

Bundesarbeitskammer  
Prinz-Eugen-Straße 20-22  
1041 Wien

G.-Zl.: RA-2015-27050-Kr-sn  
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Bei Rückfragen **Mag. Markus Kröll**

Klappe 1700 Innsbruck, 11.11.2015

**Betreff:** Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Errichtung einer Wohnbau-Investitionsbank (WBIB-G) erlassen, das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert werden

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 30.10.2015  
Ihr Zeichen: Walter Rosifka

Werte Kolleginnen,  
Werte Kollegen,

die Arbeiterkammer Tirol gibt zum Bundesgesetz, mit dem die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, nachstehende Stellungnahme ab:

### **Zu Artikel 1 – Wohnbauinvestitions-Gesetz (WBIB-G)**

Die Arbeiterkammer Tirol begrüßt grundsätzlich jede Maßnahme zur Konjunkturbelebung, sofern dadurch auch der Arbeitsmarkt nachhaltig belebt wird. Insofern wird das Ziel der Bundesregierung, durch das geplante Investitionsvolumen von 5,75 Milliarden Euro 16.000 bis 20.000 zusätzliche Vollzeit Arbeitsplätze zu schaffen, unsererseits selbstverständlich unterstützt.

Aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol sind die prognostizierten Effekte auf den Arbeitsmarkt durchaus als ambitioniert zu bezeichnen. Um als Konjunkturpaket die angestrebten Arbeitsplätze tatsächlich erreichen zu können, wird es erforderlich sein, durch konkrete Vorgaben in den Richtlinien nach § 5 WBIB-G sowie in den Förderverträgen bzw. in Ausübung der Kontroll- und Überwachungsrechte dafür Sorge zu tragen, dass die erwartete Wertschöpfung im österreichischen Arbeits- und Wirtschaftsmarkt verbleibt.

Ebenso ist es für Tirol ein zentrales Anliegen, dass vermehrt günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. In keinem anderen Bundesland Österreichs wird ein so hoher Anteil des Einkommens für Wohnen ausgegeben wie in Tirol. Die Arbeiterkammer Tirol hat sich daher bereits mehrfach – zuletzt in der im Auftrag der Arbeiterkammer Tirol von Ing. Luis Leiter erstellten Studie „Leistbares Wohnen in Tirol“ – für einen verstärkten geförderten Wohnbau und eine Wohnbauoffensive ausgesprochen. Vor diesem Hintergrund befürwortet die Arbeiterkammer Tirol den Vorstoß zur Schaffung von rund 30.000 zusätzlichen Wohnungen und es freut uns, dass dadurch ein Teil unserer Forderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum aufgegriffen wird.

Für den Erfolg der geplanten Wohnbauoffensive ist aber ein fortlaufendes Evaluierungssystem von außerordentlicher Bedeutung. Die in § 8 WBIB-G vorgesehene späteste Evaluierung bis zum 21. Dezember 2021 ist unseres Erachtens zu großzügig bemessen. Wir schlagen daher einen wesentlich kürzeren Evaluierungszeitraum vor. Statt einer Fünfjahresanalyse soll zumindest nach zwei Jahren und in der Folge jährlich eine Evaluierung stattfinden, damit durch den zu installierenden Beirat auch wirksam steuernd eingegriffen werden kann.

Die nunmehr neu zu schaffende Wohnbauinvestitionsbank soll Haftungsübernahmen des Bundes abwickeln und so kostengünstige Wohnbaukredite an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger sowie an Kommunen ermöglichen. Es muss grundsätzlich bedacht werden, ob diese Aufgabe einer bereits bestehenden Bank bzw. einer bestehenden Institution zugeordnet werden kann, welche auch in den Bundesländern Niederlassungen hat und föderal aufgebaut ist. Die Nutzung bereits bestehender Einrichtungen würde Kosten sparen und könnte effizienter agieren. Es wird hier ein Parallelsystem zur Förderung von gemeinnützigem Wohnbau zur Wohnbauförderung der Länder geschaffen, sodass die Gefahr besteht, dass die mit der Errichtung und der Führung der „Wohnbauinvestitionsbank“ verbundenen Kosten die billigeren Kreditkonditionen wieder „neutralisieren“ und letztlich das Ziel, nämlich leistbaren Wohnraum zu schaffen, nicht oder nur unzureichend erreicht wird.

