

CRASH-KURS IN DER WOHNUNGSPOLITIK

1. Einleitung	38
2. Zielrichtung: Neoliberales Wohnrecht	38
3. Der Verkauf von Wohnungen bundes- eigener Gesellschaften	40
4. Demontage der Gemeinnützigkeit	43
5. Ungewisse Zukunft der Wohnbauförderung	44

Auszug aus WISO 4/2000

isw

Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften

Weingartshofstraße 10

A-4020 Linz, Austria

Tel.: +43(0)732 66 92 73, Fax: +43 (0)732 66 92 73 - 2889

E-Mail: wiso@ak-ooe.at

Internet: www.isw-linz.at

Reinhold Schädli

**Mitarbeiter der Abteilung
Personal und Recht
der Kammer für Arbeiter
und Angestellte für
Oberösterreich**

1. Einleitung

*kontinuierlicher
Kurswechsel*

*Aufgabe der
gemeinnützigen
Bauvereinigungen:
soziale
Wohnungsreserve*

*von
Marktideologien
geprägte
Tendenzen*

In der Wohnungspolitik vollzieht sich seit dem Antritt der FPÖ/ÖVP-Regierungskoalition ein kontinuierlicher Kurswechsel. Viele Maßnahmen lassen klar die Absicht zur Schaffung von Rahmenbedingungen für ein Wohnrecht erkennen, das auf den Grundprinzipien des privaten Wohnungseigentums bzw. dessen Förderung aufbaut.¹ Bereits die Wohnrechtsnovelle 2000² nahm in wesentlichen Bereichen den Schwenk in diese Richtung vorweg. Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wurden Regelungen eingeführt, die vorrangig mit dem Eigentumserwerb von geförderten Mietwohnungen zusammenhängen.³ Bestand die Aufgabe der gemeinnützigen Bauvereinigungen (gbv) bisher darin, als öffentliche Wohnraumbereitsteller langfristig leistbare Wohnungen auch als soziale Wohnraumreserve dem Wohnungsmarkt zuzuführen, so sollen sie künftig maßgeblich als Errichter von Eigentumswohnungen auftreten. In Österreich konnte in den vergangenen Jahrzehnten ein Niveau der Wohnversorgung im europäischen Spitzenfeld erreicht werden. Durch den Aufbau eines großen Bestandes an gemeinnützigen Mietwohnungen war es mit Hilfe der Wohnbauförderung möglich, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Dieser sozialen Wohnungspolitik stehen neuerdings zunehmend von Marktideologien geprägte Tendenzen⁴ gegenüber, deren Ziele der Abbau des Mieterschutzes, die Ausdünnung der Wohnbauförderung und die Privatisierung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes sind. Bei der momentanen politischen Konstellation besteht akute Gefahr, dass diese marktideologisch geprägte Wohnungspolitik trotz gegenteiliger Beteuerungen und Zusagen zu spürbaren Verteuerungen und Unsicherheiten bei der Wohnversorgung vieler Arbeitnehmer und ihrer Familien führt.

2. Zielrichtung: Neoliberales Wohnrecht

Erklärtes Ziel nach dem Regierungswechsel ist die grundsätzliche Erneuerung des Wohnrechts. Maßgebliche Änderungen wurden bereits im Zusammenhang mit der nachträglichen

Begründung von Wohnungseigentum an geförderten Mietwohnungen vorgenommen; der Bogen spannt sich von der beabsichtigten Kürzung der Wohnbauförderung⁵ nebst Aufhebung der Zweckbindung bis zum bereits vollzogenen Außerkrafttreten des Hausbesorgergesetzes für nach dem 30. 6. 2000 abgeschlossene Dienstverhältnisse.

