Nationalrat, Bundesrat und Europäischen Parlament
7. den Freiheitlicher Parlamentsklub
8. den NEOS Parlamentsklub
9. den Parlamentsklub JETZT
10. alle Mitglieder der Kärntner Landesregierung
11. die Abteilungen 2 und 11

LAND  KÄRNTEN

**Dieses Dokument wurde amtssigniert.** Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.ktn.gv.at/amtssignatur>. Die Echtheit des Ausdrucks dieses Dokuments kann durch schriftliche, persönliche oder telefonische Rückfrage bei der erledigenden Stelle während ihrer Arbeitsstunden geprüft werden.

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abteilung 1 – OE Verfassungsdienst  
Herrn  
Mag. Dr. Edmund Primosch  
Mießtaler Straße 1  
9020 Klagenfurt

Klagenfurt, am 9. Mai 2019

Geschäftszahl: BMDW-50.110/0052-V/7/2019

**Stellungnahme zum Ministerialentwurf, Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019) (140/ME XXVI. GP)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Ministerialentwurf erlaube ich mir Stellung zu nehmen wie folgt:

In ganz Europa zeigt sich, dass ausreichend qualitativ hochwertiger und leistbarer Wohnraum zunehmend zu einer Mangelware wird und dies den Grundstein für gesellschaftspolitische Konflikte in sich birgt. Insbesondere darf auf das negative Beispiel in Deutschland verwiesen werden, wo nach Abschaffung eines dem Gemeinwohl verpflichteten Wohnbaus die Mieten so angestiegen sind, dass Mieterinnen und Mieter sich Wohnungen nicht mehr leisten können. Daraus resultiert in Deutschland die Forderung zivilgesellschaftlicher Mieterinitiativen gewinnorientierter Immobilienkonzerne, die zwischenzeitig tausende Wohnungen besitzen, zu enteignen. Diese Forderung zeigt die tiefe Verzweiflung betroffener Mieterinnen und Mieter in Anbetracht der Verhältnisse am Wohnungsmarkt.

Barbara Schönig<sup>1</sup>, Professorin für Stadtplanung an der Bauhaus-Universität Weimar, hält dazu fest, dass die „Steigerung von Mietpreisen oder die Vernachlässigung der Häuser durch unzulässige Einsparungen bei der Instandhaltung“ eine aus der Privatisierung resultierende Folge sei. Zudem weist Stadtplanerin Schönig darauf hin, dass es ein Mythos sei, dass Neubau die Krise auf dem Wohnungsmarkt lösen könne. Es fehle vor allem an bezahlbarem Wohnraum für Einzelpersonen unterer und mittlerer Einkommensschichten. Dieser befindet sich vornehmlich im Bestand und allein durch Neubau würden

---

<sup>1</sup> <https://www.uni-weimar.de/de/architektur-und-urbanistik/professuren/stadtplanung/aktuelles/aktuelles-archiv/>



Bestandswohnungen nicht günstiger. Wo Wohnraum fehlt und die Nachfrage hoch ist, sind die Profitmöglichkeiten besonders groß. Dort müsse dann die öffentliche Hand versuchen, die Mietpreissteigerungen durch die Förderung bezahlbaren Wohnraums zu kompensieren, so Schöningh. Von den öffentlichen Investitionen profitieren dann indirekt wiederum private Akteure.

