

Bundesministerium für
Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

Per Email: post.V7_19@bmdw.gv.at

cc: begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 10. Mai 2019

WGG-Novelle 2019, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen erlaubt sich anlässlich der geplanten Änderung des Bundesgesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen folgende Stellungnahme abzugeben und ersucht, künftig über derartige Gesetzesvorhaben informiert zu werden:

Mit der Novellierung des WGG soll v.a. leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten sichergestellt werden. Dieses Ziel wird von der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen ausdrücklich begrüßt. Allerdings erscheinen uns die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Zielerreichung wenig geeignet:

Gemeinnützige Bauvereinigungen genießen verschiedene gesetzliche Begünstigungen und haben dadurch einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern. Diesem Umstand sollte durch die Regelung des Geschäftskreises in § 7 WGG Rechnung getragen werden, indem die zulässigen Tätigkeiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) eingegrenzt und diese gewissen Beschränkungen unterworfen werden.

Die geplante Novelle sieht jedoch anstelle einer Eingrenzung eine Erweiterung des Geschäftskreises für GBV vor. Bereits in der Vergangenheit wurden gemeinnützige Bauvereinigungen immer öfter in Tätigkeitsfeldern tätig, die außerhalb ihres eigentlichen Aufgabenbereiches liegen, statt sich auf ihre Kernaufgabe - die Schaffung leistbaren Wohnraumes - zu konzentrieren. Diese Tendenz wird durch den Gesetzesentwurf weiter verstärkt. Schon die bisher den GBVs eingeräumte Möglichkeit, außerhalb ihrer Kernaufgabe tätig werden zu dürfen, steht in einem Spannungsverhältnis zum Beihilfenrecht der EU. Wenn der Geschäftskreis der GBV durch die Novelle nunmehr auch noch ausgeweitet statt eingeschränkt wird, würde der Gesetzgeber das bewährte und europaweit vorbildhafte österreichische System der Schaffung leistbaren Wohnraumes durch GBV europarechtlich angreifbar machen.

■
■
Eine dringend notwendige Klarstellung, wie weit der Geschäftskreis von GBV tatsächlich reicht, erfolgt durch den Entwurf nicht. Vielmehr wird die Abgrenzungsproblematik durch unklare Regelungen noch weiter verschärft.

Die Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen spricht sich nachdrücklich dafür aus, dass kommunale Einrichtungen (z.B. Feuerwehrhäuser, Kindergärten) nur dann von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden dürfen, wenn diese in Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum stehen. Dies sollte in § 7 klargestellt werden. Der geplante § 7 Abs. 4d hingegen ist ersatzlos zu streichen.

Weiters sollte § 7 Abs. 4 und Abs. 4b klarer gefasst werden: es sollte daraus eindeutig hervorgehen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen nicht über den Umweg eines Tochterunternehmens außerhalb des gesetzlich zulässigen Geschäftskreises tätig werden dürfen.

Auch die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen ist mangels Ausschreibungsverpflichtung für GBV oftmals intransparent. Die Bundeskammer fordert daher eine Verpflichtung der GBV, bei der Vergabe von Planungs- und Bauleistungen von überwiegend geförderten Projekten öffentliche Vergabeverfahren durchführen zu müssen. Mit öffentlichen Fördergeldern finanzierte Gebäude sollen einer öffentlichen Ausschreibungspflicht unterliegen. Jedenfalls sollte klargestellt werden, dass überwiegend im öffentlichen Eigentum stehende GBV das Vergaberecht vollumfänglich zu erfüllen haben.

Die GBV tragen durch ihre große Bedeutung für die Gestaltung von Lebensraum auch enorme Verantwortung für die österreichische Baukultur. Die Umsetzung der „Baukulturellen Leitlinien des Bundes“ ist Teil des Regierungsprogramms 2017-2022 (sh. Seite 95). Die Baukulturellen Leitlinien verstehen Wettbewerbsverfahren als Instrument zur Sicherung von Qualität. Der Bund beabsichtigt weiters Architekturwettbewerbe verstärkt einzusetzen. (Seite 13 der Baukulturellen Leitlinien des Bundes). Die Novelle des WGG bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit dazu. Architekturwettbewerbe werden mit großem Erfolg im Wohnbau eingesetzt und sind mitverantwortlich dafür, dass die Qualität des österreichischen Wohnbaues international beispielgebend ist. GBV sollten daher im WGG dazu verpflichtet werden, bei geförderten Bauvorhaben anonyme Wettbewerbe durchzuführen.

Auch die Bundesimmobiliengesellschaft setzt - über ihre gem. § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz bestehende Verpflichtung hinaus - mit großem Erfolg Architekturwettbewerbe ein. Die Durchführung von Wettbewerbsverfahren garantiert eine maximale Vielfalt an möglichen Lösungen und optimiert das Projekt in jeder Hinsicht.

Die Novelle sieht auch vor, dass Mieter von Wohnungen, die mit Steuermitteln durch gemeinnützige Bauträgern errichtet wurden, bereits nach fünf anstelle von zehn Jahren einen Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum stellen dürfen. Aus unserer Sicht führt diese Maßnahme dazu, dass diese Wohnungen zu früh dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Dies bewirkt eine Hebung des Mietzinses, da die Anzahl der verfügbaren Mietwohnungen sinkt. Das Ziel, leistbares Wohnen zu ermöglichen, wird damit gefährdet.

■
■
Um Berücksichtigung dieser Stellungnahme wird ersucht.

Mit freundlichen Grüßen



BR h.c. | Dipl.-Ing. Rudolf Kolbe
Präsident



Arch. DI Daniel Fügenschuh
Vizepräsident