*beabsichtigte
Kürzung der
Wohnbauförderung*

2.1 . Die Wohnrechtsnovelle 2000

Durch die Herabsetzung der Eigenmittelgrenze für die Begründung einer Eigentumsoption bei geförderten Alt- und Neubauwohnungen auf S 688.-- (50 EURO) pro Quadratmeter Nutzfläche werden die – seit 1994 bestehenden, jedoch bisher eher restriktiv gehandhabten – Bestimmungen über den so genannten Mietkauf erweitert.⁶ Anstelle der bislang vorgeschriebenen Einhebung von mehr als der Hälfte der Grundkosten in Form eines Einmalbetrags binnen 3 bzw. 5 Jahren gilt nunmehr, dass jeder Einmalbeitrag (Grund- oder Baukosten über S 688.-- (50 EURO) zu einer Kaufoption führen kann. Als weitere Maßnahme wurde den gbv die Möglichkeit eröffnet, eine Umfinanzierung⁷ der vom Mieter geleisteten Grund- und Baukostenanteile durch den Einsatz von Eigen- und/oder Fremdmitteln vorzunehmen. Stimmt der Mieter einer angebotenen Umfinanzierung zu, dann bekommt er binnen 8 Wochen die auf seine Wohnung entfallenden Finanzierungsbeiträge zurück; er muss jedoch mit einer entsprechenden Anhebung des laufenden Entgelts rechnen.⁸

*Herabsetzung
der
Eigenmittelgrenze*

Mietverkauf

Umfinanzierung

Verzichtet der Mieter auf die Rückzahlung und lehnt eine Umfinanzierung ab, so erwirbt er das Recht auf Antragstellung für eine Wohnungseigentumsoption.⁹

2.2. Auswirkungen

Der Spekulation mit ursprünglich geförderten, also mit Sozialkapital errichtetem Wohnraum wird durch die Neuregelung entscheidend Vorschub geleistet. Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen günstig erworben und mittelfristig für den Eigenbedarf verwendet werden, dann allerdings zu Markt-

*Spekulation mit
ursprünglich
geförderten
Wohnraum*

preisgeregelte Wohnungen verschwinden so vom Markt

Konditionen bei der Rückzahlung

Preis für die Vermögensbildung

konditionen vermietet oder mit Gewinn weiterverkauft werden. Bislang mietengeschützte und somit preisgeregelte Wohnungen verschwinden so vom Markt und tauchen als vermietetes Wohnungseigentum mit frei vereinbartem Mietzins wieder auf.¹⁰ Für jene Mieter, die den Kauf ihrer Mietwohnung beabsichtigen und bei der Finanzierung auf den Kapitalmarkt angewiesen sind, ist Folgendes zu bedenken: Falls kein Fixpreis ausgemacht wurde, sieht das Gesetz als Verkaufspreis den Verkehrswert vor, den das Bezirksgericht (in Linz die Mietzinsschlichtungsstelle) ermittelt.¹¹ Dieser wird sich an den jeweiligen Marktpreisen orientieren und ist auf längere Sicht nicht kalkulierbar.¹² Weniger günstig könnten sich auch Konditionen bei der Rückzahlung eines vom Bauträger für die Wohnungserrichtung aufgenommenen Darlehens gestalten. Denn der private Käufer erhält nicht von vornherein die günstigen Darlehenskonditionen der gbv, sondern muss u. U. die Darlehen über den Kapitalmarkt bei derzeit steigenden Zinsen finanzieren. Der Preis für die Vermögensbildung und die damit verbundene Sicherheit ist also zu überdenken. Auch ein weiterer Anreiz beim Mietwohnungskauf verliert beim näheren Hinschauen an Glanz: Der Rabatt von etwa einem Fünftel des Verkehrswertes wird nur gewährt, wenn die Wohnung entweder dem Eigenbedarf dient, nicht innerhalb von 7 Jahren verkauft bzw. zum gesetzlich beschränkten Mietzins vermietet wird.¹³ Nur bei Verzicht auf den Rabatt kann die Wohnung zum Marktzins weitervermietet werden.

