

# WIE WIR WOHNEN, SO LEBEN WIR

Grundsatzprogramm des vwbf –  
Verein für Wohnbauförderung



# GUTES STÄRKEN

## Die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

### WO WIR STEHEN

In Zeiten immer knapper werdender Haushaltseinkommen, steigender Wohnungspreise und Mangel an kostengünstigen Mietwohnungen wird eine sozialorientierte und leistungsstarke gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten immer wichtiger.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft stellt eine wesentliche Säule eines sozialstaatlich orientierten Wohnungswesens dar. Mehr noch, sie ist ein tragendes Fundament eines auf sozialen Zusammenhalt ausgerichteten Wohlfahrtsstaates in Österreich.

Aufgrund moderater Einkommengrenzen steht der gemeinnützige Wohnbau nicht nur sozial benachteiligten Haushalten offen. Er richtet sich auch an breite Bevölkerungsgruppen bis weit in die Mittelschicht hinein. Mit über 2 Mio. Bewohnern findet ein Viertel der in Österreich lebenden Menschen ein Zuhause im gemeinnützigen Wohnbau. Diese wohlfahrtsstaatliche Wohnungspolitik leistet einen wichtigen Beitrag zur sozialen Inklusion.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erfüllen mit ihrem Handeln die dem Gemeinwohl dienenden Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens. Mit ihrer spezifischen sozialpolitischen Orientierung arbeiten sie eng mit Sozialorganisationen und karitativen Einrichtungen zusammen.

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) stellt mit seinen spezifischen gesetzlichen Bindungen (Vermögensbindung, Gewinnbeschränkung, Baupflicht, Dauerwohnrecht, Kostendeckung) ein Korrektiv zur marktwirtschaftlichen Steuerung dar. Es bietet ein klares ordnungspolitisches Leitbild, um die den Gemeinnützigen überantworteten Daseinsvorsorgeaufgaben – im Sinne des verfassungsrechtlich verankerten Volkswohnungswesens – erfüllen zu können. Gleichzeitig ermöglicht es den privatautonom organisierten, aber funktional auf das Gemeinwohl ausgerichteten gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV), ihre Investitionsentscheidungen eigenverantwortlich zu treffen – und dies unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten in einem marktwirtschaftlichen Rahmen.

Insoweit übernimmt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft – als wesentliche Partnerin staatlicher Wohnungspolitik – die Funktion eines „Dritten Sektors“ zwischen marktwirtschaftlicher Orientierung und öffentlicher Versorgung. Mit seinen drei Hauptspezifika

1. sozial gebundener Wohnungsbestand
2. langfristige, spekulationsfreie und bewohnerorientierte Bestandsbewirtschaftung
3. deutlich günstigere Mieten durch die längere Finanzierungsdauer

ist er ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes wirtschaftliches Gegenmodell zum – auf kurzfristige Gewinnmaximierung angelegten – privaten Wohnimmobiliensektor.





# WO WIR HINWOLLEN

## DER 6-PUNKTE-PLAN FÜR EINE STARKE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

1. GEMEINNÜTZIGE AM WOHNUNGSMARKT STÄRKEN
2. LEISTBARE GRUNDSTÜCKE SICHERN
3. EINFACHER UND KOSTENGÜNSTIGER BAUEN
4. FINANZIERUNGSMITTEL SICHERN
5. DAS WGG REFORMIEREN
6. MEHRWERT DES GEMEINNÜTZIGEN HERVORHEBEN