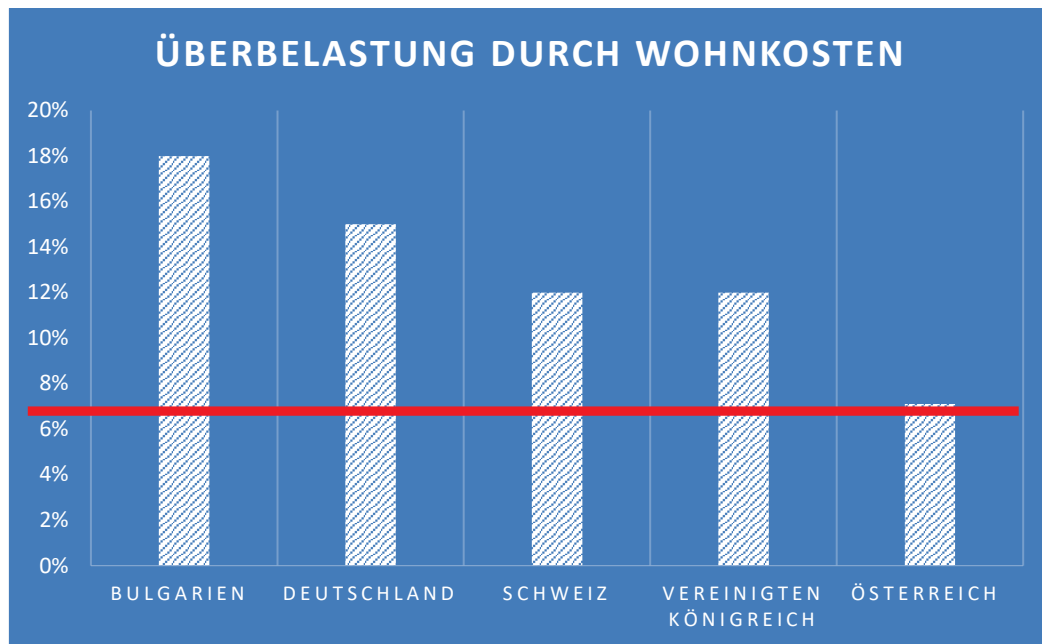
In Österreich stellt das Institut des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine unverzichtbare Sicherstellung des leistbaren Wohnraums dar. Dieser kann nur sichergestellt werden, wenn ausreichend leistbarer gemeinnütziger Wohnungsbestand vorhanden ist und dieser nicht privatisiert wird. Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes widerspricht diesem Gesichtspunkt und wird unweigerlich zu Kostensteigerungen für Mieterinnen und Mietern führen<sup>2</sup>. Ein gleiches Bild wie in Deutschland zeigt sich in Irland und dem Vereinigten Königreich, in den Niederlanden, in Belgien, in Frankreich und in Spanien, wo bei gleich hohen durchschnittlichen Monatseinkommen bzw. unter dem Österreichischen Niveau liegenden Monatseinkommen, weitaus höhere Mietpreise zu entrichten sind. Wie dringlich hier entgegensteuernde Maßnahmen sind, zeigt auch die Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“, die sich europaweit für bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen einsetzt, um leistbares Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen<sup>3</sup>.

Vergleicht man die Quote der Überbelastung der Bevölkerung in ausgewählten Ländern Europas durch Wohnkosten im Jahr 2017 (die Quote der Überbelastung durch Wohnkosten entspricht den, im privaten Haushalten lebenden prozentualen Anteil der Bevölkerung, bei dem sich die Wohnkosten auf mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens belaufen), so zeigt sich, dass in Bulgarien 18%, in Deutschland nahezu 15%, in der Schweiz 12%, im Vereinigten Königreich über 12%, in Österreich im Vergleich dazu 7,1% durch Wohnungskosten überbelastet sind. Zielsetzung muss es daher sein, diesen im europäischen Vergleich niedrigen Wert weiter zu senken und nicht Fehlentwicklungen anderer europäischer Länder zu kopieren.

---

<sup>2</sup> Vgl. dazu: Wohnrechtliche Blätter 30, 99-105 (2017); Premium-trend, Das Wirtschaftsmagazin, 15-16/2019, 12; Premium-trend, Das Wirtschaftsmagazin, 15-16/2019, 36-37; Falter, POLITIK, FALTER 18/19 vom 30.04.2019, 12;

<sup>3</sup> <https://www.housingforall.eu/at/wohnen-mussleistbar-sein-fuer-alle/>



Die Auswertungen von Eurostat<sup>4</sup> zeigen eindrucksvoll, welchen preisbremsenden Effekt das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich auf die gesamte Entwicklung der Wohnungspreise hat.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich darf daher zu Recht als unverzichtbarer und stabilisierender Faktor in der Wohnversorgung gerade jener Bevölkerungsgruppen, die über ein unter dem Median liegendes Einkommen verfügen, bezeichnet werden.

