

17.58

Abgeordneter Dr. Johannes Margreiter (NEOS): Frau Präsidentin! Geschätzte Frau Staatssekretärin! Kolleginnen und Kollegen! Werte Zuseher! Ich bin sehr froh darüber, dass in den Debattenbeiträgen, die wir bisher in dieser kurzen Debatte gehört haben, ein doch sehr einmütiges Bekenntnis zur Wohnungsgemeinnützigkeit abgegeben wird. Die Wohnungsgemeinnützigkeit – Kollegin Tomaselli hat die Zahlen genannt – ist ein ganz wesentliches Standbein dessen, dass es im Sinne der Erfüllung eines verfassungsrechtlichen Auftrages leistbaren Wohnraum gibt. In der Verfassung ist da noch vom „Volkswohnungswesen“ die Rede.

Die Gemeinnützigen und auch die Gemeinden wären ja auch die richtigen Ansprechpartner und die richtigen Adressaten, wenn es jetzt darum geht, Teuerungen abzufangen und, und, und. Da zeigt sich einmal mehr, wie wichtig der gemeinnützige Bereich ist.

Allerdings ist es so, dass in den Jahren des Aufschwungs, in den Jahren, in denen auch die Österreicher gelernt haben, in Aktien zu investieren und, und, und, auch da Begehrlichkeiten gekommen sind. In den letzten 20 Jahren ist doch festzustellen, dass an der Gemeinnützigkeit schon da und dort geknabbert wird.

Gerade die letzte Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes ist eigentlich ein sehr deutlicher Anschlag auf die Wohnungsgemeinnützigkeit. Daran kann die Anfragebeantwortung des Herrn Bundesministers nichts ändern. Ich glaube ja auch Kollegen Singer gerne, dass er das nicht wahrhaben will.

Tatsache ist aber, dass man einerseits diesen § 10a Abs. 1 lit. d – wir erinnern uns an diese Novelle 2022, an die politische Debatte, da ist es hauptsächlich um die Spekulationsfristen gegangen, wenn Wohnungen an Mieter verkauft werden – doch sehr versteckt schon ein bisschen hineingeschummelt hat, dass dann plötzlich bei der Berechnung, wie viele Wohneinheiten im Paketverkauf veräußert werden können, die Autoabstellplätze und die Garagenplätze nicht mehr mitgezählt werden. – Das ist einmal das eine.

Das Zweite ist – und das ist eine sehr interessante Frage – der § 7 des WGG, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Der regelt die Vermögensverwendung durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Der § 10 regelt die Vermögenssicherung. Er liefert also die Beschränkungen, unter denen die gemeinnützigen Bauvereinigungen ihre Anteile oder eben auch Immobilien veräußern können. Da gibt es klare Regelungen: Da gibt es das Hauptgeschäft, das sich im steuerbefreiten Bereich abspielt, und im § 7 Abs. 3 sind die Nebengeschäfte geregelt. Das sind all jene Geschäfte, die ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung durchgeführt werden können.

Das ist der Knackpunkt, weil jetzt eben die Diskussion darüber besteht, ob und inwieweit dieser Paketverkauf notwendig ist, der ja immer wieder stattfindet und dem ja auch Vertreter der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft das Wort reden, wenn sich eben Wohnungen als Ladenhüter erweisen oder wenn die gemeinnützige Bauvereinigung Kapitalbedarf hat, um ein Wohnprojekt zu verwirklichen. Dann sieht man eine gewisse Notwendigkeit, außerhalb des Hauptgeschäftes und des Nebengeschäftes Veräußerungen durchzuführen.

Mit diesem Argument – und das sagen nicht ganz unbedeutende Experten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – wurde 2022 eine Regelung eingeführt, die so interpretiert wird, dass das Entscheidende ist, ob wir von einer Anlegerwohnung oder eben von einer Wohnung in Selbstnutzung sprechen. Eine Wohnung in Selbstnutzung bleibt der Zielrichtung des gemeinnützigen Wohnwesens erhalten, Wohnungen ohne Nachweis der Selbstnutzung werden zu Anlegerwohnungen und zu Spekulationsobjekten.

Da gibt es Experten, die selber sagen, seit der WGG-Novelle 2022 ist davon auszugehen, dass ohne Nachweis der Selbstnutzung bis zu drei Wohnungen – das wird dann noch näher ausgeführt – sondergenehmigungsfrei als Nebengeschäft anzusehen sind, weil da ein Zusammenhang zwischen den Vermögensverwendungsbestimmungen im § 7 und den Vermögenssi-

cherungsbestimmungen im § 10 hergestellt wird – mag er auch aus dem Gesetzestext nicht abzuleiten sein, aber die Experten sehen es so, und das ist das Gefährliche.

Ich bin Kollegen Schrangl sehr, sehr dankbar dafür, dass er dieses Thema aufgegriffen hat, weil wir hier in diesem Hohen Haus hinsichtlich dieser Thematik sehr, sehr wachsam bleiben müssen. – Vielen Dank. (*Beifall bei den NEOS sowie des Abg. Schrangl.*)

18.04