

15.32

**Abgeordneter Mag. Gerald Loacker** (NEOS): Herr Präsident! Sehr geehrte Frau Bundesministerin! Mit dem vorliegenden recht komplexen Antrag soll vor allem der Erwerb von Wohneigentum für Menschen, die in einer gemeinnützigen Wohnung eingemietet sind, erleichtert werden. Das ist ein großes Ziel und dem stehen wir positiv gegenüber. In diesem Punkt hat der Antrag auch unsere volle Unterstützung.

Ein paar Verbesserungen wären natürlich noch möglich gewesen, wie immer. Es ist die Aufgabe der Opposition, Punkte zu finden, bei denen es noch besser ginge, ohne dabei gleich das Kind mit dem Bade auszuschütten. Kollegin Lueger, wenn Sie ausführen, welche Eigentümer von Wohnungen beim Konsumentenschutz oder bei den Mietervertretern bekannt sind, dann würde mir auch Wiener Wohnen einfallen. Die haben auch genug Sorgen mit Mietern, die schlecht behandelt werden.

Ein Beispiel, was geändert gehört hätte: Wenn ich ermögliche, dass der Mieter früher, nämlich schon nach zehn Jahren, Wohnungseigentum erwerben kann, dann wäre es schön gewesen, das Umsatzsteuergesetz auch dahin gehend anzupassen, dass das berücksichtigt wird. Jetzt muss jemand, der früher kauft, noch Umsatzsteuer zahlen und jemand, der später kauft, muss keine zahlen. Das ist ein kleiner Wermutstropfen und das macht den Eigentumserwerb halt nicht so attraktiv, wie es hätte sein sollen.

Dann bleiben für jene gemeinnützigen Wohnbauträger, die ihre Wohnungen nicht gerne verkaufen wollen, noch Schlupflöcher, wie eben – ich habe es im Ausschuss schon erwähnt – der § 39 Abs. 21a. Geschätzte Zuseherinnen und Zuseher, Sie sehen an der Nummerierung Absatz 21a, dass es kein sehr einfaches Gesetz ist. Der Mieter darf nur dann kaufen, wenn die auf die Baulichkeit entfallenden Baukosten im Zeitpunkt des Bezugs bereits innerhalb der ersten drei Jahre eingehoben worden sind. Ich kann also einfach die Baukosten so verteilen, dass ich den Eigentumserwerb ausschließe, und kann quasi den Mieter seines Rechts, das ihm das Gesetz an anderer Stelle eigentlich einräumt, berauben. – Dazu bringe ich einen entsprechenden **Abänderungsantrag** ein, der hiermit erläutert ist.

Ein zweiter Punkt, der etwas stiefmütterlich umgesetzt wurde, sind die Bezügebegrenzungen für die Spitzenverdiener. Wir haben alle noch Frau Schubert in Erinnerung, die von einem gemeinnützigen Bauträger Rekordgagen erhalten hat, und verschiedene andere. Da hat es 17 Monatsgehälter gegeben, üppige Überstundenpauschalen; auch da wurde etwas zu locker mit dem Geld umgegangen. – Es gibt zu diesem Thema

auch einen **Abänderungsantrag**, der hiermit erläutert sei. Die Änderung betrifft die Aufnahme von fixen Obergrenzen bei den Bezügen.

Es ist kein Einkommensmonitoring für die Mieter enthalten. Es könnte zum Beispiel jemand Abgeordneter zum Nationalrat sein und in einer geförderten Wohnung wohnen, dann könnte der mehr zahlen. (*Abg. Klaus Uwe Feichtinger: Das geht nicht!*) Wir hätten ja gerne gehabt, dass solche Personen durchaus in der Wohnung bleiben und die Durchmischung aufrechterhalten. Ich höre von links: „Das geht nicht!“ – Es geht nicht, weil das Gesetz es nicht zulässt, und deswegen hätte das Gesetz in diesem Punkt geändert gehört. Natürlich geht es – wer das nämlich macht, sind beispielsweise die Schweizer.