Der vorliegende Entwurf ist geeignet, dieses bewährte und im europäischen Vergleich unverzichtbare Instrument auszuhöhlen und dazu zu führen, dass durch eine Reihe von Maßnahmen Mieterinnen und Mietern mit massiv höheren Kosten belastet werden.

Werden Wohnungen, die mit hohem finanziellem Aufwand der Allgemeinheit (in Kärnten bis zu 80% der Errichtungskosten zinsgestützte Darlehen) errichtet wurden, verkauft, ist es für den nachfolgenden Mieter irrelevant, ob große Immobilienkonzerne oder ehemalige Mieter durch den Erwerb der (durch Förderungen zu günstigen Konditionen errichteten) Wohnungen und die nachfolgende Vermietung zu marktüblichen Wohnungspreisen Gewinne erwirtschaften. Die Bindung des Verkaufes einer geförderten Wohnung an den nutzenden Mieter ist zudem im vorliegenden Entwurf nur einmal bindend vorgesehen, nachfolgende Verkäufe der in Eigentum übertragenen Mietwohnung unterliegen hinsichtlich potentieller KäuferInnen keinen Einschränkungen.

Für MieterInnen, die Wohnungen zur Eigennutzung erwerben möchten ist es irrelevant, wenn die Miete für die nachträglich ins Eigentum übertragene Wohnung mit strikten Obergrenzen

<sup>4</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tespm140&plugin=1>

versehen ist. Sollte die Zielsetzung der Novelle sein, dass MieterInnen als EigentümerInnen die Wohnung selbst nützen spricht daher nichts dagegen, derartige Beschränkungen aufzunehmen (und diese sind wie man am Beispiel ESG/BUWOG sieht, auch dringend erforderlich). Tut man das nicht, lässt das Gesetz Gewinne durch die Vermietung von mit Steuergeld errichteten Wohnungen zu, deren ursprüngliche Zweckbindung ausschließlich die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist.

Die in §8 Abs. 3 aufgenommene Formulierung, dass Bestandsverträge gemeinnütziger Bauvereinigungen „grundsätzlich unbefristet“ abzuschließen sind, ist zu streichen. Es handelt sich zudem um einen unbestimmten Gesetzesbegriff und die Frage, was „grundsätzlich“ bedeutet, ist offen. Dies wird dazu führen, dass hinkünftig auch gemeinnützige Bauvereinigungen befristete Mietverträge abschließen, was bereits im Bereich der privaten Wohnungswirtschaft zu massiven Problemen für Mieterinnen und Mieter führt. Es ist bekannt, dass jeder Wohnungswechsel mit Kosten verbunden ist und ist jede Unsicherheit hinsichtlich des Fortbestandes eines Mietverhältnisses insbesondere im gemeinnützigen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnbau absolut abzulehnen. Zielsetzung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und der unterstützenden Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer ist es, eine dauerhafte Wohnversorgung für Mieterinnen und Mieter sicherzustellen.

Die in §8 Abs. 4 gewählte Formulierung, soll offenbar dazu dienen, dass öffentlich über eine Differenzierung zwischen In- und Ausländern im gemeinnützigen Wohnbau diskutiert werden soll, um von der wahren Intention des Gesetzes - Wohnen für Mieterinnen und Mieter im gemeinnützigen und privaten Wohnbau zu verteuern – abzulenken. Die Zugangsmöglichkeiten ausländischer Staatsbürger zu Leistungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wie zu anderen Leistungen ist in übergeordneten gesetzlichen Materien geregelt und nur bedingt durch Materiengesetze beeinflussbar.