# DIE ROLLE DER GEMEINNÜTZIGEN AM WOHNUNGSMARKT STÄRKEN

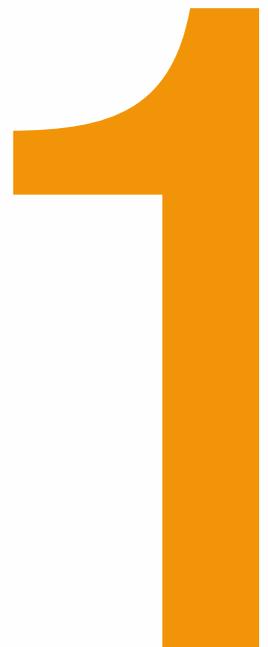
Die Gemeinnützigen sind Key Player des leistbaren Wohnbaus, ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor und ein bewährter Kooperationspartner der Kommunen und sozialen Trägerorganisationen. Dieser besondere Stellenwert und das Profil der Gemeinnützigen sollten verstärkt hervorgehoben werden. Dabei sind die gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen und die Zielgruppenorientierung des gemeinnützigen Wohnbaus zu schärfen und das gemeinnützige Handeln seiner Organe durch Verhaltensregeln (Compliance) zu unterstützen. Handlungsleitende Grundsätze sind nicht nur als Verhaltensregeln zu verstehen, sondern sollten auch in einem Corporate-Governance-Codex festgehalten werden.

## a. 2 Mio. Bewohner als Verbündete gewinnen

Größtes Asset der Gemeinnützigen sind ihre rd. 2 Millionen Bewohner. Durch die aktive Vertretung der Kundeninteressen – in der für die Gemeinnützigen typisch partnerschaftlichen Weise – sowie Serviceleistung, weit über das übliche Ausmaß der Vermietungstätigkeit hinaus, lässt sich die Zufriedenheit der Mieter weiter steigern. Darüber hinaus trägt eine verstärkte Information über Wesen und Wert von gemeinnützigem Wohnen zur „Bewusstseinsbildung“ bei. Beides zusammen soll die Bindung und Identifikation der Bewohner zu „ihren“ GBV erhöhen. Letztendlich sollen die Gemeinnützigen in der öffentlichen Wahrnehmung als *die* Anbieter für kostengünstiges, qualitätsvolles und innovatives Wohnen – und das für immerhin 1/4 der österreichischen Bevölkerung – positioniert und verankert werden.

## b. Wohnungen nach sozialen Gesichtspunkten vergeben

Aktuell steht die Bewohnerstruktur im gemeinnützigen Wohnbau wiederholt im Fokus des medialen und politischen Interesses. Obgleich sich statistisch belegen lässt, dass die soziale Durchmischung im GBV-Sektor im hohen Ausmaß gegeben ist und vorrangig den unteren und mittleren Einkommens-



schichten zugutekommt, gibt es bei den Haushalten mit niedrigem Einkommen noch Nachholbedarf. Bei der Wohnungsvergabe sollten zukünftig verstärkt soziale Kriterien – also nicht ausschließlich nur der Vormerkungszeitpunkt – berücksichtigt werden.

#### **c. Dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau Vorrang geben**

Zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträgern gibt es eine förderungspolitische Ungleichbehandlung, insbesondere im Falle der Mietzinsbildung nach Refinanzierung. Dies sollte auf die verbandspolitische Agenda gesetzt und sowohl gegenüber Bund als auch Ländern (via Art. 15a B-VG Vereinbarung) problematisiert werden.

Geförderte Wohnungen unterliegen einer Sozialpflichtigkeit auf Lebenszeit. Aus diesem Grund wird der Förderung von sozial gebundenen Mietwohnungen der Vorzug gegeben. Gemäß dem Grundsatz „So viel Miete wie möglich, so viel Eigentum wie nötig“ sollte die Förderung von Wohnungseigentum bzw. Eigenheimen ebenso unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit erfolgen. D.h. auch für die Vermietung von Wohnungseigentum sollten sozial gebundene Konditionen gelten.

Überdies sollte die GBV förderungspolitisch privilegiert werden. Und zwar solange, bis es zu einem Gleichklang der Mietzinsbeschränkungen – nach Abstattung des Förderungsdarlehens (Grundentgelt gem. § 14 (7a) WGG) – mit dem privaten/gewerblichen Immobiliensektor gekommen ist.

