2100-0603

An die
Präsidentin des Burgenländischen Landtages
LAbg. Mag. Astrid Eisenkopf
Landhaus
7000 Eisenstadt

Eisenstadt, am 24. September 2026

SELBSTÄNDIGER ANTRAG

der Landtagsabgeordneten KO Christian Ries, Markus Wiesler, Kolleginnen und Kollegen auf Fassung einer Entschließung betreffend „Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Sicherung leistbaren Wohnens“

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung des Burgenländischen Landtages vom ….. betreffend „Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Sicherung leistbaren Wohnens“

Gemeinnützige Bauvereinigungen tragen wesentlich zur Versorgung mit leistbarem Wohnraum bei. Damit öffentliche Begünstigungen dauerhaft den Bewohnern zugutekommen, müssen Kostendeckung, Vermögensbindung und wirksame Kontrolle gewährleistet sein.

Der Antrag zielt darauf ab, Lücken bei der Revision und Aufsicht zu schließen, unangemessene Finanzierungskosten und Interessenkonflikte zu verhindern sowie den gemeinnützigen Zweck auch bei Veräußerung und Weitervermietung von Wohnungen zu sichern. Zugleich sollen Vergaberegeln und Mieterrechte rechtssicher ausgestaltet werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen verhältnismäßig und vollziehbar sein.

Die Burgenländische Landesregierung soll gegenüber dem Bund auf eine Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hinwirken und ihre bestehenden Aufsichtsbefugnisse gegenüber den ihrer Aufsicht unterliegenden gemeinnützigen Bauvereinigungen konsequent wahrnehmen.

Bei Prüfungen nach § 29 WGG soll sie nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vorrangig die fachliche Kompetenz der Bediensteten der zuständigen Landesabteilung einsetzen. Den Revisionsverband oder externe Sachverständige soll sie beiziehen, wenn besondere fachliche Anforderungen oder die Umstände des Einzelfalls dies erfordern.

Der Landtag hat beschlossen:

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert, an die Bundesregierung heranzutreten und sich mit Nachdruck dafür einzusetzen, dass diese dem Nationalrat ehestmöglich eine Regierungsvorlage zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sowie der erforderlichen Begleitbestimmungen zuleitet, die insbesondere folgende Maßnahmen vorsieht:

- **Sicherung laufender Aufsichtsverfahren:** Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen den Revisionsverband nicht wechseln und ihren Sitz nicht in ein anderes Bundesland verlegen, solange Prüfungen anhängig sind, Mängel bestehen, Mängelbehebungsaufträge noch nicht erfüllt sind oder sonstige aufsichtsrechtliche Maßnahmen andauern. Für Sitzverlegungen ist die Zustimmung sowohl des abgebenden als auch des aufnehmenden Bundeslandes beizubehalten.
- **Stärkung der Revision:** Für die Zulassung und Tätigkeit von Revisionsverbänden sind einheitliche Anforderungen an fachliche Eignung, Unabhängigkeit, Qualitätssicherung und Transparenz festzulegen. Bei einem zulässigen Verbandswechsel bleibt der bisherige Revisionsverband für eine Übergangsfrist von zwei Wirtschaftsjahren zuständig; erst danach darf der neue Revisionsverband seine Prüftätigkeit für die betreffende Bauvereinigung aufnehmen. Zusätzlich ist für die Zulassung neuer Revisionsverbände eine Bedarfs- und Eignungsprüfung vorzusehen.

