

## INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

**Landeshauptmann-Stv.  
Dr. Manfred Haimbuchner**  
Wohnbaureferent

und

**Nationalratsabgeordneter  
Mag. Philipp Schrangl**  
Bautensprecher

am Dienstag, 23. April 2019

Pressclub, Saal A

zum Thema

**„Oberösterreichische Wohnbaupolitik ist Vorbild für  
WGG – Novelle: Klarheit und Sicherheit  
für den Gemeinnützigen Wohnbau“**

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:  
Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Präsidium  
Abteilung Presse  
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12  
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88  
landeskorrespondenz@ooe.gv.at  
www.land-oberoesterreich.gv.at

Das Arbeitsprogramm der Bundesregierung für die Jahre 2017-22 sieht bedeutende Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit - als einem der bedeutsamsten Instrumente der österreichischen Wohnpolitik - vor: Die vorliegende Novelle wird auf Basis eines klaren Bekenntnisses zur gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und einer breiten Versorgung mit leistbarem Wohnraum sowie unter Berücksichtigung aktueller Erfordernisse bzw. Entwicklungen erfolgen. Die oberösterreichische Wohnbaupolitik war in vielen Bereichen beispielgebend und Vorbild für die vorliegende Neuregelung. Österreichische Staatsbürger werden bewusst und konsequent in den Fokus leistbarer Wohnversorgung gerückt.

*„Die Erfahrungen, die wir in Oberösterreich in den letzten Jahren gesammelt haben, fanden nun Eingang in die Neureglungen für den gemeinnützigen Wohnbau. Die Bundesregierung schafft Klarheit und Sicherheit, was Definitionen und Geschäftstätigkeit betrifft, und nimmt sich Oberösterreich auch politisch zum Vorbild“, zeigt sich Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner erfreut.*

*"Wir haben eine wohnpolitische Trendwende eingeleitet. Fairness und Hausverstand bedeuten, Österreichern vorrangigen Zugang zu geförderten Wohnungen sicherzustellen“, freut sich Bautensprecher Nationalratsabgeordneter Mag. Philipp Schrangl über den eingeschlagenen Weg.*

## **Österreicher zuerst**

Als **Personenkreis** wird bestimmt, dass gemeinnützige Bauvereinigungen in erster Linie für **österreichische Staatsbürger** Wohnungen zur Verfügung zu stellen haben. Die Unternehmen haben jährlich auch über ihre diesbezügliche Besiedelungspolitik zu berichten. Im Bereich von Drittstaatsbürgern ist in Zukunft auf integrierte Personen abzielen, wobei dies durch Integrationszeugnisse des Österreichischen Integrationsfonds zu belegen ist. Der Erhalt einer Sozialwohnung soll in Hinkunft am Ende eines gelungenen Integrationsprozesses stehen. Das bedeutet ein Zurückdrängen von Parallelgesellschaften im sozialen Wohnbau und Fairness für Österreicher. Hier wurde bewusst Anleihe an den

**Wohnbauförderungsbestimmungen Oberösterreichs** genommen. Eine Kaufoption für Drittstaatsbürger bei aufrechter Wohnbauförderung wird ausgeschlossen. Unser Bundesland hat hier eine klare Vorbildfunktion.

### **Privilegierte Wohnungsvergabe an Gewaltopfer**

Ein wesentliches Kriterium in den jeweiligen Vergaberichtlinien ist die zeitliche Dauer der Vormerkung bzw. Anmeldung für eine bestimmte Wohnung. Dabei haben die Unternehmen zudem ein verstärktes Augenmerk auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Wohnungsvergaben zu richten.

Für „**Opfer von - häuslicher - Gewalt**“ (iSd des 2. GeSchG) soll es nunmehr rechtlich zweifelsfrei ermöglicht werden, diese unter Außerachtlassung zeitlicher Vormerklisten, bei der Vergabe von Wohnungen zu bevorzugen bzw. „vorzureihen“. Als Nachweis zur Erlangung einer derartigen „Bevorzugung“ wird jedenfalls die Vorlage einer aufrechten einstweiligen Verfügung durch die Wohnungssuchenden geeignet sein.

