

**PRESSE-
KONFERENZ**
18. März 2025

DANKE PRIVATISIERUNG - WOHNEN WIRD ZUM LUXUS!

**Privatisierungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen
und ihren Wohnungen: Mieten steigen massiv, Befristungen
nehmen zu, soziale Bindung schwindet stückweise!**

WALTER ROSIFKA

Wohnrechtsexperte, Abteilung Kommunal &
Wohnen, AK Wien

ERNST GRUBER

wohnbund:consult - Büro für
Stadt.Raum.Entwicklung

GENOSSENSCHAFTS-PRIVATISIERUNGEN: KOSTENFALLE MIETE UND BEFRISTUNG!

Die AK warnt vor den Folgen der Privatisierung von gemeinnützigen Bauvereinigungen und ihren Wohnungen. Was einst günstiger, sozialer Wohnraum war, verwandelt sich in ein lukratives Spekulationsobjekt. Die Mieten schießen in die Höhe, befristete Mietverhältnisse ziehen ein – die Mieter:innen wissen nicht, ob die teureren Mieten überhaupt zulässig sind. Der Grund: Vermieter:innen umgehen häufig die gesetzlichen Regeln für günstigen Wohnraum. AK Experte Walter Rosifka warnt: „Ist die Gemeinnützigkeit weg, geht’s nur noch um Maximierung der Renditen!“ Um den Mieter:innen mehr Sicherheit zu geben, fordert die AK mehr Transparenz: ein „Pickerl“ im Grundbuch für gemeinnützige Wohnungen. Das soll anzeigen, dass der Mietdeckel auch dann noch gilt, wenn abverkauft wird. Zudem sind Strafen für Mietwucher nötig.

ABVERKAUF ZUM SPOTTPREIS – DIE ZECHE ZAHLEN DIE MIETER:INNEN

Gesetzliche Gemeinnützigkeitsregeln in der Praxis ignoriert

Das Paradebeispiel für Privatisierungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen und ihren Wohnungen ist die BUWOG-Privatisierung unter Ex-Finanzminister Karl-Heinz Grasser. 2004 wurden in Österreich 60.000 bundeseigene Wohnungen (BUWOG, WAG Linz, ESG Villach und EBS Linz) abverkauft. Die Republik hat dafür läppische 961 Millionen Euro eingenommen. Inklusive der Übernahme von offenen Krediten haben die Käufer:innen im Durchschnitt knapp unter 40.000 Euro pro Wohnung bezahlt. Zwischen 2012 und 2015 wurden weitere mehr als 3.000 Genossenschaftswohnungen der Gesfö, Riedenhof und Pannonia privatisiert.

Die ehemals gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften und vor allem auch die Investor:innen/Anleger:innen, die solche Wohnungen kaufen, müssen nach wie vor – und auf Lebensdauer der Wohnungen und Gebäude – zu den günstigeren Regeln des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) vermieten. Das heißt: Die Mieten sind gedeckelt! In der Regel dürfen Grundmiete und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (zusammen derzeit 4,38 Euro pro Quadratmeter) plus Betriebskosten und Umsatzsteuer verlangt werden. In der Praxis wird dieses Gesetz oft ignoriert.

Die Realität sieht dann so aus: Wohnungen werden mit satten Aufpreisen ins Eigentum verkauft – an bisherige Mieter:innen oder sonstige Kaufwillige – und/oder dann von den neuen Eigentümer:innen zu Wucherpreisen weitervermietet. Unsichere Wohnverhältnisse aufgrund von befristeten Mietverhältnissen und überhöhte Mieten sind an der Tagesordnung – großteils illegal. Auch die soziale Bindung schwindet schleichend. „Wer eine Wohnung mietet, weiß in der Regel gar nicht, ob ihr:e Vermieter:in dem Gemeinnützigkeitsgesetz unterliegt oder nicht. Das zu erfahren und schließlich auch durchzusetzen, ist praktisch kaum möglich“, so Rosifka.

PRIVATISIERUNGS-BEISPIELE BUWOG & CO. – VON GÜNSTIG ZU UNLEISTBAR!

Ehemalige bundeseigene Wohnungen: zahlreiche Verschlimmerungen

Eine qualitative Erhebung von wohnbund:consult (Büro für Stadt.Raum.Entwicklung) im Auftrag der AK gibt Einblicke in die Wohnverhältnisse am Beispiel von Grazer und Wiener Bewohner:innen in ehemals bundeseigenen Wohnungen. Die Befragung (Stichprobe 100) ist nicht repräsentativ, zeigt aber richtungsweisende Erkenntnisse.

