



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
LANDESGRUPPE WIEN

An die
MA 50 - Abteilungsleitung
Muthgasse 62/1/F
1190 Wien
E-Mail: post@ma50.wien.gv.at

Wien, am 08. 08. 2024

BETRIFFT: Geschäftszahl: MA 50-eRecht 278379-2024 Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird (externes Begutachtungsverfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Landesgruppe Wien des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen bedankt sich für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme und übermittelt nachstehende

STELLUNGNAHME.

I. Einleitung

Einleitend möchten wir ausdrücklich festhalten, dass insbesondere die Neuregelungen im Zusammenhang mit der Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen, aber auch die Klarstellungen im Zusammenhang mit Baugruppen positiv begrüßt werden.

Wie auch richtigerweise in den Erläuternden Bemerkungen zu diesem Gesetzesentwurf festgehalten wurde, ist es gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten mit hoher Inflation, hohen Energiekosten und strengen Kreditvergabekriterien im Bankensektor für viele Bewohner:innen in Wien schwierig, den Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs 1 WWFSG 1989 für ihre Wohnung durch Bankdarlehen zu finanzieren. Die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen bedeutet, dass den Mieter:innen oder Wohnungseigentümer:innen zusätzliche Mittel anlässlich des Bezugs einer geförderten Wohnung zur Verfügung gestellt wird, wodurch die Wohnkostenbelastung reduziert und somit leistbares Wohnen sichergestellt wird.

II. § 18 Abs 3 WWFSG neu

§ 18 Abs 3 WWFSG neu lautet wie folgt: „Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses oder des Übergangs des Eigentums an der Wohnung ist das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen unverzüglich zurückzuerstatten. Das aushaftende

Eigenmittlersatzdarlehen ist im Falle einer Mietrechtsfortsetzung im Todesfall (§ 1116a ABGB, § 14 MRG) oder einer Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) von den Darlehensnehmerinnen und den Darlehensnehmern (Mitverpflichteten) oder deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern abzudecken.“

Im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 18 Abs 3 WWFSG würden wir es begrüßen, wenn die Frist zur Rückerstattung des noch aushaftenden Darlehens im Gleichklang mit der Regelung des § 17 Abs 3 WGG und § 69 Abs 2 WWFSG ausformuliert werden könnte.

Die Rückerstattung des noch aushaftenden Eigenmittlersatzdarlehens wäre sodann nicht unverzüglich, sondern erst **binnen acht Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes** bzw bei einer nachträglichen Eigentumsübertragung binnen acht Wochen nach dem Übergang des Eigentums an der Wohnung zurückzuerstatten.

III. § 18 Abs 4 WWFSG neu

Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist weiterhin gemäß **§ 18 Abs 4 WWFSG** eine Erklärung der Vermieterin oder des Vermieters abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages vorerst das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen vom Finanzierungsbeitrag gemäß § 69 Abs 1 erster und dritter Satz WWFSG abzudecken.

Im Unterschied zu den § 18 Abs 1-3 WWFSG richtet sich der Absatz 4 an die gemeinnützigen Bauvereinigungen als Vermieterinnen und verpflichtet diese (und andere Vermieter:innen) auch.

Unseres Erachtens wäre es notwendig, eine Klarstellung dahingehend zu treffen, dass eine gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin bei Auflösung eines Mietgegenstands das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen von dem bei Auflösung des Mietgegenstandes dem Mieter bzw der Mieterin nach **§ 69 Abs 2 WWFSG** – und nicht nach § 69 Abs 1 erster und dritter Satz WWFSG – rückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag, soweit er nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der gemeinnützigen Bauvereinigung als Vermieterin herangezogen wurde, abzudecken hat.

Der Verweis auf § 69 Abs 2 WWFSG – anstelle § 69 Abs 1 erster und dritter Satz – in § 18 Abs 4 WWFSG ist unseres Erachtens im Lichte der Rechtssicherheit erforderlich.

Denn nur dadurch wird eindeutig klargestellt, dass der bei Auflösung des Mietvertrags dem ausscheidenden Mieter auszubehaltende Finanzierungsbeitrag (dh mit einer Abschreibung pro Jahr von dem anlässlich des Mietvertragsabschlusses geleisteten Finanzierungsbeitrags), soweit er nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wurde, und nicht der bei Anmietung noch unverwohnte Finanzierungsbeitrag für die Abdeckung des aushaftenden Eigenmittlersatzdarlehens heranzuziehen ist.

Wir schlagen daher folgende Änderung des § 18 Abs 4 WWFSG vor:

„Vor Gewährung des Eigenmittlersatzdarlehens ist eine Erklärung der Vermieterin oder des Vermieters abzugeben, im Falle einer Rückzahlung des dem ausscheidenden Mieter nach § 39 Abs 1 WWFSG oder § 17 WGG geleisteten Finanzierungsbeitrags das aushaftende Eigenmittlersatzdarlehen vom um die Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters oder der Vermieterin aus dem Mietverhältnis abgewerteten gemäß § 69 Abs 2 WWFSG bzw § 17 Abs 3 iVm Abs 4 WGG auszubehandelnden Finanzierungsbeitrag abzudecken.“

IV. WWFSG-Regelungen, die Heime betreffen

Gemeinnützige Bauvereinigungen errichten auch Heime (etwa Studentenheime) in Wien, sodass wir auch im Zusammenhang mit den WWFSG-Regelungen, die Heime betreffen, kurz Stellung beziehen möchten.

