

II-5921 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen  
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode

Nr. 2922 JS

1092-05-12

ANFRAGE

der Abgeordneten Gartlehner

und Genossen

an den Bundesminister für Justiz

betreffend Sanktionsmöglichkeiten gegen Mietenwucher, Absiedlungsterror und schlichte Betrügereien krimineller Wohnungsmakler (siehe Profil Nr.30, Titelgeschichte)

In obgenannter Ausgabe des Profil-Wochenmagazins wird in eindrucksvoller Weise über die dramatische Zuspitzung der mißbräuchlichen Handhabung von Wohnungseigentum mit zivilisationsfremden Methoden berichtet. Wissend, daß weder mit dem derzeitigen - noch mit dem zukünftigen Mietrecht kriminelle Wohnungsspekulation ausgeschaltet werden kann, wir jedoch im Jahr 1992 leben, Österreich zu den wohlhabenden Staaten dieser Erde zählt und Zivilisation und Kultur in diesem Staate an sich hoch entwickelt sind, stellen nachstehend unterzeichnende Abgeordnete an den Bundesminister für Justiz folgende

Anfrage:

1. Welche diversen gesetzlichen Möglichkeiten bestehen für betroffene Mieter, gegen die diversen und zum Teil kriminellen Methoden der inländischen und ausländischen Spekulanten (bzw. gegen deren Firmenkonglomerate), ihren umfassenden Schutz durchzusetzen?
2. Welche diverse gesetzliche Möglichkeiten bestehen für Länder und Gemeinden, gegen die diversen und zum Teil kriminellen Methoden der inländischen und ausländischen Spekulanten (bzw. gegen deren Firmenkonglomerate), den Schutz ihrer Bürger gesetzlich zu realisieren?
3. Welche Möglichkeiten bietet das Bodenbeschaffungsgesetz 1974, den Gebietskörperschaften, in Fällen krimineller Wohnraumspekulationen vom dort definierten "Einstiegsrecht" Gebrauch zu nehmen?

4. Welche über Geldstrafen hinausgehende strafrechtliche Maßnahmen planen Sie, um den immer mehr zunehmenden Terror gegen Mieter einzudämmen?

# Tatort Wohnungsmarkt

Absiedelungsterror, Mietenwucher, schlichte Betrügereien:  
Die Spekulanten gedeihen mit der neuen Wohnungsnot.

**W**ien-Alsergrund, Mosergasse 9, Tür 5: Familie Chwosta wohnt hier nicht mehr. Bestialischer Gestank steigt in die Nase – die Dämpfe von Buttersäure, eine Geruchsmischung, die intensiv an Erbrochenes und Urin eines Katers erinnert, dringen aus den offenen Fenstern des ersten Stockes. Rund drei Liter der teuflischen Flüssigkeit wurden in der Wohnung der vierköpfigen Familie strategisch verschüttet – in der Küche, auf dem Parkettboden des Wohnzimmers, auf den Teppichböden und Matratzen des Schlafzimmers, im Kinderzimmer. Wohnung, Hab und Gut der Familie sind seither unbrauchbar.

Die Täter des unheimlichen Anschlages sind unbekannt. Klar ist, was sie der Familie mitteilen wollten: Sie möge doch endlich ausziehen.

Eva Chwosta ist seit 1975 Hauptmieterin einer 140-Quadratmeter-Wohnung im Hauserrenstock des Althauses. Die Miete ist mit rund 4000 Schilling inklusive Betriebskosten sehr günstig, die Familie denkt nicht daran wegzuziehen.

Das wiederum paßt dem neuen Hauseigentümer, Shantia Farzaneh, Geschäftsführer

der FASA-Bau- und Liegenschaftsverwertungs-GmbH, gar nicht.

Er hat das schäbige Haus im August 1990 um 6,8 Millionen Schilling gekauft. Im September 1990 beginnt Farzaneh mit Hausbegehungen. Immer wieder werden die Chwostas gefragt, ob sie nicht doch lieber ausziehen wollen. Sie wollen nicht.

Dann versucht es der Hauseigentümer mit Kündigungsdrohungen. Da auch das nichts nützt, bietet er 600.000 Schilling Ablöse. Die Chwostas bleiben ungerührt. Unbeugsamkeit, die der Vermieter knapp quittiert: „Gut, dann haben wir Krieg.“

Der beginnt Anfang dieses Jahres. Zuerst wird den Chwostas, nach einem Verfahren gemäß dem Sanierungsparagrafen des MRG (§ 18), ein neuer Mietzins aufgebrummt: 13.500 Schilling. Mitte Jänner stellt das Gaswerk fest, daß die Leitungen nach Installationsarbeiten undicht sind. Fünf Wochen lang gibt es kein Gas im Haus.

Gleichzeitig beginnen die Umbauarbeiten. Tag und Nacht wird gestemmt, immer wieder wird, ohne Vorwarnung, das Wasser tagelang abgesperrt. Das Stiegenhaus gleicht einer unpassierbaren Großbaustelle.

