

## **ENTSCHLIESSUNGSSANTRAG**

der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl

und weiterer Abgeordneter

### **betreffend die Modernisierung, Stärkung und Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Schritte zur Veränderung der WBIB**

Das Arbeitsprogramm der Bundesregierung für die Jahre 2017-22 sieht bedeutende Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit - als einem der bedeutsamsten Instrumente der österreichischen Wohnpolitik - vor: Die Novelle wird auf Basis eines klaren Bekenntnisses zur gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und einer breiten Versorgung mit leistungsbarem Wohnraum sowie unter Berücksichtigung aktueller Erfordernisse bzw. Entwicklungen erfolgen.

Gesetzliche Graubereiche und Umgehungsmöglichkeiten im Bereich von Anteilsübertragungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) - insbesondere hinsichtlich des zulässigen Kaufpreises - und der zulässigen Nutzung des gemeinnützigen Wohnraumes werden geschlossen. Spekulative Interessen - die auch in jüngster Zeit zu erheblichen Gefahrenpotentialen für den Weiterbestand der gemeinnützigen Vermögensbindung gesorgt haben - werden in die Schranken gewiesen. In diesem Zusammenhang ist das Handlungspotential der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Länder um geeignete Instrumente auszuweiten: In weitgehender Analogie zum Bankwesengesetz soll ermöglicht werden, bei akuter Gefahr für den Erhalt des Vermögens einer GBV, zeitlich befristet einen befähigten Regierungskommissär einzusetzen. Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz etwa - wie in der Vergangenheit geschehen - , insbesondere während laufender aufsichtsbehördlicher Verfahren, werden dadurch verhindert.

Die föderale Organisationsweise der Aufsicht gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG soll erhalten bleiben. Zur Beförderung eines Gleichklanges im Bereich der behördlichen Praxis und Rechtsauslegung - und damit im Sinne zusätzlicher Rechtssicherheit - soll der Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Form einer echten Parteistellung in aufsichtsbehördliche Verfahren eingebunden werden.

Es soll darüber hinaus klargestellt werden, dass jedenfalls Paketverkäufe gemeinnütziger Wohnungssubstanz von der Genehmigungspflicht des § 10a WGG umfasst sind. Im Sinne erleichterter Eigentumsbildung seitens der Bewohner werden selbstgenutzte Einfamilien-, Reihen- und Siedlungshäuser von der Genehmigungspflicht nunmehr auch explizit ausgenommen werden.

Notwendig ist auch eine Anpassung der gesetzlichen Aufgabenfelder gemeinnütziger Bauvereinigungen: In der Geschäftskreisabgrenzung - als der Definition gesellschaftlich erwünschter Tätigkeitsbereiche des Sektors - ist unter Aspekten nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung ausdrücklich positivrechtlich klarzustellen, dass Letztere zum Hauptgeschäft von GBVs gezählt werden.

Die aktuellen gesetzlichen Bezüge-Regelungen für Vorstandsmitglieder bzw. Geschäftsführer gemeinnütziger Bauvereinigungen werden vom Rechnungshof

regelmäßig unter Verweis auf etwa mangelnde Vergleichbarkeit kritisiert. Das derzeitige Regelwerk fußt auf einem ausgelaufenen Maßstab und ist umsichtig an die Gegenwart anzupassen - unter Rücksichtnahme auf die privatwirtschaftliche Organisationsform des Sektors einerseits und auf Angemessenheit und Maßhaltung andererseits.

Eigentumsbildung stellt ein wesentliches Ziel der Bundesregierung dar. Dessen Unterstützung bildet eine Säule der Wohnungsgemeinnützigkeit. Gleichzeitig sind vor allem in städtischen Ballungsräumen Erhalt und Ausbau eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen, gemeinnützigen Mietwohnungssegmentes erforderlich. Eine weitere Säule der Gemeinnützigkeit. Im Bereich Bestandssanierung soll die Tätigkeit des Sektors im Sinne der Klimaschutzstrategie, kostenoptimaler Lösungen und zeitgemäßen Wohnens unterstützt werden. Im Sinne des in § 1 Abs. 3 WGG verankerten Generationenausgleichs sollen die Rahmenbedingungen zur Finanzierung der Substanzerhaltung (Definition der laufenden Instandhaltung gegenüber echten Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie bei der Refinanzierung von Erhaltungsvorlagen einer GBV) überdacht werden.

Die Eigenkapitalverzinsung von GBV ist derzeit an einen formal bereits abgeschafften Index geknüpft. Hier soll es zu einer Modernisierung kommen, die eine Wahloption hin zu einer VPI-abhängigen Verzinsung - unter Beibehaltung der bisherigen Verrechnungsgrenzen - ermöglicht. Zudem ist aus gegebenem Anlass klarzustellen, dass GBV das rechtlich mögliche Höchstmaß im Bereich der Verzinsung nicht ausschöpfen müssen.

Im Bereich der Wohnbauinvestitionsbank wird die Beteiligungsmöglichkeit an der Gesellschaft auf einen erweiterten, möglichen Eigentümerkreis geprüft, um den Prozess der Veränderung juristisch zu unterstützen.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen in diesem Zusammenhang daher folgenden

## **ENTSCHLIESSUNGSANTRAG**

Der Nationalrat wolle beschließen:

"Die Bundesregierung und insbesondere die zuständige Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort werden ersucht, dem Nationalrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die eine Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) insbesondere in folgenden Punkten vorsieht:

Stärkung und Modernisierung deraufsichtsbehördlichen Möglichkeiten durch Schaffung des Instruments eines Regierungskommissärs; exakte Definition des Kaufpreises bei Anteilsübertragungen an GBV und Hintanhalten von Umgehungs möglichkeiten; stärkere Verankerung der Wohnzweckbindung gemeinnützigen Wohnraumes; Stärkung des Revisionsverbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen im Sinne des Erhalts einer echten Parteistellung in aufsichtsbehördlichen Verfahren; Klarstellungen im Bereich der nachträglichen Wohnungseigentumsübertragung beim Geschäftskreis, bei gleichzeitig verstärktem Schutz vor Abfluss gemeinnütziger erwirtschafteten Vermögens durch Klarstellungen

bei der Genehmigungspflicht für Paketverkäufe; Forcierung der Eigentumsbildung bei gleichzeitiger Absicherung eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes in Ballungsräumen; Schaffung einer Wahloption hin zu einer VPI-abhängigen Eigenmittelverzinsung; Attraktivieren des Eigenmitteleinsatzes in der Bestandssanierung in Form von Vorlagen der GBV; Modernisierung der gesetzlichen Bezüge-Regelungen für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer gemeinnütziger Bauvereinigungen; im Bereich der Wohnbauinvestitionsbank soll geprüft werden, den möglichen Eigentümerkreis zu erweitern.“

*In formaler Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen beantragt.*

