



<http://www.5-sterne-oesterreich>



## **Grundstücksspekulationen und Wiener Sozialbau (Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen)**

**Dr. Kurt Traar**

**Wien, Juli 2018**

In diesem Beitrag beschäftige ich mich mit einem zentralen Problem jeglicher Kommunalpolitik in einer europäischen Großstadt – und zwar mit dem sozialen Wohnbau. Damit sind Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen in Wien gemeint.

Der inhaltliche Bogen dieses Blogs reicht von Grundstücksspekulationen in Wien bis hin zu einem für einen privaten Investor äußerst erfolgreichen Beispiel einer Privatisierung des sozialen Wohnbaues.

Fünf Fragen galt es zu beantworten:

- (1) Kann es in einem sozialdemokratischen Wien überhaupt Grundstücksspekulationen geben?
- (2) Stehen die Wiener Sozialwohnungen auch den unteren sozialen Klassen offen?
- (3) Verdient der soziale Wohnbau in Wien noch das Prädikat Gemeinnützigkeit?
- (4) Gibt es auch in der Sozialdemokratie Bestrebungen den sozialen Wohnbau zu privatisieren?
- (5) Wer spricht eigentlich über den wahren BUWOG – Skandal?

## **1. Kann es in einem sozialdemokratischen Wien überhaupt Grundstücksspekulationen geben?**



Bürgermeister Dr. Michael Ludwig hielt im Wiener Gemeinderat in der vorweihnachtlichen Zeit des Jahres 2010, damals noch als amtsführender Stadtrat für Wohnbau, eine flammende Rede über die Sauberkeit des Wiener Wohnbaues.

Ich zitiere:

„Wenn der Vorredner im Wohnbereich von Spekulation spricht, dann kann dies für andere Bundesländer der Fall sein. Und da braucht man von Wien aus gar nicht so weit zu schauen. .... Ich möchte diesen Begriff Spekulation im Zusammenhang mit dem Wiener Wohnbau drastisch von mir weisen.“ (Beifall der SPÖ und der Grünen)

Bezüglich der Frage „Sauberkeit des Wiener Wohnbaues“ bin ich bei meinen Recherchen auf zwei interessante Informationsquellen gestoßen:

- auf eine bereits etwas ältere parlamentarische Anfrage der ehemaligen FPÖ – Abgeordneten Magda Bleckmann aus dem Jahr 2003
- sowie auf einen Rechnungshofbericht aus dem Jahr 2017 mit dem Titel: „Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien zwischen 2005 und 2014“, Magistratsabteilung 69, Reihe Wien 2017/3.

### **1.1. Zur etwas älteren parlamentarischen Anfrage**

Die Bleckmann Anfrage wurde dem Buch von Reinhard Seiß „Wer baut Wien“, 2013, entnommen:

Wie man aus dieser parlamentarischen Anfrage unschwer ersehen konnte, ist Wohnungsspekulation in Wien endemisch. Endemie ist die medizinische Bezeichnung für eine ständig auftretende Krankheit in einem bestimmten Gebiet. Es gab damals – und daran hat sich in den letzten 15 Jahren nichts geändert – keine behördliche Überwachung gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen. Das Aufsichtsrecht liegt nach wie vor beim Amt der Wiener Landesregierung, vertreten durch den von der SPÖ – Wien handverlesenen Revisionsverband von der GBV (Gemeinnützige Wohnbauvereinigung). Das ist ja so, als ob ich meinem Hund die Aufsicht über unseren Wurstvorrat anvertraue.

Einzelne Immobilienfirmen in Wien machten Gewinne, die ansonsten nur im internationalen Finanzkasino möglich waren – so Magda Bleckmann.

Beim Kauf von Grundstücken durch Wohnbaufirmen wurden häufig weitere Firmen dazwischen geschaltet. Wenn sich dann „zufällig“ dieses Unternehmen im Netzwerk einer politischen Partei befand, dann konnte der Mehrwert für die jeweilige politische Partei lukriert werden. Magda Bleckmann führte Beispiele an, in denen es bis zu einer Verdoppelung des Kaufpreises kam.

Die zweite Quelle, der bereits erwähnte Rechnungshofbericht, ist neueren Datums. In diesem wurden die Liegenschaftsverkäufe der Gemeinde Wien zwischen 2005 und 2014 untersucht, wovon ich einzelne Beispiele herausgreifen will.

## 1.2. Der Rechnungshof stellt viele Fragen

### 1.2.1. Beispiel: Areal auf der Semmelweisklinik

Der Rechnungshof kritisierte, dass die MA69 diese Liegenschaft 2012 auf dem Areal der Semmelweisklinik zur Errichtung von ausschließlich **frei finanzierten Wohnungen** nicht öffentlich anbot. Der gewerkschaftsnahe Bauträger „at home“ Immobilien“ dürfte dabei einen Millionengewinn eingestrichelt haben.