#### **d. Aushöhlung des WGG entgegenreten**

Mittelfristig müssen die Gemeinnützigen auf politischer Ebene mit veränderten Rahmenbedingungen rechnen. So kann davon ausgegangen werden, dass es infolge einer geänderten Regierungskonstellation auf Bundesebene verstärkt zu Angriffen auf die Wohnungsgemeinnützigkeit kommen kann. Daher muss die Möglichkeit der Eigenkapitalbildung nachhaltig gesichert und Versuchen, die Eigenkapitalbindung aufweichen zu wollen, entgegen getreten werden. Nur dadurch lässt sich auch weiterhin für künftige Generationen günstiger Wohnraum zur Verfügung stellen.

#### **e. Schlagkräftige Interessensvertretung bilden**

Aus vorgenannten Gründen muss die Interessensvertretung der gemeinnützigen Bauvereinigungen gegenüber den politischen Entscheidungsträgern intensiviert werden – das ist ein Gebot der Stunde! Programmpunkte für Koalitionsabkommen sind zu erarbeiten und das System der Wohnungsgemeinnützigkeit ist durch eine Verfassungsbestimmung nachhaltig abzusichern.

Für eine in Zukunft gestärkte gemeinnützige Wohnungsbranche braucht es ein service- und dienstleistungsorientiertes Verbandsbüro mit einer ausreichenden personellen Ausstattung. Zur Erhöhung der Schlagkraft ist eine überparteiliche Interessensvertretung unabdingbar. Diese muss die Standpunkte gegenüber Politik, Kammern, anderen Interessensvertretungen und Medien künftig konsensorientiert, jedoch konsequent klarlegen.

Das Verhältnis Politik und gemeinnützige Wohnungswirtschaft ist ebenfalls zu diskutieren. Dabei sind Vor- und Nachteile einer stärkeren Eigenständigkeit des GBV-Sektors – insbesondere gegenüber der Wohnbauförderung – abzuwägen.

Zur Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wird auch wichtig sein, die Kooperation mit den Wirtschaftswissenschaften und der Wohnbauforschung zu intensivieren.

#### **f. Corporate Identity stärken**

Der österreichische Weg des gemeinnützigen Wohnbaus ist im europäischen Vergleich ein vielbeachtetes und, über Jahrzehnte hinweg, erfolgreiches „Best Practice-Modell“. Der wirtschaftliche und gesellschaftliche Mehrwert der Wohnungsgemeinnützigkeit sollte auch als international viel beachtetes Alleinstellungsmerkmal deutlich herausgearbeitet und in den öffentlichen Diskurs eingebracht werden. Dazu gehört auch, die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mittelfristig als Instrument der Daseinsvorsorge Wohnen verstärkt zu verankern und als Marke bekannt zu machen: „Gemeinnütziges Wohnen ist gutes Wohnen.“

Generell sollte der gesellschafts- und wirtschaftspolitische Stellenwert im Zuge einer Informationsoffensive ins öffentliche Bewusstsein gerückt werden. Über die immanente Rolle der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft für eine sozialstaatliche Wohnversorgung sind überdies Gespräche mit allen Parteien auf Bundes- und Landesebene zu führen.

#### **g. Strukturelle Reformen angehen**

Ebenso sollte die Beratungsfunktion des Revisionsverbandes ausgebaut, eine Altersgrenze für Funktionäre eingeführt, Frauen- und Nachwuchsförderungsprogramme zeitnah erstellt und umgesetzt, sowie mehr Serviceangebote für die Mitgliedsunternehmen entwickelt werden.

#### **h. Aus- und Weiterbildung professionalisieren**

Ein Asset der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist ihr gut ausgebildetes Personal. Um diesen Wettbewerbsvorteil zu stärken, sollte die brancheninterne Aus- und Weiterbildungsorganisation weiter professionalisiert und das Schulungsangebot des Verbandes ausgeweitet werden.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die fachliche Qualifikation der GBV-Organe und -Funktionäre zu legen. Im Vordergrund haben nicht parteipolitische Anliegen, sondern verbandspolitische Interessen zu stehen, die auf Fakten und sachlich begründeten Entscheidungen basieren.



# GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU BRAUCHT LEISTBARE GRUNDSTÜCKE

Um auch künftig kostengünstige Wohnungen in ausreichender Quantität zur Verfügung stellen zu können, sind wirksame Instrumente zur Grundstücksbeschaffung dringend erforderlich. Dazu wird ein Baulandmobilisierungspaket zur Umsetzung vorgeschlagen. Dieses umfasst

- a. eine verfassungsrechtliche Klarstellung (gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG) zur rechtlich „wasserdichten“ Anwendung von baulandmobilisierenden Instrumenten in den Ländern und Gemeinden (d.h. genauso wie die Wohnbauförderung sollen auch Maßnahmen zur Grundstücksbeschaffung in die Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz der Länder fallen)
- b. die Vergabe von günstigem Bauland und Baurechten durch die öffentliche Hand
- c. die Umsetzung des Vorhabens – wie im Regierungsprogramm verankert – Liegenschaften der öffentlichen Hand für den geförderten Wohnbau zu reservieren
- d. die Forcierung von Immobilienstrategien der öffentlichen Hand
- e. die Schaffung bzw. verstärkte Aktivierung von bereits institutionalisierten Bodenfonds in den Ländern für den geförderten Wohnbau
- f. die Rückwidmung von länger als 10 Jahren unbebauten Grundstücken
- g. den verstärkten Einsatz von Vertragsraumordnungsmaßnahmen in den Kommunen in Kombination mit einer – auf die Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinien verweisenden – Widmungskategorie „förderbarer gemeinnütziger (Miet-)Wohnbau“
- h. die Einführung und auch Sicherstellung von im Gemeinbedarf liegenden Vorbehaltsflächen für den förderbaren gemeinnützigen (Miet-)Wohnbau in den Raumordnungsgesetzen der Länder (wobei bei der Umwidmung auf einen dem Bedarf entsprechenden Anteil für den geförderten Wohnbau zu achten ist)

- i. die Reaktivierung des Bodenbeschaffungsgesetzes,
- j. die Rücknahme von kostenverursachenden städtebaulichen Verträgen als Widmungsvoraussetzungen
- k. die Beschleunigung von Widmungsverfahren und hier insbesondere auch Teile von Flächenwidmungsplänen („Briefmarkenwidmungen“)
- l. die Ermöglichung der Stadtteilentwicklung durch die GBV im Rahmen ihres Hauptgeschäftskreises

Grundsätzlich ist zur Grundstücksbeschaffung ein forciertes Engagement der öffentlichen Hand unumgänglich. In diesem Zusammenhang wird auch die Sozialpflichtigkeit von Eigentum zugunsten gemeinwohlorientierter Interessen des „Volkswohnungswesens“ zum Thema. Es kann diskutiert werden, es muss eingefordert werden.



# BAUEN MUSS EINFACHER UND KOSTENGÜNSTIGER WERDEN

Mit Unterstützung der Wohnbauförderung konnten in den letzten Jahrzehnten hohe Qualitätsstandards erreicht werden. Angesichts einer stagnierenden Wohnungsnachfrage erschien diese Entwicklung gerechtfertigt, bei dem aktuell sehr hohen Wohnungsbedarf müssen jedoch die Weichen anders gestellt werden, und zwar in Richtung der mengenmäßigen Steigerung des geförderten Wohnungsneubaus.

Erschwerend hinzu kommen kostentreibende bautechnische Anforderungen und die Auflagen energieeffizienten Bauens. Diese haben in den letzten Jahren ein erschwingliches Wohnen immer stärker unter Druck gesetzt. Die Schere zwischen Leistbarkeit und steigenden kostentreibenden Qualitätsanforderungen klapft zunehmend auseinander. Neben der Leistbarkeit für die Bewohner stellt sich für die Gemeinnützigen auch die Frage der Wirtschaftlichkeit. Rechnen sich steigende qualitative und energetische Anforderungen in gefördertem Neubau und Sanierung? Eine Studie des GBV-Verbandes zu den Investitions- und Nutzungskosten von energetischen Maßnahmen in GBV-Wohngebäuden zeigt: Die höheren Investitionskosten von Niedrigstenergie- und Passivwohnhäusern lassen sich nicht durch die laufenden Energieeinsparungen wettmachen.

