

ANTRAG

der Abgeordneten Schuster, Schagerl und Waldhäusl

gemäß § 34 LGO

zum Antrag LT-1426/A-3/401-2017

betreffend **Absicherung der sozialen Verantwortung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen**

Das Land Niederösterreich setzt bei seiner Wohnungspolitik auf die Wohnbauförderung und die Wohnungsgemeinnützigkeit. Neben der bedeutenden Eigenheimförderung vor allem im ländlichen Bereich bauen die gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten. Das System der Wohnungsgemeinnützigkeit ist bestimmt durch das Kostendeckungsprinzip bei der Berechnung des Entgeltes und die Vermögensbindung. Vermögensbindung bedeutet, dass die steuerfrei erzielten Gewinne wieder in den Wohnbau investiert werden müssen. Aus diesem Grund ist die geförderte Errichtung von Mietwohnungen in Niederösterreich auf gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden beschränkt. Die gesetzlich durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgegebene soziale Verantwortung entspricht auch dem Gedanken der Wohnbauförderung. Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit ermöglichen leistbares Wohnen, und sollen auch auf den privaten Wohnungsmarkt preisdämpfend wirken.

Leistbares Wohnen zu ermöglichen, ist auch das Ziel der Bundesregierung. Im Arbeitsprogramm der Bundesregierung 2017/2018 wird zum Thema „zusätzliche Mobilisierung privaten Kapitals“ ausgeführt: „ *Um institutionellen Anlegern Investitionen in Anteile gemeinnütziger Wohnbauträger zu erlauben, soll der künftige Verkaufspreis dieser Anteile über dem Kaufpreis liegen können, ohne dass es zu höheren Gewinnausschüttungen der Wohnbauträger kommen muss.*“

Dadurch soll institutionellen Anlegern aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft Investitionen in Anteile gemeinnütziger Bauvereinigungen ermöglicht und eine Kapitalstärkung der Wohnbauunternehmen erreicht werden. Die Regierungsvorlage sieht durch eine Änderung des § 10a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vor, dass die Bewertungsbasis für den Erwerb und den Handel von Gesellschaftsanteilen nunmehr das ausgewiesene Eigenkapital samt Rücklagen und Bilanzgewinn sein sollen. Bisher konnten die Stammanteile nur in der Höhe des eingezahlten Betrages veräußert werden.

Der Entwurf einer Regierungsvorlage wurde auch an die Wohnbaureferenten der Länder übermittelt und von Niederösterreich abgelehnt, da sie die soziale Verantwortung und die Grundsätze der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gefährdet. Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband hat ebenfalls schwerwiegende Bedenken, weil das Prinzip der Vermögensbindung aufgeweicht wird. Die bestehende Regelung hingegen stellt sicher, dass das erwirtschaftete Vermögen der Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt wird. Diese Vermögensbindung ist neben der Kostendeckung die wichtigste Säule der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die geplante Novelle übersieht in ihrer Zielsetzung, dass nämlich den Wohnbauunternehmen Kapital für den Wohnbau zur Verfügung gestellt wird, dass dadurch wesentliche Grundsätze und sinnvolle Vorgaben im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus mittel- und langfristig konterkariert werden. Die Wohnbauträger würden durch den Handel mit Anteilen Unternehmungsgegenstand von Finanzinvestoren, die damit andere Zwecke als jene des leistbaren Wohnens verfolgen. Jahrzehntlang mit gerechtfertigten Steuererleichterungen angespartes Kapital muss für den Wohnbau erhalten bleiben.

Es ist außerdem zu befürchten, dass beim Verkauf von Genossenschaftswohnungen, die neu bewerteten Genossenschaftsanteile die Wohnungen verteuern.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Die NÖ Landesregierung wird im Sinne der Antragsbegründung ersucht, sich bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass es zu keiner Änderung des § 10a Abs. 2 lit. a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kommt, das Prinzip der Vermögensbindung im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus nicht aufgeweicht wird und auch künftig die soziale Verantwortung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ein wichtiges Grundprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bleibt.

2. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO wird der Antrag LT-1426/A-3/401-2017 miterledigt.“