

# **Bericht**

## **des Ausschusses für Bauten und Wohnen**

**über den Antrag 448/A(E) der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen betreffend die Modernisierung, Stärkung und Absicherung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Schritte zur Verländerung der WBIB**

Die Abgeordneten Johann **Singer**, Mag. Philipp **Schrangl**, Kolleginnen und Kollegen haben den gegenständlichen Entschließungsantrag am 25. Oktober 2018 im Nationalrat eingebracht und wie folgt begründet:

„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 leistbarem 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 Handlungsportfolio 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 Eigentumbildung 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 Verländerung juristisch zu unterstützen.“

Der Ausschuss für Bauten und Wohnen hat den gegenständlichen Entschließungsantrag in seiner Sitzung am 13. November 2018 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter Abgeordneten Johann **Singer** die Abgeordneten Mag. Philipp **Schrangl**, Mag. Selma **Yildirim**, Dr. Irmgard **Griss**, Mag. Dr. Wolfgang **Zinggl**, Josef **Muchitsch**, Mag. Dr. Klaus Uwe **Feichtinger** und Angela **Lueger** sowie die Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort Dr. Margarete **Schramböck**.

Bei der Abstimmung wurde der gegenständliche Entschließungsantrag der Abgeordneten Johann **Singer**, Mag. Philipp **Schrangl**, Kolleginnen und Kollegen mit Stimmenmehrheit (**für den Antrag**: V, S, F, **dagegen**: N, P) beschlossen.

Im Zuge der Debatte haben die Abgeordneten Johann **Singer**, Mag. Ruth **Becher**, Mag. Philipp **Schrangl**, Dr. Irmgard **Griss** und Mag. Dr. Wolfgang **Zinggl** einen selbständigen Entschließungsantrag gem. § 27 Abs. 3 GOG-NR betreffend Verbot kurzzeitiger Vermietungen im gemeinnützigen Wohnbausektor eingebracht, der einstimmig beschlossen wurde.

Dieser selbständige Entschließungsantrag war wie folgt begründet:

„Bezahlbarer Wohnraum ist in Österreichs Wachstumsregionen stark nachgefragt. Hier leisten gemeinnützige Bauträger mit ihren unbefristeten Mietobjekten einen wichtigen Beitrag, der sich preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirkt. Dem entgegen steht die Kurzzeitvermietung gemeinnützigen Wohnraums für touristische Zwecke zum Nachteil der ortsansässigen Bevölkerung. Gefördert errichteter Wohnraum gehört nämlich ausnahmslos zur Befriedigung eines langfristigen Wohnbedürfnisses nach dem Kostendeckungsprinzip unbefristet vermietet!“

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Ausschuss für Bauten und Wohnen somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle die **angeschlossenen Entschließungen** annehmen.

Wien, 2018 11 13

**Johann Singer**

Berichterstatter

**Mag. Ruth Becher**

Obfrau

