

## ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Dr. Markus Tschank, Michael Oberlechner, MA  
und weiterer Abgeordneter  
betreffend **Entpolitisierung des gemeinnützigen Wohnbaus**

Wiens SPÖ-Wohnbaulandesrätin Kathrin Gaál wechselte fliegend in das Vorstandsgremium der gemeinnützigen Bauvereinigung Sozialbau AG, dem sie seit 01.04.2026 angehört.<sup>1</sup> Die Verkündung des Rücktritts als Wohnbaulandesrätin erfolgte überraschend. An der betont SPÖ-nahen Sozialbau AG hält die Sozialdemokratie ebenso Anteile wie mittelbar der SPÖ-nahe Verein „Verband der Wiener Arbeiterheime“. Dessen Zweck beschrieb Helmut Laska als Geschäftsführer folgendermaßen: *„Der Verband hat die Aufgabe, die Partei zu unterstützen.“*<sup>2</sup> Und: *„Eigentümer ist letztlich die Partei.“*<sup>3</sup> Doch die exorbitante Verbundenheit des Wohnungsunternehmens mit der Sozialdemokratie – und die Mitgliedschaft von Sozialbau-Langzeitgeneraldirektor Herbert Ludl im Club 45 des Udo Proksch<sup>4</sup> – ist nicht die einzige Auffälligkeit.

Die auffallenden Erfolge des Sozialbau-Verbundes bei Bauträgerwettbewerben des der Stadt Wien zuzurechnenden „wohnfonds\_wien“ sorgen nicht nur für regelmäßigen Unmut innerhalb der gemeinnützigen Branche. Sie riefen auch bereits Medien auf den Plan. So berichtete die Tageszeitung „Die Presse“ von brisanten Entwicklungen: Vor der Ära des ehemaligen SPÖ-Bundesministers Josef Ostermayer als Generaldirektor der Sozialbau AG ging ein einseitiger Prozentsatz der über Bauträgerwettbewerbe ausgelobten Wohnungen an das Unternehmen bzw. entsprechende Konsortien. Das änderte sich mit dessen Inthronisierung rapide – der entsprechende Anteil stieg auf etwa ein Drittel.<sup>3</sup> Diesen Erfolgen standen erhebliche Verluste des Sozialbau-Verbundes infolge des Niedergangs der Commerzialbank Mattersburg gegenüber. Circa 70 Millionen Euro hatte der Sozialbau-Verbund bei diesem mehr als zweifelhaften Institut veranlagt – und verloren. Kurze Zeit nach Bekanntwerden der Misere verließ Ostermayer die Sozialbau AG. Offiziell wurde ein Zusammenhang dementiert. Gegenwärtig wird Josef Ostermayer wiederum für Spitzenfunktionen im Wiener sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnbau gehandelt.

Der fliegende Wechsel von SPÖ-Wohnbaulandesrätin Kathrin Gaál in die Vorstandsetage der Sozialbau AG kommt einer massiven zusätzlichen Politisierung des Unternehmens gleich. Die Sozialbau wird gegenüber anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien automatisch einen erheblichen Informations- und damit Wettbewerbsvorteil erhalten. Schließlich dürfte es kaum Aspekte rund um den Wiener Wohnbau geben, die Gaál kraft ihrer bisherigen Funktion nicht bestens bekannt sind. Allzu auffällige Erfolge bei Bauträgerwettbewerben werden an zusätzlicher Brisanz gewinnen.

---

<sup>1</sup> [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20260318\\_OTS0143/kathrin-gal-ist-neues-mitglied-des-sozialbau-vorstandes](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20260318_OTS0143/kathrin-gal-ist-neues-mitglied-des-sozialbau-vorstandes) (aufgerufen am 18.05.2026)

<sup>2</sup> <https://www.profil.at/home/genossenschaftswesen-wie-gemeinde-wien-spoe-wien-276383> (aufgerufen am 18.05.2026)

<sup>3</sup> <https://www.diepresse.com/6037563/wer-in-wien-bautraegerwettbewerb-gewinnt> (aufgerufen am 18.05.2026)

<sup>4</sup> <https://www.diepresse.com/4944531/sozialbau-hoehere-gagen-als-erlaubt> (aufgerufen am 18.05.2026)