Die Arbeiterkammer Tirol begrüßt grundsätzlich auch das verpflichtende Modell einer Kaufoption in § 15g WGG zugunsten von Mietern WBIB-finanzierter Projekte. Es sollte aber in verstärktem Maße gesetzlich sichergestellt werden, dass in jeder Hinsicht ausgeschlossen werden kann, dass der neugeschaffene Wohnraum entweder direkt oder insbesondere indirekt für Spekulationszwecke bzw. zu Veranlagungszwecken verwendet werden kann. Wenn auch gesetzlich von Deckung des Eigenbedarfs die Rede ist, muss hier genau kontrolliert werden, inwieweit bereits im familiären Kreis sonstiges Immobilienvermögen vorliegt bzw. Umgehungsgeschäfte (etwa Vermietung) abgewickelt werden könnten.

Weiters ist sicherzustellen, dass die Kostenvorteile nicht nur der Versicherungs-, Finanz- und nicht zuletzt der Bauwirtschaft zu Gute kommen, sondern auch der Einzelne davon profitiert. So ist im Wohnbauinvestitionsbank-Gesetz (WBIB-G) auch eine Sanktion vorzusehen, wenn der Förderwerber sich nicht an die gemäß § 4 Abs. 1 WBIB-G zu vereinbarende Deckelung der maximalen Mietkosten hält. Ebenso ist § 4 Abs. 1 WBIB-G

dahingehend zu konkretisieren, dass für private Förderwerber der Mietzins nach den wohnbauförderungsrechtlichen Normen maßgeblich ist, hingegen gemeinnützige Förderwerber weiterhin den Bestimmungen des WGG unterliegen. Ergänzend regen wir an, in § 4 Abs. 2 WBIB-G private Förderwerber ausdrücklich zu einer „konkursfesten“ Einräumung des Anspruches auf nachträgliche Übertragung zu verpflichten.

Wir vermissen im vorliegenden Entwurf jedoch konkrete Maßnahmen zur Senkung der Baukosten. Aus unserer Sicht hätte die Bundesregierung das vorliegende Maßnahmenpaket durchaus zum Anlass nehmen können, um im Zusammenwirken mit den Ländern auch eine Reform der Bauvorschriften voranzutreiben. Gerade im Bereich des sozialen Wohnbaus stellt sich etwa die Frage, ob die Passivhausbauweise als Standard für gemeinnützige Bauvereinigungen alternativlos ist oder ob nicht doch ein Kompromiss zwischen Energieeffizienz und angemessenen Gesamtbaukosten gefunden werden sollte.

Die Arbeiterkammer Tirol tritt seit langem für die Wiedereinführung der Zweckbindung von Wohnbauförderungsmitteln ein. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die in § 4 Abs. 3 WBIB-G geschaffene Regelung, wonach mindestens 50 Prozent der WBIB-Mittel für Projekte im Rahmen der zweckgewidmeten Wohnbauförderung der Länder vorgesehen sind. Die angeführte Gesetzesbestimmung setzt den Ländern einen besonderen Anreiz zur Zweckbindung ihrer Wohnbauförderungsgelder, um auf WBIB-Förderungen zurückgreifen zu können. Allerdings darf diese Regelung nicht dazu führen, dass damit die Hälfte der für die WBIB-Offensive bereit stehenden Mittel für kofinanzierte Länder-Projekte vorab reserviert werden müssen und dadurch das Erreichen des eigentlichen Zieles der Wohnbauoffensive erschwert wird.

## **Zu Artikel 2 – Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus**

Die Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnbaubanken – analog dem Bausparkassengesetz – auf wohnnahe Infrastrukturmaßnahmen wird ausdrücklich begrüßt, da durch diese Maßnahme zusätzliche Finanzierungsmittel bereitgestellt werden können.

## **Zu Artikel 3 – Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

Die programmatische Aufnahme des Generationenausgleiches in einen neu eingefügten § 1 Abs. 3 WGG entspricht dem vor allem von Bauvereinigungen propagierten Verständnis der Wohnungsgemeinnützigkeit als Modell der Daseinsvorsorge durch Mobilisierung von Privatkapital. Die Verwendung von Privatkapital – etwa in Form von Einnahmen aus Auslaufannuitäten, Wiedervermietungsentgelt oder Erträgen aus Eigenmittelverzinsung – steht im Zentrum jahrelanger Diskussionen.