Jetzt noch ein letzter Punkt: Genau wie im Sozialhilfe-Grundsatzgesetz kommt jetzt auch in diesem Gesetz eine Verstaatlichung der Deutschprüfungen vor. Es sollen nämlich Deutschkenntnisse Voraussetzung sein, dass jemand überhaupt so eine Wohnung haben kann. (*Abg. Schrangl: Ja!*) Die Deutschprüfungen darf nun nur noch der Österreichische Integrationsfonds abnehmen. – Das finden wir nicht gut, das ist eine Verknappung des Angebots. Man kann jetzt mit einer Verknappung des Prüfungsangebots dafür sorgen, dass so wenige Leute diese Prüfung machen, dass sie keine Sozialhilfe in vollem Maße mehr bekommen und dass sie keine gemeinnützige Wohnung mehr bekommen können. Daher stelle ich folgenden Antrag:

### **Entschließungsantrag**

der Abgeordneten Mag. Gerald Loacker, Kolleginnen und Kollegen betreffend „Deutschprüfungen als Voraussetzung für den Bezug von Sozialhilfe“

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung wird ersucht, alle notwendigen Änderungen in den betroffenen Gesetzesmaterien vorzunehmen, damit der Nachweis von Sprachkenntnissen auch wieder durch eine vom ÖIF-zertifizierte Prüfungseinrichtung abgelegt werden kann.“

\*\*\*\*\*

Danke schön. (Beifall bei den NEOS.)

15.36

*Die Anträge haben folgenden Gesamtwortlaut:*

### **Abänderungsantrag**

*der Abgeordneten Mag. Gerald Loacker, Kolleginnen und Kollegen*

*zum Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen über den Antrag 907/A der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird (653 d.B.)*

*Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:*

*Der eingangs bezeichnete Gesetzesentwurf wird wie folgt geändert:*

*Nach der Z 53 wird eine Z 53a eingefügt und lautet:*

*"53a. § 39 Abs 21a wird ersatzlos aufgehoben."*

### **Begründung**

*Im vorliegenden Antrag 907/A wird insbesondere betont, dass „Mietkauf als sozial orientierter Start ins Eigentum ... ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung ist“, und Eigentum langfristig die angestrebte und günstigste Form des Wohnens und somit eine effektive Vorbeuge gegen Altersarmut darstellt. Der Wert von Eigentum steht für NEOS außer Frage. Allerdings muss eine Ausweitung der Kaufoption ganzheitlich betrachtet werden, was bedeutet, dass eine ledigliche Ausweitung der Kaufrist und eine mehrmals verpflichtende Angebotsstellung nur Komponenten darstellen können, die ohne Begleitmaßnahmen in ihrer Wirkung beschränkt sind. Eine dieser Beschränkungen stellt § 39 Abs 21a dar.*

*§ 39 Abs 21a besagt: "Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 31. Dezember 1993 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) erwirbt einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß § 15c lit. a Z 1, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) im Zeitpunkt des Bezugs der Baulichkeit entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Bei einer nach dem 31. August 1999 bis zum 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre; überdies darf die Bauvereinigung für einen Übertragungsanspruch verhindernde Stundungen bei sonstiger Rückzahlungspflicht während der ersten fünf Jahre dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten keine Zinsen verrechnen."*

Die Regelung wonach Bauvereinigen die Kaufoption untersagen können, sofern nicht innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug ein überwiegender Teil der Grundkosten eingehoben wurde, ist weder transparent noch eigentumsfördernd. Dem Argument, Bauvereinigung fließe mit einer Erleichterung des Eigentumserwerbs Kapital und Wohnraum ab, ist dabei entgegenzusetzen, dass durch Verkäufe ein Kreislauf entsteht, der zum einen Bürgern und Bürgerinnen den Erwerb einer absichernden Wohnsituation erlaubt und zum anderen Verkaufserlöse für Bauvereinigen generiert, die in den Wohnbau reinvestiert werden können. Bezüglich Bedenken in Richtung Spekulationsgefahr sei angemerkt, dass, zum Wohlwollen von NEOS, in Antrag 907/A Schritte gesetzt werden, die diese Gefahr eindämmen (Mietzinsobergrenze für 15 Jahre ab Erwerb, Einsatz eines Regierungskommissärs bei akuter Gefahr).

