

# KLS - Kremser Linke Stadtbewegung

Krems, 25. Juni 2024

Die unterzeichneten Gemeinderäte der Stadt Krems stellen folgenden

## **Dringlichkeitsantrag gem. § 25/2 STROG**

**Betreff:** GEDESAG – MieterInnen helfen - Drohende Massendelogierungen verhindern

### **Begründung der Dringlichkeit:**

Derzeit sind hunderte MieterInnen der GEDESAG in Krems verzweifelt, weil die Mieten weit bis zum Doppelten über der Inflationsrate/Lohn- und Pensionsanhebungen erhöht wurden und/oder Nachbelastungen für 2023 im vierstelligen Bereich zugestellt wurden. Die Menschen insbesondere mit schwachen Einkommen wurden von diesen immensen Mehrkosten nicht nur überrascht, sondern sind in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit überfordert.

Offensichtlich ist das Geschäftsmodell „GEMEINNÜTZIGKEIT“ gescheitert, da das Risiko steigender Annuitäten seitens der gesetzlichen Bestimmungen rein auf die Mieter und Wohnungsbesitzer überwältigt wurde. Mieten der GEDESAG die in den letzten 2 bis 3 Jahren um bis zu 25% und teils auf 14 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen sind, haben mit Gemeinnützigkeit nichts mehr gemeinsam.

Es müssen daher sofort Maßnahmen ergriffen werden, um eine drohende Überforderung der Sicherungssysteme und der Sozialbudgets zu verhindern, denn viele GEDESAG-MieterInnen können sich die plötzlichen Mehrforderungen nicht sofort leisten und wären in weiterer Folge von Wohnungsverlust betroffen.

### **Begründung des Sachverhaltes:**

Mit dem Besitz von 99% der Anteile der GEDESAG durch die Stadt, ist diese Wohnbaugesellschaft das größte stadteigene Unternehmen. Tausende Kremser BürgerInnen sind GEDESAG-Kunden und so in direkter existenzieller Abhängigkeit von der GEDESAG.

Ihre Hoffnung war es, bei einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Krems eine kostengünstige Wohnung zu finden. Es ist fraglich, ob den MieterInnen verständlich kommuniziert wurde, dass sie das alleinige Risiko von Zinssteigerungen zu tragen haben.

Während die Stadt Krems selbst durch kluge Verhandlungen mit den Banken seine Zinsbelastungen unter dem Prinzip der Risikominimierung gut verwaltet hat, werden bei der GEDESAG die MieterInnen zur Kasse gebeten, um die drastischen Zinserhöhungen der variabel verzinsten Wohnbaudarlehen zu bezahlen. Die Konsequenz sind Mieterhöhungen von bis zu 20 Prozent innerhalb eines Jahres.

Mietnachzahlungen für das Jahr 2023 von über 1.100 € sind keine Seltenheit. Eine rechtzeitige Vorwarnung durch die GEDESAG ist nicht erfolgt, obwohl die GEDESAG die enorme Steigerung beim Annuitäten-Dienst hätte erkennen müssen. Die Nachzahlungen und Mieterhöhungen sind ein Schock besonders für Geringverdiener und Alleinerzieherinnen, die durch Inflation und hohe Energiepreise schon sehr belastet sind.

./.

Wenn dann noch eine alleinstehende Mutter mit 3 kleinen Kindern, für Ihre 2024 bezogene Wohnung die Betriebskostennachzahlung der 2023 lehrstehenden Wohnung aufgebremst erhält, ist die Verzweiflung riesig. Die Begründung der GEDESAG, dies sei durch ein altes OGH-Urteil rechtens muss diese Mutter an der Gerechtigkeit unseres Rechtssystems zweifeln lassen.

Es muss sichergestellt sein, dass die Gemeinnützigkeit beim geförderten Wohnbau tatsächlich das Gemeinwohl fördert und MieterInnen nicht Opfer der Finanzgebarung der GEDESAG werden. Die Mieten der Gemeinde-/KIG-Wohnungen steigen aktuell weit weniger, da das Mietgesetz den Verbrauchspreisindex als max. Grenze der Erhöhungen vorgibt. Bei der GEDESAG hebt jedoch die Gemeinnützigkeit das Mietgesetz zu Lasten der MieterInnen aus. Hier muss die Stadt als Fast-Alleinbesitzerin der GEDESAG ihren Einfluss zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger geltend machen.

### **Antrag:**

*Der Gemeinderat der Stadt Krems möge beschließen:*

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Krems fordert die GEDESAG auf, im Zusammenhang mit den kürzlich ergangenen, äußerst hohen Betriebskostenabrechnungen keine Delogierungen durchzuführen.*
- 2. Der Gemeinderat der Stadt Krems fordert die GEDESAG weiters dazu auf, zu prüfen ob im Sinne der Gemeinnützigkeit, des Allgemeinwohls und der moralischen Verantwortung die hohen Annuitätenanteile der Rechnungen aus den beträchtlichen Rücklagen der GEDESAG beglichen werden können, um die Betroffenen zu entlasten.*
- 3. Der Gemeinderat der Stadt Krems fordert das Land Niederösterreich als Fördergeber für viele GEDESAG MieterInnen dazu auf, die gestiegenen Annuitätenanteile künftig in die Berechnung für die Förderungen der MieterInnen mit einfließen zu lassen, so dass soziale Härten künftig abgefedert werden.*
- 4. Da Interventionen und Vorschläge seitens der Stadtpolitik wegen den Bestimmungen des Aktiengesetzes bei der GEDESAG kaum Umsetzbar sind, muss man sich fragen ob nicht eine Umwandlung in eine Wohnbau-Genossenschaft zielführend wäre. Dies möge mit im sozialen Wohnbau sachkundigen Fachleuten diskutiert und das Ergebnis dem Bürgermeister als Eigentümervertreter als Bericht übermittelt werden. Der Bürgermeister möge den Bericht an den Gemeinderat weiterleiten.*

### **Die Antragsteller:**

Mag. Mahrer Wolfgang

Ronny Weißling

Nikolaus Lackner