

Univ.-Prof. Dr. Martin Kocher
Bundesminister

Stubenring 1, 1010 Wien

Herrn
Präsidenten des Nationalrates
Mag. Wolfgang Sobotka
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: 2023-0.253.308

Ihr Zeichen: BKA - PDion (PDion)14801/J-NR/2023

Wien, am 30. Mai 2023

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Abgeordneten zum Nationalrat Mag. Philipp Schrangl und weitere haben am 30.03.2023 unter der **Nr. 14801/J** an mich eine schriftliche parlamentarische Anfrage betreffend **Anlegerwohnungen im gemeinnützigen Wohnbau und die faktische Nicht-Beantwortung der Anfrage 13497/J vom 13.1.2023** gerichtet.

Diese Anfrage beantworte ich nach den mir vorliegenden Informationen wie folgt:

Zu den Fragen 1 bis 6

- *Welche wohnpolitischen Auswirkungen hat das Wirtschaftsministerium durch die faktisch unlimitierte Etablierung von Anlegerwohnungen im Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen erwartet?*
- *Ist dem Wirtschaftsminister bewusst, dass auch Paketverkäufe im Zentrum der strafrechtlichen Vorwürfe gegen Michael Tojner stehen und dessen Vorgangsweise durch die neoliberale Agenda des Wirtschaftsministeriums letztlich legalisiert wurde?*
- *Weshalb machen der Wirtschaftsminister bzw. das Wirtschaftsministerium Wohnpolitik für Superreiche, indem der gemeinnützige Wohnbau dem Volkswohnungswesen entfremdet wird?*

- *Wie lassen sich Anlegerwohnungen im Hauptgeschäft gemeinnütziger Bauvereinigungen mit dem Erfordernis systemkonformer Auslegung von § 7 WGG im Sinne der Vermögensbindung gem. § 1 Abs. 2 WGG vereinbaren?*
- *Weshalb lassen Sie parlamentarische Anfragen faktisch unbeantwortet?*
- *Auf welche Gesetzesstelle berufen Sie sich dabei?*

Wie bereits in den Beantwortungen mehrerer parlamentarischer Anfragen und im Rahmen einer Debatte im Plenum des Nationalrats abschließend dargestellt, ist es gemeinnützigen Bauvereinigungen im Regelgeschäftskreis verboten, Anlegerwohnungen zu errichten. Der Verkauf ganzer Baulichkeiten in Wohnungspaketen an Anleger würde als Umgehung des Wohnungsgemeinnützigeitsgesetzes (WGG) gewertet werden und aufsichtsbehördliche Maßnahmen nach sich ziehen. Die Geschäftskreisnorm des § 7 WGG wurde durch die mittels Initiativantrag vorgenommene WGG-Novelle 2022 nicht geändert (siehe auch *Feichtinger, immolex 2022, 290(291) "Durch die WGG-Novelle 2022 kam es zu keiner Rechtsänderung der Geschäftskreisregelung des § 7 WGG."*).

Mit der WGG-Novelle 2016 wurde mit § 15g WGG erstmals eine Norm zur Verhinderung von Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum eingeführt. Im System der nachträglichen Wohnungseigentumsübertragung wurde ein Nachbesserungsbetrag festgelegt, der bei Weiterverkäufen innerhalb einer zehnjährigen Spekulationsfrist an die gemeinnützige Bauvereinigung zu entrichten ist. Mit WGG-Novelle 2019 wurde diese Spekulationsfrist auf 15 Jahre ausgedehnt; gleichzeitig wurde mit § 15h WGG - dem System des österreichischen Wohnzivilrechts folgend - eine 15-jährige Mietzinsobergrenze für gefördert errichtete Wohnungen eingeführt.

Zuletzt wurde mit der WGG-Novelle 2022 das bewährte System der Normen zur Verhinderung von Spekulation mit gemeinnützig errichtetem Wohnraum nun auch auf den Bereich der sofortigen Wohnungseigentumsübertragung ausgedehnt.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist ein wesentlicher Eckpfeiler der Wohnungspolitik in Österreich und mir persönlich ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund habe ich am 5. April 2023 zu einer Besprechung mit den Bautensprecherinnen und Bautensprechern aller Fraktionen eingeladen, bei der auch dieses Thema eingehend erörtert wurde.

Univ.-Prof. Dr. Martin Kocher

Elektronisch gefertigt

