

## Antrag Nr. 5

der Fraktion Sozialdemokratischer Gewerkschafter:innen  
an die 184. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien  
am 4. November 2025

### **Sozialer, gemeinnütziger und leistbarer Wohnbau: kein Fall für das EU-Beihilfenrecht**

Als Reaktion auf die akute Wohnungskrise wurde Dan Jørgensen zum Kommissar für Wohnungswesen ernannt und eine Taskforce für bezahlbaren Wohnraum eingerichtet, um die Arbeitsabläufe der Kommission im Bereich Wohnungswesen zu koordinieren. Zu den wichtigsten geplanten Initiativen gehört die Überarbeitung der Vorschriften für staatliche Beihilfen durch die Kommission, mit der sie ihr Versprechen einlöst, die Finanzierung von Energieeffizienz und bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern.

Österreich verfügt mit dem kommunalen Wohnbau und dem gemeinnützigen Wohnbau („Limited-profit-Model“) gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz über ein erfolgreiches Modell leistbaren Wohnens. Über zwei Millionen Menschen wohnen in Österreich in gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungen. Während der kommunale Wohnbau traditionell direkt durch Städte betrieben wird, basiert der gemeinnützige Wohnbau auf dem „Limited-profit-Model“ - einem regulierten, nicht gewinnorientierten Unternehmensmodell. Dieses orientiert sich in der Phase nach der Errichtung einer Baulichkeit am Prinzip der Kostendeckung, während in der Phase nach Ausfinanzierung der Baulichkeit die Mietzinseinnahmen stark beschränkt werden. Die beschränkten Mieteinnahmen nach Ausfinanzierung dienen dem gemeinnützigen Bauträger zum Aufbau von Kapital, das zweckgebunden wiederum in die Schaffung von neuem und die Sanierung von bestehendem Wohnraum investiert werden muss. Das Modell dient aufgrund des breiten Kreises begünstigter Personen und der nach Ausfinanzierung sinkenden Miete sowohl der Förderung der sozialen Durchmischung als auch der finanziellen Absicherung im Alter.

Die Logik des EU-Beihilfenrechts (Art 106 und 107 Vertrag über die Arbeitsweise der EU) geht von der Schädlichkeit von Beihilfen und damit von einem grundsätzlichen Verbot mit bestimmten Ausnahmen aus, um den Wettbewerb der Beihilfen zwischen Mitgliedstaaten zu vermeiden. Sie ist somit nicht geeignet, das Ziel der Europäischen Union zu erreichen, rasch erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Vielmehr gefährdet das EU-Beihilfenrecht das Erfolgsmodell des österreichischen gemeinnützigen Wohnbaus.

Um Rechtssicherheit für gemeinwohlorientierte Wohnbaumodelle auf europäischer Ebene zu schaffen, bedarf es daher einer Bereichsausnahme im EU-Beihilfenrecht.

Statt regulatorischer Eingriffe sollte die Europäische Union den Ausbau von sozialem, gemeinnützigem und leistbarem Wohnungsbau über geeignete Förderinstrumente wie die Europäische Investitionsbank (EIB) unterstützen. Das österreichische Modell, rechtlich abgesichert durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, bietet hierfür eine tragfähige, praxiserprobte und sozial wirksame Grundlage. Es gewährleistet dauerhaft leistbaren Wohnraum mit breitem gesellschaftlichem Nutzen und sollte als europäische Referenzstruktur gestärkt werden.

Die Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien fordert daher die Bundesregierung dazu auf, sich auf europäischer Ebene für eine Bereichsausnahme für den sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnbau einzusetzen und dabei folgende Punkte durchzusetzen:

- **Erweiterung des Anwendungsbereiches** des Beschlusses der Europäischen Kommission zur Anwendung der Beihilfenvorschriften auf Dienste von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI-Beschluss) um den Begriff „leistbarer und gemeinnütziger Wohnbau“. Damit wird sichergestellt, dass auch nicht ausschließlich zielgruppenorientierte, aber dauerhaft gemeinwohlorientierte Modelle – wie der österreichische gemeinnützige Wohnbau – von der beihilfenrechtlichen Freistellung erfasst sind.
- **Anhebung der europäischen Schwellenwerte**, die seit 2011 nicht angepasst wurden, um Dienste im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse rasch und effizient fördern zu können, zumal Beihilfen aktuell teilweise von Unternehmen nicht abgeholt werden, um nicht Gefahr zu laufen, diese Schwellen zu überschreiten.
- **Statt regulatorischer Eingriffe** sollte die EU den Ausbau von sozialem, gemeinnützigem und leistbarem Wohnungsbau **über geeignete Förderinstrumente der Europäischen Investitionsbank (EIB) unterstützen**. Dadurch kann dauerhaft leistbarer Wohnraum mit breitem gesellschaftlichem Nutzen geschaffen werden. Die EIB sollte vereinfachte und beschleunigte Antrags- und Prüfverfahren für Projekte einführen, die den Kriterien des sozialen, gemeinnützigen und leistbaren Wohnens entsprechen. Weiters bedarf es einer Herabsetzung der Zugangsschwellen zu EIB-Finanzierungen, um auch kleinere Bauträger und kommunale Akteure zu erreichen. Die Mittel der EIB sollen über national zu implementierende Finanzinstitute mobilisiert werden und zu einer Maastricht-neutralen Förderung von leistbarem Wohnraum in den Mitgliedsstaaten führen.
- **Eine Definition für leistbares Wohnen zur strukturierten Prüfung der Mittelvergabe** durch die EIB sollte sich am sogenannten „Limited-Profit“-Modell orientieren: ein reguliertes, nicht gewinnorientiertes Unternehmensmodell mit strikter Reinvestitionspflicht, begrenzter Eigenkapitalverzinsung, unmittelbarer Weitergabe öffentlicher Förderungen an die Bewohner:innen durch Objektinvestitionen sowie dauerhaft leistbare Kostenmieten.

Angenommen <input checked="" type="checkbox"/>	Zuweisung <input type="checkbox"/>	Ablehnung <input type="checkbox"/>	Einstimmig <input type="checkbox"/>	Mehrheitlich <input checked="" type="checkbox"/>
--	------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--