Unklar bleibt freilich die Frage nach Kathrin Gaáls konkreter Qualifikation für ihre kolportierte neue Aufgabe. Schließlich ist die politische Funktion als Wohnbaulandesrätin keinesfalls mit einer Vorstandsposition innerhalb eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens von der Größe des Sozialbau-Verbundes zu vergleichen. Ihrem offiziellen Lebenslauf ist augenscheinlich weder eine Funktion im Bereich der Privatwirtschaft noch formale Bildung zu entnehmen, die den erhöhten Anforderungen an Organwalter gemeinnütziger Bauvereinigungen gem. § 24 Abs. 2 WGG entsprechen würde.<sup>5</sup> Die geschäftliche Zuverlässigkeit umfasst drei Ebenen – darunter jene der fachlichen Qualifikation.<sup>6</sup> Den regulatorischen Hintergrund bildet die präventive „Sicherung der qualitativ hochwertigen und zuverlässigen Geschäftsführung und Verwaltung“.<sup>7</sup>

Wissenschaftliche Literatur setzt sich kritisch mit Politikern als Kernfunktionsträgern gemeinnütziger Bauvereinigungen auseinander:

*„Der politische Amtsträger ist als solcher stets und zuvorderst dem Wohl des Staates und des Amtes verpflichtet. Er ist als Träger der öffentlichen Verwaltung darüber hinaus regelmäßig in ein strenges hierarchisches System eingebunden, dessen besonderes Kennzeichen die Weisungsbindung ist, der er sich auch in seiner Funktion als Organ einer Körperschaft des privaten Rechtes nicht entziehen kann. Die Folge dessen ist ein permanenter Interessenkonflikt zwischen öffentlichem, politischem Anspruch und betriebs- und marktwirtschaftlicher Notwendigkeit, der regelmäßig eine echte, dauernde Pflichtenkollision nach sich zieht, die unlösbar ist. Insb aus diesem Grund erscheinen politische Amtsträgerschaft und privatwirtschaftliche Organfunktionen bei GBV nicht miteinander vereinbar, wenn diese Verquickung sich auf die Aufsichts- oder Finanzbehörde bezieht.“<sup>8</sup>*

Aus gegebenem Anlass und infolge struktureller Drehtüreffekte ist es im Interesse der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft selbst und ebenso ihrer Bewohner erforderlich, eine angemessene Abkühlphase für Politiker im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu ergänzen. Insbesondere, da die Vergangenheit am Beispiel Josef Ostermayers zeigt, dass Gesetzesinitiativen bzw. Liberalisierungen massiv im Rahmen von dessen politischen Netzwerk betrieben wurden, die letztlich zum Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit geführt hätten.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> [https://www.wien.gv.at/advvew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=llanzeige\\_at&Type=K&PERSONCD=2018051713535525&HIST=](https://www.wien.gv.at/advvew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=llanzeige_at&Type=K&PERSONCD=2018051713535525&HIST=) (aufgerufen am 18.05.2026)

<sup>6</sup> Sommer/Zenz, „Fit & Proper“ in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft?, wobl 2015 190.

<sup>7</sup> Regner in *Illedits*, Wohnrecht Taschenkommentar (2022) § 24 WGG Rz 1.

<sup>8</sup> Walzel v. Wiesentreu: Fragen der Unvereinbarkeit von politischen Funktionen und Ämtern mit der Organwalterschaft in einer gemeinnützigen Bauvereinigung (2025) 8.

<sup>9</sup> <https://www.falter.at/zeitung/20170322/abrisssbirne-fuer-gemeinnuetzige> (aufgerufen am 18.05.2026)

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher nachstehenden

### Entschließungsantrag

*Der Nationalrat wolle beschließen:*


„Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Wirtschaft, Energie und Tourismus sowie der Bundesminister für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport, wird aufgefordert, dem Nationalrat ehestmöglich eine Regierungsvorlage zuzuleiten, die vorsieht, dass Kernfunktionen gemeinnütziger Bauvereinigungen (Vorstand, Geschäftsführung, Aufsichtsrat) nicht mit Personen besetzt werden dürfen, die innerhalb einer Zeitspanne von 18 Monaten zuvor noch für eine Regierungspartei gearbeitet oder eine Funktion ausgeübt haben.“

  
(TSCHANK)

  
(Oberledner)



  
(LAUSCH)

  
(Manuel Pfeifer)

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

