

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Genossenschaftswohnung: Wie die Miete nach dem WGG entsteht und wann du die Wohnung kaufen kannst

Gemeinnützige Bauvereinigungen verlangen ein kostendeckendes Entgelt. Wann du Anspruch auf den Kauf deiner Wohnung hast und welche Fristen danach gelten.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Bei einer Genossenschaftswohnung mietest du von einer gemeinnützigen Bauvereinigung. Für sie gilt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), das andere Regeln für die Miethöhe kennt als das Mietrechtsgesetz. Dazu kommt bei vielen geförderten Wohnungen ein gesetzlicher Anspruch, die Wohnung später zu kaufen. Hier findest du die wichtigsten Punkte, vom Finanzierungsbeitrag bis zur Spekulationsfrist.

Kostendeckung: Was die Bauvereinigung verlangen darf

Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss ein Entgelt vereinbaren, das ihre Aufwendungen für das Haus deckt. Es darf nicht höher, aber auch nicht niedriger sein als dafür nötig, wobei auch angemessene Verwaltungskosten und Rücklagen berücksichtigt werden [\[S1\]](#). Grundlage sind die gesamten Herstellungskosten: Baukosten, Grund- und Aufschließungskosten sowie sonstige Kosten wie Finanzierung und Bauverwaltung [\[S1\]](#).

Beim Erstbezug steht die endgültige Miete oft noch nicht fest. Sie ergibt sich erst nach der Endabrechnung des Bauvorhabens, die häufig einige Jahre nach dem Einzug vorliegt [\[S15\]](#).

Eine Ausnahme gilt für Häuser, deren Förderdarlehen begünstigt vorzeitig zurückgezahlt wurden. Dort kann sich das Entgelt nach Größe, Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung richten, also nach einem angemessenen Betrag statt nach den Kosten. Bei befristeten Verträgen ist dieser Höchstbetrag um 25 Prozent zu kürzen [\[S1\]](#).

Woraus sich dein monatliches Entgelt zusammensetzt

In das Entgelt dürfen insbesondere einfließen [\[S2\]](#):

- eine Abschreibung für Abnutzung oder, wenn abweichend, die Tilgung der Darlehen,
- die Zinsen für Fremdmittel und Förderdarlehen sowie eine begrenzte Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung,
- bei einem Baurecht der laufende Bauzins,
- der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag,
- ein Betrag für die Verwaltungskosten,
- Betriebskosten, Kosten gemeinschaftlicher Anlagen und laufende öffentliche Abgaben,
- Rücklagen in gesetzlich begrenzter Höhe und die Umsatzsteuer.

Ändern sich diese Grundlagen, etwa der Zinssatz eines Darlehens, ändert sich auch dein Entgelt, ohne dass es dafür eine eigene Klausel im Vertrag braucht. Die Bauvereinigung muss dir die Gründe bei der nächsten Vorschreibung schriftlich mitteilen [S2].

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist pro Quadratmeter gedeckelt. Die Obergrenze steigt mit dem Alter des Gebäudes und wird regelmäßig an die Inflation angepasst [S3]. Sind die Darlehen vollständig zurückgezahlt, sinken die kapitalbezogenen Bestandteile auf einen gesetzlich begrenzten, ebenfalls wertgesicherten Betrag pro Quadratmeter [S2]. Die jeweils aktuellen Werte muss dir die Bauvereinigung in der Vorschreibung nachvollziehbar machen.

Die neue Wertsicherungsbremse des Mieten-Wertsicherungsgesetzes gilt für Genossenschaftswohnungen grundsätzlich nicht. Ausgenommen sind Fälle, in denen das Entgelt nach dem oben beschriebenen angemessenen Betrag bemessen wird [S12].

Hast du Zweifel an der Höhe deines Entgelts, kannst du es vom Bezirksgericht prüfen lassen [S16]. In Gemeinden mit Schlichtungsstelle, zum Beispiel in Wien, beginnt das Verfahren dort; in den übrigen Bundesländern meist direkt beim Bezirksgericht [S17][S18].

Finanzierungsbeitrag: Was du beim Auszug zurückbekommst

Viele Bauvereinigungen verlangen beim Einzug einen Beitrag zu den Grund- und Baukosten. Endet dein Vertrag, bekommst du diesen Betrag zurück, vermindert um eine Abschreibung von 1 Prozent pro Jahr. Gerechnet wird ab der Benützungsbewilligung des Gebäudes oder ab dem früheren Erstbezug [S4]. Die Auszahlung muss binnen acht Wochen nach der Räumung erfolgen, soweit nicht berechnete Forderungen der Vermieterin abgezogen werden [S4].

Fiktives Beispiel: Ein Mieter hat beim Einzug 30.000 Euro Finanzierungsbeitrag bezahlt. Bei seinem Auszug ist das Haus seit zwölf Jahren bezogen. Abgezogen werden 12 Prozent, also 3.600 Euro, ausbezahlt werden 26.400 Euro.