Wir befürworten das Ziel, dass gewährleistet sein muss, dass den in Wien Studierenden dauerhaft leistbarer Wohnraum in Heimen zur Verfügung steht. Wir hegen aber Bedenken, dass die beabsichtigten Regelungen die Heime betreffend tatsächlich der richtige Schritt in Richtung leistbarer Wohnraum in Heimen sind. Ausdrücklich festhalten möchten wir, dass wir uns gegen jegliche Verschlechterung der Heimförderung betreffend aussprechen. Denn schlechtere Förderungsbedingungen bedeuten, dass weniger Wohnraum für Heimbewohner (bspw. Studierende) geschaffen wird. Berechnungen für aktuelle Projekte haben ergeben, dass diese unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen großteils nicht umgesetzt werden können. Letztendlich verschlechtert dies aber auch die Sicherstellung einer leistbaren Wohnversorgung für all jene, die auf Heimplätze angewiesen sind – wie bspw. Student:innen –, in Wien.

Eine Heimentgelt, das pro m² errechnet werden soll, ist unseres Erachtens schwer praxistauglich und kann leicht umgangen werden, wie auch schon die Wiener gemeinnützigen Studierendenheimbetreiber dargestellt haben. Diese haben darauf hingewiesen, dass die Gefahr besteht, dass Heimträger, die nicht dem Kostendeckungsprinzip unterliegen, trotz der geplanten Mietzinsobergrenze die Höhe des pauschalen Benützungsentgelts für die Heimbewohner:innen nicht ändern werden, sondern einfach die Zusatzleistungen, die neben dem Entgeltbestand nach § 63a Abs 1 WWFSG vorgeschrieben werden dürfen, „höher“ ansetzen werden.

Wir schließen uns aus diesem Grunde inhaltlich der Stellungnahme der Wiener gemeinnützigen Studierendenheimbetreiber an und befürworten auch die in dieser Stellungnahme angeführten Vorschläge, z.B. ein Kostendeckungsprinzip für Förderungsempfänger sowie die Betriebspflicht auf Dauer der gewährten Förderung.

Weiters erscheint es uns sachlich nicht mehr gerechtfertigt, dass Heimbewohner:innen keine Wohnbeihilfe gewährt wird. Die Subjektförderung im Wege der Wohnbeihilfe wäre ein wichtiges Instrument, um auch für jene Menschen in Wien, die in einem Heim wohnen – oftmals wohnen müssen - leistbares Wohnen sicherzustellen.

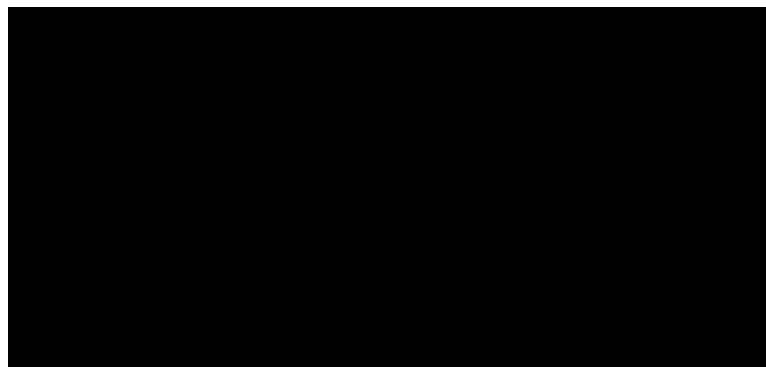
Wir ersuchen darüber hinaus – insbesondere auch aufgrund der in der Stellungnahme der Wiener gemeinnützigen Studierendenheimbetreiber dargestellten Probleme und Bedenken,

die mit den geplanten Gesetzesänderungen des WWFSG einhergehen – die Regelungen im WWFSG, die die Heime betreffen, bitte nochmals einer Prüfung zuzuführen und wären dankbar, wenn die aufgrund der Novelle aufgetretenen Bedenken unter der Zielsetzung „leistbare Heimplätze“ mit der Landesgruppe Wien des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen sowie den Wiener gemeinnützigen Studierendenheimbetreibern in einem persönlichen Gespräch erörtert werden könnten.

V. Eigentümergeinschaften als Förderwerberinnen

Im Lichte des Beitrags von *Prader/Kandler*, Die Eigentümergeinschaft als Förderungswerberin Verwalter, immolex 2024, 89¹ ersuchen wir zukünftig nicht nur Eigentümer oder Baurechtsberechtigte von Baulichkeiten, sondern ausdrücklich auch Eigentümergeinschaften gemäß § 18 WEG als quasijuristische Person in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft (insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wohnhaussanierung) als Förderwerber:innen zu berücksichtigen, denen ein Förderdarlehen gewährt werden kann. Wenn keine Förderung der Eigentümergeinschaft vorgesehen ist, kann der Verwalter als deren Vertreter nach Ansicht dieser Autoren auch in deren Namen kein Ansuchen stellen, denn es würde ihm hierzu an der Befugnis fehlen. Fehlt die Qualifikation der Eigentümergeinschaft als Förderwerberin, müsste die Förderung von den einzelnen Wohnungseigentümern beantragt werden. Das Wiener Klimaschutzziel ist nur mit einem ambitionierten Ausbau der erneuerbaren Energien erreichbar. Kann ein Verwalter jedoch nicht im Namen der Eigentümergeinschaft die für die Dekarbonisierung und die Umstellung auf eine klimaneutrale Heizungsanlage notwendigen Fördermittel beantragen, wäre dies für die Erreichung des Klimaziels 2040 mehr als kontraproduktiv.

Die Landesgruppe Wien des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband bedankt sich nochmals für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem oben angeführten Verordnungsentwurf.



¹ Dieser Beitrag bezieht sich zwar auf die Förderungsvoraussetzungen am Beispiel Tirol, das Rechtsproblem betrifft aber auch andere Landesförderungen.