**Im Vordergrund des geförderten Wohnbaus sollten daher verstärkt**

- die Leistbarkeit des auszuweitenden Wohnungsangebots und
- die Wirtschaftlichkeit der Wohnbauprojekte

stehen.

Dazu wäre anzusetzen bei

- a. den energetischen Anforderungen durch eine Rückkehr auf den kosteneffizienteren Standard der Generation „Wohnbauförderung 2010“ und damit dem Niedrigenergiehaus (nicht Niedrigstenergie- und Passivwohnhäuser) als Standardbauweise, womit auch eine Überarbeitung des „Nationalen Plans“ zur Umsetzung der EU Gebäude Richtlinie verbunden wäre
- b. der Finanzierung von ökologischen Baustandards aus dem Budgettopf der Umweltförderung
- c. flexibleren, praxisgerechteren und wirtschaftlicheren Anforderungen barrierefreien Bauens (ohne dabei das hohe Schutzniveau zu reduzieren)
- d. einer raschen Umsetzung der – in einer Vielzahl schon vorhandenen – Vereinfachungsvorschläge im Bereich der ÖNORMEN, sowie einer Reform des Normerstellungprozesses für mehr Transparenz und Wirtschaftlichkeit
- e. der Heranführung der bautechnischen Standards der WBF an jene der Bauordnungen

Zur Umsetzung empfohlen wird der von der Plattform Wohnungsbau – einer gemeinsamen Initiative der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und Pro Bauen – erstellte Forderungskatalog zur Durchführung und Kostendämpfung im Bereich der Bauauflagen.



# AUSREICHENDE FINANZIERUNGSMITTEL SICHERN

## a. Wohnbauförderung neujustieren

Österreich verfügt über ein bewährtes Modell zur Finanzierung eines breiten Angebotes leistbarer Wohnungen. Dieses unterscheidet sich grundsätzlich von marktgesteuerten und liberalisierten Wohnbaufinanzierungssystemen wie z.B. in Spanien oder den USA. Auf den dortigen stark eigentumsorientierten Wohnungsmärkten ist es in den letzten Jahren zu erheblichen Immobilienkrisen gekommen, die auch die Volkswirtschaften stark in Mitleidenschaft gezogen haben. Demgegenüber tragen in Österreich die objektorientierte Wohnbauförderung als Instrument einer gezielten Angebotspolitik der öffentlichen Hand und eine starke gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit ihren preisgebundenen Wohnungsunternehmen zu einem weitgehend stabilen Wohnungsmarkt bei. Ihr enges Zusammenspiel sorgt überdies für eine stete Produktion von kostengünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungen.

In den letzten Jahren ist dieses gut geölte Räderwerk ins Stottern geraten.

Dafür verantwortlich sind vor allem:

- die Ausdünnung der Wohnbauförderung infolge des Budgetkonsolidierungsdrucks der öffentlichen Hand,
- der vor allem in den Ballungsräumen herrschende Mangel an Grundstücken zu angemessenen (WBF-) Konditionen, der wesentlich durch den preistreibenden Run von finanzkräftigen Immobiliengesellschaften in das „Betongold“ mitverursacht wurde,
- das immer undurchsichtiger werdende Dickicht an Bauauflagen und -qualitäten, das zu einer Verteuerung der Bau- und Wohnkosten geführt hat,
- komplizierte und zeitaufwändige Widmungs- und Bauverfahren

Diesen Entwicklungen steht ein erhöhter Wohnungsbedarf – infolge des vor allem in städtischen Regionen starken Bevölkerungswachstums – gegenüber.

Um die in den letzten Jahren entstandene Lücke an leistbaren Wohnungen aufzufüllen, muss der Wohnungsbau angekurbelt werden. Für den geförderten Wohnbau braucht es eine gesicherte Finanzierungsgrundlage:

- Dafür wird eine Zweckbindung des nunmehr veränderten Wohnbauförderungsbeitrages und der Rückflüsse aus den aushaftenden Darlehen vorgeschlagen. Der Rest auf das bedarfsdeckende Niveau von rd. 3 Mrd. Euro ist aus den Länderbudgets beizusteuern.
- Zur langfristigen Sicherung der Neubaufinanzierung sollten die Bundesländer der Wohnbauförderung durch Darlehen den Vorzug geben. Ziel einer schwerpunktmäßigen Darlehensförderung ist die Stärkung der Eigenfinanzierungskraft zugunsten revolvierender Wohnbauförderungssysteme.