Die in §13 Abs. 2c neu gewählte Formulierung „abweichend zu Absatz 2 **kann** anstelle des Verkehrswertes im Zeitpunkt des Grunderwerbs ein niedriger Betrag..., der Berechnung zugrunde gelegt werden, wenn dies der Verkäufer zur Senkung des Entgeltes (Preis) vertraglich ausbedungen hat oder an eine andere gemeinnützige Bauvereinigung veräußert (getauscht) wird“ ist abzulehnen und ist das Wort kann durch das Wort **muss** zu ersetzen. Die Grundstückskosten stellen eine maßgebliche Komponente bei der Berechnung des kostendeckenden Entgeltes im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dar. Es ist daher alles daran zu setzen, dass günstig erworbene Grundstücke auch mit diesem Preis in der Kalkulation des Mietentgeltes angesetzt werden und damit zu günstigeren Wohnungen für Mieterinnen und Mietern gemeinnütziger Bauvereinigungen führen. Es sollte daher generell das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz dahingehend abgeändert werden, dass jedenfalls der für den Mieter oder die Mieterin günstigste Grundstückspreis (günstiger Anschaffungspreis, Anschaffungspreis abzüglich Förderung von Gebietskörperschaften,

Buchwert, falls es zu einer Abwertung der Liegenschaft gekommen ist) in Ansatz gebracht wird.

Zu den §10a Abs. 1 lit d und e ist festzuhalten, dass es nicht sinnvoll ist, Veräußerungen aus der Genehmigungspflicht auszunehmen. Vielmehr sollten auch hinkünftig alle Veräußerungen gemeinnütziger Wohnungssubstanz der Genehmigung der Aufsichtsbehörde unterliegen.

Die Auswirkungen der Übertragung von geförderten Mietwohnungen ins Eigentum auf die Mietzinsentwicklung darf an Hand des folgenden Beispiels dargelegt werden<sup>5</sup>:

Nach der geltenden Rechtslage sieht das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz derzeit eine Finanzierungsmiete von € 3,20/m<sup>2</sup> die jährlich mit einem Prozent valorisiert ist, vor. Nach Ausfinanzierung der Wohnung erfolgt eine Absenkung auf € 1,80/m<sup>2</sup>. Bei einem Verkauf der Wohnung soll es gemäß der vorliegenden Novelle zulässig sein, während der ersten 15 Jahre nach Vertragsabschluss den Richtwert, der derzeit in Kärnten bei € 6,80/m<sup>2</sup> liegt, zu verlangen. Nach Ablauf der Bindungsfrist von 15 Jahren ist eine freie Mietzinsvereinbarung möglich. Der Immobilienpreisspiegel für Klagenfurt weist derzeit eine durchschnittliche Miete von € 9,00/m<sup>2</sup> auf. Für den hinkünftigen Mieter einer nachträglich ins Eigentum übertragenen gemeinnützigen Wohnung bedeutet dies, dass dann eine frei vereinbarte Miete von dzt rd. € 9,00/m<sup>2</sup> verlangt werden kann in Vergleich zu einer Auslaufannuität von € 1,80/m<sup>2</sup> zu der ein maximaler Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 2,06/m<sup>2</sup>, insgesamt sohin € 3,96/m<sup>2</sup>, verlangt werden kann. Für Kärnten darf zudem darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinnützigen Bauvereinigungen in Kärnten den EVB-Höchstbetrag nur in Ausnahmefällen in voller Höhe ausnützen!