Vor vier Wochen erreichte die Chwostas ein letztes Angebot. Eine Million Schilling Ablöse. Zu Gesprächen darüber kommt es aber nicht mehr.

Denn zwei Tage später findet Frau Chwosta ihre Wohnung aufgebrochen vor, von stinkenden Lacken überschwemmt. Derzeit leben die Chwostas bei der Großmutter. Hausherr Farzaneh hat seine eigene Sicht der Dinge: „Ich habe keine Beziehung zur Spekulation. Meine Mieter sind glücklich mit mir. Das Attentat mit der Buttersäure ist mir selbst sehr suspekt. So etwas würde ich nicht riskieren, denn ich bin ein religiöser Mensch.“

Seine FASA-Bau gehört zu einer Gruppe von iranischen Immobilien-Löwen, die sich um Nader Sanani, Iradj Madjidji und Shalha Golabi scharen. Den dreien gehören an die zwanzig Gesellschaften, in denen sie einzeln oder gemeinsam als Gesellschafter aufscheinen, und mehr als fünfzig Häuser in Wien.

Auch Nader Sanani kann sich die Vorfälle in der Mosergasse überhaupt nicht erklären: „Farzaneh ist ein Engel Gottes, er könnte keiner Fliege etwas zuleide tun.“ Sananis Augen schimmern feucht. „Wenn Farzaneh in der Mosergasse mit den alten Frauen geredet hat, hat er fast geweint.“

Dazu hat er jetzt nur mehr selten die Möglichkeit. Den meisten alten Damen hat Farzaneh eine letzte Bleibe im Pflegeheim Lainz verschaffen können.

Hinter diesen Vorfällen scheint System zu stecken. Nicht bloß bei den Iranern. Immer wieder läuft es gleich: Nach dem Ankauf der Althäuser werden die Wohnungen von den neuen Eigentümern besichtigt, alte Mietverträge bemängelt, private Umbauarbeiten beanstandet. Kündigungsbriefe werden verschickt, die Postkästen gleichzeitig aufgebrochen und geleert, so daß die Mieter ihre Einspruchsfristen versäumen. Den Mietern werden der Abbruch des Hauses und/oder umfangreiche Renovierungsarbeiten samt steigenden Mietzinsen verheißen. Vertraulich wird den verunsicherten Leuten geraten, doch noch rechtzeitig ausziehen. Meist gelingt es so, einen Großteil der Mieter abzusiedeln. Nach der Sanierung werden die Wohnungen entweder zu

**Aufgebrochene Briefkästen:** Kündigungen können nicht beeinsprucht werden





Foto: Walter Wohrke

horrenden Preisen neu vermietet oder in Eigentum verkauft. Der neue Quadratmeterpreis: zwischen 17.000 und 25.000 Schilling.

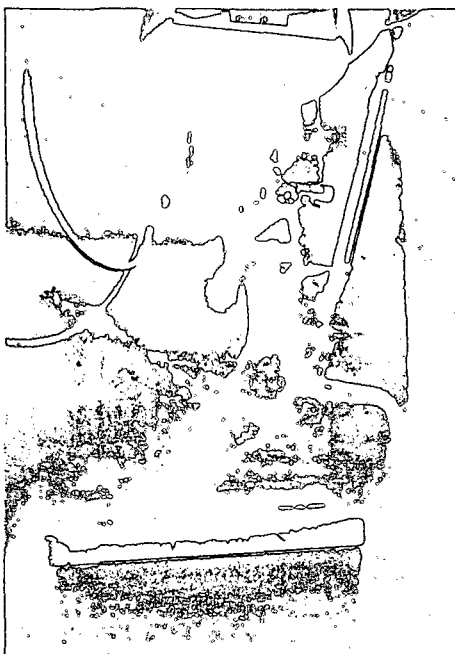
Geschichten, die die neue Brutalität am Wohnungsmarkt schreibt. „Das Klima wird zunehmend härter“, konstatiert der Präsident der Mietervereinigung, Werner Faymann. Und: „Es kommt noch schlimmer.“ Denn der extreme Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt wird bis zur Jahrtausendwende nicht beseitigt werden können. Schätzungen zufolge wird es im Jahr 2000 in Österreich um etwa 350.000 Wohnungen zuwenig geben. Wenn nichts unternommen wird.

Die Verrohung der Sitten hat am 1. Jänner 1986 begonnen. Damals gestattete der Gesetzgeber den Hausherrn, Kategorie-A-Wohnungen (mit Zentralheizung, Bad und WC) „angemessen“ zu vermieten, was eine faktische Freigabe der Mietzinse für diese gehobene Art von Unterkünften bedeutete. Die Gesetzesänderung erwies sich – wie die meisten Mietrechtsnovellen – als ein Teil jener Kraft, die das Gute will und das Böse schafft. Der Hintergedanke der Politiker war damals, die Hausherrn mittels lukrativer Vermietungsmöglichkeiten dazu zu bringen, den in 70 Jahren strengerer Mietenreglementierung verlotterten Hausbestand gründlich zu sanieren. Das gelang nur allzugut. Als bald wurde in den Mietshäusern gehämmert, gebohrt und gestrichen.

Gleichzeitig wurde damit die größte Spekulationslawine der Zweiten Republik losgetreten. „Die Preise für Kategorie-A-Wohnungen haben sich in den letzten sieben Jahren ver-

vierfacht“, klagt Mieterschützer Faymann. Die Aussicht, mit Wohnungen endlich wieder nach Herzenslust verdienen zu können, trieb die Hausherrn in einen wahren Sanierungsrausch. Der Anteil der Kategorie-A-Wohnun-

**Familie Todorovic:**  
„Wohnglück in Wien-Leopoldstadt“  
Dusche und WC in Küche:  
5000 Schilling Miete für Kategorie A



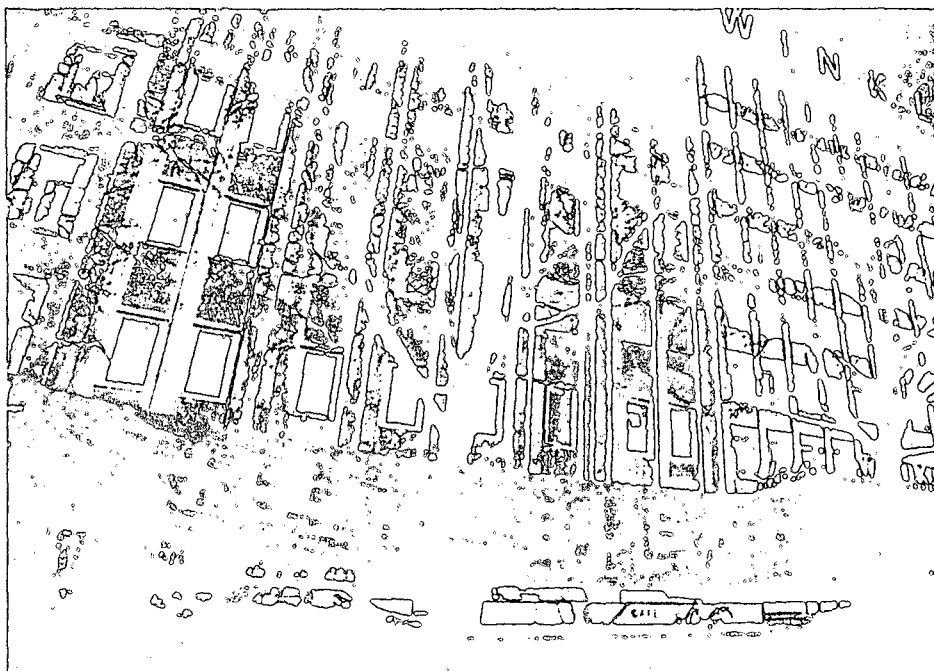
gen im Wiener Althausbestand sprang von 3,3 Prozent im Jahre 1985 auf mittlerweile gut 80 Prozent.

Für die rund 200.000 Wohnungssuchenden in Österreich wurde jedoch die Welt der schönen neuen Fassaden zunehmend zum Alptraum. Sie mögen den freien Wohnungsmarkt als ungefähr so angenehm empfinden wie die Russen die Einführung der Marktwirtschaft: Es gibt genug Angebot, nur kann es sich der Durchschnittsverdiener nicht leisten. An Luxuswohnungen mit Marmorbädern und Stuckdecken oder Dachbodenausbauten um 200 Schilling pro Quadratmeter besteht kein Mangel. Erschwingliche Wohnungen gibt es jedoch so gut wie gar nicht.

Dafür leben die Immobiliengesellschaften umso besser – und verdienen ihr Geld oft mit unsauberen Mitteln.

Auf besonders lukrative Nutzung von Althäusern ist die Firma ESTA/IMO spezialisiert. Die Firmengruppe (zu einer Stellungnahme war der Geschäftsführer Jeoshua Herszkowitz nicht zu erreichen) hat in den vergangenen drei Jahren rund hundert Häuser gekauft und geht stets nach dem gleichen Schema vor: Kündigung des Hausmeisters, völlige Verwahrlosung des Gebäudes, Einquartierung von Zuwanderern. Ihnen verpassen die Eigentümer Sechsmonatsmietverträge und zwingen sie massenweise in Winzigwohnungen.

Die Bewohner des Hauses Große Stadtgutgasse 14 in der Wiener Leopoldstadt wissen, wie es sich in einem ESTA/IMO-Objekt lebt. Schon der Hausflur besticht durch Baufällig-



keit und Uringeruch, das Stiegenhaus ist übersät mit Unrat. Das Haustor wird schon längst nicht mehr versperrt, die Postkästen sind offen. Nach zweieinhalb Jahren im Besitz der ESTA ist bloß noch etwa die Hälfte der 50 Wohnungen des Althauses von langjährigen Hauptmietern bewohnt. Die anderen haben das Weite gesucht.

Auf Nummer 48 wohnt Familie Todorovic. Sechs Personen – Vater, Mutter, drei Kinder und Großmutter – hausen hier auf rund 40 Quadratmetern. Knäuel von elektrischen Leitungen hängen herum, die Wohnung ist feucht, neben den Fensterstöcken läßt das Mauerwerk den Blick nach draußen frei. Die Innenarchitektur ist von erlesener Güte. Die Hausherren haben dankenswerterweise ein Klosett und eine Dusche einbauen lassen. Mitte in der kleinen Küche. Dafür zahlen die Todorovics den Kategorie-A-Mietzins: 5000 Schilling im Monat.

Die Jugoslawen haben derzeit gute Chancen, ihren Einjahresmietvertrag in einen unbefristeten zu verwandeln, denn der Vermieter hat den Räumungstichtag übersehen. Zum ersten Mal seit rund zehn Jahren Wohnen in Österreich hätte die Familie damit eine Wohnung für länger als zwölf Monate gefunden. Befristete Verträge zwingen die Fremden von einem Haus ins andere und machen sie so zu Nomaden der Neuzeit. Oft nimmt sich der Hausherr persönlich um das Übersiedlungswohl seiner Mieter an. Auch Familie Todorovic ist schon länger in den Händen der ESTA-Leute: Zuletzt wurden sie aus einem ihrer Häuser im dritten Bezirk in die Leopoldstadt transferiert.

Solche Kurzzeitverträge sollen aber bald der Vergangenheit angehören. Mit dem neuen Bundeswohngesetz sollen die Sechsmontatsverträge verboten werden.

Möglichkeiten zum Mißbrauch gibt es aber

trotzdem noch in Hülle und Fülle. Besonders beliebt: die Scheinuntermietern.

Das Prinzip ist einfach und profitabel: Als Hauptmieter tritt eine Gesellschaft auf, die die Wohnungen untervermietet. Der Vorteil für den Hauseigner: Die Untermieten unterliegen nicht den Mietzinsbeschränkungen des MRG, der Untermieter selbst genießt keinen gesetzlichen Kündigungsschutz. Ihn kann der Wohnungseigentümer demnach schnell loswerden: Er kündigt den Hauptmieter, der erhebt gegen die gerichtliche Kündigung keinen Einspruch, und flugs kann auch der Untermieter hinauskomplimentiert werden.

Der Trick dabei: Nur selten kann nachgewiesen werden, daß Hauseigentümer und Hauptmiet-Gesellschaft zusammenspielen. Nur das wäre illegal. Natürlich gibt es auch legale Schlupflöcher. Wird nicht eine Gesellschaft, sondern ein gemeinnütziger Verein zwischen Eigentümer und Untermieter geschaltet, so ist alles geritzt.

Die Bama Liegenschaftsverwertung GmbH des Karl Machovits war so ein Untervermiet-Multi. Der sogar in dieser Branche als berüchtigt betitelte Machovits ist auf seiner Gratwanderung zwischen skrupelloser Geschäftemacherei und glattem Betrug wohl auf der falschen Seite abgestürzt. Seit Ende Jänner dieses Jahres hat er selbst eine preisgünstige Bleibe ausgefaßt. Er sitzt, wegen des Verdachts, Wohnungen doppelt vermietet und illegale Ablösen kassiert zu haben, in Untersuchungshaft. Der Schaden soll zwischen fünf und zehn Millionen Schilling betragen.

Die häufigsten Opfer dieses zynischen Spielchens sind Ausländer. Gespielt wird es auch vom Wiener Häuserhai-Duo Helmut Langer & Alexander Meryn. In ihrem Haus in der Vorgartenstraße 139 im zweiten Wiener Gemeindebezirk bei-

spielsweise vermitteln ein Pole und eine Rumänin ein gut Teil der Behausungen an ihre Landsleute.

Die ursprünglichen Altwohnungen wurden in Einzimmerobjekte mit jeweils acht bis zwölf Quadratmetern unterteilt. Schlauchartige Kämmerchen, die um 4000 bis 6000 Schilling vermietet werden. Sehr viel Geld für die Neuankömmlinge aus dem Osten – also teilen sie sich die winzigen Absteigen mit Leidensgenossen. Nicht selten beherbergen acht Quadratmeter acht Leute. Im Keller übernachten – dem Hausverwalter angeblich unbekannte – Gäste, am Dachboden wärmen sich schon mal Herbergssuchende am Lagerfeuer. Eingangsflur, Keller und Hof dienen als Pissoir.

Dem Verwalter des Etablissements. Gerhard Brichard, ist das alles wirklich sehr unangenehm. Sein konstruktiver Vorschlag für die Lösung des Problems: „Die Gemeinde sollte hier in der Gegend endlich eine öffentliche Bedürfnisanstalt errichten.“

Probleme wie dieses sind nicht bloß auf die Bundeshauptstadt beschränkt. In einem Linzer Keller etwa wurden 55 Ägypter auf 35 Quadratmeter zusammengepfercht. Nachdem der Wohnskandal aufgefliegen war, wurde der Keller prompt geräumt – die Ägypter sind seither obdachlos.