\*\*\*\*\*

### **Abänderungsantrag**

der Abgeordneten Mag. Gerald Loacker, Kolleginnen und Kollegen

zum Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen über den Antrag 907/A der Abgeordneten Johann Singer, Mag. Philipp Schrangl, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 69/2018, geändert wird (653 d.B.)

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der eingangs bezeichnete Gesetzesentwurf wird wie folgt geändert:

§ 26 samt Überschrift lautet:

*Bezüge von Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführern*

§ 26. (1) Für Anstellungsverträge bei Bestellung von neuen Mitgliedern des Vorstands sowie von neuen Geschäftsführern gemeinnütziger Bauvereinigen sind § 7 Abs. 1 Z 2 Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. I Nr. 26/1998, sowie die §§ 2 und 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung, BGBl. II Nr. 254/1998, in den jeweils geltenden Fassungen sinngemäß anzuwenden. Bestehende Anstellungsverträge können wahlweise unter Anwendung von §§ 25 und 26 in der aktuellen Fassung umgestellt werden.

(2) Soweit die in Abs. 1 angeführte Personen (Mitglieder des Vorstands sowie Geschäftsführer) hauptberuflich für die Bauvereinigung tätig sind, dürfen ihre monatlichen

*Bezüge bis zur Höhe des Endbruttobezuges (des Höchstsatzes) für Bundesbeamte der Dienstklasse IX des Dienststandes der Allgemeinen Verwaltung vereinbart werden. Nachträgliche Anpassungen sind nur auf Grund kollektivvertraglicher Regelungen oder entsprechend den für solche Bundesbeamte geltenden Bezugsanpassungen zulässig.*

*(3) Der Ruhegenuß von Personen gemäß Abs. 1 (Mitglieder des Vorstands sowie Geschäftsführer) darf unter Anrechnung der Bezüge aus einer gesetzlichen Pensionsversicherung 80 vH des letzten Aktivbezuges nicht übersteigen.*

*(4) Bezüge eines Mitgliedes des Vorstandes oder eines Geschäftsführers aus zwei oder mehreren Vereinbarungen mit zwei oder mehreren Bauvereinigungen dürfen insgesamt den in Abs. 2 bestimmten Endbruttobezug, um nicht mehr als 25 vH überschreiten. Eine Überschreitung bis zu 50 vH ist zulässig, wenn dies auf Grund des besonderen Umfangs der Bau- und Verwaltungstätigkeit und der sich daraus ergebenden Arbeitsbelastung gerechtfertigt erscheint.*

#### *Begründung*

*Durch den Gesetzesentwurf, wird eine jahrelange Forderung des Rechnungshofes umgesetzt.*

*In gemeinnützigen Bauvereinigungen sollen Umgehungsmöglichkeiten zur Überzahlung (Gewährung von Überstundenpauschalen statt fixer Verwendungszulage, Ansprüche von bis zu 17 Monatsgehältern) von Geschäftsführern bzw Vorstandsmitgliedern beseitigt werden. Diese Umgehungsmöglichkeiten werden bei Umsetzung des Antrages 907/A durch die Anwendbarkeit von § 2 und § 3 Bundes-Vertragsschablonenverordnung, BGBl. II Nr. 254/1998, in § 26 WGG unterbunden. Gleichzeitig wurden allerdings die Bezugshöchstgrenzen, Begrenzungen für den Ruhegenuss und Regelungen betreffend der Bezüge bei Mehrfachbeschäftigung aus dem Gesetzestext gestrichen. Die Bundes-Vertragsschablonenverordnung sieht zwar ein Entgelt in angemessener Relation zu Branche und Leistung vor, kann aber nicht dieselbe Konkretisierung bieten wie eine Höchstgrenze der Bezüge. Im Sinne der sozialen Gerechtigkeit sowie der Sparsamkeit im Umgang mit Steuergeld, sind die vorgeschlagenen Änderungen notwendig.*