Ein Gutachter schätzte die 8.050 qm große Liegenschaft auf € 4.660.000. Dies entsprach somit einem Quadratmeterpreis von € 578,--.

Dazu zwei Beispiele fünf Jahre später, aber abgezinst auf das Jahr 2012:

- Ein 1.490 m<sup>2</sup> großes Grundstück beim Pötzleinsdorfer Schlosspark wurde 2018 zum Quadratmeter – Preis von € 1.453,-- angeboten. Bei einer geschätzten Steigerung der Marktpreise um 3 Prozent jährlich und Zinseszins insgesamt von + 16 % lag der Marktpreis 2012 bei € 1.252,-- pro qm. D. h. es wurden nur 46 Prozent des damaligen Marktpreises für Grundstücke in dieser Lage bezahlt
- 2.890,-- € Quadratmeterpreis für ein 1.000,- qm großes Grundstück beim Sternwartepark. Abgezinst wären dies 2.491,-- € pro qm. In diesem Fall wären überhaupt nur 23 % des in dieser Toplage üblichen Marktpreises ausgelegt worden.



### **1.2.2. Strebersdorf – Verkauf im Rahmen der Call – Wohnbauhilfe**

2013 wurden 4.406 qm um 1,13 Millionen € an einen gewerblichen Bauträger verkauft. Quadratmeterpreis: € 256,47 oder 54 Prozent des vom Rechnungshof berechneten Marktwertes.

Der Rechnungshof spricht von einer Minderung des Verkaufserlöses um € 959.000,--

Man kann aber auch eine andere Rechnung aufmachen. Der Immobilienatlas der RLB 2018 wies für den 22. Bezirk – Donaustadt – für Grundstücke einen Quadratmeterpreis von € 639,44 aus.

Der Immobilienpreisindex der OENB für neue Eigentumswohnungen – und die Entwicklung der Grundstückspreise als solche bestimmen ja den Immobilienindex – lag 2013 bei 160,3 und 2017 bei 190,1 Punkten. Es kann somit eine Steigerung von 19 % berechnet werden.

Der heutige Marktpreis von 639,44 pro qm um die 19 % abgezinst, ergibt für das Jahr 2013 einen Wert von 537,35 €.

Der damals bezahlte Quadratmeterpreis von € 256,47 entsprach demzufolge nicht mehr als 47 Prozent des damaligen Marktwertes.

Dies ist somit ein klarer Fall von „Laesio enormis“, Verkürzung auf die Hälfte des gültigen Marktpreises. Geschädigte sind hierbei die Steuerzahler. Der Kaufvertrag als solcher wäre entweder ungültig bzw. der Erlösentgang müsste refundiert werden.



### **1.2.3. Auhof – ehemalige Stadt des Kindes**

Anspruch, sozialen Wohnraum zu schaffen, durch die Errichtung frei finanzierter Wohnungen Der Rechnungshof wies auch darauf hin, dass der Wohnbauträger seinem vorgegebenen nur in einem geringen Maße Rechnung getragen hat. Es blieb zudem unkontrolliert – so der Rechnungshof -, inwieweit die angegebene Zahl geförderter Wohnungen überhaupt errichtet wurden.

Nutzfläche: 17.400 qm

Kaufpreis: lediglich € 4.700.000,--

Quadratmeterpreis: € 270,11

Verkauf: 2005



### **1.2.4. Schrebergärten**

Der Rechnungshof schrieb auch in seinem Bericht: „Für ganzjähriges Wohnen gewidmete Kleingartenliegenschaften verkaufte die Stadt Wien um bis zu 45 % unter dem Verkehrswert. Sie erlöste für die zwischen den Jahren 2005 und 2014 verkauften Kleingartenliegenschaften rd. 112 Millionen €. Aufgrund des begünstigten Verkaufs entstand ihr unter den Annahme einer durchschnittlichen Kaufpreisermäßigung ein Erlösentgang von bis zu 37 Millionen €.“



## **2. Stehen die Wiener Sozialwohnungen auch den unteren sozialen Klassen offen?**

Im roten Wien der Zwischenkriegszeit verstand man unter sozialem Wohnbau, für die Arbeiterschicht und für Menschen mit einem niedrigen oder überhaupt keinem Einkommen menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen. Viele Gemeindebauten wie beispielsweise der Karl-Marx-Hof künden heute noch von diesem großartigen sozialen Anspruch der Wiener Sozialisten.



In der Zwischenzeit hat sich die Wiener Sozialdemokratie von diesem sozialen Gedanken verabschiedet und man spricht nur mehr von leistbarem Wohnen, wobei selbst die Einbindung von Spitzenarchitektur hierbei nicht als Widerspruch empfunden wird. Siehe dazu die wohnlich eher abschreckenden Beispiele wie die Verbauung der Stadtbahnbögen bei der Spittelau – ursprünglich zu Wohnzwecken errichtet – oder die gräslichen Gasometerbauten.

Was ist unter leistbarem Wohnen zu verstehen? Ich würde sagen, nicht mehr als 20 Prozent eines Haushaltseinkommens dürfen für das Wohnen ausgegeben werden.

Aber wie ist es in der Realität?

Haushalte mit einem niedrigen Einkommen müssen aber bis zu 40 % fürs Wohnen ausgeben, mit einem mittleren Einkommen bis zu 16 %, aber mit einem hohen Einkommen nur mehr 8 %. Und 25 % der österreichischen Bevölkerung hatten 2012 weniger als € 1.340,-- zur Verfügung.

Das aktuelle Mantra der Wiener Sozialdemokraten, das aber dem sozialen Gedanken völlig zuwiderläuft, lautet: Sozialer Wohnbau sollte auch den oberen Einkommenschichten offen stehen. Die Einkommensgrenze für einen Dreipersonenhaushalt liegt derzeit bei einem Jahresbezug von € 74.900,--. Also bei fast 80.000 € jährlich!

Der vormalige Wohnbaustadt Ludwig nannte dies vollmundig eine soziale Durchmischung. Er steht aber zudem auch für eine Durchmischung völlig anderer Art: die Aufnahme von Flüchtlingen im Gemeindebau, die bei den Alteingesessenen wie nicht nur im Ditteshof mit dem Tschetschenen - Kindesmord Angst und Schrecken verbreiten.





Neben Österreichern und EU – Bürgern mit einem zweijährigen Hauptwohnsitz in Wien erfüllen auch anerkannte Flüchtlinge sowie „langfristig Aufenthaltsberechtigte“ die Grundvoraussetzungen für den Erhalt einer Gemeindewohnung, nicht aber eine alleinerziehende Mutter aus Niederösterreich, sofern sie nicht in Wien gemeldet war.

2012 verzeichnete Wien 650.000 Hauptmietwohnungen: davon 370.000 sozialer Wohnbau (Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) und 280.000 private Mietwohnungen.

Mit den 57 % geförderten Wohnungen hat Wien einen der höchsten Anteile in den europäischen Großstädten. Das Verhältnis zwischen sozialem Wohnbau (373.000) und privaten Mietwohnungen (280.000) betrug 2012 noch 1,33: 1.

Inzwischen hat sich aber das Verhältnis gedreht. Es werden immer mehr frei finanzierte Wohnungen errichtet. Vielfach zur Vorsorge, ohne persönlichen Wohnbedarf.



Die steigenden Grundstückspreise sind nämlich die Ursache dafür, denn soziale Wohnbauträger dürfen Grundstücke nur bis zu einem Quadratmeterpreis von € 300,-- erwerben, die aber selbst in extremen Stadtrandlagen nur schwer zu finden sind.

Der vormalige Stadtrat Ludwig hat diesbezüglich einen nicht rechtskonformen Weg gewählt. Und zwar die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken – ohne Ausschreibung – bis nicht ganz zur Hälfte des aktuellen Marktpreises, wenn man nicht ganz genau nachrechnet.

**Nur in 67(!) der 3400 vom Rechnungshof untersuchten Liegenschaftsverkäufe zwischen 2005 und 2014 – also in nicht mehr als zwei Prozent aller Fälle - kam es zu einem öffentlichen Bieterverfahren.**

Ein Skandal der Sonderklasse ist auch die Vergabe von Baurechten. Vier gemeinnützigen Bauvereinigungen räumte die Gemeinde Wien für 80 Jahre Baurechte zum Quadratmeterpreis von 11 Cents pro Jahr ein. In der Zwischenzeit gab es aber eine Erhöhung des Baurechtszinses.

Die Ausrichtung der Gemeinde Wien auf die Vergabe von Baurechten – allerdings zu angemessenen Bauzinsen - und nicht der Grundstücksverkauf als solcher wäre der Königsweg, um der Falle steigender Grundstückspreise zu entkommen.

Soziale Wohnbauträger mischen zudem frei finanzierte und geförderte Wohnungen in einem Wohnbauprojekt. Dies funktioniert angeblich nur bis zu einem Marktpreis von € 500,-- pro qm.

Verdichteten Wohnungsbau in Form von vier- bis fünfgeschoßigen Bauten, einer Nutzung der Grundfläche bis zu 80 % wie in der Gründerzeit - und nicht mehr die 30 % verbaute Grundfläche wie im roten Wien der Zwischenkriegszeit - sowie auch der Trend zu Kleinwohnungen unter 50 qm Wohnfläche sind weitere Antworten des Wiener Wohnbaues auf die steigenden Grundstückspreise.



Die 5 – Sterne fordern für den sozialen Wohnbau eine spezielle Widmungskategorie. Es sollen eigene Grundstücke ausgewiesen werden, die nur für den sozialen Wohnungsbau reserviert sind. Dies schließt aber auch ein, dass soziale Wohnbauträger nur geförderte Wohnungen errichten dürfen.

