

Bundesministerium für
Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
Stubenring 1
1010 Wien

Wien, 10. Mai 2019
GZ 301.345/003-P1-3/19

WGG–Novelle 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rechnungshof (RH) dankt für den mit Schreiben vom 17. April 2019, GZ: BMDW–50.110/0052–V/7/2019, übermittelten, im Betreff genannten Entwurf und nimmt hiezu aus der Sicht der Rechnungs– und Gebarungskontrolle wie folgt Stellung:

1. Allgemein

Der RH befasste sich zuletzt in den Berichten „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs– und Bauaktiengesellschaft“ (Reihe Bund 2017/63), „Bezüge der Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von gemeinnützigen Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2017/62) und „Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“ (Reihe Bund 2017/61) eingehend mit dem Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit. Weiters empfahl der RH in seinem Bericht „Verträge der geschäftsführenden Leitungsorgane in öffentlichen Unternehmen („Managerverträge“)" (Reihe Bund 2011/7) Maßnahmen zur Vertragsgestaltung leitender Organe u.a. in gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die in diesen Berichten enthaltenen Analysen und Empfehlungen stellen die wesentlichen Grundlagen für die vorliegende Begutachtung dar.

2. Zu § 8 Abs. 3 des Entwurfs – objektive Wohnungsvergabe

Der Entwurf sieht vor, dass Opfer von Gewalt bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden können. In diesem Zusammenhang weisen die erläuternden Bemerkungen darauf hin, dass gemeinnützige Bauvereinigungen aufgrund der von der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort in der Gebarungsrichtlinienverordnung (BGBl. 523/1979 i.d.g.F. BGBl. II 366/2018) vorgesehenen Selbstverpflichtung auf einen Corporate Governance Kodex in Zukunft ein verstärktes Augenmerk auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Wohnungsvergaben legen sollen.

Der RH sprach wiederholt Empfehlungen aus, um eine transparente und nachvollziehbare Vergabe von Wohnungen sicherzustellen. Er stellte dazu fest, dass die Vergabe von Wohnungen durch geprüfte

gemeinnützige Bauvereinigungen nicht den objektiven Kriterien des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes entsprach oder nicht nachvollziehbar war. Er empfahl daher einer gemeinnützigen Bauvereinigung, interne Richtlinien für die Wohnungsvergabe auszuarbeiten und Bevorzugungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren („GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63, TZ 21, 23; „Verkäufe von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen“, Reihe Bund 2017/61, TZ 6, 8).

Der RH verweist dazu auf Pkt. 6 seiner beiliegenden Stellungnahme zum Entwurf einer Gebarungsrichtlinienverordnung (Schreiben vom 17. Oktober 2018, GZ 303.031/001–P1–3/18), wonach er allgemein zugängliche Richtlinien für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft über eine verantwortungsvolle Unternehmensführung in Anlehnung an internationale und nationale Standards als positiv erachtet. Er hält es jedoch nicht für zweckmäßig, dass – wie nunmehr in der Gebarungsrichtlinienverordnung vorgesehen – entweder keine (für kleine Unternehmen) oder unterschiedliche Corporate Governance Kodices innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Anwendung kommen. Er befürwortet daher einen einheitlichen Kodex für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, weil nur darin branchenspezifische Angelegenheiten, wie die Frage der objektiven Wohnungsvergabe, einer vertieften Regelung zugeführt werden können.

3. Zu §§ 14, 14a, 19 des Entwurfs – Erhaltung von Baulichkeiten

Bei der Vermietung einer Wohnung oder eines Geschäftsraums hat eine gemeinnützige Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, die Baulichkeit im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten. Nach § 14a Abs. 2 Z 5 des Entwurfs soll nunmehr die Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie – nach Maßgabe einer sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Gebarung – zu dieser Erhaltungspflicht zählen.

Die Ausgaben dafür sollen die gemeinnützigen Bauvereinigungen über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von den Mieterinnen und Mietern einheben. Reichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht aus, sollen mit der Änderung der §§ 14 Abs. 7 Z 2a, 14 Abs. 7a und 19 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz eigenmittelfinanzierte Vorlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen als Kostenentgelt von den Mieterinnen und Mietern vereinnahmt werden dürfen.

Der RH weist darauf hin, dass diese Maßnahme zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung der Mieterinnen und Mieter insofern führt, als die sogenannte monatliche Grundmiete von 1,80 EUR je m² Nutzfläche erst nach Rückzahlung vorgelegter Eigenmittel wirksam wird. Die geplante Maßnahme – Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energie durch Mieterinnen und Mieter zu finanzieren – steht daher in einem Spannungsverhältnis zum Ziel, leistbaren Wohnraum sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang weist der RH auf die anhand einer Branchenanalyse festgestellte überdurchschnittlich gute wirtschaftliche Lage der gemeinnützigen Bauvereinigungen hin. Im Bericht „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“, Reihe Bund 2017/63 führte er die gute wirtschaftliche Lage der geprüften gemeinnützigen Bauvereinigung darauf zurück, dass diese weitgehend die bereits bestehenden Möglichkeiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Erreichung von Jahresüber-