Auch hier muss verstärkt hervorgekehrt werden, welche Bedeutung und positiven Effekte die Wohnbauförderung für die Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten hat, nicht zuletzt auch als belebender Wirtschaftsfaktor. Erklärtes Ziel ist es, die objektorientierte Wohnbauförderung abzusichern.

Gleichfalls sind bestehende Finanzierungsinstrumente weiterzuentwickeln und alternative Finanzierungsmodelle zu erarbeiten.

#### **b. Innovative Finanzierungsquellen fördern – GBV-Bank auf die Beine stellen**

Neue Finanzierungsmodelle für den leistbaren Wohnungsbau – wie bspw. die zur Umsetzung der Wohnbauoffensive des Bundes gegründete Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) – werden ausdrücklich willkommen geheißen. Zusätzliche Finanzierungsschienen für einen bedarfsgerechten Neubau von preisgünstigen Wohnungen in den Städten sind wichtiger denn je – insbesondere vor dem Hintergrund der unter Konsolidierungsdruck stehenden Wohnbauförderungshaushalte.

In Zeiten herrschenden Wohnungsmangels stehen für den gemeinnützigen Wohnbau weniger die Form oder die Herkunft der Finanzierungsmittel im Vordergrund, sondern vielmehr der Output inklusive anvisiertem Mietniveau.

Die Wohnbaufinanzierung ist daher Mittel zum Zweck. Dazu sollten Überlegungen zur Sinnhaftigkeit einer mittelfristigen Gründung einer GBV-Bank angestellt werden. Nach dem schweizerischen Vorbild einer Emissionszentrale könnte sich die Überführung der WBIB in eine Wohnbaubank der Gemeinnützigen empfehlen. Dazu wäre eine Garantie des Staates und Beteiligung der GBV erforderlich. Möglich soll Letzteres durch eine Änderung des Bankwesengesetzes (BWG) werden.



# DAS WGG REFORMIEREN

Zukunftsstarke, am Gemeinwohl orientierte Unternehmen brauchen eine moderne gesetzliche Operationsgrundlage. Dazu muss das WGG durchforstet und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

## a. Wohnungsvergabe sozial treffsicher machen

Die Gemeinnützigen legen bei der Vergabe ihrer Wohnungen zentrales Augenmerk auf eine gute soziale und ethnische Durchmischung in den Wohnhausanlagen. Dadurch wird der Zusammenhalt gefördert, Integration erleichtert und Segregation vermieden. Um diesen gesellschaftspolitischen Auftrag noch besser zu erfüllen, soll bei der Vergabe ausfinanzierter Wohnungen (gem. § 8 (3) WGG) künftig noch stärker auf die soziale Treffsicherheit geachtet werden. Maßstab dafür sind die Einkommenshöhen der Wohnbauförderungs-Richtlinien.

Der dadurch erbrachte gesellschaftliche Mehrwert rechtfertigt eine maßvolle Anhebung der Mietausfallskomponente. Korrespondierend dazu erfordern die hohen Instandhaltungsausgaben – insbesondere bei kleineren Wohnhausanlagen – und daraus oftmals resultierende wertzuberichtigende Instandhaltungsvorlagen eine stärkere unternehmensbezogene Mietvorschreibung. Vorteil daraus: eine geringere Anzahl an EVB-Erhöungsverfahren.

## b. Instandhaltungsaufgaben finanzierbar halten

Da wohnungsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen – insbesondere in Bezug auf dezentrale Wärmeversorgungseinrichtungen (Thermen/Boiler) – hohe Ausgaben zur Folge haben, erscheint ein Sonder-EVB zweckmäßig.