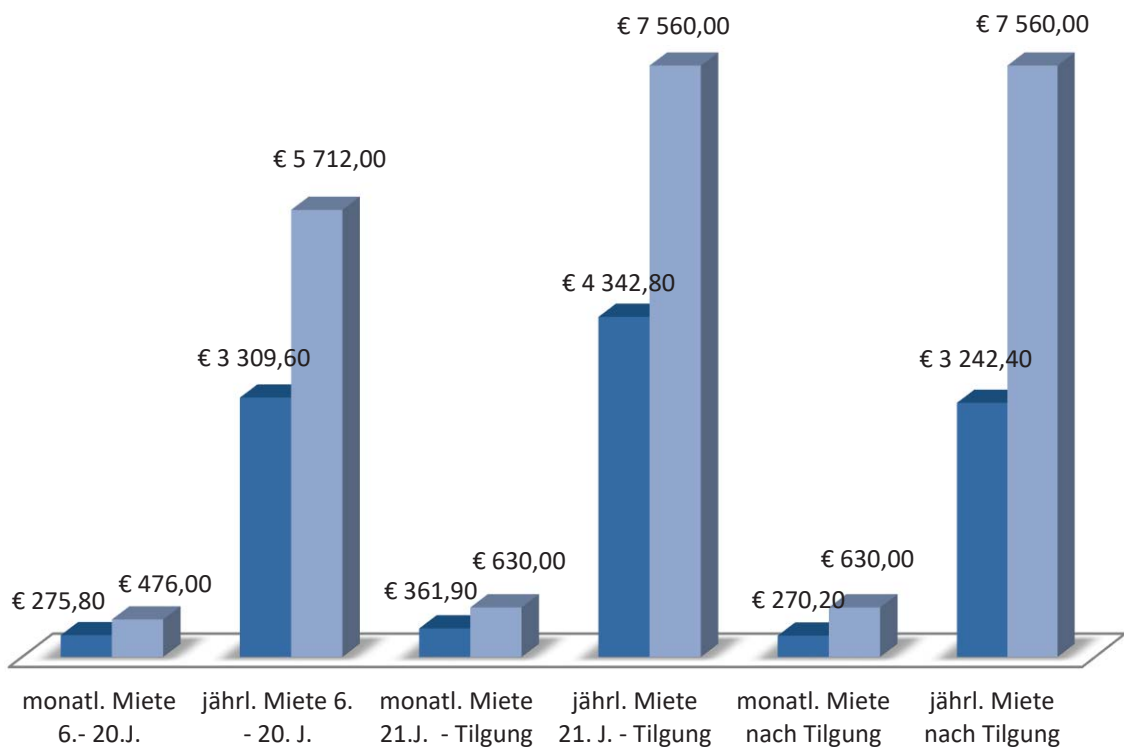
Die finanziellen Auswirkungen für einen potentiellen Mieter einer nachträglich ins Eigentum übertragenen gemeinnützigen Mietwohnung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

70m <sup>2</sup>	GBV	Nachträgl. WE Miete
6. Jahr	Finanzierungsmiete 3,36 €	Richtwert 6,80 €
	EVB max. 0,58 €	
	€ 3,94/m <sup>2</sup>	6,80€/m <sup>2</sup>
monatl. Miete	€ 275,80	€ 476,00
jährl. Miete	€ 3.309,60	€ 5.712,00
Differenz		<b>€ 2.402,40</b>

<sup>5</sup> Betriebs-, Heizkosten sowie die Kosten für Tiefgarage oder Parkplatz bleiben unberücksichtigt, da diese Kosten in allen Mietverhältnissen weitgehend ident sind und nicht an der rechnerischen Differenz ändern

21. Jahr	Finanzierungsmiete € 3,67 <u>EVV max. € 1,50</u> € 5,17	Marktmiete € 9,00 € 9,00
monatl. Miete	€ 361,90	€ 630,00
jährl. Miete	€ 4.342,80	€ 7.560,00
Differenz		<b>€ 3.217,20</b>
nach Tilgung	„Auslaufannuität“ € 1,80 <u>EVV max. € 2,06</u> € 3,86	€ 9 Marktmiete € 9,00
monatl. Miete	€ 270,20	€ 630,00
jährl. Miete	€ 3.242,40	€ 7.560,00
Differenz		<b>€ 4.317,60</b>

