

Bundesarbeitskammer
Prinz-Eugen-Straße 20-22
1041 Wien

G.-Zl.:

Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Bei Rückfragen

Mag. Markus Kröll

Klappe

1700

Innsbruck,

30.04.2019

Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019)

Bezug: PE568869-AKTIROL

Werte Kolleginnen,
Werte Kollegen,

die Arbeiterkammer Tirol übermittelt zum Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geändert wird (WGG-Novelle 2019), nachfolgende Stellungnahme:

Zur Forcierung der Eigentumsbildung im geförderten Wohnbau

1. Ziel des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich war und ist es, der Bevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine wie im vorliegenden Entwurf avisierte Stärkung des Eigentums als Maßnahme gegen Altersarmut (langfristig günstigste Form des Wohnens) stellt aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol aber keinen unmittelbar vorrangigen gesetzlichen Auftrag der GBV dar. Dem Ziel der Bekämpfung von Altersarmut sollten in erster Linie andere und besser geeignete Maßnahmen dienen, als die im vorliegenden Entwurf enthaltenen Möglichkeiten.

Die Entscheidung darüber, ob leistbarer Wohnraum in Form der Errichtung von Mietwohnungen oder Mietkaufobjekten erfolgt, soll im Hinblick auf das in der Praxis

relevante Zuweisungsrecht von Gebietskörperschaften nach § 8 Abs 2 Z 4 auch weiterhin den Gemeinden und Städten vorbehalten bleiben.

Darüber hinaus steht es den GBV natürlich bereits jetzt frei, unter Berücksichtigung der Vergabekriterien des § 8 Mietkaufwohnungen oder gefördertes Wohnungseigentum zu errichten. Eine Stärkung der Interessen der Mieter bzw. Kaufinteressenten in diesem Bereich wird von Seiten der Arbeiterkammer Tirol aber unterstützt, zumal die Schaffung von Mietkaufwohnungen, insbesondere auch im geförderten Wohnbau, auch der Interessenlage größerer Teile der Tiroler Bevölkerung entspricht.

Dies aber unter der Maßgabe, dass die derzeitigen geltenden Voraussetzungen des § 15c lit a unverändert aufrecht bleiben. Insbesondere soll es der GBV weiterhin überlassen werden, durch Festlegung der Höhe des Finanzierungskostenbeitrages den Siedlungswohnbau im Interesse der nachhaltigen Schaffung von leistbarem Wohnraum zu steuern.

2. Die in § 15c lit a enthaltende Ausnahmebestimmung für SMART-Wohnungen (< 40 m² Nutzfläche) ist aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol nicht ausreichend, um einen breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsstandard in Ballungsräumen langfristig abzusichern. Insbesondere sollten die regional unterschiedlichen Gegebenheiten in Ballungsgebieten auch zu unterschiedlichen Betrachtungsweisen führen, und diese im Gesetz berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollte zumindest eine kleine Anzahl größerer Wohnungen als Mietwohnungen zur Verfügung stehen, um Härtefälle abfedern zu können, die abseits des Gewaltopferschutzes entstehen können.
3. Eine Forcierung der Eigentumsbildung sollte zudem durch flankierende Maßnahmen ergänzt werden, die im Entwurf aber nicht vorgesehen sind. Anzudenken sind Maßnahmen, die auch für Personen mit geringerem Familieneinkommen die langfristige Finanzierbarkeit des Objektes sichern. Auch der Bund kann jungen Personen den „Start ins Eigentum“ erleichtern, indem diese Käufe durch zu determinierende Ausnahmen von der Grunderwerbsteuer befreit werden oder die Festlegung der Bemessung gerichtlicher Eintragungsgebühren auf Grundlage des Kaufpreises wieder erfolgt.

Letztlich sind auch die (in Tirol zuletzt sinkenden) Realeinkommen zu berücksichtigen. Es wird sich zeigen, ob für einen Großteil der Mieter der Kauf der genutzten Wohnung monetär bewältigbar ist. Der Entwurf geht offenbar davon aus, dass einzig ein geringes Angebot von Kaufwohnungen für die im EU-Schnitt schlechte Eigentumsquote ausschlaggebend ist.

