

An das

Bundesministerium Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

BMDWV7\_19 (Wohnungs- und Siedlungspolitik)

Stubenring 1

1010 Wien

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

**Betrifft: Geplante Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Die Mietervereinigung Österreichs nimmt zu den geplanten Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wie folgt Stellung:

**1. Erleichterung der Eigentumsbildung**

Eines der Hauptziele der geplanten Änderung ist die Erleichterung der Eigentumsbildung. Anstelle der bisher geltenden Regelung, dass Eigentum unter bestimmten Voraussetzungen nach 10 Jahren erworben werden kann, soll diese Eigentumsoption auf 5 Jahre vorverlegt werden. Die Anzahl der Antragsmöglichkeiten soll von einer auf drei erhöht werden und auch der freiwillige Verkauf von Wohnungen durch die gemeinnützige Bauvereinigung soll nunmehr schon nach 5 Jahren möglich sein.

Warum es sich hierbei um eine „erleichterte“ Eigentumsbildung handeln soll ist nicht nachvollziehbar. Die Eigentumsbildung wird nämlich einfach um 5 Jahre vorverlegt. Allein aus dieser zeitlichen Verschiebung wird es nicht zu vermehrten Käufen kommen. Es ändert sich lediglich der Zeitpunkt WANN gekauft wird.

Die Mietervereinigung steht der Eigentumsoption generell kritisch gegenüber, weil es nach dem Erwerb weder bisher, noch nach der geplanten Neuregelung eine dauerhafte Deckelung der Miete im Falle einer Weitervermietung gibt.

Im vorliegenden Entwurf soll für die Dauer von 15 Jahren nach Eigentumserwerb ein beschränkter Mietzins ( Richtwert ) zur Anwendung gelangen. Durch die Aufhebung des Preisschutzes nach 15 Jahren ab Erwerb des Wohnungseigentums wird dem Markt wiederum preisgeschützter Wohnraum entzogen, für den zunächst in großem Ausmaß öffentliche Förderungsgelder aufgewendet wurden.

Das Prinzip, dass eine Inanspruchnahme von öffentlichen Förderungsgeldern für die Errichtung / Sanierung von Wohnraum dazu führt, dass diese Objekte im Interesse der Allgemeinheit einem Preisschutz unterliegen, wird weiter ausgehöhlt. Abgesehen von der allgemeinen Preissteigerung für Mietwohnungen, ist sehr wohl zu erwarten, dass dies zu Mehrbelastungen der öffentlichen Hand führt. So resultiert aus dem weiteren Ansteigen der Mietpreise bspw ein Mehrbedarf an Wohnbeihilfe, wodurch wiederum öffentliche Mittel beansprucht werden. Anstelle einer Mietobergrenze fließen diese Mittel über den Umweg des Wohnbeihilfe beziehenden Mieters wiederum dem Vermieter zu.

Für das Ziel eines erleichterten Eigentumserwerbs wäre die Befreiung aus der Mietzinsbeschränkung, 15 Jahre nach Erwerb von Wohnungseigentum, NICHT notwendig. Diese Befreiung aus der Mietzinsbegrenzung wird nur dann schlagend, wenn der Wohnungseigentümer gerade nicht selbst dort wohnt, sondern das Objekt stattdessen vermietet.

Durch die beabsichtigte Novelle wird ein Anreiz geschaffen, die Wohnung lediglich als Finanzvorsorgemodell in Wohnungseigentum zu übernehmen, was die Situation der ohnehin stark steigenden Mieten weiter verschärfen wird.

Der erleichterte Eigentumserwerb führt zu einer Verzerrung des Wohnungsmarktes, da für die Vermietung der Wohnungen von einem Wohnungseigentümer nur eine bestimmte Zeit eine Mietzinsbeschränkung besteht. Eigentümer, die nach Ablauf der Mietzinsbeschränkung ihre Wohnung vermieten unterliegen dann keinen Mietzinsbeschränkung und können ihre Wohnungen frei vermieten, somit werden Mittel der öffentlichen Hand, die ursprünglich zum Zwecke der Errichtung leistbarer Wohnungen eingesetzt wurden, zur Gewinnmaximierung des nunmehrigen Wohnungseigentümers zweckentfremdet.