### Vergleichsrechnung



In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass schon die derzeitige Fassung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ausreichend Möglichkeiten bietet, einen Verkauf von Mietwohnungen durchzuführen. Es ist daher legislativ kein Handlungsbedarf für eine Ausweitung gegeben. Handlungsbedarf ist hinsichtlich der Preisbindung- sowohl bei

nachfolgenden Verkäufen als auch bei Vermietungen- gegeben, wie das Beispiel der ehemaligen ESG-Wohnungen in Kärnten<sup>6</sup> vor Augen führt. Dieser Anforderung trägt der vorliegende Entwurf leider keine Rechnung.

Vielmehr wird die jetzt vorgenommene Regelung und die damit verbundene Möglichkeit zu massiven Mietzinserhöhungen dazu führen, dass langfristig dem Mietwohnungsmarkt günstige Mietwohnungen entzogen werden. Insbesondere jene Wohnungen, die der „Auslaufannuität“ unterliegen und die derzeit von vielen PensionistInnen mit geringem Einkommen bewohnt werden, werden Preissteigerungen erfahren. Dazu wird auch die im Gesetz neu geschaffene Möglichkeit, erst zu einem späteren Zeitpunkt und nicht verpflichtend mit Auslaufen der Finanzierungen, auf die Auslaufannuität abzusenken. Im Extremfall könnten revolvierend Eigenmittel der GBV eingesetzt werden und damit dauerhaft das Absenken und die zwingende Widmung der Auslaufannuität in den ersten Jahren für Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten unterlaufen werden.

Es darf noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es für hinkünftige MieterInnen von nachträglich ins Eigentum übertragenem Gemeinnützigem Wohnungsbestand vollkommen irrelevant ist, an wen sie die erhöhten Mieten zahlen. Sollten ein bisheriger Mieter den Wunsch nach Eigentumsbegründung bei gleichzeitiger Selbstnutzung der Wohnung haben, wäre es überhaupt kein Problem, den Mietzins für die gesamte Nutzungsdauer der Wohnung so zu limitieren, dass Fremdvermietung kein Anreiz ist und die preisdämpfende Wirkung eines ausreichenden Bestandes an gemeinnützigem Mietwohnungen nicht wegfällt.

Zu §14 ist festzuhalten, dass die Nichtanwendung des § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG dazu führt, dass sich die Transparenz der Entgeltgestaltung gegenüber MieterInnen massiv verschlechtert. Für Mieterinnen und Mieter wird es dann nur mehr möglich sein, in einem gerichtlichen Verfahren festzustellen, ob die Entgeltgestaltung korrekt erfolgt ist. Dies ist abzulehnen. Jede Mieterin und jeder Mieter hat den Anspruch darauf, eine für einen Durchschnittsverbraucher verständliche Abrechnung des Entgeltes zu erhalten, die es ermöglicht, die verrechneten Beträge auch zu überprüfen. Hier wäre es viel mehr angebracht, eine einheitliche Mietentgelt- und Betriebskostenabrechnung festzulegen, um eine erleichterte Überprüfbarkeit und Vergleichbarkeit für Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten. Darüber hinaus darf angeregt werden, dass auch eine elektronische Einsichtnahme in die zugrundeliegenden Belege verpflichtend eingeführt werden sollte.

Auch die geplante Regelung, dass bei der Erhöhung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen ein gemäß §273 ZPO „**nach freier Überzeugung festzusetzender Pauschalbetrag**“ zur Deckung von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten eingehoben werden kann, ist im Sinne der Transparenz abzulehnen. In den erläuternden Bemerkungen wird ausgeführt: in welcher Höhe der „Pauschalbetrag“ bei der Ermittlung des

---

<sup>6</sup> [https://www.kleinezeitung.at/kaernten/stveit/4717840/Mieterhoehung\\_Ringen-um-BuwogWohnungen](https://www.kleinezeitung.at/kaernten/stveit/4717840/Mieterhoehung_Ringen-um-BuwogWohnungen);  
[https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/5396799/Uebnahme-durch-Vonovia\\_Was-der-BuwogDeal-fuer-Mieter-bedeutet](https://www.kleinezeitung.at/wirtschaft/5396799/Uebnahme-durch-Vonovia_Was-der-BuwogDeal-fuer-Mieter-bedeutet);

erhöhten EVP rechnerisch einzubeziehen sein wird, ist **„nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles“** zu beurteilen. Derartige unklare Regelungen in einem Bereich der Daseinsvorsorge sind abzulehnen.

