

1061/AE XX.GP

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Mag. Reinhard Firlinger
und Kollegen
betreffend

die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Beseitigung von Einkommenskürzungen der Mieter
gemeinnütziger Wohnungen durch ungerechtfertigte, überhöhte Mieten infolge der
Verquickung von Politik - , Banken - und Versicherungsinteressen im gemeinnützigen Wohnbau

Jeder vierte Österreicher und davon rund 400.000 Familien leben in Österreich in einer von
einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) errichteten bzw. verwalteten Wohnung. Der
Verwaltungsbestand der GBV beträgt rund 720.000 Wohnungen. Die Bilanzsumme der
Gemeinnützigen beläuft sich derzeit auf rund 311 Mrd öS bei einem jährlichen Bauvolumen
von etwa 36 Mrd öS. Die dafür erforderlichen Mittel kommen mit einem jährlichen Betrag von
derzeit 24,5 Mrd öS aus dem Bundesbudget. Diese Mittel werden durch Förderungsmittel der
Bundesländer sowie durch Darlehensrückflüsse aufgestockt, sodaß in Summe ein
durchschnittliches Fördervolumen für den Wohnbau von 34 Mrd öS pro Jahr zur Verfügung
steht.

Dieses Fördervolumen wird zu einem Großteil von derzeit 210 GBV verwaltet, wovon 108 auf
Genossenschaften und 102 auf Kapitalgesellschaften entfallen. Hauptmotiv für
Genossenschafter, sich an einer gemeinnützigen Baugenossenschaft zu beteiligen, ist nicht
nur der Nutzungsanspruch an einer geförderten Wohnung, sondern insbesondere auch die
Unabhängigkeit von den Interessen der Bauwirtschaft und den Interessen der Kredit - und
Versicherungswirtschaft. Bei Kapitalgesellschaften fällt dieses unmittelbare Interesse, wie die
AK bereits in ihrer Studie im Jahr 1990 ausführt, weg und an dessen Stelle tritt die
Renditeerwartung.

*"Das zunehmende Interesse bestimmter Kreditinstitute, Kapitalanteile an GBV zu erwerben,
hängt mit deren Position als Financiers des Wohnbaus zusammen"... "den starken Einfluß des
Kreditapparates als insofern problematisch, weil diese gleichzeitig als Darlehensgeber
auftreten." (AK - Studie 1990)*

Anstatt diese Kritik zu berücksichtigen, hat die SPÖ die Zunahme der Kapitalbeteiligungen
von Banken und Kreditinstituten an GBV forciert und damit ein Abgehen vom
Genossenschaftsprinzip provoziert. Dies beweist die von den GBV herausgegebenen
Statistiken, die darauf hinweisen, daß im Jahr 1989 von Kapitalgesellschaften (GesmbHs und
AGs) 434 528 Wohnungen verwaltet wurden, es im Jahr 1997 bereits 544.025 Wohnungen
waren Das heißt, daß Kapitalgesellschaften bereits mehr als 75 % der geförderten
Wohnungen in ihren Einflußbereich gebracht haben.

**Diese Entwicklung hat dazu geführt, wie die AK bereits im Jahr 1990 bemerkt hat,
daß nicht mehr die Interessen der Wohnungsnutzer im Vordergrund stehen, sondern
vorwiegend die Profitinteressen der beteiligten Kreditinstitute, Versicherungen und
Vorfeldorganisationen von SPÖ und ÖVP.**

Welche Institutionen bzw. Organisationen unter anderem beteiligt sind, zeigen nachstehende Beispiele:

Gesellschaft	Gesellschafter
Neue Eisenstädter gemein. Bau - Wohn - und SiedlungsgesmbH	Raiffeisen Landesbank Burgenland
Neue Heimat	Sparkasse
	Sozialwerk Bau-Holz
	ÖGB
	Bank Austria
GEWOG Neues Heim Gemeinnützige WohnungsgesmbH	BAWAG
	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
	Ennstal
Gemeinnützige WohnungsgesmbH der Stadt Linz, GesmbH	Stadt Linz
	Allgem. Sparkasse Oberösterreich Bank AG
	Oberbank AG
	Wiener Städtische Allgem. Versicherung AG
	Erste Bank Beteiligungs GesmbH
	OÖ Landesbank AG
„Gesfö“ Gemeinnützige Bau- und SiedlungsgesmbH	u.a. Bank für OÖ und Slbg
	Creditanstalt - Bankverein
GEWOG Gemeinnützige WohnungsbaugesmbH	u.a. Sozialwerk Gewerkschaft Bau - Holz, Wien
	Bank Austria
Wohnbau Nord - Ost Gemeinnützige WohnungsgesmbH	u.a. BAWAG Graz
Österr. Volkswohnungswerk, Gemeinnützige GesmbH	u.a. Erste Bank der österr. Sparkassen AG
Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen - GmbH	u.a. Wiener Städtische Allgemeine Versicherung AG
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GesmbH	u.a. Hans Sallmulter
	Eleonora Hostasch
	Adolf Ottendorfer
	Mag. Heinz Vogler
Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst	u.a. Siegfried Dohr
	Fritz Neugebauer
„GSG“ Gesellschaft für Stadtentwicklung- und Stadterneuerung	WBH - Wohnbau Holding AG
	GRAWE - Vermögensverwaltung
Neue Heimat Wiener Neustadt	Sozialwerk Bau - Holz
	ÖGB
	Bank Austria AG
Wiener StadterneuerungsgesmbH	u.a. Erste Bank der österr. Sparkassen
	BankAustria
Neue Heimat Graz	u.a. BAWAG
"Kärntner Friedenswerk" gemeinnützige WohnungsgesmbH	u.a. BAWAG
Drau Wohnbau Gemeinnützige WohnungsgesmbH	Verbund - BeteiligungsgesmbH
GWS Gemeinnützige Alpen ländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen mbH	Kammer der gewerbl. Wirtschaft für Steiermark
	Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft, Graz
	Bankhaus Krentschker & Co. AG
ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH	Raiffeisenlandesbank Steiermark
	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
	Versicherungsanstalt der österr. Bundesländer
	Raiffeisenverband Steiermark
Wohnungseigentum, Tiroler gemeinnützige WohnbaugesmbH	Versicherungsanstalt der österr. Bundesländer
	Tiroler Landes - Versicherungsanstalt
	Austria - Collegialität
Sozialbau gemeinnützige Wohnungs AG	AR - Mitglieder:
u.a. Harry Kopietz	SPÖ Landespartei sekretär Wien
	Adolf Wala ehem. ÖNB - Generaldirektor
Gemeinnützige WohnungsgesmbH „Austria“ AG	AR - Mitglieder:
	u.a. Dr. Wolfgang Ulrich - Industrie
	Dr. Alois Nussbaum - Bauwirtschaft

	Mag. Siegfried Ludwig - ehem. ÖVP LH
	DI Anton Kallinger - Prskawetz - Bauwirtschaft

Diese Vorgangsweise haben SPÖ und ÖVP dadurch ermöglicht, da Banken und Versicherungen ohne jede Einschränkung die Möglichkeit zu Kapitalbeteiligungen haben, wogegen zum Beispiel Unternehmen des Baugewerbes, der Bauindustrie etc. an GBV berechtigterweise gemäß § 9 WGG nicht beteiligt sein dürfen.

Damit ist bewiesen, daß SPÖ und ÖVP durch den Ausschluß des Bausektors von Beteiligungen die Problematik von Unvereinbarkeiten erkannt haben, wogegen sie die wesentlich gravierendere Problematik der Beteiligung von Kreditinstituten und Versicherungen offenkundig wider besseres Wissens ignoriert haben.

Die Folge davon ist, daß fern jeder Objektivität und marktwirtschaftlicher Prinzipien von den GBV die Kredite der beteiligten Banken mit überhöhtem Zinssatz aufgenommen werden. Ermöglicht wird dies dadurch, daß Funktionäre in Organen von Kreditinstituten bzw. Versicherungen auch bei 70 GBV Führungsfunktionen bekleiden. (siehe AK - Studie 1990). Mittlerweile hat sich dieser Anteil an Doppelfunktionen weiter erhöht. Die AK kritisierte, daß diese Personengleichheit dazu führt, daß eine Person als Zeichnungsberechtigter für zwei nur formal voneinander unabhängige juristische Personen in jeweils anderer Funktion Geschäfte mit sich selbst abschließt; etwa Grundstücksgeschäfte. So erwerben Kreditinstitute, die an GBV beteiligt sind, für diese Grundstücke, die sie zum gegebenen Zeitpunkt unter Erzielung eines entsprechenden Spekulationsgewinnes der GBV verkaufen. Darüber hinaus weisen jene GBVs, die sich im Eigentum bzw. Miteigentum von Banken und Versicherungen befinden, überdurchschnittlich hohe Grundstücksreserven auf (siehe auch AK - Studie 1990 S.104).

Dies hat zur Folge, daß die GBV, die ihr Geld in Grundstücke investiert haben, für jedwede Investitionen Fremdkapital wiederum **von den beteiligten Banken zu überhöhten Konditionen** aber **auf Kosten der Mieter** aufnehmen müssen.