Die Arbeiterkammer Tirol verweist etwa darauf, dass der Rechnungshof bereits im Jahr 2007 fünf gemeinnützige Wohnbaugesellschaften einer Prüfung unterzogen und dabei festgestellt hat, dass diese von 2002 bis 2005 teilweise erhebliche Gewinne erzielten. Entgegen der Verwendung der Einnahmen im Sinne der aktuellen Nutzungsberechtigten, sollten die erwirtschafteten Gewinne nach Auffassung der geprüften Gesellschaften vor allem zur Schaffung von Wohnraum für die nächste Generation verwendet werden.

Die nunmehr vorgenommene gesetzliche Verankerung des Generationenausgleiches im WGG führt aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol im Ergebnis dazu, dass dadurch die Finanzierung des gemeinnützigen Wohnbaus noch weiter auf dem Rücken finanziell- und

sozialschwacher Nutzungsberechtigter (Familien mit geringem Haushaltseinkommen, Pensionisten) erfolgen soll.

Wir vertreten den Standpunkt, dass erwirtschaftete Gewinne im Sinne des Primats der Gemeinnützigkeit an die Mieter weiterzugeben sind, und gerade nicht zu Lasten der gegenwärtigen Generation in laufende Rückstellungen für zukünftige Generationen münden dürfen. Die Verankerung des Generationenausgleiches wird vor dem Hintergrund dieser Ausführungen und in Anbetracht des vielfach bemühten Begriffes der Ermöglichung leistbaren Wohnens abgelehnt.

Der Entfall der Bedarfsprüfung wird seitens der Arbeiterkammer Tirol nicht unmittelbar als negativ erachtet. Vielmehr wird durch deren Entfall der im gemeinnützigen Wohnbau selten stattfindende Wettbewerb weiter gefördert. Wir befürworten aber im Anerkennungsverfahren die gesetzliche Verankerung von Ausschlussgründen, insbesondere die Festlegung strenger Bonitätskriterien.

Die in § 7 Abs. 3 Z 10 WGG vorgenommene Ausdehnung der gemeinnützigen Bauvereinigungen zustehenden Nebengeschäfte auch auf Wohnbaubanken wird nicht allgemein beanstandet, jedoch sollte die Bestimmung durch eine Legaldefinition des Begriffes „übermäßige Kapitalbindung“ ergänzt werden.

Hinsichtlich § 10 Abs. 5 WGG stellt sich für uns die Frage, inwieweit die vorgesehenen Änderungen tatsächlich zu einem verstärkten Engagement der Banken- und Versicherungswirtschaft im gemeinnützigen Wohnbau führen sollen. Weder aus dem Gesetzesentwurf noch aus den Erläuternden Bemerkungen ist dies ersichtlich.

Des Weiteren soll die Berechnung des Wiedervermietungsentgeltes iSd § 13 Abs. 6 WGG geändert werden. Dies führt nach Ansicht der Arbeiterkammer Tirol dazu, dass betroffene Nutzungsberechtigte aufgrund der gleichzeitig vorgenommenen Neuordnung des EVB mit einer höheren Gesamtmiete zu rechnen haben. Derzeit gilt für diese Mieter ein über der Kostendeckung liegendes Entgelt, das unter Einrechnung des EVB mit 30 Prozent des burgenländischen Richtwerts (derzeit 3,44 Euro pro Quadratmeter im Monat) begrenzt ist. Aufgrund der vorliegenden Novelle wird sich dieses Entgelt im Vergleich zum derzeitigen Stand in vielen Fällen auf 3,75 Euro pro Quadratmeter im Monat erhöhen. Dies bedeutet etwa für einen Mieter einer 50m<sup>2</sup>-Wohnung (Erstbezug vor mehr als 30 Jahren) eine maximale monatliche Mehrbelastung von 15,50 Euro.