Die in §14 Abs. 7 Z 2a, §14 Abs. 7a und §19 Abs. 1 vorgesehene Regelung, dass hinkünftig eine Absenkung auf die „Grundmiete“ gemäß §14 Abs. 7a WGG („Auslaufannuität“) erst erfolgen soll, wenn eine Refinanzierung auch der eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen erfolgt ist wird dazu führen, dass Wohnbaugesellschaften erst Jahre nach Auslaufen der Finanzierungskomponenten auf die „Auslaufannuität“ absenken werden. Wie schon dargelegt, könnten dadurch revolvierend Eigenmittel der GBV eingesetzt werden und damit dauerhaft das Absenken und die zwingende Widmung der Auslaufannuität in den ersten Jahren für Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten unterlaufen werden. Diese Neuregelung ist abzulehnen und die bisherige Regelung beizubehalten. Die Darstellungen in den erläuternden Bemerkungen, dass dadurch für GBV in Zukunft ein Anreiz bestehen sollte, verstärkt – ohne unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe des laufenden Entgelts der Wohnungsnutzer – Eigenmittelvorlagen als Finanzierungsinstrument im Rahmen „vorgezogener“ Maßnahmen zur baulichen Substanzerhaltung einzusetzen, ist schlichtweg falsch. Faktum ist, dass das unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe des laufenden Entgelts der Wohnungsnutzer haben wird, da erst weitaus später auf die sogenannte Auslaufannuität in Höhe von € 1,80 abgesenkt wird.

Zu den in Ziffer 25 aufgenommenen Maßnahmen zur nachträglichen Übertragung eines Eigentums wurde bereits umfassend ausgeführt und darf dies an dieser Stelle wiederholt werden. Die Absenkung der Dauer von zehn auf hinkünftig fünf Jahre ab Bezugs der Baulichkeit wird zudem zu steuerlichen Einnahmenverlusten für die Gebietskörperschaften führen, die den Bundesländern jedenfalls zu ersetzen sind.

In der Praxis bedeutet die Möglichkeit ab dem sechsten Jahr der Baulichkeit Wohnungen und Geschäftsräume nachträglich ins Eigentum zu veräußern und zu übertragen, dass ab dem sechsten Jahr anstelle des günstigen Mietzinses im Wohnungsgemeinnützigkeitsbereich Mieten in Höhe des Richtwertes, der in Kärnten Grund beim Doppelten der bisherigen Finanzierungsmiete zuzüglich EVB von GBV liegt, eingehoben werden können. Im 21. Jahr kann eine Marktmiete, die derzeit in Klagenfurt gemäß dem Immobilienpreisspiegel bei € 9,00 liegt, verlangt werden. Auf die negativen Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter von nachträglich ins Eigentum übertragenen Wohnungen wurde bereits hingewiesen.

Zudem wird gemischtes Eigentum im gemeinnützigen Wohnungsbestand dazu führen, dass verstärkt Probleme bei der Umsetzung und Durchsetzung von Sanierungs-, Erhaltungs-, und Verbesserungsarbeiten auftreten werden. Bisher scheitern in vielen Eigentumsanlagen nachträgliche Sanierungsmaßnahmen, erforderliche Lifteinbauten, usw. schon an den erforderlichen Zustimmungsquoten. Führt man sich vor Augen, dass hinkünftig verstärkt

unterschiedliche Rechtsformen in einem Objekt möglich sind, braucht es nicht viel Fantasie um abzuschätzen, welche Nutzungskonflikte hier vorliegen werden.