Obwohl diese negativen Auswirkungen der "Verflechtungen" zwischen Banken und GBV seit langem bekannt sind, wurden diese von SPÖ und ÖVP nicht beseitigt, sondern vielmehr wurden durch eine Änderung des WGG im Jahr 1993 die Mehrkosten auf die Mieter abgewälzt, indem durch diese Novelle die wertgesicherten Erhaltungsbeiträge massiv auf 14,80 öS/m² erhöht wurden. Diese betragen derzeit 17,20 öS/m².

Diese Vorgangsweise bewirkt, daß - wie die AK in einer Studie im September 1998 ausführt - einkommensschwache Haushalte immer schwieriger eine Wohnung finden können. Kostengünstige Wohnungen sind Mangelware und junge und einkommensschwache Haushalte können sich geförderte Wohnungen nicht mehr leisten, was auch dadurch bewiesen wird, daß allein in Wien hunderte Wohnungen nicht mehr vergeben werden können. Nicht zuletzt sind durch die von SPÖ und ÖVP betriebene Politik die Kosten einer Wohnung eines Privatvermieters vielfach günstiger als die einer GBV.

Der SPÖ Bautensprecher Eder hat somit recht, wenn er offensichtlich selbstkritisch unter Bezugnahme auf die von SPÖ und ÖVP seit Jahren betriebene Wohnungspolitik ausführt: "Viele Mieter zahlen eine Zeche für die sie nichts können." (Die Presse/08.08.1998).

Noch einen Schritt weiter geht der St. Veiter SPÖ - Bürgermeister Gerhard Mock, der in diesem Zusammenhang unmißverständlich feststellt: "Die Mieter werden zwar legal abgezockt. Moralisch legal ist es jedenfalls nicht."
"Wenn man schaut, wer bei den Gesellschaften das Sagen hat - das sind immer Rot und Schwarz. Da wollte niemand etwas verändern(..)", liefert Mock auch sofort ein (spätes) Schuldeingeständnis. (Kleine Zeitung Kärnten/15.04.1999)

Die freiheitlichen Abgeordneten haben seit Jahren auf diesen Umstand aufmerksam gemacht und auch parlamentarisch versucht diese Mißstände zu beseitigen - unter anderem mit dem Antrag 118 A(E) - wozu aber SPÖ und ÖVP nicht bereit waren.

Die Problembereiche stellen sich daher nach wie vor wie folgt dar:

a) Banken kassieren überhöhte Zinsen:

GBVs, an denen Kreditunternehmungen und Versicherungen beteiligt sind, zahlen für die von ihnen aufgenommenen Kredite bis zu 13 % Zinsen, wie dies auch vom SPÖ - Bautensprecher im Zuge einer Debatte in der Sitzung des Nationalrates am 20.01.1999 bestätigt wurde. Obwohl die Geldmarktrefinanzierungssätze für GBVs lediglich 0,5 % über dem Eurozinssatz für Dreimonatsgelder (derzeit 3,15 bis 3,20 % p.a.) somit bei 3,50 bis 3,75 % und bei Hypothekarkrediten bei 4,3 bis 4,5 % liegen. Dies bewirkt, daß die Mieter für jeden Prozentpunkt überhöhter Zinssätze mit monatlich zwischen 700 und 1200 öS je nach Wohnungsgröße) mehr belastet werden. Profiteur dieses Nichtagierens sind die Kreditinstitute, die meistens an der GBV beteiligt sind. Die Tatsache, daß der SPÖ - Bautensprecher Eder in seiner parlamentarischen Anfrage 5180/J die überhöhten Zinssätze bei Wohnbaurdarlehen nunmehr selbst hinterfragt, kann nur als blanker Zynismus gewertet werden.

b) GBV kassieren Zinsen für bereits ausfinanzierte Darlehen:

GBV sind gemäß § 14/7 WGG berechtigt, auch nach Rückzahlung aller Darlehen die Auslaufannuität in voller Höhe weiter zu verrechnen. Diese durch nichts gerechtfertigte Vorgangsweise war bereits Gegenstand eines parlamentarischen Antrages (118 A(E)) der Freiheitlichen Mandatäre im Jahr 1996. Unbeeindruckt davon waren SPÖ und ÖVP bis heute nicht bereit, der freiheitlichen Forderung auf Absenkung der Mieten nach Rückzahlung aller Darlehen auf den Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag nachzukommen. Den betroffenen Mietern wird dadurch eine Senkung der monatlichen Belastungen um rund 30 % bzw. werden Einsparungen in der Höhe von 2.000 bis 3.000 öS monatlich vorenthalten. Daß nunmehr nach fast drei Jahren die SPÖ diesen freiheitlichen Vorschlag aufgreift, ist als maßgebliche Eigenkritik zu werten.

c) GBV kassieren überhöhte Erhaltungsbeiträge:

Die Regierungsparteien erhöhten im Jahr 1993 mit dem 3. WÄG die wertgesicherten Erhaltungsbeiträge massiv auf 14,80 öS/m², somit auf nunmehr 17,20 öS/m². Selbst der AK - Präsident Tumpel forderte daher am 14.08.1998 im Kurier, die Erhaltungsbeiträge auf maximal 11,50 öS abzusenken. Diese skandalöse rot schwarze Machterhaltungspolitik hat mittlerweile dazu geführt, daß Genossenschaftswohnungen gerade für die unteren Einkommenschichten teurer sind als Wohnungen von Privatvermietern (siehe AK - Studie September 1998). Trotz des umstandes, daß der der SPÖ nahestehende AR - Vorsitzende des Verbandes der GBV bereits im Jahr 1990 folgendes ausführte:
 "Wir fördern (...) nicht mehr diejenigen, die es unbedingt notwendig haben, sondern jene, die sich die von uns produzierten Wohnungen leisten können,"
 hat die SPÖ bis dato keine Konsequenzen gezogen.

d) schwerwiegende Kontrolldefizite in den GBV

Die verstärkte Einflußnahme von Kapitalgesellschaften im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus hat dazu geführt, daß der Revisionsverband seine Aufgaben als Kontrollorgan und Interessensvertretung nicht mehr ausreichend wahrnehmen kann. Die Bestimmungen des Genossenschaftsrechtes betreffend die Genossenschaftsrevision zur Funktion des Verbandes sind überholt. Die an die Länder als Aufsichtsbehörden übermittelten Prüfberichte bleiben weitestgehend wegen der dargestellten politischen als auch persönlichen Verflechtungen unbeachtet.

e) Verfilzung von Führungsfunktionen in den GBV

Die Ausübung von Führungsfunktionen sowohl in Kreditinstituten bzw. Versicherungen und in GBVs führt zu einer unzulässigen Verquickung von unterschiedlichen Interessen. Zum einen da die Führungsfunktionäre in eine Kollision geraten zwischen den Interessen der Wohnungsnutzer und den Gewinninteressen der Kreditinstitute und Versicherungen.(siehe hiezu auch AK - Studie 1990)

Die unterfertigten Abgeordneten fordern aus den genannten Gründen eine sofortige Änderung des WGG mit dem Ziele einer massiven und nachhaltigen Entlastung der Mieter und stellen daher nachstehenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

“Die Bundesregierung wird aufgefordert, bis spätestens 30.06.1999 dem Nationalrat entsprechende Gesetzesentwürfe vorzulegen, die die Umsetzung nachstehender Forderungen gewährleisten:

- 1) Der § 9 des WGG ist in der Hinsicht zu novellieren, daß Beteiligungen der Geld - , Versicherungswirtschaft, Interessensvertretungen und politischen Parteien an GBV ausgeschlossen sind.
- 2) Führungsfunktionäre von den unter Zif. 1 angeführten Institutionen sind von der Mitgliedschaft in Organen der GBV, z.B. Geschäftsführung und Aufsichtsrat, ausgeschlossen.
- 3) Die GBV sind anzuhalten, unverzüglich Initiativen zu setzen, um die derzeit weit überhöhten und nahezu sittenwidrigen Darlehenskonditionen auf ein marktkonformes Niveau (derzeit 4,3 bis 4,5 % für Hypothekarkredite bzw. 3,5 bis 3,75 % für Kredite) zu bringen.
- 4) Der mit dem 3. WÄG festgelegte wertgesicherte Erhaltungsbeitrag in der Höhe von derzeit maximal 17,20 öS/ m² ist auf 11,20 öS/m² abzusenken.
- 5) Nach erfolgter vollständiger Tilgung aller entsprechenden Kredite und Darlehen ist eine Absenkung der Mieten auf den bloßen Erhaltungs - und Verbesserungsbeitrag (EVB; Erhaltungsmiete in Höhe der Kategorie A) für geförderte Wohnhäuser sicherzustellen.
- 6) Die derzeitige Doppelfunktion des Revisionsverbandes als Interessensvertretung und Kontrollinstanz ist zu entflechten, um eine unabhängige Prüfung der GBV sicherzustellen. Die Kontrolle der GBV ist unabhängig von den Beteiligungsverhältnissen dem Rechnungshof zu übertragen, zumal von den GBVs jährlich ein Förderungsvolumen in der Höhe von 34 Mrd öS bewegt wird. Die Prüfberichte sind dem jeweiligen Landtag vorzulegen und zu veröffentlichen.
- 7) Eine Änderung des § 15 WGG ist in der Hinsicht durchzuführen, daß Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte die Möglichkeit haben, Eigentum an den aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen **unabhängig vom Errichtungszeitpunkt** erwerben zu können.”

In formeller Hinsicht verlangen die unterfertigten Abgeordneten die Zuweisung dieses Antrages an den Bautenausschuß.