

Krems, am 02.06.2025

Kontrollamt bestätigt: GEDESAG handelt ordnungsgemäß

Prüfungen bringen Klarheit über Mietpreisgestaltung und Verantwortung der Stadt

Krems – Das Kontrollamt der Stadt Krems hat die Mietzinsberechnung der städtischen Wohnbaugesellschaft GEDESAG für das Jahr 2023 umfassend geprüft. Die Analyse bestätigt: Die Berechnungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Ein ergänzendes Rechtsgutachten zeigt zudem die engen gesetzlichen Grenzen auf, innerhalb derer eine Gemeinde als Mehrheitseigentümerin einer gemeinnützigen Bauvereinigung agieren kann.

Der Gemeinderat hatte am 23. Oktober 2024 einstimmig beschlossen, das Kontrollamt mit einer Prüfung der Wohnbaugesellschaft GEDESAG zu beauftragen, die zu 99 Prozent der Stadt Krems gehört. Ziel der Prüfung war, die Rechtskonformität und Zusammensetzung der Mietzinsberechnung für das Jahr 2023 zu analysieren. Der Hintergrund: Viele Mieter:innen hatten die teils deutlichen Mietsteigerungen im Jahr 2023 kritisch hinterfragt. Am 27. Mai präsentierte Kontrollamtsleiter Klaus Bauer die Ergebnisse seines 103 Seiten starken Prüfberichts dem Gemeinderat. Im Fokus seiner Untersuchung standen fünf ausgewählte Kremser Mietobjekte im Alleineigentum der GEDESAG. Das Ergebnis: Die gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten und die Mietzinsberechnung erfolgte ordnungsgemäß. Der Gemeinderat nahm den Bericht einstimmig zur Kenntnis.

Hintergründe des Mietanstiegs

Die Analyse des Kontrollamts zeigt, dass die Mieterhöhungen im Jahr 2023 vor allem auf externe Rahmenbedingungen zurückzuführen sind. So stiegen die Annuitäten – der größte Bestandteil der Miete – aufgrund des Tilgungsplans der NÖ Wohnbauförderungsrichtlinie sowie des gestiegenen Zinsniveaus. Auch die allgemeinen Betriebskosten erhöhten sich durch die Inflation, insbesondere durch stark gestiegene Energiekosten. Weitere Faktoren im untergeordneten Ausmaß waren Anstiege bei Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen sowie Verwaltungskosten.

„GEDESAG hat keinen einzigen Fehler gemacht“

„Wir müssen endlich aufhören, die GEDESAG in den Schmutz zu ziehen. Sie ist eine sehr gut geführte, einwandfrei verwaltete Firma, die keinen einzigen Fehler gemacht hat. Das hat unser Kontrollamtschef eindeutig bewiesen“, kommentiert Bürgermeister Peter Molnar das Prüfergebnis.

„Es freut uns, dass das Kontrollamt zu dem Fazit gelangt ist, dass die von uns verrechneten Mieten korrekt sind und entsprechend der gesetzlichen Grundlagen erfolgten. Wir hoffen, dass dieser ausführliche und gut verständliche Bericht dazu beiträgt, das komplexe Thema der Entgeltberechnung von geförderten Wohnungen, auf die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anzuwenden ist, Personen, die damit nicht laufend befasst sind, näher zu bringen“, ergänzt GEDESAG-Vorstandsdirektorin Doris Molnar (nicht verwandt mit dem Kremser Bürgermeister).

Rechtsgutachten bestätigt eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten der Stadt

Ebenfalls am 23. Oktober 2024 beschloss der Gemeinderat, zusätzlich ein externes Rechtsgutachten einzuholen, das die Einflussmöglichkeiten einer Gemeinde als Mehrheitseigentümerin einer gemeinnützigen Bauvereinigung klären soll. Beauftragt wurde Universitätsprofessor Andreas Vonkilch. Das Gutachten, dessen Ergebnisse Kontrollausschussvorsitzender Wolfgang Mahrer dem Gremium nun präsentierte, kommt zum Schluss: Der Vorstand ist gesetzlich weisungsfrei und handelt unabhängig von Aufsichtsrat, Hauptversammlung oder einzelnen Aktionären. Die Mietzinsgestaltung folgt dem Kostendeckungsprinzip und darf weder zu hoch noch zu niedrig angesetzt werden. Eingriffe der Gemeinde in die Mietpolitik sind somit rechtlich ausgeschlossen. Einzig möglich wären indirekte Maßnahmen wie kommunale Gebührensenkungen oder die Unterstützung der Bauvereinigung durch günstigere Finanzierungen, etwa in Form eines Gesellschafterdarlehens. Solche Maßnahmen wären jedoch mit Kosten für die Gemeinde verbunden und sozial nicht treffsicher. Die Gemeinde kann laut Gutachten außerdem aus eigenen Mitteln einen Fonds einrichten, um sozial schwache Mieter:innen zu unterstützen – dieser existiert bereits.

GEDESAG ist an gesetzliche Bestimmungen gebunden

„Diese Ausführungen decken sich mit der Rechtsansicht des Vorstandes der GEDESAG über die Möglichkeiten, die das WGG einem (Mehrheits)eigentümer ermöglicht. Wir hoffen, dass diese externe Expertise zur Akzeptanz beiträgt, dass die GEDESAG in ihrem Tun an die zwingenden Bestimmungen des WGG gebunden ist und nicht davon abweichen darf“, erklärt Vorstandsdirektorin Doris Molnar. Der Gemeinderat nahm auch das Rechtsgutachten einstimmig zur Kenntnis.

Foto: Das Kontrollamt bestätigt, dass die Mietzinsberechnungen der GEDESAG im Jahr 2023 den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

© Stadt Krems, Abdruck bei Namensnennung honorarfrei

Rückfragen: Claudia Brandt, Tel. 02732/801-227
Magistrat der Stadt Krems, Stadtkommunikation, Marketing & Sales
Obere Landstraße 4, 3500 Krems