Weiters wird vorgeschlagen, dass der neue Mieter bei wohnungsinnenseitigen Brauchbarmachungen einen Einmalbetrag oder eine zeitlich begrenzte Zahlung eines Zusatz-EVB leistet. Dieser würde den EVB-Topf zugunsten gebäudebezogener Maßnahmen (thermische Sanierungen) entlasten. Darüber hinaus entkräftet dies die Kritik der Mietergemeinschaft, die angesparten EVB würden zugunsten des Neumieters und zulasten des allgemeinen Sanierungstopfes verwendet.

### c. Gesetzliche Kaufoption abschaffen – Spekulation verhindern

Die gesetzlich verpflichtende nachträgliche Übertragung einer geförderten Mietwohnung in das Eigentum (im Falle der Einhebung eines zu valorisierenden Einmalbetrages des Mieters von aktuell 69,21 Euro/m<sup>2</sup> bei Neu- und Wiedervermietungen) stellt einen massiven Eingriff in das Eigentum und die wirtschaftliche Gestaltungsfreiheit der GBV dar. Nicht nur das –dadurch wird auch sozial gebundener Wohnraum privatisiert. Es wird daher eine ersatzlose Abschaffung der zwangsweisen Einräumung einer „Mietkaufoption“ gefordert. Zu Vermarktungszwecken soll die Kaufoption auf vertraglicher Ebene selbstverständlich auch weiterhin jeder GBV möglich sein.

Alternativ dazu sollte bei der Vermietung von übereigneten Wohnungen die Grundmiete (gem. § 14 (7a) bzw. § 13 (6) WGG) angewendet werden. Mit der 10-jährigen Spekulationsfrist (im Zuge der WGG Novelle 2016) wurde bereits eine Barriere gegen die spekulative Weiterveräußerung der vom selbstnutzenden Mieter gekauften gemeinnützigen Wohnung eingezogen. Demgemäß soll auch – bei in das Eigentum übertragenen Wohnungen – die Vermietung ausschließlich zu GBV-Konditionen gestattet sein. Dies wäre ein weiterer Schritt zur Verhinderung von Spekulation.

### d. Ansparen fördern

Kaufinteressierte Mieter (Nutzer) und Personen mit Anwartschaft auf Abschluss eines Miet- oder Wohnungseigentumsvertrages sollen durch das Ansparen auf ein künftiges Vertragsverhältnis die Option bekommen, einen eigenen finanziellen Beitrag zur wohnlichen Versorgung zu leisten.



Die Entgegennahme von Geldern der Eigentümer von GBV je nach Rechtsform war schon bisher (als begünstigtes Nebengeschäft in § 7 (3) Z 7 WGG geregelt) möglich – dies allerdings nur für Genossenschaftler, Gesellschafter und Aktionäre.

#### e. Deregulierungspotential heben

Es wird eine Durchforstung der WGG-Bestimmungen mit dem Ziel einer Deregulierung und Vereinfachung angeregt.

Erforderlich sind u.a.

- eine Verwaltungsvereinfachung für Ausnahmegeschäfte gem. § 7 (4) WGG. Bei Ausnahmegeschäften im kommunalen Umfeld sollte die Antragstellung gem. § 6a KöStG bei der Finanzbehörde genügen.
- eine Klarstellung zur – im Zuge der WGG-Novelle eingeführten – Pflicht zur Legung einer Endabrechnung über die Herstellungskosten gem. § 18 (3) WGG. Insbesondere gilt es zu klären: den Zeitpunkt des 5-jährigen Fristenlaufes (Belegeinsicht ist Teil der Endabrechnung?), den Anwendungsbereich (Objekte) der Endabrechnungsbestimmungen (Bezug nach 31.12.2015?) und die Zulässigkeit der elektronischen Endabrechnung.
- eine klare und nachvollziehbare Definition der Bezüge-Obergrenze (gem. § 26 WGG) und eine präzise Festlegung der Parameter „finanzielle Leistungskraft der Bauvereinigung“ anhand konkreter wirtschaftlicher Kennzahlen.

