

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

des Abgeordneten Michael Oberlechner, MA
und weiterer Abgeordneter
betreffend **Stärkung der gemeinnützigen Entgeltbildung nach dem Grundsatz
„Einmal WGG – Immer WGG“**

Die 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 (BGBl I 88/2022) im Bereich des Sofortkaufes im Rahmen einer authentischen Interpretation klargestellt (§ 20 Abs. 1 Z 2a WGG).

Die neoliberalen regulatorischen Tendenzen des einstigen ÖVP-Wirtschaftsministers Martin Kocher 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 in Zukunft im Wege des Sofortkaufes veräußerte sowie im Rahmen der Kaufoption übertragene 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 durch das WGG sowie allenfalls Wohnbauförderungsmittel von günstigen Kaufpreisen. Hier sind folglich Mietzinsbeschränkungen im Sinne der Allgemeinheit besonders legitimiert.

¹ WIFO, *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus* (2023), S. 4
<https://www.wifo.ac.at/publication/70436/> (aufgerufen am 12.02.2026)

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

³ Land NÖ, *Arbeitsübereinkommen Niederösterreich weiterbringen* (2023), S. 35
<https://www.noel.gv.at/noel/Arbeitsuebereinkommen/Webansicht.pdf> (aufgerufen am 12.02.2026)

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher nachstehenden

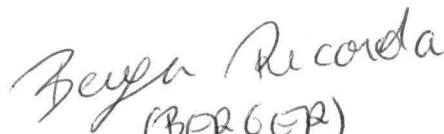
Entschließungsantrag

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus, wird aufgefordert, dem Nationalrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die entsprechend dem Grundsatz „Einmal WGG – Immer WGG“ sicherstellt, dass gemeinnützig errichteter Wohnraum nach einer Veräußerung zukünftig weiterhin dauerhaft zum Richtwert ohne Zuschläge inkl. Abschlägen zu vermieten ist.“


(SCH)


(THAC)


(BERGER)


Oberledner


W. S. A. F. R. G.

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

