

ENTSCHLIESSUNGSSANTRAG

des Abgeordneten Mag. Philipp Schrangl

und weiterer Angeordneter

betreffend „Einmal WGG, immer WGG“ und Stärkung der gemeinnützigen Entgeltbildung

Die aktuelle WIFO-Studie „Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus“ weist wissenschaftlich die preisdämpfenden Effekte gemeinnütziger Mietwohnungsbestände auf den freien Markt nach.¹ Der mit *Korinek* zentrale Grundsatz der gemeinnützigen Entgeltbildung – das Kostendeckungsprinzip – stellt zunächst die wesentliche Grundlage dieser Wirkung dar.² Die WGG-Grundmiete sorgt im Bereich ausfinanzierter Objekte für dauerhaft leistbare Wohnungsbestände. Wohnungen, die im Rahmen des Sofortkaufes bzw. der Kaufoption durch Gemeinnützige veräußert werden, unterliegen jedoch grundsätzlich freier Mietzinsbildung. Dies wurde durch die WGG-Novelle 2022 (BGBI I 88/2022) im Bereich des Sofortkaufes im Rahmen einer authentischen Interpretation klargestellt (§ 20 Abs. 1 Z 2a WGG).

Die regulatorischen Tendenzen des Wirtschaftsministeriums hin zu Anlegerwohnungen im steuerprivilegierten und sondergenehmigungsfreien Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen und insbesondere die Teuerungskrise machen hier eine Trendwende unabdingbar. Der Grundsatz „Einmal WGG, immer WGG“ ist wieder zu stärken. Um die positiven, das Mietenniveau senkenden Effekte der Wohnungsgemeinnützigkeit auszubauen, soll die Gesetzeslage dahingehend angepasst werden, dass die in Zukunft im Wege des Sofortkaufes sowie der Kaufoption übertragenen Wohnungen auf Bestandsdauer zum jeweiligen Richtwert ohne Zuschläge und mit Abschlägen zu vermieten sind. Eine derartige Maßnahme deckt sich insbesondere mit den Zielsetzungen etwa des niederösterreichischen Regierungsprogrammes, das das ausdrückliche Bekenntnis zur Stärkung des sozialen Lenkungseffekts des gemeinnützigen Wohnbaus (auch im Bereich von Käufern) enthält.³

Gemeinnützige Bauvereinigungen verfügen diesfalls infolge der Möglichkeit zur Gründung gewerblicher Tochtergesellschaften weiterhin über die erforderliche betriebswirtschaftliche Flexibilität. Gleichzeitig profitieren Erwerber von durch das WGG sowie allenfalls Wohnbauförderungsmittel geförderten Wohnungen von günstigen Kaufpreisen. Auch hier sind folglich Mietzinsbeschränkungen im Sinne der Allgemeinheit mehr als gerechtfertigt.

¹ WIFO, Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus (2023), Seite 4.

² *Korinek* in *Korinek/Nowotny*, Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (1994), Seite 379.

³ Land NÖ, Arbeitsübereinkommen Niederösterreich weiterbringen (2023), Seite 35.

In diesem Zusammenhang stellt der unterfertigte Abgeordnete folgenden

Entschließungsantrag

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere der zuständige Bundesminister für Arbeit und Wirtschaft, wird aufgefordert, dem Nationalrat schnellstmöglich eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die vorsieht, das Prinzip ‚Einmal WGG, immer WGG‘ dahingehend zu stärken, dass in Zukunft im Rahmen des Sofortkaufes bzw. der Kaufoption veräußerter, gemeinnützig errichteter Wohnraum dauerhaft zum Richtwert ohne Zuschläge inkl. Abschlägen vermietbar ist.“



In formeller Hinsicht wird ersucht, den Antrag dem Ausschuss für Bauten und Wohnen zuzuweisen.