Darüber hinaus ist es dem Wesen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft immanent, dass auch sozialräumliche Komponenten wie die Wohnumfeldgestaltung, Gemeinschaftsanlagen, raumordnungspolitische Zielsetzungen und ähnliches in sozialwirtschaftlicher Gesamtverantwortung mitbedacht werden. All diese Komponenten werden in Anbetracht der hier skizzierten Entwicklungen hinkünftig wegfallen.

In einer Gesamtbewertung des vorliegenden Entwurfes darf zusammenfassend festgehalten werden, dass die Reform dem gemeinnützigen Wohnungskreislauf Mietwohnungen entzieht, Wohnen für Mieterinnen und Mieter gemeinnütziger Bauvereinigungen teurer wird und auch die preissenkende Wirkung des gemeinnützigen Mietwohnungswesen auf dem privaten Wohnungsmarkt insbesondere in Bundesländern, in denen die Mietzinsgrenzen des MRGs so gut wie überhaupt nicht zur Anwendung kommen, hinkünftig wegfällt. Dies wird auch für MieterInnen im nicht gemeinnützigen Wohnungssektor zu Preissteigerungen führen<sup>7</sup>.

Es darf daher angeregt werden, dass von der vorliegenden Novelle in den aufgezeigten Punkten abgesehen wird und vielmehr Maßnahmen gesetzt werden, die zu einer Erleichterung insbesondere im Bereich des Normenwesens führen, günstiges Bauland sicherstellen und gewährleisten, dass nicht Mieterinnen und Mieter von gemeinnützigen und mit öffentlichen Mitteln intensiv geförderten Mietwohnungen hinkünftig verstärkt für von der Regierung angekündigte Maßnahmen (Ausbau Solarenergie) bezahlen müssen.

Gerade aus Kärntner Sicht darf noch einmal nachdrücklich und eindringlich auf das negative Beispiel der Veräußerung der ESG hingewiesen werden. Damals wurde Mieterinnen und Mietern schriftlich vom amtierenden Finanzminister zugesichert, dass es zu keinerlei Verteuerungen ihrer Wohnungen kommt. Faktum ist, dass diese Wohnungen massive Steigerungen in der Kostenbelastung aufweisen und Mieterinnen und Mieter gezwungen sind, sich nach einer anderwärtigen Wohnversorgung umzusehen, da die Wohnungen schlichtweg für sie nicht mehr leistbar und zumeist aufgrund unterlassener Instandhaltungen auch in einem schlechten Erhaltungszustand sind. Volkswirtschaftlich führt dies zum unerwünschten Effekt, dass mit Wohnbauförderungsmitteln geförderte Mietwohnungen privatisiert wurden, die Mieten massiv angestiegen sind, damit indirekt Druck auf die MieterInnen zur Eigentumsbegründung ausgeübt wird bzw. durch überhöhte Mieten dem Wohnungskreislauf entzogen werden.

Abschließend darf darauf hingewiesen werden, dass der vorliegende Entwurf zu Kostensteigerungen für die Länder führen wird, da höhere Mieten dazu führen, dass die budgetären Aufwendungen für Wohnbeihilfen steigen werden.

---

<sup>7</sup> Premium-trend, Das Wirtschaftsmagazin, 15-16/2019, 36-37



In Anbetracht der dargelegten Argumente darf ersucht werden, die Novelle in der vorliegenden Form nicht zu beschließen, sondern vielmehr unter Einbeziehung der WohnbaureferentInnen der Bundesländer sachgerechte, der Sicherung des gemeinnützigen Wohnungswesen in Österreich und damit leistbaren Wohnen dienende Regelungen zu erarbeiten. Dabei sind alle relevanten gesetzlichen Materien, so insbesondere auch das Mietrechtsgesetz, mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

LHStv.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Gaby Schaunig