3. Der Verkauf von Wohnungen bundeseigener Gesellschaften

Verkauf der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften des Bundes

Ein weiterer folgenschwerer Schritt in Richtung Privatisierung des österreichischen Wohnungsmarktes wird mit dem Verkauf der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften des Bundes unternommen. Vordergründig sollen dadurch zusätzliche Einnahmen zur Budgetkonsolidierung in der Höhe von 30 Milliarden Schilling beschafft werden.¹⁴ Dahinter ist die Absicht zu vermuten, durch die Schwächung der gemeinnützigen

Bau-Vereinigungen eine tief greifende Marktberreinigung vorzunehmen.

*tiefgreifende
Marktberreinigung*

Übersicht der Gesellschaften und des Wohnungsbestandes im Mehrheitseigentum von Gebietskörperschaften:¹⁵

Bezeichnung	Mehrheits-eigentümer	Miet-wohnungen
Wohnungsanlagen GesmbH (WAG)	100,00 % Bund	21.870
Bundes-Wohn- u. Siedlungsges.	100,00 % Bund	19.500
EisenbahnsiedlungsgesmbH Villach	99,03 % Bund	11.800
Wohnbaugesellschaft der ÖBB GmbH	99,99 % Bund	4.400
EisenbahnsiedlungsgesmbH Linz	99,97 % Bund	3.100
Zwischensumme Bund		60.670
Wohnungsges. der Stadt Linz/Donau GesmbH	75 % Stadt Linz	16.860
GESIBA Siedlungs- u. Bau AG	100 % Wien	13.400
Salzburger WohnbaugesmbH	50 % Land Sbg. 50 % Stadt Sbg.	12.500
Vorarlberger Wohnungsbau- und SiedlungsgesmbH	71 % Vorarlberg	12.500
Neue Heimat Tirol Wohnungs- und SiedlungsgesmbH	50 % Tirol	10.300
Neue Heimat Wohnungs- und SiedlungsgesmbH	100 % Kärnten	7.500
Wohnungsgesellschaft der Stadt Steyr GesmbH	100 % Stadt Steyr	5.520
Tiroler Wohnungs- u. SiedlungsgmbH	68 % Tirol	3.940
Kärntner Heimstätte Wohnungs- und SiedlungsgesmbH	90 % Kärnten	3.460
Zwischensumme Länder, Städte, Gemeinden		88.280
Summe insgesamt		148.950

3.1. Derzeitige Gesetzeslage

Zustimmung der Landesregierung

Die geltende Rechtslage verhindert derzeit den Abverkauf gemeinnütziger Mietwohnungen. Das Haupthindernis bildet eine Bestimmung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), welche den Verkauf von Anteilen an die Zustimmung der Landesregierung knüpft.¹⁶ Das Land darf dann einem Verkauf nicht zustimmen, wenn der Kaufpreis den Nennwert (das Stammkapital) übersteigt. Der Nennwert (Stammkapital) der Bundesanteile liegt bei 1 Milliarde ATS.

Kostendeckungsprinzip

Selbst über die Einnahmen der Genossenschaften darf nicht schrankenlos verfügt werden. An Renditen dürfen höchstens 5 % des Stamm- bzw. Grundkapitals entnommen werden. Bei 1 Milliarde Stammkapital sind das maximal 50 Millionen ATS. Damit entfällt derzeit die Möglichkeit für den Bund, durch den Verkauf von Mietwohnungen an die Mieter entsprechende Mehreinnahmen aus den Gesellschaften abzuschöpfen.¹⁷

Ein zusätzlicher Hemmschuh für die Verwertung von Bundeswohnungen ist das Kostendeckungsprinzip. Es bindet auch private Käufer, wie etwa Immobiliengesellschaften, an die Mietzinsbeschränkungen des WGG. Lediglich ehemalige Mieter können nach dem Erwerb der Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen bei der Weitervermietung eine Marktmiete erzielen.