+ Teurer Kaufpreis: Wer die Wohnung gekauft hat, zahlte im langjährigen Durchschnitt über 220.000 Euro – das ist das Fünfeinhalbfache des Privatisierungspreises!

+ Luxus-Miete: Wer von Investor:innen/Anleger:innen eine Wohnung gemietet hat, zahlt eine viel höhere Miete. Bei einer 61 bis 70 Quadratmeter-Wohnung sind es hier im Durchschnitt rund 1.100 Euro Miete (brutto). Im Vergleich dazu: Für die gleiche Wohnung, vermietet durch das Wohnungsunternehmen, zahlen Mieter:innen durchschnittlich rund 590 Euro Miete (brutto).

„Wenn die Investor:innen/Anleger:innen zu vermieten beginnen, ist nicht mehr klar und nachvollziehbar, inwiefern das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit der günstigeren Miete und den besseren Wohnbedingungen noch anzuwenden ist“, erklärt Ernst Gruber von wohnbund:consult. „Eine klare und nachvollziehbare Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes macht einen großen finanziellen Unterschied.“

+ Mehr Befristungen: Mit der Vermietung durch Investor:innen/Anleger:innen geht regelmäßig auch eine Befristung einher.

Aktuelle Beispiele aus den AK Wohnberatungen: Teurer, schlechter!

Ende Februar 2025 wurde eine rund 110 Quadratmeter BUWOG-Wohnung im 5. Bezirk für rund 450.000 Euro zum Verkauf angeboten – ein Großteil des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist noch anwendbar. Die Nettomiete nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz würde bei knapp unter 500 Euro liegen. Rosifka kritisiert: „Der Bauträger tendiert zum Verkauf. Welche Durchschnittsfamilie kann sich einen Kaufpreis von 450.000 Euro leisten?“ Der Schmah an der Geschichte: Nicht nur die BUWOG, auch der/die Käufer:in müsste die Wohnung zum WGG-Mietpreis weitervermieten, was in der Praxis häufig nicht passiert. „Sie/Er vermietet in der Regel zu einem überbezahlten Preis von beispielsweise 1.000 Euro und befristet weiter“, weiß der AK Wohnrechtsexperte. „Das rechtliche Risiko ist gering – fliegt man auf, muss lediglich der zu Unrecht gezahlte Betrag zurückerstattet werden. Vermieter:innen können mit überhöhten Preisen weitermachen – es droht ja keine Strafe“, kritisiert Rosifka.

Bei den ehemals gemeinnützigen Bauvereinigungen Gesfö, Riedenhof und Pannonia zahlen Mieter:innen letztlich auch hohe Mieten – nur der Weg dorthin ist ein anderer. Ein Fall der Gesfö in Linz zeigt, wie eine Wohnung über mehr als zehn Jahre mit Kettenmietverträgen an die gleiche Mieterin befristet vermietet wurde. Das ging jedes Mal mit einer Teuerung einher: Erster Vertrag – die Mieterin zahlte den WGG-Mietpreis; zweiter Vertrag – ihre Miete stieg bei der Vertragsverlängerung um 25 Prozent (unzulässig); dritter Vertrag – sie musste eine um rund 41 Prozent höhere Miete akzeptieren, als nach WGG zulässig wäre. Im Jänner 2025 bekam sie nach einem von der AK eingebrachten Antrag bei der Schlichtungsstelle rasch ihre zu viel bezahlten 7.000 Euro zurück. „Wenn man den Vermieter:innen auf die Schliche kommt, zahlen sie oft

ziemlich schnell und anstandslos die zu viel bezahlte Miete zurück. Aber nach Ablauf der Befristung ist die Wohnung weg, wenn man auf seine Rechte pocht“, weiß Rosifka.

Ein weiterer Fall betrifft ein Haus in der Belvederegasse, 1040 Wien, mit 131 Mietobjekten, wo die ehemals gemeinnützige Gesfö sehr günstig an eine gewerbliche Immobiliengesellschaft verkaufte (Kaufpreis pro Wohnung/Mietobjekt umgerechnet 29.387 Euro bzw. 579,10 Euro pro Quadratmeter). Diese Gesellschaft hat nun dieselbe Geschäftsadresse wie die Gesfö.

Im Kaufvertrag (nur über die Urkundensammlung einsehbar) ist extra angemerkt, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz weiter gilt. Das bedeutet konkret: Grundmiete und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (zusammen derzeit 4,38 Euro Quadratmeter) zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Ein Angebot eines Maklers an einen Mystery-Shopper im Sommer 2024 zeigt: Die knapp 68 Quadratmeter-Wohnung wird mit rund 12,84 Euro pro Quadratmeter Hauptmietzins fast dreimal so teuer als gesetzlich zulässig zur Anmietung angeboten.