Auch die Eigentümer der Wiener WLW-GmbH, der Advokat Ronald Itzlinger und sein Kompagnon Josef Fuchshuber, schätzen Ausländer als Einnahmequelle. Die WLW besitzt rund sechzig Wiener Häuser samt 2500 Wohnungen. Ihr Unternehmensziel: „Wir sanieren Althäuser, um lebenswürdige Wohnungen zu schaffen. Wir sind Wohnungshändler für den kleinen Mann.“

Das geht so: Die WLW kauft heruntergekommene Häuser, siedelt die Altmieten ab und verkauft die Substandardwohnungen um etwa 10.000 Schilling pro Quadratmeter. Die neuen Eigentümer erhalten die Auflage, die Wohnungen zu sanieren. Die WLW verspricht dafür, den Rest des Hauses „auf Vordermann zu bringen“ (Fuchshuber).

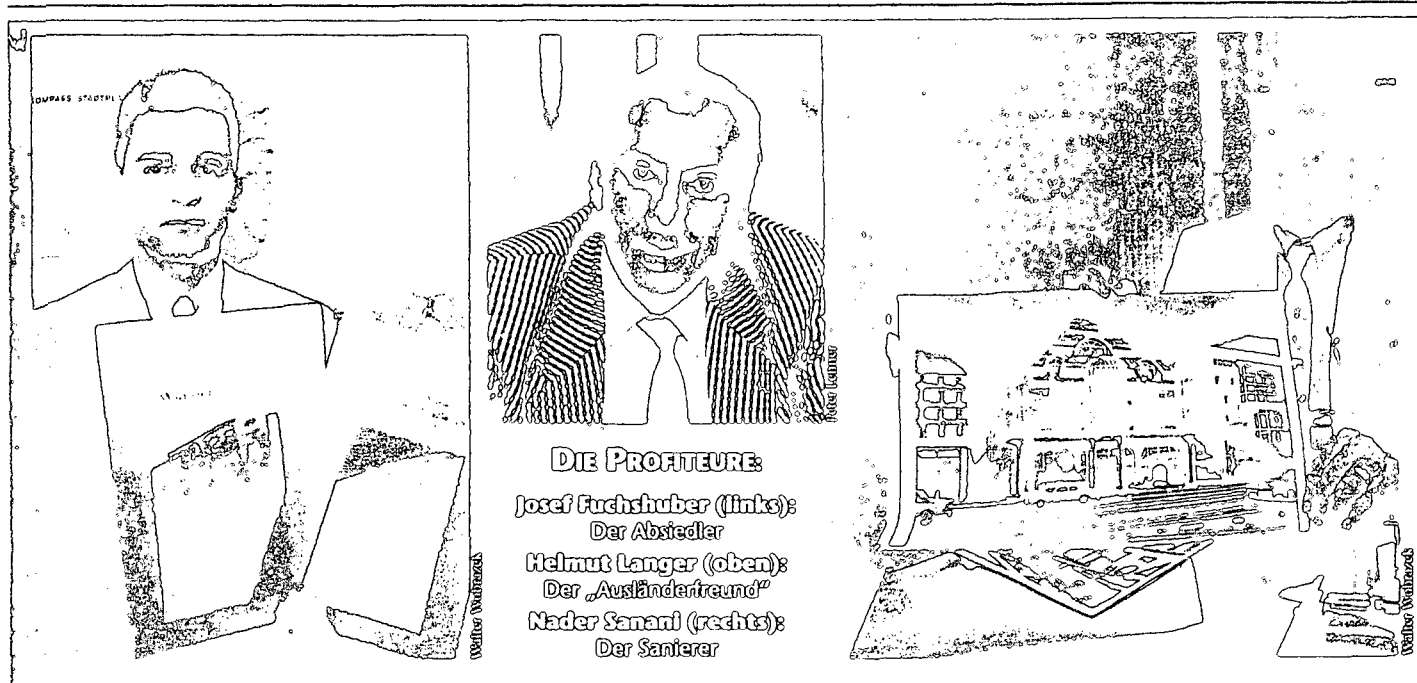
Das aber dauert. Die Leopoldstadt, wo Itzlinger & Co drei besonders üble Häuser besitzen, mag der Advokat gar nicht: „Den zweiten Bezirk sollten sie zuschütten.“

Die Parifizierung von Wohnhäusern hat oft auch für die Käufer Vorteile, denn auch sie können damit weiterspekulieren. Eigentumswohnungen unterliegen den lästigen Einschränkungen des Mietrechtsgesetzes dann nicht, wenn sie bis zu zehn Jahren befristet

### Der Aufwand fürs Wohnen

Anteil der Haushalte	Haushaltsnettoeinkommen	Anteil der Wohnkosten
unter 25 %	unter 12.810	über 41 %
25 %	12.810 bis 19.270	27 % bis 41 %
25 %	19.270 bis 26.970	20 % bis 27 %
25 %	über 26.970	unter 20 %

## Titelgeschichte



vermietet werden. Der fromme Wunsch der Gesetzgeber war es, mehr Wohnungen auf den Markt zu bekommen. Statt dessen hat sich die Ausnahmeregelung als ideales Schlupfloch zur Umgehung des Mieterschutzes bewährt.

Überhaupt gibt es im Mietrechtsgesetz mittlerweile „bereits mehr Ausnahmen als Regeln“, klagt Mietervertreter Faymann. Dadurch habe sich ein wahres Spekulationskarussell in Gang gesetzt.

Tatsächlich ließ die Aussicht auf höhere Mieterträge den Wert der Zinshäuser enorm steigen. Ende der achtziger Jahre brach der Immobilienboom los. Die teurer gewordenen Immobilien schraubten zwangsläufig die Mietzinse hinauf, denn um eine Rendite von 20 Millionen statt von zehn Millionen zu erwirtschaften, gilt es, die Einnahmen zu verdoppeln.

Also setzen die Eigentümer alles daran, mög-

lichst viele Wohnungen neu zu vermieten. „Wir öffnen noch immer bei jedem Mieter, der auszieht, eine Flasche Champagner“, erzählt Ruben Albrecht Eingärtner, Vorstandsmitglied der CA Immobilien Invest AG, stolz.

Doch die großen Immobilienfonds der Banken, die sich immer größere Stücke des Zinshauskuchens einverleiben, halten sich strikt an legale Methoden – glauben doch ihre Bankmütter immer noch, sie hätten einen Ruf zu verlieren.

Selbstverständlich sind auch die Versicherungen dick im Immobiliengeschäft. Ständig sind sie auf der Suche nach Veranlagungsmöglichkeiten für ihre Milliardenrückstellungen. Mit ihren prallgefüllten Kassen stechen die Asskuranten locker jeden Mitbewerber aus: Sie können praktisch jeden Preis bezahlen.

Für Aufruhr sorgte das vergangene Woche in der Stadt Salzburg. Die Bürgerliste Salzburg legte eine minutiöse Dokumentation über ominöse Wertsteigerungen im zentrumsnahen Andra-Viertel vor. So manche Liegenschaft hat ihren Wert innerhalb eines Jahres verdoppelt und verdreifacht. Viele Häuser hat die Wiener Städtische Versicherung, ohne mit der Wimper zu zucken, zu exorbitanten Preisen erworben. So habe die Städtische für den Hotel-Winkler-Komplex rund 132 Millionen Schilling (etwa 100.000 Schilling pro Quadratmeter Grundfläche) auf den Tisch geblättert.

Die Konsequenzen solcher Anlagementalität bleiben nicht aus. Zum einen wollen auch die Versicherer Renditen von vier, fünf oder mehr Prozent auf den Kaufpreis erwirtschaften und müssen so saftige Mieten verlangen. Zum anderen treiben sie die Grundstückspreise in die Höhe, die wiederum in die Kalkulation der Miet- und Wohnpreise einfließen müssen.

Entwicklungen, die die österreichischen

Mieter mit zunehmendem Unmut registrieren und scharenweise bei den entsprechenden Interessenverbänden Schutz suchen lassen. „Allein in Oberösterreich haben wir im vergangenen Jahr 1000 neue Mitglieder gewonnen“, freut sich Sonja Toifl-Campregher von der Linzer Mietervereinigung. In Wien gingen die Leute sogar auf die Straße – am 6. März demonstrierten an die 3000 Entnervte „gegen die neue Wohnungsnot“.

Das schreckt nun auch jene auf, die privat von Wohnqualen verschont bleiben: die Politiker.

Eifrig bemühen sie sich nun um stimmenwährende Schadensbegrenzung und basteln an einem neuen Bundeswohngesetz.

Die letzte Novelle zum MRG im Jahr 1986, so geben selbst die Koalitionsverhandler hinter vorgehaltener Hand zu, ist ein Flop geworden. Mietwohnungen sind noch immer rar, das Ablöseunwesen ist auch noch da.

Es dürfte wohl auch jede weitere Mietrechtsanierung überleben. Arbeiterkammer-Experte Franz Köppl: „Die Hauseigentümer erhalten so un versteuertes Zusatzeinkommen, das sie auch nicht in die Mietzinsreserve fließen lassen müssen.“ Und die Mieter handeln sich gerne mit einer hohen Ablöse geringere Monatsmieten aus (siehe Tabelle: Aktuelle Mietzinse).

Der Konsens, zu dem sich die Koalitionspartner in Sachen Wohnen bis jetzt durchringen konnten: Die Preise für Kategorie-A-Wohnungen sollen auf den Boden zurückgeholt werden. Für sie darf derzeit ein „angemessener“ Mietzins verlangt werden; was darunter zu verstehen ist, wird im gültigen Gesetz aber nicht näher definiert. Meistens ist „angemessen“ ein Synonym für „sehr hoch“.