3.2. Zweifelhafte Nachfrageerhebungen

Durchschnittspreis von rund ATS 500.000,--

Das Finanzministerium geht davon aus, dass die Mieter ihre Wohnungen zum Durchschnittspreis von rund ATS 500.000 erwerben wollen.¹⁸

Wohnungsexperten teilen diese Einschätzung nicht, weil die in Frage kommenden Wohnungen zum überwiegenden Teil nicht ausbezahlt sind. Dieser Umstand schmälert den Verkaufserlös. Zudem werden neu errichtete Wohnungen in der Regel besser gefördert, sodass auch aus diesem Grund das Kaufinteresse für derartige Wohnungen relativ gering sein wird. Daher würden nur etwa 0–15 % der Mieter von diesem Angebot Gebrauch machen.¹⁹

Anstelle der veranschlagten 30 Milliarden ATS könnte der Minister nur mit einem Bruchteil der Einnahmen rechnen.

Bruchteil der Einnahmen

3.3. Sozioökonomische Folgen eines Abverkaufes

Die angestrebte Übernahme einer großen Anzahl von bisherigen Mietwohnungen wäre nur bei einem deutlich unter dem Marktwert liegenden Kaufpreis denkbar. Dies hätte ungerechte Verteilungseffekte zur Folge, weil neuerlich jene Mieter davon profitieren würden, die bereits bisher in den Genuss von Förderungen gelangt waren und im Fall der Weitervermietung die Marktmiete kassieren könnten. Mittelfristig käme es wiederum zu einem Anstieg des Mietniveaus, weil einstmals preisgünstiger Wohnraum dem Mietwohnungsangebot entzogen und den Bauträgern weniger Geldmittel zum Bau neuer Mietwohnungen zufließen würden.

ungerechte Verteilungseffekte

Anstieg des Mietniveaus

4. Die Demontage der Gemeinnützigkeit

In Österreich war es bisher unbestrittener Grundkonsens, dass es zu den Aufgaben des Sozialstaates gehört, eine Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit entsprechendem Wohnraum zu garantieren.²⁰ Das Instrument zur Umsetzung dieses Auftrages waren und sind bei allen Widrigkeiten die gemeinnützigen Bauvereinigungen (gbv). In der letzten Zeit wurde der Spielraum der Gemeinnützigen mehr und mehr eingeengt. Als Beispiele seien an dieser Stelle nur die nachträgliche Einführung von verpflichtenden Mietkaufmodellen oder die Androhung der Kürzung der Wohnbauförderungs-mittel angeführt. Hinter der offenen Benachteiligung des gemeinnützigen Sektors steht die erkennbare Absicht, den stärksten Konkurrenten auf dem Weg zur Totalprivatisierung des österreichischen Wohnungsmarktes auszuschalten. Wohnen kostet bei den Gemeinnützigen etwa ein Drittel weniger als bei privaten Wohnungsabgebern. Damit lässt sich für eine auf Gewinn ausgerichtete Immobiliengesellschaft wenig verdienen. Um das zu ändern, müsste die Gemeinnützigkeit abgeschafft werden. Mit welchen Folgen, zeigt unser Nachbar

Grundkonsens

Spielraum eingeengt

Gemeinnützige: Wohnen kostet ein Drittel weniger

Deutschland: Dort wurde von der Lobby der Privateigentümer gemeinnütziger Gesellschaften die Gemeinnützigkeit beseitigt. Wohnen ist in Deutschland merklich teurer geworden.

5. Ungewisse Zukunft der Wohnbauförderung

*Zuschüsse zur
Wohnbauförderung
wurden gekürzt*

Im Sommer dieses Jahres wurde vom Finanzministerium die Absicht bekundet, die Zuschüsse des Bundes zur Wohnbauförderung um 7,3 Milliarden ATS zu kürzen.²¹ Der Wohnbauförderungs-Zweckzuschuss beträgt insgesamt jährlich 24,5 Milliarden ATS. Der auf Oberösterreich entfallende Anteil von 3.964 Milliarden ATS würde sich dabei um 1,2 Milliarden ATS vermindern.²²