Weiters ist die geplante Beschränkung für einen zukünftigen Mieter nur schwer überprüfbar, da aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist, dass die Wohnung ursprünglich von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet worden ist. Umgehungen wird so Tür und Tor geöffnet.

Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> sollen hinkünftig von der Eigentumsoption ausgeschlossen sein. Dies wäre eine Verschlechterung gegenüber der jetzigen Gesetzeslage.

Wohnungen unter 40m<sup>2</sup> von der Kaufoption auszuschließen wäre gleichheitswidrig, da alleinstehende Personen, die in einer 40m<sup>2</sup> Wohnung wohnen genauso die Möglichkeit haben sollen eine Wohnung zu kaufen, wie alle übrigen Mieter. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung warum Mieter einer 40m<sup>2</sup> Wohnung von der Kaufoption ausgeschlossen werden soll.

## 2. §8 Abs 3

Zunächst wird dir Formulierung: „bei der, vorbehaltlich wohnbauförderungsrechtlicher Vorgaben der Länder, **grundsätzlich** unbefristeten Vergabe von Wohnungen hat sich die Bauvereinigung.....“ abgelehnt. „Grundsätzlich“ bedeutet, dass auch Ausnahmen möglich sind. Es sollte „ausschließlich unbefristete Vergabe“ heißen. Der Begriff „grundsätzlich“ lässt einen weiten Interpretationsspielraum zu. Am privaten Wohnungsmarkt sind befristete Mietverhältnisse ein großer Preistreiber. Ziel des gemeinnützigen Wohnbaus ist es eine dauerhafte leistbare Wohnraumversorgung zur Verfügung zu stellen. In diesem Bereich haben Befristungen keinen Platz.

## 3. § 8 Abs 4

§ 8 Abs 4 ist zur Gänze abzulehnen. Bereits jetzt gibt es Voraussetzungen die für die Vergabe von Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen erfüllt werden müssen. Die Anspruchsvoraussetzungen sind länderweise unterschiedlich geregelt in der Regel sind es aber:

- Staatsbürgerschaft
  - Österreichische Staatsbürgerin/österreichischer Staatsbürger oder
  - EU-Bürgerin/EU-Bürger oder
  - EWR-Bürgerin/EWR-Bürger oder
  - Nicht-EU-Bürgerin/Nicht-EU-Bürger mit Aufenthaltsgenehmigung oder
  - Flüchtling nach Genfer Konvention
- Altersgrenzen
  - 18 Jahre (eine Anmeldung ist aber bereits ab 17 Jahren möglich)
- Einkommensgrenzen
  - Die Summe der Nettoeinkommen aller miteinziehenden Personen muss sich zwischen einer bestimmten Höchstgrenze und einer Mindestgrenze bewegen.
- Die Wohnung darf nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden

Die geplante Formulierung verbessert also in keinster Weise irgendetwas für die MieterInnen sondern dient lediglich dazu von den zahlreichen im Gesetz versteckten Verschlechterungen abzulenken.

#### **4. § 14 Abs 1**

*§ 14 Abs. 1 erster Satz lautet:*

„Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist unter Bedachtnahme auf § 13 nach den Verteilungsbestimmungen des § 16 zu berechnen, wobei im Hinblick auf dessen Vereinbarung und Veränderlichkeit § 6 Abs. 1 Z 5 KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, keine Anwendung findet.“

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG schützte die Mieter bisher vor unvorhergesehenen Mietzinserhöhungen. Diese Erhöhungen waren bisher nur dann wirksam, wenn sie schon im Mietvertrag klar umschrieben wurden und nur dann, wenn sie sachlich gerechtfertigt waren.