Das neue Paragraphenwerk wird nun ein Kalkulationsschema festlegen und das alte Kategoriensystem abschaffen. Die Qualitätsunterschiede

## Aktuelle Mietzinse

Kat. A	Kat. B	Kat. C	Kat. D
DURCHSCHNITTliche MIETE OHNE ABLÖSE			
120,-	90,-	60,-	
DURCHSCHNITTliche MIETE MIT ABLÖSE PRO M <sup>2</sup> :			
65,-	50,-	32,-	-
+ 4.000,-	+ 2.750,-	+ 2.400,-	
KATEGORIEMietzinse (Laut MRG)			
29,60%	22,20%	14,80%	

Kategorie D: Wasser oder WC außerhalb der Wohnung oder Unbrauchbarkeit der Wohnung.

Kategorie C: Brauchbare Wohnung mit Wasser und WC innen.

Kategorie B: Brauchbare Wohnung mit Wasser und WC innen, Vorraum, Zimmer, Küche oder Kochnische, Badgelegenheit oder Badnische.

Kategorie A: Brauchbare Wohnung, mindestens 30 m<sup>2</sup>, Wasser und WC innen, Zimmer, Küche, Vorraum, Badgelegenheit oder Badnische, zentrale Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung, die alle Wohnräume versorgt.

1) Seit 1986 freigegeben.

## BANKEN

der einzelnen Mietobjekte sollen künftig mit Preisauf- bzw. abschlägen berücksichtigt werden.

Ein sozialpartnerschaftlicher Beirat im Justizministerium soll den Richtwert errechnen. Wie hoch dieser sein soll – darüber tobt ein erbitterter Kampf. Auf der einen Seite stehen die Mietervertretungen, die AK und die SPÖ Wien, für die jeder Preis über 45 Schilling pro Quadratmeter bereits Wucher ist. Auf der anderen Seite stehen die Hauseigentümer und die ÖVP, die hohnlächelnd damit argumentieren, daß damit ja nicht einmal der größte europäische Hausherr, die Gemeinde Wien, auskomme.

Hauseigentümer rechnen vor, daß die „gerechte“ Miete bei durchschnittlich 50 bis 70 Schilling liegen müßte. Damit könnte der Hauskauf refinanziert und eine Rendite von etwa sechs Prozent abgedeckt werden.

Muß auch noch saniert werden, wird es teurer: 100 Schilling je Quadratmeter, so schätzt ein Wiener Immobilienhändler, seien da wohl eher die Untergrenze.

Kosten, die einer Durchschnittsfamilie mit Platzbedarf für 100 Quadratmeter auch schon über den Kopf wachsen würden. Immerhin beträgt das Nettoeinkommen der Hälfte der österreichischen Haushalte weniger als 19.000 Schilling (siehe Tabelle: Der Aufwand fürs Wohnen). Ein möglicher Lösungsansatz: Cash vom Staat für die sozial Schwächeren, sprich Subjektförderung.

Die könnte noch dringlicher werden, wenn die Politiker sich trauten, in bestehende Verträge einzugreifen. Doch VP-Bautensprecher Otto Keimel spricht seinen Kollegen aller Couleurs aus der Seele: „Die Reform muß ohne Eingriff in bestehende Rechte erfolgen.“

Und damit bleibt eine Absurdität des österreichischen Wohnungsmarktes wohl noch bis ins nächste Jahrtausend bestehen. Denn wer heute gleich wie sein Nachbar wohnt, zahlt noch lange nicht gleich viel. Der Grund heißt Friedenskrone. So wurde noch 1988 für 13 Prozent aller Wiener Wohnungen eine Monatsmiete von nur einem Schilling pro Quadratmeter eingehoben. Der Nachbar daneben zahlt heute oft das 120fache.

Derartig günstige Wohnungen eröffnen beste Chancen für Geschäfte der anderen Art: die Mieterspekulation. Am Programm steht neben dem Horten von Billig-Wohnungen auch die profitträchtige Untervermietung. Zu Preisen, die selbst abgebrühte Immobilienmakler kaum verlangen würden.

Zwar gibt es Gerichtsurteile, die über 200prozentige Preisaufschläge verbieten, aber einklagen traut sich das kaum ein Untermieter. Denn er genießt keinen Kündigungsschutz.

Nicht nur seine Hoffnung ruht nun auf dem Bundeswohngesetz. Auch die des SP-Bautensprechers Eder: „Wir wollen damit nichts anderes erreichen als einen funktionierenden Markt.“ Wer an die Erfüllung dieses Versprechens glaubt, gewinnt eine erschwingliche Wohnung.

**RENATE GRABER, ULLA KREMSMAYER, HELMUT WEIXLER**

## Hans im Pech

Die Girozentrale gestand bei der Bilanzpräsentation vier Milliarden Schilling Verlust ein – tatsächlich sind es noch um 1,6 Milliarden mehr.