*volkswirtschaftliche
Ressourcen*

Die Zuschüsse sind ohnehin seit 1996 eingefroren und ab dem Jahr 1998 hat das Land Oberösterreich das sogenannte Landessechstel nicht mehr bereit gestellt. Während der Bundesanteil von 77,1 % im Jahr 1996 auf 63,8 % im Jahr 1998 sank, verdreifachten sich die Einnahmen aus den Rückflüssen gewährter Landesdarlehen von 667 Mio. ATS (1994) auf 1978 Mio. ATS (1997). Die Wohnbauförderung lenkt volkswirtschaftliche Ressourcen in den Wohnbau, weil der Markt eine entsprechende Wohnraumversorgung ohne öffentliche Eingriffe nicht gewährleistet. Die Auswirkungen des Wohnbaus und dessen Förderung auf Beschäftigungslage und Wertschöpfung sind bekannt.²³

*preistreibende
Effekte bis zum
definitiven
Baustopp*

Wird die Wohnbauförderung radikal gekürzt, so bewegen sich die Verantwortlichen in ein Dilemma und hätten alle möglichen Folgewirkungen zu verantworten: Diese reichen vom Anstieg der Mietbelastung (bei Entfall der Förderung müsste etwa ein doppelt so hoher Anteil wie derzeit über teure Bankkredite finanziert werden) über preistreibende Effekte auf dem Altwohnungsmarkt bis zum definitiven Baustopp.

In Oberösterreich würde sich eine Kluft zwischen erforderlicher geförderter Bauleistung (5.500 bis 6.000 Wohnungen pro Jahr) und der unter geänderten Bedingungen möglichen Bauleistung auf tun. Bei Einbußen von 1,2 Milliarden ATS würden die Mittel nur mehr für ca. 3000 geförderte Wohnungen reichen.²⁴

Da am Aspekt der Wohnbauförderung ein vernetztes, eingespieltes System hängt, ist letztlich auf das Durchsetzungsvermögen der verantwortlichen Bundesländer zu hoffen.

*eingespieltes
System*

Anmerkungen:

- 1 Teil des „100-Tage-Programmes“ der neuen Bundesregierung. Für den weiteren Verlauf der Legislaturperiode ist eine grundsätzliche Erneuerung des Wohnrechts angekündigt.
- 2 Der Nationalrat beschloss am 6. Juni 2000 das Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz und das Hausbesorgergesetz geändert wurden (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000).
- 3 §§ 15b, 15d WGG
- 4 NR Doris Bures (Bautensprecherin der SPÖ) anlässlich einer Podiumsdiskussion während des gbv-Verbandstages am 15./16. Juni 2000 in Eisenstadt
- 5 gbv-Obmann Karl Wurm in der Wiener Zeitung vom 13. 6. 2000: „Gemeinnützigkeitszu den Sparplänen der Regierung bei der Wohnbauförderung“.
- 6 Aus dem Initiativantrag zur WRN 2000 zu Art 1 Z 5 (= 7) (§ 15b Abs. 1 WGG): „Erleichtertes Entstehen einer Wohnungseigentums-Option ... die Regelung erschwert es der Bauvereinigung, das Entstehen eines Kaufanspruches zu vermeiden.“
- 7 § 17a WGG
- 8 § 17a Abs. 2 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 WGG
- 9 § 17a Abs. 3 WGG
- 10 siehe auch OÖN vom 15. 9. 2000, Dietmar Mascher in Nachrichten-Analyse: Budget und Wohnbau
- 11 § 15b Abs. 2 Z 1 WGG
- 12 Ausschussbericht zur WRN 1999 zu Art I Z 31, 32 und 33, (§ 15b Abs. 2, § 15b Abs. 3a und § 15b Abs. 4 (WGG): „Die Regelung des § 15b führt bei echten Mietkaufmodellen zu einer Unkalkulierbarkeit des künftigen Kaufpreises durch die gerichtliche Verkehrswertfestsetzung.“
- 13 § 15b Abs 3 WGG
- 14 Austria Presse Agentur vom 13. 10. 2000: „Prof. Gottfried Call warnt vor Verkauf Gemeinnützigkeit an private Investoren“