Mit der Novelle werden die Bauvereinigen von der Pflicht zur transparenten Vertragsgestaltung offensichtlich befreit.

Die Mieter müssen also auch all jene Mieterhöhungen tragen, die ihnen im Vertrag gar nicht oder nur sehr unklar mitgeteilt wurden; und auch dann, wenn sie sachlich nicht gerechtfertigt sind.

Diese Regelung ist sehr problematisch, denn die Bauvereinigen müssten, dann schon bei Mietvertragsabschluss die Finanzierungsstruktur der gegenständlichen Anlage für zukünftige Mietentgelte den Mietern zur Kenntnis bringen. Ohne Darlehensverträge und Tilgungspläne kann ein Mieter ansonsten unmöglich feststellen, ob sein Entgelt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

#### **5. § 14 Abs 2**

Die Formulierung, dass bei der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ein gem. § 273 ZPO nach freier Überzeugung festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung von wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten festgesetzt werden kann wird abgelehnt.

#### **6. § 14 Abs 7 Z 2a**

Durch die geplante Neuregelung, dass ein Absenken auf die „Grundmiete“ gemäß § 14 Abs 7 a erst erfolgen soll, wenn eine Refinanzierung auch der eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen erfolgt ist wird dazu führen, dass gemeinnützige Bauvereinigen erst Jahre nach Auslaufen der Finanzierungskomponenten auf die „Auslaufannuität“ absenken werden.

Diese Neuregelung wird abgelehnt und es wird ersucht, die bisherige Regelung beizubehalten.

Die geplante Regelung würde eine Mehrbelastung für die Nutzungsberechtigten bedeuten, da die günstige Grundmiete erst viel später als derzeit erreicht werden würde.

Mit der in § 14 Abs. 7 Z 2a WGG normierten Regelung würden die für eine Sanierung eingesetzten Eigenmittel, die ansonsten lediglich über die EVB Beträge bedient werden dürfen, plötzlich den Herstellungskosten zugeordnet. Diese Regelung würde dazu führen, dass § 14 Abs. 7a WGG gar nicht zur Anwendung gelangen würde.

Setzt eine Bauvereinigung nach ca. 40 Jahren Eigenmittel für die Sanierung eines Hauses ein, dann könnte sie die nächsten 30 Jahre eine verstärkte Tilgung ihrer Eigenmittel als kostendeckendes Entgelt verrechnen, die Mieter hätten in diesem Fall keine Möglichkeit eine Absenkung der Miete zu erlangen.

Es wird festgehalten dass viele der geplanten Maßnahmen zu einer Verteuerung für die Nutzungsberechtigten führen werden.

Preisgeschützter Wohnraum wird auf Dauer dem Mietwohnungsmarkt entzogen.

Wir möchten auch noch darauf hinweisen, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als Rechtsmaterie heute nur mehr für einige wenige WGG-ExpertInnen überblickbar ist. Es gibt überlange Paragraphen mit oftmals schwer verständlichen und unklaren Formulierungen. Die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wird durch die geplanten Änderungen in keinsten Weise verbessert. Es wäre daher wünschenswert, das komplex angeordnete WGG neu zu ordnen, es zu vereinfachen und vor allem transparenter und verständlicher zu gestalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Ziel leistbares Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht auch in Zukunft sicherzustellen durch diese Novelle sicher nicht erreicht werden kann. Es wird angeregt, dass von den oben angeführten Punkten abgesehen wird und stattdessen Maßnahmen gesetzt werden, die günstiges Bauland zur Verfügung stellen und dafür sorgen, dass geförderte Wohnungen nicht dem preisgeschützten Mietmarkt entzogen werden, sondern vielmehr dauerhaft im Interesse der Allgemeinheit einem Preisschutz unterliegen.