**D**er Schachzug der Giro-Bosse war wirklich von genialer Schlitzohrigkeit: Zwei Wochen vor der Präsentation der GZ-Bilanz 1991 flöteten sie mitten im infernaln Medienwirbel des großen Showdown in der Bank Austria, bei dem drei ehemalige Länderbank-Vorstände aus ihren Direktorensesseln geschossen wurden, ihre eigenen roten Zahlen hinaus.

Vier Milliarden Schilling Miese – Wertberichtigungen und Rückstellungen – gingen da im Getöse der Länderbank-Berichterstattung sang- und klanglos unter.

Bei der offiziellen Präsentation der Bilanz am Freitag, den 13. (März 1992), war die Luft der Empörung bei den Medien draußen, und Giro-General Hans Haumer konnte die inflationsbereinigt um fast zwei Prozent geschrumpfte Bilanzsumme nominell als „kontrolliertes“ Wachstum auf 313 Milliarden Schilling verkaufen. Das ordentliche Ergebnis der Bank konnte sich auch durchaus sehen lassen. Das Teilbetriebsergebnis, wichtigste Kennzahl für die Ertragskraft einer Bank, konnte gar um fast zehn Prozent verbessert werden. Ein Spitzenwert unter den österreichischen Banken im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Das außerordentliche Ergebnis war allerdings das schlechteste in der Geschichte des Hauses. „Wir haben reinen Tisch gemacht und auch noch die letzten Leichen aus dem Keller geholt. Dieses Begräbnis für die Altlasten in der Bilanz 1991 ist zwar schmerzhaft, dafür haben wir jetzt aber klinisch saubere Bücher“, gab sich ein GZ-Sprecher zukunftsfröh. So hat die GZ die Vorsorgen für Länderrisiken von 52 auf 68 Prozent aufgestockt, und die Gesamtvorsorgen für „alle nur im entferntesten erkennbaren Risiken“ wurden von 44 auf 56 Prozent erhöht.

GZ-Vorstandsmitglied Herbert Lugmayr übte sich vor lauter Vorsorge-Euphorie sogar keck in Medienkritik: Es sei „niveaulos“, Vorsorgen mit Verlusten gleichzusetzen, was den heimischen Banken vor allem auch international sehr schaden könne. Und sein Vorstandsvorsitzender Hans Haumer meinte gar: „Ein hoher



**Herbert Lugmayr:**  
Auf dem Absprung?

Risikopolster ist für eine Bank keine Schande, sondern ein Segen.“

Dieser Chuzpe kann nur frei nach Torbergs Tante Jolesch entgegengesetzt werden: „Gott möge abhüten vor allem, was noch ein Segen ist.“

Denn großzügig hatten Haumer, Lugmayr & Co bei der Präsentation ihres Zahlenwerks eine Position unter den Tisch fallen lassen: Neben den vier Milliarden Schilling „Zuführung zu den Vorsorgen in Form von Wertberichtigungen und Rückstellungen“ mußten zusätzliche 1,6 Milliarden Schilling tatsächlich ab-

sprechen: in den Rauchfang, geschrieben werden. Dieser Totalverlust teilt sich ziemlich exakt 50:50 auf Wertpapiere und Beteiligungen auf.

Bei den Wertpapieren mußte etwa die knapp vor deren Bankrott von GZ und Länderbank gemeinsam platzierte Optionsanleihe der Schweizer „Omni-Holding“ de facto total abgeschrieben werden. Aber auch „IGM-Aktien“ und die mißglückte Platzierung der „Österreichischen Magnesit AG“ (ÖMAG) – diese benötigt zudem 750 Millionen Schilling Wertberichtigung – mußten zumindest teilweise auf der Verlustseite gebucht werden. Bei den Beteiligungen betraf der Abschreibungsbedarf vor allem das Ausland (Lugmayr: „Da sind wir wie alle Banken von Glanz und Gloria weit entfernt“): 300 Millionen bei der Problemtochter „Bankinvest Zürich“ und 200 Millionen bei deren Londoner Stiefschwester „GZ Capital Markets“ sind da nur „Dark“-Lights.

Die Zahlen aus dem geheimen Wirtschaftsprüferbericht der GZ werfen auch Schlagschatten auf deren größten Aktionär, die Bank Austria. Bei der Fusion der Wiener Zentralsparkasse (Z) – mit rund 27 Prozent Teilhaber an der Giro – mit der Länderbank wurden beide Häuser von einer Reihe internationaler und heimischer Wirtschaftsprüfer bewertet, um ein faires Austauschverhältnis für die Aktien zu ermitteln.

Die „größte und wertvollste Tochter“ (so Z-Generaldirektor Alfons Haiden stets neckisch über die GZ-Beteiligung) floß selbstverständlich in den Preis ein: Die amerikanischen „Salomon Brothers“ ermittelten damals einen