Soziale Wohnbauträger dürfen trotz ihres gemeinnützigen Status Dividenden in der Höhe von 3,5 % der jeweiligen Einlagen ausschütten und zahlen auch keine Ertragssteuern. Dies bildet in Zeiten wie diesen für institutionelle Anleger mit der Null - Prozent - Zinspolitik der EZB ein interessantes Investment.

Da – wie bei der GESIBA, einem gemeindeeigenen Wohnbauträger - die überwiegende Mehrzahl ihrer Einnahmen aus Mieten stammen, sollen diese Überschüsse auch wieder den Mietern gutgeschrieben werden. So lautet eine der Empfehlungen des Rechnungshofes, die auch von den 5 Sternen in ihren Forderungskatalog übernommen wurde.

### **3. Verdient der Soziale Wohnbau in Wien noch das Prädikat Gemeinnützigkeit?**

Der soziale Wohnbau entspricht in einem weiteren Punkt nicht der Gemeinnützigkeit. Dies hat der Rechnungshof in einem eigenen Bericht über den gemeindeeigenen Wohnbauträger GESIBA enthüllt. Und die GESIBA steht „pars pro toto“ für den gesamten sozialen Wohnbau.

- Der Jahresbezug eines Vorstandsmitgliedes lag um 25 % höher als der höchstmögliche Bezug des Wiener Bürgermeisters. Weit über € 450.000 pro Jahr. Drei Mal so hoch wie gesetzlich erlaubt. Die Gehälter für die Vorstände von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind zwar gesetzlich geregelt. 2014 betragen diese laut Tariftabelle exakt € 10.003,5 pro Monat oder als Jahresbezug rund 140.000,-- €.



Dazu stellte 2016 der vormalige Wohnbaustadtrat Ludwig auf eine Anfrage im Gemeinderat lapidar fest: „ Die Revisoren von der GBV (Gemeinnützige Bauvereinigung) haben keine Mängel festgestellt.... Die Gagen der Vorstände der gewerblichen Bauträger sind deutlich höher. Die Frage ist doch, ob es sinnvoll ist, Einkommen gesetzlich festzulegen oder ob diese nicht dem Markt unterworfen sein sollen?“

Neoliberaler und schäbiger geht es nicht mehr! Handelt es sich hierbei doch um Steuergelder, die verschleudert wurden und immer noch verschleudert werden.

- Die Belegschaft der GESIBA erhält bis zu 29 verschiedene Prämien und Zulagen. Beispielsweise gibt es eine Nicht – Akademiker – Zulage für nicht akademische Abteilungsleiter, damit ihre laut Bezügesetz geringere Bezahlung als Akademiker dadurch ausgeglichen werden kann. Das ist ja so, als ob das Putzpersonal in einem Flugzeug eine Pilotenzulage erhält, die es dann auch dazu befähigt, das Flugzeug zu pilotieren.
- Teilweise großzügige Pensionen - oft mehr als das Doppelte von ASVG-Pensionen. Im Jahr 2014 musste die GESIBA € 839.000,- allein für die Pensionszahlungen aufwenden.
- Die Vergabe der Wohnungen an sozial Bedürftige ist nicht immer gegeben, da es an klaren Richtlinien sowie an Aufzeichnungen darüber mangelt.
- Die Folgen sind, dass die Mieten in den geförderten Wohnungen nur zu 20 Prozent unter jenen der gewerblichen privaten Wohnbauträger liegen: 6,60 € gegenüber € 8,10 pro Quadratmeter, was auch gesetzlich vorgeschrieben ist.



#### **4. Gibt es auch in der Sozialdemokratie Bestrebungen den sozialen Wohnbau zu privatisieren?**

Der vormalige Bundeskanzler Kern hat im seinerzeitigen Regierungsplan A bezüglich leistbarer Wohnungen eine Position bezogen, die man nie und nimmer bei der Sozialdemokratie verorten würde.

Er plädierte nämlich für verstärkte Investitionsmöglichkeiten für institutionelle Anleger wie beispielsweise Banken, Versicherungen, Pensionsfonds, Mitarbeitervorsorgekassen und sonstigen Investoren in soziale Wohnbauträger.

Wenn aber verstärkt privates Kapital in den sozialen Wohnbau fließt, dann würde dadurch ein weiterer Baustein aus dem Gebäude der Gemeinnützigkeit herausgebrochen.



Und Kerns Vorgänger als Bundeskanzler, Werner Faymann, wurde bereits als Lobbyist für die Wiener Städtische Versicherung tätig.

Die ÖVP ist seinerzeit auch dafür eingetreten, dass der Verkaufspreis der handelbaren Anteile höher als der Kaufpreis sein kann, also ein Spekulationsobjekt bilden darf.

3,5 % Dividende ertragssteuerfrei und handelbare Anteile zu Spekulationszwecken würden dann wirklich das Ende des sozialen Wohnbaues in Österreich bedeuten, denn dann würden die privaten Investoren massiven Druck auf die Höhe der Dividende sowie auf die Freizügigkeit im Handel mit spekulativen Anteilen ausüben.

Aus dem derzeitigen ÖVP/FPÖ - Regierungsprogramm ist aber nicht mehr ersichtlich, ob diese seinerzeitige ÖVP – Idee mit den handelbaren Anteilen aufgegriffen wurde oder nicht. Aber sie wurde sicherlich nicht vergessen!

Faktum ist und bleibt:

Dem sozialen Wohnbau in Wien mangelt es nicht an privatem Kapital, sondern lediglich an günstigen Grundstücken.



## **5. Wer spricht eigentlich über den wahren BUWOG – Skandal?**

Eine Privatisierung des sozialen Wohnbaues kann für private Investoren ein Bombengeschäft sein, wie das BUWOG – Beispiel sinnfällig veranschaulicht.

Die BUWOG wurde in den Jahren 1950/51 als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft gegründet, um laufend mit Steuergeldern für Bundesbedienstete günstigen Wohnraum zu schaffen.

2003 wurden 60.000 Bundeswohnungen um 961,2 Millionen € an die Bietergruppe Immofinanz verschleudert. D.h. € 16.020,-- pro Wohnung oder zum Quadratmeterpreis von 594,-- €. Die Angaben dazu stammen aus einem Wikipedia – Beitrag „BUWOG – Affäre“ sowie aus diversen Presseartikeln.

Es konnte aber nicht nachvollzogen werden, wie die Investmentbank Lehmann Brothers, die mit der Durchführung des Bieterverfahrens betraut war und 2008 kollabierte, den Quadratmeterpreis für das Bieterverfahren so bestimmte, dass letztlich nur 594,-- € pro qm zu bezahlen waren.

Wenn man nämlich die bezahlten 961,2 Millionen € durch den kolportierten Quadratmeterpreis von € 594,-- dividiert, dann hat die Immofinanzgruppe ungefähr 1.620.000 qm Wohnfläche erworben. Nochmals dividiert durch die Zahl der 60.000 BUWOG-

Wohnungen, ergibt dies die völlige aberwitzige durchschnittliche Wohnungsgröße von nicht mehr als 27 qm.

D.h. es wurde bedeutend mehr Quadratmeter - Wohnfläche verkauft. Aber wieviel?

Geht man von einer durchschnittlichen Größe der BUWOG - Wohnungen von 50 Quadratmeter als unteren Wert aus, dann wurden mit den 60.000 Wohnungen drei Millionen Quadratmeter Wohnfläche um 961,2 Millionen € verkauft. In diesem Fall wurden überhaupt nur mehr € 320,-- pro Quadratmeter – Wohnfläche bezahlt und nicht die kolportierten 594,-- €.

Eigenen Beobachtungen, Recherchen in den Immobilienplattformen „immopreise.at“ und „immoverkauf24.at“ zufolge, liegt derzeit (2018) der Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen bei ungefähr € 3.000,--.

Der Immobilienpreisindex der Oesterreichischen Nationalbank lag 2003 für gebrauchte Eigentumswohnungen bei 97,1 Punkten und 2018 bei 238 – also eine Steigerung um + 145 %.

Abgezinst, d. h. bezogen auf das Jahr 2003, wären dies bei 3.000,-- € pro qm/ 2,45 nur mehr € 1.225,--.

Somit wurden 2003 von der Bietergruppe Immofinanz für alle 60.000 BUWOG – Wohnungen nur 26 % des damals üblichen Marktpreises bezahlt. Ich wiederhole, lediglich 26 % des damaligen Marktwertes!

Natürlich kann man berechtigterweise ins Treffen führen, dass die Immofinanz lediglich die Eigentümerin von bereits von Mietern belegten Wohnungen mit unkündbaren Mietverträgen wurde.

Dem ist aber zu entgegnen,

- dass die bereits vermieteten Wohnungen laufend Mieteinnahmen bescherten,
- dass der – wenngleich verbilligte - Wohnungsverkauf an bisherige Mieter zusätzliche Einnahmen erbrachte
- und dass durch einen exzessiven Dachbodenausbau neuer, teurer Wohnraum geschaffen werden konnte. Eine einfache Überlegung zum Dachbodenausbau, die aber zu bestürzenden Ergebnissen führt. Wenn man nämlich davon ausgeht, dass vor dem Verkauf 2003 ein durchschnittliches BUWOG – Wohnhaus vier Etagen – Parterre und drei Stockwerke – aufwies, dann verbleiben pro Etage 750.000 qm (3 Millionen qm/4). 750.000 qm bildeten die Gratis - Grundfläche für den bis zu zweigeschoßigen Dachbodenausbau.



D. h. der wahre Marktwert aller BUWOG – Wohnungen lag somit damals bei 3,7 Milliarden €. Und dieser Betrag macht einen gewaltigen Unterschied zu den von der Bietergruppe Immofinanz letztlich bezahlten 961,2 Millionen € aus.

Da es sich hierbei um ein Bieterverfahren handelte, hätte der Auslobungspreis bei der Hälfte des Marktwertes – also bei ungefähr 1,8 Milliarden € - liegen müssen. Dadurch ist aber dem Steuerzahler ein Schaden von mindestens 900 Millionen € erwachsen.

Eine Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens nach der „laesio enormis“, Verkürzung um mehr als die Hälfte des Verkaufspreises, hätte die Folge sein müssen, bei der entweder der Kaufvertrag als ungültig erklärt oder der Mindererlös von 900 Millionen € zu refundieren gewesen wäre. Der kolportierte bezahlte Quadratmeterpreis von € 594,- entsprach übrigens auch nur 48 % des damaligen Marktwertes.

Dies nämlich stellt den wahren BUWOG-Skandal dar, über den aber niemand spricht!

Denn weder die der Wahrheit verpflichteten Medien unseres Landes noch die so weisungsungebundene Staatsanwaltschaft sind auf der Seite der leidgeprüften Steuerzahler zu finden, die letztlich mit ihren Steuern diesen gewaltigen Mindererlös ausgleichen müssen.

Und in der Zwischenzeit ist auch die dreijährige Frist für die Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens für die Aufhebung dieses unseligen Vertrages verstrichen, in der diese Benachteiligung für die Steuerzahler unseres Landes geltend gemacht hätte werden können.



## **Als Diskussionsgrundlage: 5- Sterne – Vorschläge**

- (1) Schrittweise Rückführung der Verbauungsfläche von derzeit oft bis zu 80 % auf 50 %.
- (2) Öffentliche Mittel dürfen nur für den geförderten Miet-Wohnbau herangezogen werden. Keine geförderten Eigentumswohnungen mehr.
- (3) Verbot der exzessiven Werbung durch die Stadt Wien in Printmedien für geförderte Wohnungen, da ein Sozialwohnbau erst bei einem gegebenen Bedarf errichtet werden darf. Bildet lediglich eine verdeckte Parteienwerbung.
- (4) Nicht nur die dafür zuständigen Magistratsabteilungen, sondern auch die ausgelagerten Bereiche des Wiener Wohnbaues müssen einer regelmäßigen öffentlichen Kontrolle unterworfen werden. Die Prüfberichte müssen dann ins Netz gestellt werden und allgemein zugänglich sein.
- (5) Verbot der Veranlagung von Wohnbaumitteln und Teile des Eigenkapitals des Wiener Wohnfonds sowie der sozialen Wohnbauträger. So wurden von den 220 Millionen € des Wiener Wohnfonds 60 Millionen in Wertpapieren angelegt.
- (6) Betreff Wohnservice Wien sowie soziale Wohnbauträger: Eine Wohnungsvergabe darf ausschließlich nur nach sozialen Gesichtspunkten erfolgen. Ihre Vergabe nach Zugehörigkeit zu einer politischen Partei muss unterbunden werden. Es sind daher lückenlose und nachvollziehbare Aufstellungen zu erstellen, nach welchen Gesichtspunkten Sozialwohnungen vergeben wurden und vergeben werden dürfen.
- (7) Begrenzung der Höchstgrenzen der Jahreseinkommen, um eine Berechtigung für den Bezug einer geförderten Wohnung zu erlangen.
  - a. 1 Person: von derzeit 44.410 € Jahresbezug auf 30.000,-- €
  - b. 2 Personen: von 66.180,-- € auf 35.000,-- €
  - c. 3 Personen: von 74.900,-- € auf 40.000,-- €
  - d. 4 Personen: von 83.000,-- € auf 45.000,-- €
- (8) Grundsätzliche Diskussion über den Bodenverbrauch in Österreich allgemein und in Wien. Täglich werden in Österreich 14,7 ha. zubetoniert.
- (9) Die von den sozialen Wohnbauträgern erzielten jährlichen Überschüsse, d. h. die 3,5 % Dividende, sollen vollständig den Mietern refundiert werden, da sie im Allgemeinen in der Mehrzahl aus Mieteinnahmen stammen.
- (10) Ein Gutschreiben der 3,5 % Dividende aus den Betriebsüberschüssen auf die Mieter von Sozialwohnungen sowie eine einschneidende Reform der sozialen Wohnbauträger würden zu einer gravierenden Mietsenkung führen und nicht mehr zur 20-prozentigen Ermäßigung im Vergleich mit dem privaten Mietermarkt.
- (11) Schaffung einer speziellen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau. Eigens dafür ausgewiesene Grundstücke sollen für den sozialen Wohnbau reserviert werden. Dies schließt aber auch ein, dass soziale Wohnbauträger ausschließlich geförderte Wohnungen errichten dürfen.
- (12) Für den sozialen Wohnbau sollen die Grundstücke von der Gemeinde Wien nicht gekauft, sondern vielmehr gepachtet werden. Das Bauen auf Grundstücken mit Baurechten - und zwar zu einem angemessenen Baurechtszins – soll für den sozialen Wohnbau das vorherrschende Prinzip werden.
- (13) Bei der Auftragsvergabe sind die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes einzuhalten sowie des Weiteren ein striktes Einhalten der Bestimmungen bezüglich Bieterverfahren. Laut einem Rechnungshof – Bericht werden nicht mehr als

zwei Prozent der Grundstücke der Gemeinde Wien über ein öffentliches Bieterverfahren verkauft.

- (14) Die Gutachten von externen Sachverständigen sind in einer nachvollziehbaren und zu dokumentierenden Form - auch in Bezug allfälliger Eigeninteressen und einem möglichen Naheverhältnis zu potenziellen Käufergruppen - zu überprüfen.
- (15) Der Kauf und Verkauf von Liegenschaften durch die Gemeinde Wien sind in einer via Internet öffentlich einsehbaren Datenbank – inkl. Verträge - zu veröffentlichen.
- (16) Reform der Managergehälter im sozialen Wohnbau: Begrenzung des Jahresbezuges mit € 250.000,- für „All – in – Verträge“.
- (17) Bei künftigen Pensionsvereinbarungen mit Mitarbeitern in Sozialwohnbauträgern Anpassung an die ASVG – Pensionen.
- (18) Eine Leerstandssteuer für nicht bewohnte Wohnungen ist anzudenken. Menschen kaufen vermehrt Immobilien als Sparanlage bzw. vermieten über „Airbnb“, wodurch Wohnraum entzogen wird.
- (19) Bessere Organisation nicht bewohnter Gemeindebauwohnungen durch Wiener Wohnen, die zu lange leer stehen und somit Leerstellungskosten verursachen.
- (20) Angemessene Steigerungen der Mietvorschreibungen für die Mieter geförderter Wohnungen, die größere Lohn- und Einkommenszuwächse zu verzeichnen hatten. Jährliche Meldung des Jahresbezugs durch die Sozialversicherungsanstalt und automatische Anpassung der Miete.
- (21) Stichprobenartige Überprüfungen der Grundstückskäufe und der –verkäufe der Gemeinde Wien durch eine unabhängige Stelle. Automatische Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens „Laesio enormis“, wenn bei Grundstücksverkäufen der Verdacht auf übervorteilende Verkürzung des Preises unter 50 % des Marktwertes besteht. Ziel dabei ist entweder Aufhebung des Vertrages oder Rückerstattung des Mindererlöses.
- (22) Der Kampf gegen die steigenden Bodenpreise ist für die 5 Sterne besonders vordringlich:
  - a. Einfrieren der Bodenpreise
  - b. Enteignung von Grundstücken im öffentlichen Interesse
  - c. Reform des Bodenrechtes. Grund und Boden darf kein Spekulationsobjekt sein.

## Literaturverzeichnis

### A. Bücher und Publikationen:

**Reinhard Seiß:** Wer baut Wien, Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung seit 1989, Verlag Anton Pustet, Wien, 4. Auflage 2013.

**Jörg Wippel (Hrsg.):** Wohnbaukultur in Österreich, Geschichte und Perspektiven, Studien Verlag, Innsbruck, 2014.

**Rechnungshof Österreich:** Bericht des Rechnungshofes, Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien, Magistratsabteilung 69, Reihe Wien 2017/3

**Rechnungshof Österreich:** Bericht des Rechnungshofes, GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Reihe BUND 2017/63, Reihe WIEN 2017/13

## **B. Presseartikel:**

**Kurier 7. Juni 2018:** Airbnb ist größeres Problem als Leerstand

**Kurier 18. April 2018:** Gemeinnützige Wohnbauträger warnen vor „Leerstehungs-Falle“

**Österreich 10. Juni 2018:** Das bewegt die Wohnbaubranche

**Österreich 10. Juni 2018:** Supplement über das gemeinnützige Wohnungsangebot in Wien

**Heute 24. 1. 2018:** Immo-Sumpf – 35 Millionen Schaden

**Die Krone 17. April 2018:** Sozialer Wohnbau gestiegen

**Heute 8. Mai 2018:** Supplement – Wohnen in Wien

**Süddeutsche Zeitung 20. Juni 2018:** Teure Heimat

## **C. Links:**

Wikipedia „Laesio enormis“

[https://de.wikipedia.org/wiki/Laesio\\_enormis](https://de.wikipedia.org/wiki/Laesio_enormis)

Immobilienpreisindex der Oesterreichischen Nationalbank

<https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html>

Wien konkret: Voraussetzungen für den Erhalt einer Wiener Gemeindewohnung

<http://www.wien-konkret.at/wohnen/gemeindewohnung/voraussetzungen/>

Wiener Zeitung: Steigende Angst vor zu wenig leistbaren Wohnungen

[https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/politik/957142\\_Steigende-Angst-vor-zu-wenig-leistbarem-Wohnraum.html](https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/politik/957142_Steigende-Angst-vor-zu-wenig-leistbarem-Wohnraum.html)

Stadt Wien rechtlich gegen schwarz – blaue Wohnpolitik gewappnet

<http://www.vienna.at/stadt-wien-rechtlich-gegen-schwarz-blaue-wohnpolitik-gewappnet/5603976>

Diskussion über Mietobergrenzen

<http://vorarlberg.orf.at/news/stories/2868955/>

**Wohnungsnot in Wien immer größer**

<http://www.vienna.at/fpoe-aigner-wohnungsnot-in-wien-immer-groesser/5777414>

**Die Regierung Kern möchte das Wohnungsproblem lösen: durch Privatisierung des sozialen Wohnbaus**

<https://www.semiosis.at/2017/04/11/die-regierung-kern-moechte-das-wohnungsproblem-loesen-durch-privatisierung-des-sozialen-wohnbaus/>

**Regierungsprogramm ÖVP/FPÖ: Wohnen und Mietrecht**

<http://www.vienna.at/regierungsprogramm-oevpfpoe-wohnen-und-mietrecht/5594827>

**Geförderter Wohnbau**

<http://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/geforderter-wohnbau.html>

**Durchschnittliche Kaufpreise für Immobilien**

<https://www.immoverkauf24.at/>

**Genossenschaftswohnungen: Reduzierte Mieten, gemeinnützige Bauträger**

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html>

**Richtwert & Richtwertmieten**

<https://mietervereinigung.at/4894/Richtwertmiete>

**Gemeinnützige warnen vor Mangel an leistbaren Wohnungen**

<http://bauherrenhilfe.org/gemeinnuetzige-warnen-vor-mangel-an-leistbaren-wohnungen/>

**Mietzins Wie hoch darf die Miete sein?**

[https://www.immobilienscout24.at/eigentuemerslexikon/mietzins.html?zapid=9377\\_1530118164\\_43aeb4635b079fab5d3da235787bac96&awc=9377\\_1530118164\\_43aeb4635b079fab5d3da235787bac96](https://www.immobilienscout24.at/eigentuemerslexikon/mietzins.html?zapid=9377_1530118164_43aeb4635b079fab5d3da235787bac96&awc=9377_1530118164_43aeb4635b079fab5d3da235787bac96)

**Gemeinderat, 2. Sitzung vom 13. 3. 2010, Wörtliches Protokoll – Seite 106 von 126**

<https://www.wien.gv.at/mdb/gr/2010/gr-002-w-2010-12-13-038.htm>

**Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017 - 2022**

[https://www.oevp.at/download/Regierungsprogramm\\_Kurzfassung.pdf](https://www.oevp.at/download/Regierungsprogramm_Kurzfassung.pdf)

**Wiener Städtische: Faymann hat einen neuen Job**

<https://www.kleinezeitung.at/politik/innenpolitik/5091092/Wiener-Staedtische-Faymann-hat-einen-neuen-Job>

**Wohnungsnot in Wien verschärft sich zusehends**

<http://www.vienna.at/wohnungsnot-in-wien-verschaerft-sich-zusehends/4680929>

**Wohnbauförderung Wiener Wohnbau – Spitzenreiter im internationalen Vergleich**

<https://www.wohnberatung-wien.at/information/geoerderte-wohnung/wohnbauforderung-in-wien/>

**Dubiose Grundstücksdeals in Wien: FPÖ schaltet Staatsanwaltschaft ein**

<https://kurier.at/chronik/wien/semmelweisklinik-areal-fpoe-schaltet-staatsanwalt-ein/182.542.029>

**Die Presse: Gagen gegen das Gesetz**

<https://diepresse.com/home/panorama/wien/5060400/Gagen-gegen-das-Gesetz>

**Kanzler Kern legt die Axt an die Gemeinnützigkeit**

<http://kpoe.at/kommunal/wohnen/2017/kanzler-kern-legt-die-axt-an-die-gemeinnuetzigkeit>

**Inserate und Presserat: Sektion 8 der Wiener SPÖ kommt Ziel einen Schritt näher**

<https://derstandard.at/2000032966626/Inserate-und-Presserat-Sektion-8-der-Wiener-SPOe-kommt-Ziel>

**Presseförderung für Gratiszeitungen**

<https://www.profil.at/oesterreich/pressefoerderung-gratis-zeitungen-7980836>

**Wie Parteien in Wien durch Inserate Einfluss nehmen**

<https://wienvestigativ.wordpress.com/2016/12/06/wie-parteien-in-wien-durch-inserate-einfluss-nehmen/>

**WikipediA BUWOG – Affäre**

<https://de.wikipedia.org/wiki/BUWOG-Aff%C3%A4re>

**WikipediA BUWOG**

<https://de.wikipedia.org/wiki/BUWOG>



**Watchblog der Aufrechten und Unbeugsamen**

**Mehr dazu: <http://www.5-sterne-oesterreich.at>**