#### f. Corporate Governance regeln

Die stärkere Absicherung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Allgemeinen und deren Vermögensbindung im Besonderen ist von großer Wichtigkeit. Hier ist auf ein größtmögliches Maß an gesellschaftspolitischer Akzeptanz und Vertrauen der Stakeholder in das gemeinnützige Wohnungswesen und seiner Akteure Bedacht zu nehmen. Dazu sind sowohl klare und nachvollziehbare Verhaltensregeln (Compliance) der gemeinnützigen Wohnbaubranche erforderlich, als auch ein besonderes Augenmerk auf die persönliche Eignung und Zuverlässigkeit (Fit & Proper) ihrer Organwalter zu legen. Weiters ist ein konziser und transparenter Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung von Wohnungsunternehmen (Corporate-Governance-Codex) zu entwickeln. Dabei braucht das Rad nicht neu erfunden zu werden, finden sich doch im WGG und seinen Verordnungen bereits jetzt zahlreiche Corporate-Governance-Elemente.

#### g. Tätigkeit gewerblicher Tochterfirmen enger definieren

Gewerbliche Tochter-Unternehmen haben die Tätigkeit des gemeinnützigen Mutter-Unternehmens zu unterstützen. Mit ihrer unternehmerischen Gestaltungsfreiheit sollte äußerst verantwortungsvoll umgegangen werden. Die Funktion der § 7 (4b) WGG-Tochter-Unternehmen ist nach dem gesetzlichen Aufgabenprofil zu betrachten und ihre Operationsfelder sind dabei auf das Notwendigste zu beschränken.

Ebenso gilt es, die Tätigkeit der § 7 (4b) WGG-Tochter-Unternehmen im Rahmen des – noch auszuarbeitenden – Compliance-Regelwerks der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu betrachten. Maßstab sollte eine einheitliche Richtlinie sein, wobei künftige Verhaltensregeln gleichermaßen auch bei den gewerblichen Tochter-Unternehmen angewendet werden sollten.



# MEHRWERT DES GEMEINNÜTZIGEN HERVORHEBEN

## „Gemeinnützig Vermieten“ stärken

Um das gemeinnützige Profil bzw. Selbstverständnis auch bei der Vermietung zu schärfen, sollten

- die Einführung von konsumentenschutzseitig zertifizierten Mietverträgen
- die Forcierung von Formen der Mietermitbestimmung (Sanierungen, Wohnumfeld)
- Maßnahmen zur Delogierungsprävention

verstärkt in Angriff genommen werden. Dadurch würde es zu einer Stärkung des für die Gemeinnützigen typischen Kundenservices auf Augenhöhe kommen. Ein Mehr an Rechtssicherheit hat überdies auch eine administrative Vereinfachung zur Folge.

## Erneuerbare Energie für Bewohner nutzbar machen

Den Bewohnern von GBV-Wohnhausanlagen sollen künftig alternative regenerative Energieversorgungssysteme verstärkt offen stehen. Dadurch kann step-by-step die Selbstversorgung der Gebäude durch vor Ort von PV-Anlagen produzierten Strom sichergestellt werden. Dafür wird eine Anpassung des EIWOG und der wohnrechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich.

## Digitalisierung als Bewohner-Mehrwert hervorkehren

Die Digitalisierung und Automatisierung der Verwertung von Wohnungen, der Hausverwaltung und der Haustechnik stellt für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ein breites Zukunftsfeld dar. Im Mittelpunkt muss dabei stets der Mehrwert für die Bewohner und ein Mehr an Kundenservice stehen.



**Mitglieder der Arbeitsgruppe:**

KommR Mag. Michael Gehbauer (Vorsitz)

Dir. Markus Sturm

Dr. Bernd Rießland

Mag. Robert Oberleitner

Mag. Martin Orner

DI Wolfgang Liebl

Dr. Klaus Baringer

Dr. Philipp Radlegger

Mag. Artur Streimelweger

**Kontakt & Impressum**

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)

Ignaz-Harrer-Straße 35

5020 Salzburg

[office@vwbf.at](mailto:office@vwbf.at)

[www.vwbf.at](http://www.vwbf.at)

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechts-spezifische Differenzierung der Formulierungen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten natürlich immer für beide Geschlechter.

Wien, 2017



