

Antrag

der Abgeordneten **Landbauer, MA, Königsberger, Aigner, Dorner, Handler, Vesna Schuster, Ing. Mag. Teufel** gemäß § 32 LGO 2001

betreffend: **Die Aufrollung eines möglichen aufsichtsbehördlichen Versagens in der Causa „die EIGENTUM“ Vösendorf**

Die Wohnungsgemeinnützigkeit leistet einen zentralen Beitrag insbesondere zur leistbaren Wohnversorgung in Niederösterreich. Die FPÖ bekennt sich ausdrücklich zu diesem System, was etwa die türkis-blaue WGG-Novelle 2019 mehr als belegt. Wie aus der aktuellen GBV-Jahreskompaktstatistik hervorgeht, existieren in Niederösterreich ca. 110.000 gemeinnützige Mietwohnungen. Ein Wohnungsbestand, der massiv hilft, Wohnkostensteigerungen zu dämpfen. Das gem. § 29 Abs. 1 und § 32 WGG für die Aufsicht - und damit auch den Schutz – dieser Wohnungsbestände zuständige Land Niederösterreich hat unterdessen mit Verbesserungspotentialen zu kämpfen, die unbedingt gehoben werden müssen. Das veranschaulicht jedenfalls die Causa um die ehemals gemeinnützige Bauvereinigung „die EIGENTUM“ in Vösendorf. Auch im Fall der niederösterreichischen Wohnungsbestände der WBV-GÖD – nunmehr WBV-GFW – ist umsichtiges Handeln erforderlich. Das belegt die aktuelle Berichterstattung. Am 07.07.2021 sorgte jüngst ein Judikat für Aufsehen, das jedenfalls in Teilen medial publik wurde. Der Kurier berichtete darüber im Artikel „Schlappe für Tojners Geschäftsfreunde vor Gericht“. *„Besonders brisant: Die RichterIn streicht im 96-seitigen Urteil, das dem KURIER vorliegt, die zentrale Rolle Tojners in dieser Causa hervor – die er stets bestritten hatte ... Tatsächlich ist Tojner bei den komplexen Transaktionen rund um die GFW selbst immer nur indirekt als Akteur in Erscheinung getreten. Im aktuellen Verfahren wurden allerdings Guggenberger, Hosp und Schäffer als Treuhänder Tojners oder seinem Einflussbereich zugehörig beschrieben. Die Verteidigungsstrategie der Betroffenen sah das Gericht offenbar als wenig überzeugend an“*, berichtet die Tageszeitung.

Ziel dieser konstruktiven Kritik ist nicht das Inkriminieren der Aufsicht, sondern der Schutz des gemeinnützigen Wohnbaus und seiner Bewohner sowie vermögensrechtlicher Ansprüche Niederösterreichs.

Die Gesellschaft „die EIGENTUM“ verlor bereits im Jahr 2016 den Status der Gemeinnützigkeit, wie die NÖN im Artikel „Die EIGENTUM – Wohnbauvereinigung mit Sitz in Vösendorf insolvent“ vom 2. März 2021 berichtet. Gem. § 36 WGG mit der Rechtsfolge, dass stille Reserven und Eigenkapital des Unternehmens abzuschöpfen wären und dem gemeinnützigen Wohnungsbau Niederösterreichs zugutekommen sollten. Creditreform berichtet überdies, dass im Unternehmen 40 Millionen Euro an Wohnbauförderungsmitteln – also Steuergelder – stecken. Der Sanierungsplan des Unternehmens sieht eine Quote von lediglich 30 Prozent vor. Hinzu kommt eine weitere Problematik: Offensichtlich wurden die stillen Reserven des Unternehmens nicht in entsprechender Höhe beziffert. Dazu an dieser Stelle die einschlägige Fachliteratur: *Schuchter* gibt in *Schwimann* (§§ 35, 36 WGG Rz 11) den Sinn und Zweck der Vermögensabschöpfung gem. § 36 WGG wieder: *„Die gem § 36 der Bauvereinigung aufzuerlegende Geldleistung bezweckt den Entzug der während der Dauer der Gemeinnützigkeit erlangten Vorteile“*. Der Abschöpfungsprozess selbst gliedert sich in zwei Teilzahlungen – die vorläufige Geldleistung und die endgültige Geldleistung. *Feichtinger* beschreibt im Aufsatz „Vertiefte Absicherung der gemeinnützigen Vermögensbindung durch die WGG-Novelle 2016“ den Hintergrund dieses mehrstufigen Prozesses folgendermaßen: *„Der Zweck der Unterscheidung in eine vor- läufige und eine endgültige Geldleistung liegt darin, dass die vorläufige Geldleistung möglichst rasch und zweifelsfrei ermittelbar sein soll, um die erforderliche Vorschreibung zeitgleich mit dem Entziehungsbescheid zu ermöglichen und damit eine provisorische Sicherstellung (für die endgültige Geldleistung) zu erlangen.“*