Dieser Kostenerhöhung steht nun die in § 14a Abs. 1 WGG vorgenommene Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters auch auf den so genannten „Graubereich“ gegenüber. Diese Änderung entspricht einer langjährigen Forderung der Bundesarbeitskammer und führt zur lange erwarteten Schaffung von Rechtssicherheit für Nutzungsberechtigte von Genossenschaftswohnungen.

Hingegen wird in interessenpolitischer Hinsicht die Änderung in § 14 Abs. 2 WGG eher kritisch betrachtet. Hinkünftig soll der Verteilungszeitraum, für den das Gericht über Antrag der Bauvereinigung eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages festzusetzen hat, auf grundsätzlich 20 Jahre festgelegt werden. Einerseits wirkt sich diese Änderung positiv für Nutzungsberechtigte aus, da infolge des längeren Verteilungszeitraumes die Nutzungsberechtigten mit niedrigeren monatlichen Belastungen konfrontiert werden. Diese Änderung darf aber im Ergebnis nicht dazu führen, dass aufgrund des nun längeren Verteilungszeitraumes die Planung größerer Sanierungsmaßnahmen durch Bauvereinigungen nicht primär von den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit getragen ist, sondern die

Planungsgrößen vom Grenzwert der den Nutzungsberechtigten noch in wirtschaftlicher Hinsicht monatlich zumutbaren EVB-Erhöhungen beeinflusst werden.

Zu § 14 Abs. 2b WGG merken wir an, dass das Abgehen vom Einstimmigkeitserfordernis bei freiwilligen Vereinbarungen über eine zeitlich befristete Erhöhung des EVB für Mieter und Mieterinnen einen Nachteil darstellt. Den Erläuternden Bemerkungen ist zu entnehmen, dass in Anlehnung an § 38 Abs. 2 Wohnhaussanierungsgesetz 1984 nun eine Vereinbarung bei Zustimmung von drei Viertel der Mieter verbindlich sein soll.

Wenn schon der Gesetzgeber von einer dem § 38 Abs. 2 Wohnhaussanierungsgesetz 1984 analogen Regelung ausgehen will, so weisen wir auch auf die Norm des § 39 Wohnhaussanierungsgesetz 1984 hin, die eine nachträgliche Überprüfbarkeit solcher Vereinbarung durch das Außerstreitgericht enthält:

Konkret sieht leg. cit. vor, dass eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Beträge zur Bildung einer Rückstellung) gemäß § 38 unter Berücksichtigung der Mietzinsreserve (Rückstellung gemäß § 14 Abs. 1 Z 5. WGG) das zur Deckung der Kosten notwendige Ausmaß nicht übersteigen darf. Auf Antrag eines Mieters hat das Gericht zu entscheiden, ob eine Erhöhung der Hauptmietzinse (Beträge zur Bildung einer Rückstellung) dieser Vorschrift entspricht. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes über das Verfahren außer Streitsachen finden Anwendung.

Wir fordern daher eine dem § 39 Wohnhaussanierungsgesetz 1984 analoge Regelung, wonach das Gericht auf Antrag eines betroffenen Mieters im Außerstreitverfahren zu entscheiden hat, ob eine Erhöhung des EVB im Sinne der relevanten Bestimmungen des WGG dem Grunde und der Höhe nach zulässig ist. Ohne eine nachträgliche gerichtliche Überprüfbarkeit von Vereinbarungen nach § 14 Abs. 2b WGG ist weiters die Sinnhaftigkeit der vorgesehenen gutachterlichen Stellungnahme sowie der als äquivalent anzusehenden Stellungnahme der Förderstelle ernsthaft zu hinterfragen.

Die Abfederung der EVB-Sprünge wird seitens der Arbeiterkammer Tirol grundsätzlich befürwortet. Durch die Erweiterung der Instandhaltungspflichten des Vermieters erachten wir die insgesamt moderate Steigerung als vertretbar an.

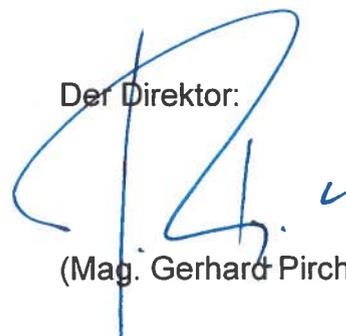
Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



(Erwin Zangerl)

Der Direktor:



(Mag. Gerhard Pirchner)