\*\*\*\*\*

#### **Entschließungsantrag**

*der Abgeordneten Mag. Gerald Loacker, Kolleginnen und Kollegen*

*betreffend Deutschprüfungen als Voraussetzung für den Bezug von Sozialhilfe  
eingebracht im Zuge der Debatte in der 86. Sitzung des Nationalrats über Bericht betr.  
Antrag 907/A WohnungsgemeinnützigkeitsG (653 d.B.) – TOP 22*

*Der Nachweis von Sprachkenntnissen, der durch das Sozialhilfe-Grundsatzgesetz zur Bedingung für einen vollen Bezug von Sozialhilfeleistungen gemacht wurde, soll nicht nur durch eine Prüfung durch den Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF), sondern auch durch Prüfungen bei vom ÖIF anerkannten Bildungseinrichtungen abgelegt werden können. Die entsprechende Formulierung ist dem ursprünglichen Ministerialentwurf zum Sozialhilfe-Grundsatzgesetz (104/ME XXVI. GP) entnommen und findet sich auch in einem Ministerialentwurf zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (140/ME XXVI. GP):*

*"(4) Sämtliche Tätigkeiten einer gemeinnützigen Bauvereinigung sind vorrangig zugunsten einer Wohnversorgung von österreichischen Staatsbürgern auszurichten, gemäß Abs. 5 gleichgestellten Personen sowie Ausländern, die sich seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen und legal in Österreich aufhalten sowie ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) oder einer vom ÖIF zertifizierten Prüfungseinrichtung über die erfolgreiche Absolvierung einer Integrationsprüfung vorlegen."*

*Der Passus "von einer ÖIF-zertifizierten Prüfungseinrichtung" ist nicht mehr im Gesetzestext zu finden, was gleichbedeutend mit der kompletten Verstaatlichung dieses Sektors - und damit einer Verdrängung von anderen Anbietern vom Markt - ist. Damit wird besonders der renommierten, international anerkannten und weltweit tätigen österreichischen Prüfungseinrichtung ÖSD (Österreichisches Sprachdiplom Deutsch) massiver Schaden zugefügt, indem zum Nachweis von Deutschkenntnissen ausschließlich nur noch Deutschprüfungen oder Spracheinstufungsbestätigungen des ÖIF anerkannt werden. Dabei wurde der ÖSD erst vor einem Jahr in einem Zertifizierungsverfahren vom ÖIF selbst für die Durchführung von Integrationsprüfungen zertifiziert. Vor diesem Hintergrund sind die gegenständlichen Gesetzesänderungen bzw. die Aberkennung von ÖSD-Prüfungen nicht nachvollziehbar.*

*Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden*

*Entschließungsantrag*

*Der Nationalrat wolle beschließen:*

*"Die Bundesregierung wird ersucht, alle notwendigen Änderungen in den betroffenen Gesetzesmaterien vorzunehmen, damit der Nachweis von Sprachkenntnissen auch wieder durch eine vom ÖIF-zertifizierte Prüfungseinrichtung abgelegt werden kann."*

\*\*\*\*\*

**Präsident Mag. Wolfgang Sobotka:** Die zwei Abänderungsanträge und der Entschließungsantrag werden verteilt. Sie sind alle ausreichend unterstützt und stehen somit in Verhandlung.

Zu Wort gemeldet ist Frau Bundesministerin Mag. Elisabeth Udolf-Strobl. Ich darf ihr das Wort erteilen.