Zum Spekulationsverbot im geförderten Wohnbau

Geförderte Wohnungen dürfen weder als Anlage- noch als Spekulationsobjekt dienen. Der mit der WGG-Novelle 2016 eingeschlagene Weg ist vor diesem Hintergrund konsequent fortzuführen. Wohnen ist ein Grundrecht und kein Feld für Spekulanten und somit sind Maßnahmen zu ergreifen, die wirksam Spekulation mit geförderten Wohnungen unattraktiv machen.

§15h sieht vor, dass für die ersten 15 Jahre ab Kauf der Anwendungsbereich des § 1 Abs 1 MRG gelten soll. Damit wird bereits impliziert, dass die Wohnungen nach dem Kauf nicht ausschließlich dem dringenden Wohnungsbedürfnis der Käufer dienen sollen, sondern auch eine Vermietung erfolgen kann.

In Anbetracht dessen schlägt die Arbeiterkammer Tirol eine Änderung des § 15h iVm § 20 Abs 1 Z2a dahingehend vor, als das Kaufobjekt im Sinne eines wirksamen Spekulationsverbotes dauerhaft dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen soll. Auf die Dauer von 15 Jahre sollen wie im Entwurf vorgesehen Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam sein, als sei den jeweils zulässigen Richtwert aufgrund des RichtWG überschreiten. Ab dem 16. Jahr soll nur mehr die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses möglich sein und wird dem Mieter dadurch eine Überprüfung bzw. Herabsetzung des Hauptmietzinses durch die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht ermöglicht.

Nachdem die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses oft nur unwesentlich geringer als der freie Mietzins ist, stellt dieser Vorschlag einen fairen Ausgleich zwischen den Anlegerinteressen des Vermieters und der Tatsache, dass das Mietobjekt unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden ist, dar.

Zu den eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen

Die Neufassung der §§ 14 Abs 7 Z 2a, 14 Abs 7a und 19 Abs 1 WGG sieht vor, dass eigenmittelfinanzierte Instandhaltungsvorlagen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wie Fremdmittel behandelt werden und als „Kostenentgelt“ von einer GBV vereinnahmt werden dürfen. Dies hat zur Folge, dass eine Absenkung auf die Grundmiete erst nach Refinanzierung auch dieser eigenmittelfinanzierten Instandhaltungsvorlagen erfolgen soll.

Aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol muss sichergestellt werden, dass eine rückwirkende Geltung dieser Bestimmungen auf bereits durchgeführte eigenmittelfinanzierten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen jedenfalls ausgeschlossen ist.

Zur Möglichkeit kurzfristiger Vermietung

§ 20 Abs 1 lit c enthält Ausnahmen von der gesetzlichen Mindestbefristungsdauer von drei Jahren. Insbesondere soll für Mietgegenstände in Baulichkeiten, die gemäß § 2 Abs 1 in größerem Umfang saniert werden, kürzere Mieten ermöglicht werden.

Vor dem Hintergrund des Kostenaufwandes, den ein Mieter bei Bezug einer Mietwohnung zu tätigen hat, wird vorgeschlagen, dass die GBV bei Unterschreitung der Mindestbestfristung aus dem Grund der Sanierung gesetzlich dazu verpflichtet wird, bereits bei erster Kontaktaufnahme mit einem Mietinteressenten nachweislich auf die verkürzte Mietdauer sowie auf die anstehende Sanierung hinzuweisen und den Beginn der anstehenden Sanierungsarbeiten bekannt zu geben.

Nachdem diese Bestimmung dem Vermieter eine großer Flexibilität hinsichtlich der Mietdauer einräumt, bedarf es aber gleichzeitig einer flexiblen Kündigungsmöglichkeit durch den Mieter. Die Arbeiterkammer Tirol schlägt vor, § 20 Abs 1 lit c dahingehend zu ergänzen, dass für Mieter in den taxativ aufgezählten Fällen einer jederzeitiges

monatliches Kündigungsrecht besteht. Insbesondere bei Nutzung der Mietwohnung zum Zweck einer (Übergangs-)Wohnversorgung entspricht ein vorzeitiges Kündigungsrecht jedenfalls der Intention des Gesetzgebers.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



(Erwin Zangerl)

Der Direktor:



(Mag. Gerhard Pirchner)