Im Beitrag „FS Wurm, Gemeinnützige Bauvereinigungen – auf Langlebigkeit angelegt“ S. 188 bis 189 äußert sich wiederum *Feichtinger* folgendermaßen: *„Bei Entziehung der Gemeinnützigkeit ist für die endgültige Bemessung der Geldleistung, die an die Landesregierung zu leisten ist, das gesamte Vermögen der GBV einer Bewertung zu unterziehen. Dieses Vermögen besteht regelmäßig aus bebauten oder unbebauten Grundstücken, wodurch sich bei der Bewertung dieses Vermögens ... Spielraum in der Auferlegung der Geldleistung ergibt. Geht man davon aus, dass bei der gutachterlichen Verkehrswertermittlung von Immobilien eine Bandbreite von 10 % nach unten und nach oben vom tatsächlichen Verkehrswert anzunehmen ist, so ergibt sich bei einer mittleren GBV mit einem Immobilienvermögen von € 300 Mio ein Spielraum von € 60 Mio für die Bemessung der endgültigen Geldleistung. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise müsste die gesetzlich vorgesehene Geldleistung*

bei Entziehung der Anerkennung als GBV regelmäßig zur Veräußerung nahezu des gesamten Vermögens und damit zur Beendigung der Bauvereinigung führen. Dies war jedoch in der Praxis nicht immer der Fall, wie der Fortbestand einiger ehemals gemeinnütziger Unternehmen zeigt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die endgültigen Geldleistungen nicht dem gesetzlich intendierten Ausmaß entsprochen haben und damit in den Entzugsfällen die Anteilseigner faktisch bessergestellt wurden als im Falle des Ausscheidens aus oder der Auflösung der Bauvereinigung.“

Das beantragte Sanierungsverfahren unter Eigenverantwortung deutet exakt darauf hin, dass hier nicht der gesetzlich vorgesehene Betrag abgeschöpft wurde. Dies bedeutet nicht nur die Setzung dramatischer Anreize zur bewussten Provokation des Verlustes des Gemeinnützigkeitsstatus, sondern auch wohl millionenschwere Verluste für Niederösterreich. In diesem Sinne ist das Verfahren neu aufzurollen, um die Vorgänge transparent zu machen und das Vermögen Niederösterreichs ebenso wie Wohnen, Gesfö und Riedenhof belegen die Wichtigkeit dieses Anliegens.

Die Gefertigten stellen daher den

Antrag:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„Die Landesregierung wird aufgefordert, die Entziehung der Anerkennung der ehemals gemeinnützigen Bauvereinigung „die EIGENTUM“ mit Sitz in Vösendorf und die Bemessung der vorläufigen sowie endgültigen Geldleistung gem. § 36 WGG im Sinne der Sicherung des gemeinnützigen Wohnbaus und des Vermögens Niederösterreichs einer Aufrollung zu unterziehen.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem Wirtschafts- und Finanzausschuss zur Vorberatung zuzuweisen.