- 15 Franz Köppl in einer Materialiensammlung der AK-Wien zum Vorschlag des Finanzministers, Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen im Besitz von Gebietskörperschaften zu verkaufen.
- 16 § 10a WGG
- 17 a.a.O. S. 41 (siehe FN 15)
- 18 Die Presse vom 16. 9. 2000: „Bundeswohngesellschaften vor der Auflösung“
- 19 OÖN vom 15. 9. 2000 in: Nachrichten Analyse: „Budget und Wohnbau“
- 20 Prof. Michael Holoubek in Wohnen Plus Extra (Sonderheft über den gbv-Verbandstag am 15./16. Juni 2000 in Eisenstadt, S. 2) .
- 21 Veronika Gasser in der Wiener Zeitung vom 13. 6. 2000: „Mieten könnten sich verdoppeln“
- 22 Wohnbaubericht des Landes Oberösterreich, S. 11
- 23 Judith Vorbach und Wolfgang Stägel in: „Beschäftigungseffekte der Wohnbautätigkeit in OÖ“. ISW 1999.
- 24 gb –Verbandsobmann Karl Wurm in Wohnen Plus Extra (Sonderheft zum Verbandstag 2000).

INSTITUT FÜR SOZIAL- UND WIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN

WISO

WIRTSCHAFTS-UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Die Zeitschrift WISO wird vom Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften (ISW) herausgegeben. Sie dient der Veröffentlichung neuer sozial- und wirtschaftswissenschaftlicher Erkenntnisse sowie der Behandlung wichtiger gesellschaftspolitischer Fragen aus Arbeitnehmersicht.

Lohnpolitik, soziale Sicherheit, Arbeitsmarkt und Arbeitslosigkeit, Arbeit und Bildung, Frauenpolitik, Mitbestimmung, EU-Integration - das sind einige der Themen, mit denen sich WISO bereits intensiv auseinander gesetzt hat.

WISO richtet sich an BetriebsrätInnen, GewerkschafterInnen, WissenschaftlerInnen, StudentInnen, Aktive in Verbänden, Kammern, Parteien und Institutionen sowie an alle, die Interesse an Arbeitnehmerfragen haben.

Erscheinungsweise: vierteljährlich

Preise:* Jahresabonnement EUR 22,00 (Ausland EUR 28,00)
Studenten mit Inskriptionsnachweis EUR 13,00
Einzelausgabe EUR 7,00 (Ausland EUR 12,00)

(* Stand 2005 - Die aktuellen Preise finden Sie auf unserer Homepage unter www.isw-linz.at)

Wir laden Sie ein, kostenlos und ohne weitere Verpflichtungen ein WISO-Probeexemplar zu bestellen. Natürlich können Sie auch gerne das WISO-Jahresabonnement anfordern.

Informationen zum ISW und zu unseren Publikationen - inklusive Bestellmöglichkeit - finden Sie unter www.isw-linz.at.



BESTELLSCHEIN*

Bitte senden Sie mir kostenlos und ohne weitere Verpflichtungen

- 1 Probeexemplar der Zeitschrift WISO
- 1 ISW Publikationsverzeichnis

Ich bestelle _____ Exemplare des WISO-Jahresabonnements (Normalpreis)

Ich bestelle _____ Exemplare des WISO-Jahresabonnements für StudentInnen mit Inskriptionsnachweis

* Schneller und einfacher bestellen Sie über das Internet: www.isw-linz.at

Name _____

Institution/Firma _____

Straße _____

Plz/Ort _____

E-Mail _____

BESTELLADRESSE:

ISW
Weingartshofstr. 10, A-4020 Linz
Tel. ++43/732/66 92 73-33 21
Fax ++43/732/66 92 73-28 89
E-Mail: wiso@ak-ooe.at
Internet: www.isw-linz.at