Im November 2023 vertrat die Mietervereinigung eine Mieterin betreffend einen Mietvertrag im selben Haus. Die Mieterin bekam anstandslos (ohne eine einzige Verhandlung vor der Schlichtungsstelle, ohne Gerichtsverhandlung) 15.000 Euro aus den rechtswidrig vereinnahmten Mietzinsen zurückgezahlt.

PRIVATISIERUNGEN VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN RIEGEL VORSCHIEBEN

AK Wohnrechtsexperte Walter Rosifka resümiert: „Wie so oft bei Privatisierungen wird's teurer und schlechter. Zwar stellt das Regierungsprogramm klar, dass Wohnungen von Gemeinnützigen keine Spekulations- und Anlageobjekte sein dürfen, doch die schon erfolgten Privatisierungen und der Abverkauf von WGG-Wohnungen bleiben problematisch – sie fehlen später für sozial benachteiligte Haushalte. Hier muss den derzeitigen und zukünftigen Mieter:innen solcher Wohnungen geholfen und der Abzocke ein Riegel vorgeschoben werden. Denn nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit geht's nur mehr um die Maximierung der Renditen. Fest steht: Für Mieter:innen wird es teurer und unsicherer, obwohl häufig noch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anzuwenden wäre – das heißt: gedeckelte Mieten. Auch die soziale Bindung schwindet nach und nach.“

AK verlangt mehr Transparenz und Sicherheit für Mieter:innen

1 „Pickerl“ für WGG-Wohnungen: Mieter:innen sollen vor Abzocke geschützt werden. Das für das WGG zuständige Wirtschaftsministerium soll dafür sorgen, dass bei allen dem WGG unterliegenden Wohnungen eine Grundbuchs-Anmerkung „gemeinnützig, WGG-Mietzinsbildung“ erfolgt. Diese grundbücherliche Anmerkung soll klarstellen, ob und wie das WGG – insbesondere ein Mietendeckel – anzuwenden ist. Und zwar auch dann, wenn ursprünglich gemeinnützige Wohnungen abverkauft wurden bzw. verkauft werden. Dadurch könnten später Mieter:innen solcher Wohnungen auf den ersten Blick sehen, ob bei ihrer Wohnung eine Mietzinsbegrenzung gilt.

2 Aus für Befristungen im Mietvertrag: Die von der Bundesregierung geplante Mindestdauer von fünf Jahren bei Befristungen ist ein Schritt in die richtige Richtung; ein sehr kleiner Schritt. Befristungen sind echte Preistreiber und machen Mieter:innen erpressbar. Daher sollen große Immo-Gesellschaften und Vermietungsunternehmen überhaupt nicht mehr befristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen ab der zweiten von ihnen vermieteten Wohnung unbefristet

vermieten. Pro Privatperson soll also ausnahmsweise weiterhin eine einzelne Wohnung befristet vermietet werden dürfen.

3 Saftige Strafen für Mietwucher: Alles, was an rechtswidriger Mietzahlung kassiert wurde, soll in doppelter Höhe an die Mieter:innen zurückgezahlt werden müssen. Wird bei befristeten Mietverträgen mehr verlangt als zulässig, muss sich der Vertrag per Gesetz in einen unbefristeten Vertrag umwandeln. Und: Wird die erlaubte Miete um mehr als 20 Prozent überschritten, sollen saftige Geldstrafen drohen. Mehr als 50 Prozent Wucher sollen künftig als Straftat gelten – ähnlich wie in Deutschland, wo harte Strafen warten!

4 Dauerhafte Wohnbaumilliarde für Länder: Im Regierungsprogramm fehlt eine dauerhafte Wohnbauförderungs milliarde des Bundes an die Länder. Mit einer Milliarde Euro könnten rund 12.000 zusätzliche, geförderte Mietwohnungen gebaut werden. Innerhalb von fünf Jahren ließe sich so der Ersatz von den 60.000 privatisierten Wohnungen realisieren. Angesichts des hohen Bedarfes an leistbaren und dauerhaft gesicherten Wohnraum sowie zur Stützung der Beschäftigten und Firmen in der Baubranche ist diese Maßnahme von zentraler Bedeutung.

Rückfragehinweis:

Doris Strecker
Kommunikation Team Content
Center
1040, Prinz Eugen Straße 20-22
T: +43 1 50165 DW 12677
M: +43 664 845 41 52
E-Mail doris.strecker@akwien.at



WIEN.ARBEITERKAMMER.AT



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN