

### **TOP 3.4.4 Studie: Wohnen im Arsenal**

Erstmals in Österreich untersucht eine sozialwissenschaftliche Studie die Langzeit-Folgen einer großen Wohnungsprivatisierung in Österreich. Im Jahr 2003 wurde im Zuge der Buwog-Privatisierungen auch ein Wohnungspaket der Bundesimmobiliengesellschaft, insgesamt 3.900 Wohnungen, privatisiert, darunter auch etwa 800 Wohnungen im Arsenal. Davon sind derzeit etwa 700 bewohnt.

Das Stadt- und Regionalwissenschaftliche Zentrum hatte im Auftrag der AK 129 Haushalte des Arsenaus nach ihren Erfahrungen vor und nach der Privatisierung befragt. In fast allen Punkten, die die Miet- und Wohnqualität betreffen, beklagen die MieterInnen laut Studie deutliche Verschlechterungen: Ob bei der Pflege der Außenanlage, der Nutzung der Dachböden, der Sanierung der Fassaden, ob bei den Kontakten zur Hausverwaltung, bei der Hilfe in Notfällen oder beim Zustand der Spielplätze. Die Studienergebnisse im Detail:

#### **Leben auf der Dauerbaustelle**

Mit dem Verkauf der BIG-Wohnungen als „Paket“ gelangt der Großteil der Wohnungen in die Hand der Arsenal Immobilien Development GmbH. Die wählt eine für Groß-Privatisierungen typische Verwertungsstrategie. Erst wenn MieterInnen ausziehen, wird die Wohnung modernisiert und teurer weitervermietet. Für viele MieterInnen bedeutet das, dass in ihrer Nachbarschaft immer eine Wohnung modernisiert wird. Viele leben seit Jahren auf einer „permanenten Baustelle.“

#### **Verlust an Nutzungsfläche**

Für die AltmietlerInnen, die schon vor der Privatisierung im Arsenal wohnen, sollte sich an ihren Verträgen nichts verändern. Doch bei 50 Prozent der AltmietlerInnen versuchte die Hausverwaltung, die Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken. Fast 40 Prozent der AltmietlerInnen verloren das Nutzungsrecht auf Dachböden. Weitere 12,5 Prozent haben kein Nutzungsrecht mehr auf Abstellflächen für Kinderwagen, ebenfalls 12,5 Prozent verloren ihre Autostellplätze.

#### **Sanierung von Fassaden, Stiegehäusern, Fenstern**

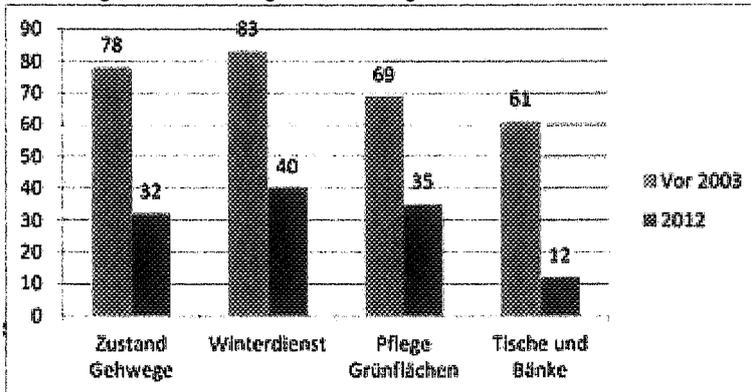
Die Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen oder Elektroleitungen fand weder vor noch nach der Privatisierung in nennenswertem Umfang statt. Dachsanierungen hat es nach der Privatisierung allerdings spürbar mehr als vorher gegeben. Die MieterInnen beklagen einen Rückgang bei der Sanierung von Stiegehäusern und Fassaden: An Sanierungen im Stiegenhaus erinnern sich 39 Prozent der AltmietlerInnen vor der Privatisierung. Danach haben das nur 25 Prozent erlebt. An eine Sanierung der Fassade erinnerten sich vor der Privatisierung 49 Prozent, danach nur noch 21 Prozent der AltmietlerInnen.

#### **Kritik bei Pflege und Sicherheit der Außenanlagen**

Dass mit der Privatisierung bei der Hausverwaltung gespart wurde, spüren die Mieter und Mieterinnen wenn Sie schon am Weg in oder aus ihren Häusern sind: In allen abgefragten Punkten beklagten die AltmietlerInnen, dass vor der Privatisierung die Außenanlagen deutlich gepflegter und sicherer waren.

Grafik 1

Bewertung der Mieter mit gut oder sehr gut in Prozent

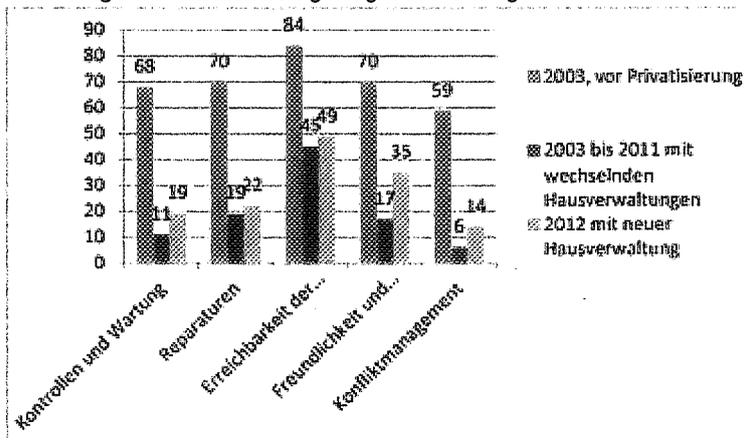


### Weniger Zufriedenheit mit der Hausverwaltung

Vor allem kurz nach der Privatisierung bis zum Jahr 2011 ist die Zufriedenheit mit der Hausverwaltung deutlich gesunken. Die Hausverwaltungen wechselten mehrmals. Seit 2012 gibt es eine neue Hausverwaltung mit etwas besseren Bewertungen, die aber nach wie vor deutlich unter den Werten vor der Privatisierung liegen.

Grafik 2

Bewertung der Hausverwaltung mit gut oder sehr gut in Prozent



### Miet- und BK-Abrechnungen weniger durchschaubar

Zufrieden bis sehr zufrieden mit der Verständlichkeit der Mietkostenabrechnung waren vor der Privatisierung etwa 90 Prozent der AltmietlerInnen. Derzeit sind es etwa 69 Prozent. Kritischer sahen die MieterInnen die Verständlichkeit der Betriebskostenabrechnung: Rund 83 Prozent der MieterInnen waren damit zufrieden oder sehr zufrieden. 2012 waren es 59 Prozent.

### Die Arsenal-Privatisierung treibt die Mieten hoch

Für die AltmietlerInnen bewegen sich die Mieten im Arsenal um durchschnittlich 6,77 Euro pro Quadratmeter Gesamtmiete (Mietzins, Steuern, Betriebskosten). Hier handelt es sich meist um unsanierte oder durch Eigenleistung der MieterInnen sanierte Wohnungen. Die durchschnittliche Gesamtmiete im 3. Bezirk beträgt etwa 8,90 Euro pro Quadratmeter. Doch vor allem MieterInnen, die nach der Privatisierung neu ins Arsenal zogen, zahlen deutlich mehr.

Während das Mietniveau bei Neuvermietung im Arsenal kurz vor der Privatisierung im Schnitt bei 8,53 Euro pro Quadratmeter Gesamtmiete lag, wurden etwa im Herbst 2012 Wohnungen für 13,71 Euro pro Quadratmeter angeboten. Mittelfristig treibt das das Mietzinsniveau insgesamt in Wien hoch.

**Schlussfolgerungen und Forderungen aus der Erhebung:**

1. Wohnungsprivatisierungen verschlechtern auch bei bleibenden Mietverträgen die Wohnbedingungen für die Mieter und Mieterinnen und führen mittelfristig zu einem deutlich höheren Mietniveau. Es soll keine weiteren Wohnungsprivatisierungen geben.
2. Mit der Wohnungsprivatisierung der Bundeswohnungen hat der Bund in den Mietwohnungsmarkt der Länder und Kommunen eingegriffen. Deshalb sollte zumindest ein Teil der Erlöse auch wieder in den Wohnbau fließen. In ganz Österreich fehlen jährlich 6.500 geförderte Wohnungen: Der Bund hatte Einnahmen aus dem Verkaufserlös der Bundeswohnungen. Er sollte jetzt etwa 350 Millionen Euro als Fördersumme für diese 6.500 Wohnungen aufbringen.
3. Mieter und Mieterinnen müssen durch wirksame Mietobergrenzen vor weiteren Mietsteigerungen geschützt werden.