

Gemeinsamer Antrag Nr. 30

der Fraktion Sozialdemokratischer Gewerkschafter:innen,
der Freiheitlichen Arbeitnehmer - FPÖ,
der Arbeitsgemeinschaft unabhängiger Arbeitnehmer,

an die 179. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
am 25. Mai 2023

Spekulationsmissbrauch im gemeinnützigen Wohnbau abstellen

Die 179. Tagung der Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien fordert die Bundesregierung auf, dass in Bezug auf das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz das Thema „Anlegerwohnungen“ auch zukünftig kein Geschäftsfeld gemeinnütziger Bauvereinigungen sein darf und dies regulatorisch deutlicher und in unmissverständlicher Formulierung vom zuständigen Minister sichergestellt wird.

Begründung:

Gemeinnützige Bauvereinigungen leisten einen zentralen und wertvollen Beitrag zur leistbaren Wohnversorgung in Österreich. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist verfassungsmäßig im Volkswohnungswesens gem. Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG verankert. Insbesondere auch die mittelständische Eigentumsbildung wird durch den Sektor wesentlich gestärkt.

Dem sozialen Charakter der Wohnungsgemeinnützigkeit entspricht, dass die Selbstnutzung des Wohnraumes klar im Fokus steht. Dies geht klar aus der gemeinnützigen Vermögensbindung gem. § 1 Abs. 2 WGG sowie aus dem Personenkreis gem. § 8 WGG hervor. Dies bildet sich exemplarisch auch in den Erläuterungen zur WGG-Novelle 2019 ab (907/A, XXVI. GP Seite 16). Auch Keinert betont: „Unter Wohnung versteht man einen in sich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes, welcher der Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungsinhabers und seiner Familie im weitesten Sinn zu dienen bestimmt ist. (Keinert, WGG (1979) § 1 Abs. 2 WGG Rz 3).

Das Konzept der Anleger- bzw. Vorsorgewohnung steht zu den genannten Prämissen in unmittelbarem Widerspruch. Vor den Auswirkungen von derartigen „Paketverkäufen“ an Investoren wird in wohnrechtlicher Literatur drastisch gewarnt: „Das gemeinnützige Vermögensbindungsprinzip darf nicht durch Objekt- bzw. Paketverkäufe unterlaufen werden (Feichtinger, Der „Paketverkauf“ nach der WGG- Novelle 2022, Seite 290). Der genossenschaftliche Revisionsverband sowie die Finanzverwaltung erachten schon den Verkauf einzelner Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung grundsätzlich als Ausnahmegeschäft gem. § 7 Abs. 4 WGG.

Seit der letzten WGG-Novelle wird vom Gesetzgeber erlaubt, dass unter gewissen Umständen im Einzelfall (und durch Prüfung einer Aufsichtsbehörde) gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Wohnungen veräußern dürfen, wobei die Selbstnutzung durch den Eigentümer faktisch nicht kontrollierbar ist. Wobei diese bei Verkäufen an gewerbliche Immobilienanlagegesellschaften wohl auszuschließen ist.

Angesichts der jüngsten Entwicklung der Verkaufszahlen und der aktuellen rechtlichen Unklarheit bezüglich der WGG-Novelle in Bezug auf „Paketverkäufe“ an Anleger muss die Bundesregierung hier präzisieren und möglichen Missbrauch abstellen. Eine verheerende Interpretation des § 7 Abs. 1a Z 1 WGG iVm § 10a Abs.

1 lit. d WGG in Bezug auf die „sofortige“ Veräußerung (im „Neubau“) von bis zu drei Wohnungen und/oder Geschäftsräumlichkeiten (in einer Baulichkeit) an eine natürliche oder juristische Person, würde dem schleichenden Ausverkauf des gemeinnützigen Wohnbaus Tür und Tor öffnen.

Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit war in der Vergangenheit und ist aktuell wesentlich für eine stabile soziale Mietpreisentwicklung in Österreich verantwortlich und wird international als Vorzeigemodell erachtet.

Eine vermeintliche Öffnung des „sozialen Wohnbau“ birgt große Gefahren für den österreichischen Wohnungsmarkt und folglich auch für die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Land.

Angenommen

Zuweisung

Ablehnung

Einstimmig

Mehrheitlich