- **Kontrolle von Bankenbeteiligungen und Finanzierungskonditionen:** Bei unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung von Banken oder Versicherungen sind verpflichtende dokumentierte Marktvergleiche, die Einbeziehung unabhängiger Banken- und Kreditsachverständiger in die ordentliche Revision sowie verhältnismäßige und wirksame Sanktionen bei unangemessenen Finanzierungskonditionen vorzusehen. Zusätzlich hat die Finanzmarktaufsicht das Kreditportfolio gemeinnütziger Bauvereinigungen mit Bankenbeteiligung zumindest alle fünf Jahre auf die Angemessenheit der Finanzierungskonditionen, mögliche Interessenkonflikte und wettbewerbsrechtliche Risiken zu prüfen.
- **Zinsrisiken begrenzen:** Angemessene und transparente Kosten von Zinsabsicherungsinstrumenten, insbesondere Zins-CAPs, sind in § 14 WGG ausdrücklich als verrechenbare Finanzierungskosten anzuerkennen, sofern die Absicherung nachweislich wirtschaftlich ist, einem dokumentierten Marktvergleich standhält und dem Schutz der Bewohner vor erheblichen Zinsschwankungen dient.
- **Anlegerwohnungen auf begründete Ausnahmefälle beschränken:** Die Veräußerung gemeinnützig errichteter Wohnungen außerhalb der Selbstnutzung ist ausdrücklich auf das genehmigungs- und steuerpflichtige Ausnahmegeschäft gemäß § 7 Abs. 4 WGG zu beschränken und nur bei nachgewiesenem sachlichem Bedarf, insbesondere bei strukturellem Leerstand oder fehlender Nachfrage nach Selbstnutzung, zuzulassen.
- **Dauerhafte Mietzinsbegrenzung:** Gemeinnützig errichteter Wohnraum muss auch nach Veräußerung dauerhaft einer Mietzinsbegrenzung unterliegen, wenn er weitervermietet wird. Für im Sofortkauf oder im Rahmen einer Kaufoption übertragene Wohnungen ist auf Bestandsdauer höchstens der jeweilige Richtwert ohne Zuschläge und unter Anwendung der gesetzlich vorgesehenen Abschläge als Mietzinsobergrenze vorzusehen.
- **Vergabekriterien rechtssicher präzisieren:** Die Vergabe ausfinanzierter gemeinnütziger Wohnungsbestände gemäß § 8 WGG ist im verfassungs-, unions- und völkerrechtlich zulässigen Rahmen vorzugsweise zugunsten österreichischer Staatsbürger, rechtlich gleichgestellter Personen sowie qualifizierter, erwerbstätiger und nachhaltig integrierter Drittstaatsangehöriger auszugestalten. Die Kriterien müssen objektiv, transparent und im Einzelfall überprüfbar sein.
- **Mieterrechtliche Durchsetzbarkeit des Befristungsverbotes:** Das weitgehende Befristungsverbot gemäß § 8 WGG ist wohnzivilrechtlich so zu verankern, dass Mieter bei einer unzulässigen Befristung einen unmittelbaren Anspruch auf Anerkennung eines unbefristeten Mietverhältnisses haben.
- **Vermeidung von Interessenkonflikten:** Interessenkonflikte zwischen Eigentümern, finanzierenden Instituten, Organen der Bauvereinigung und Prüforganen sind durch angemessene Offenlegungs-, Unvereinbarkeits- und Befangenheitsregelungen zu begrenzen. Der unmittelbare Wechsel aus einer Funktion als Mitglied der Bundesregierung oder einer Landesregierung in eine leitende oder kontrollierende Funktion einer gemeinnützigen Bauvereinigung ist durch eine angemessene gesetzliche Abkühlungsfrist und entsprechende Unvereinbarkeitsbestimmungen einzuschränken.

Die Burgenländische Landesregierung wird aufgefordert, ihre Aufsichtsbefugnisse gemäß § 29 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gegenüber den ihrer Aufsicht unterliegenden gemeinnützigen Bauvereinigungen konsequent wahrzunehmen und

- jährlich einen risikoorientierten Aufsichtsschwerpunkt auf deren Finanzierungskonditionen zu legen. Dazu sind insbesondere die der Landesregierung vorliegenden Revisionsberichte auszuwerten und Finanzierungen durch beteiligte oder verbundene Banken und Versicherungen auf die Angemessenheit der Konditionen sowie auf mögliche Interessenkonflikte zu prüfen;
- bei konkreten Anhaltspunkten für unangemessene Konditionen oder Interessenkonflikte vertiefte Prüfungen durchzuführen, erforderlichenfalls unter Beiziehung des Revisionsverbandes oder unabhängiger Sachverständiger, und die Behebung festgestellter Mängel mit den Mitteln des § 29 WGG durchzusetzen;
- dem Burgenländischen Landtag jährlich in zusammengefasster Form über den Aufsichtsschwerpunkt, die Zahl der vertieften Prüfungen und die veranlassten Maßnahmen zu berichten. Schutzwürdige Geschäfts- und personenbezogene Daten sind dabei zu wahren.

Es wird ersucht, diesen Antrag dem Rechtsausschuss zuzuweisen.