### **Schutz vor spekulativen Finanzinvestoren**

Spekulative Interessen - die gerade in jüngster Zeit zu erheblichen Gefahrenpotentialen für den Weiterbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gesorgt haben - werden deutlich in die Schranken gewiesen. In diesem Zusammenhang wird das Handlungsportfolio der jeweiligen Aufsichtsbehörden der Länder um wirksame Instrumente ausgeweitet: In Anlehnung an das Bankwesengesetz wird ermöglicht, bei akuter Gefahr für den Erhalt einer GBV, zeitlich befristet einen **Regierungskommissär** einzusetzen. Abflüsse von Eigenkapital bzw. Wohnungssubstanz - wie in der Vergangenheit etwa durch Paketverkäufe geschehen - insbesondere während laufender aufsichtsbehördlicher Verfahren, werden dadurch verhindert. Schon zu Beginn eines Entzugsverfahrens wird ein Regierungskommissär in das betreffende Unternehmen entsandt (Anwalt, Notar, Wirtschaftstreuhänder), der wesentliche Geschäfte bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit bestätigen muss.

Eigentümern soll bei erheblichen Verstößen gegen das WGG die **Tauglichkeit** entzogen werden. Dieser Modus ist gegenüber der bisherigen Zerschlagung gemeinnütziger Bauvereinigungen zu präferieren. Das Land tritt an die Stelle des bisherigen Eigentümers. Letzterer enthält das Stammkapital und den anteiligen Jahresgewinn ausbezahlt - wird also behandelt wie ein austretender Genossenschafter. Durch dieses Instrument wird die bisherige Zerschlagung funktionierender Unternehmen infolge von Malversationen verhindert werden.

Der **Revisionsverband** erhält in allen wesentlichen aufsichtsbehördlichen Verfahren eine umfassende **Parteistellung**. So soll die - teilweise massiv - divergierende Auslegung des WGG durch die jeweiligen Länder sanft vereinheitlicht und zusätzliche Rechtssicherheit für die Unternehmen geschaffen werden.

### **Klare Definition von Haupt- und Nebengeschäften im Geschäftskreis der GBV**

Notwendig ist auch eine Anpassung der gesetzlichen Aufgabenfelder gemeinnütziger Bauvereinigungen: In der Geschäftskreisabgrenzung - als der Definition gesetzlich erwünschter Tätigkeitsbereiche des Sektors - ist unter Aspekten nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung ausdrücklich positivrechtlich klarzustellen, dass Letztere zum Hauptgeschäft von GBVs gezählt werden.

### **Leistbare Mieten**

Eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnen zu sozial adäquaten Bedingungen gehört zu den Aufgaben der „Daseinsvorsorge“, der gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) verpflichtet sind. Nunmehr wird ausdrücklich festgehalten, dass touristische Kurzzeitvermietungen im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht erlaubt sind.

**Befristungen** werden grundsätzlich abgeschafft. Kurzfristige Wohnformen bis auf Heime (Studentenheime, Heime für Arbeitnehmer etc.) explizit verboten (AirBnB etc.) Um die Selbstnutzung von Kaufoptionswohnungen zu fördern und die Preisentwicklung auf den Wohnungsmärkten zu dämpfen, dürfen Optionswohnungen für 15 Jahre ab Erwerb durch den Selbstnutzer nur zum **Richtwert** ohne Zu- und

Abschläge - statt bisher frei - vermietet werden. Die Anwendbarkeit des WGG wird im **Grundbuch** eingetragen.

## **Eigentum**

Eigentumsbildung stellt ein wesentliches Ziel der Menschen und der Bundesregierung dar. Dessen Unterstützung bildet eine Säule der Wohnungsgemeinnützigkeit. Gleichzeitig sind vor allem in städtischen Ballungsräumen Erhalt und Ausbau eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen, gemeinnützigen Mietwohnungssegmentes erforderlich. Eine weitere Säule der Gemeinnützigkeit.

Eine Kaufoption auf Wohnungen kann jetzt bereits **nach fünf Jahren** gezogen werden und währt bis ins **20. Jahr**. Wohnungen mit einer Nutzfläche bis **40 Quadratmetern** werden von der gesetzlichen Option ausgenommen. Dadurch soll insbesondere in urbanen Räumen ein Segment an besonders günstigen **Startmietwohnungen** geschaffen werden. Hier hat das oberösterreichische Erfolgsmodell Junges Wohnen Vorbildwirkung entfaltet.

Die Kaufoption muss im Mietvertrag klar ausgewiesen werden und ein Anspruch auf Übereignung wird trotz etwaiger Umfinanzierungen (Auszahlung der Wohnbauförderung) bestehen bleiben.

## **Umsetzung von Rechnungshof – Forderungen**

**Gehälter** und Bezüge von Geschäftsführern bzw. Vorstandsmitgliedern gemeinnütziger Bauvereinigungen werden entsprechend der Forderungen des **Rechnungshofes** an die Vertragsschablonenverordnung angepasst. **Dienstautos** entsprechend der Luxus-Tangente (40.000 Euro) begrenzt. Leistung statt Privilegien steht hier im Vordergrund eines Gehaltsschemas mit Hausverstand.