Kaufoption: Wann du Anspruch auf Übertragung ins Eigentum hast

Seit der WGG-Novelle 2019 gilt für neuere Verträge, laut Arbeiterkammer Wien für Verträge ab 1. August 2019, ein gesetzlicher Kaufanspruch unter diesen Voraussetzungen [S6][S13]:

- Die Wohnung wurde mit öffentlicher Förderung errichtet, und die Förderung bestand noch, als du den Vertrag abgeschlossen hast.
- Die Nutzfläche ist größer als 40 Quadratmeter.
- Du hast neben dem Entgelt einen Einmalbetrag gezahlt, der über einer gesetzlichen Schwelle pro Quadratmeter liegt. Der Ausgangswert im Gesetz beträgt 50 Euro und wird jährlich zum 1. April an den Verbraucherpreisindex angepasst [S6].
- Seit dem Erstbezug des Hauses sind mehr als fünf, aber höchstens 30 Jahre vergangen [S5][S6].

- Die Bauvereinigung ist Eigentümerin des Grundstücks und nicht bloß Bauberechtigte [S5].
- Du bist österreichische Staatsbürgerin oder Staatsbürger oder nach dem WGG gleichgestellt. Auf den Kaufanspruch muss im Mietvertrag hingewiesen werden [S9].

Für ältere Verträge gelten Übergangsregeln mit anderen Fristen [S13]. Unabhängig davon kann die Bauvereinigung eine Wohnung auch freiwillig zum Kauf anbieten [S6].

So läuft der Kauf ab: Antrag, Fixpreis, Fristen

Den Antrag stellst du bei der Bauvereinigung, frühestens nach fünf und spätestens nach 20 Jahren Vertragsdauer. Pro Zeitfenster ist ein Antrag möglich [S8]:

Zeitfenster deines Vertrags	Anträge
6. bis 10. Jahr	einer
11. bis 15. Jahr	einer
16. bis 20. Jahr	einer

Die Bauvereinigung muss dir binnen drei Monaten schriftlich einen Fixpreis anbieten. Eine längere Frist bis höchstens sechs Monate kann vereinbart sein [S8]. Bleibt das Angebot aus, setzt auf deinen Antrag das Gericht den Preis fest, wenn die Bauvereinigung auch nach gerichtlicher Aufforderung binnen eines weiteren Monats nicht anbietet [S8].

Für die Annahme hast du sechs Monate. Mit der Annahme übernimmst du auch die anteiligen Verpflichtungen, vor allem offene Darlehen [S8][S5]. Hältst du den Fixpreis für überhöht, kannst du binnen sechs Monaten nach dem Angebot Einwendungen erheben. Stellt das Gericht offenkundige Unangemessenheit fest, setzt es den Preis auf Basis des Verkehrswerts neu fest [S7]. Deine Annahmefrist endet dann frühestens drei Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung [S8].

Wichtig für deine Planung: Die laufenden Mietzahlungen werden nicht auf den Kaufpreis angerechnet [S13]. Angerechnet werden aber dein abgewerteter Finanzierungsbeitrag und die übernommenen Darlehen, was den bar zu zahlenden Betrag senkt [S15].

Fiktives Beispiel: Eine Mieterin hat 2020 einen geförderten Vertrag mit Kaufanspruch unterschrieben. Ihr erstes Antragsfenster beginnt mit dem sechsten Vertragsjahr. Lässt sie es verstreichen, bleiben ihr noch die Fenster ab dem elften und ab dem sechzehnten Jahr, solange das Haus nicht älter als 30 Jahre ist.

Nach dem Kauf: Spekulationsfrist und Mietzinsgrenze

Wer über den Kaufanspruch erwirbt, ist 15 Jahre gebunden. Die Bauvereinigung erhält ein Vorkaufsrecht im Grundbuch. Verkaufst du innerhalb von 15 Jahren nach dem Kaufvertrag weiter, musst du ihr die Differenz zwischen dem bekanntgegebenen Verkehrswert und deinem Kaufpreis zahlen [S10]. Keine Nachzahlung fällt an, wenn du an Ehegatten, eingetragene Partner, Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkindern, Geschwister oder an Lebensgefährten mit mindestens drei Jahren gemeinsamem Haushalt überträgst [S10].

Vermietest du eine gekaufte geförderte Wohnung, gilt 15 Jahre ab dem ersten Kaufvertrag der Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Der Hauptmietzins darf dann den Richtwert deines Bundeslandes nicht übersteigen, bei Befristung ist er um 25 Prozent zu kürzen [S11]. Diese Regeln gelten für Anträge und Angebote nach der Novelle 2019; für ältere Fälle bestehen abweichende Bestimmungen [S14].

Vor einem Kauf lohnt sich eine Beratung, etwa bei der Arbeiterkammer oder einer Mieterorganisation.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Verschreibungen

Entgelt der letzten Jahre: Datum, Betrag, Bausteine wie Darlehen, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Betriebskosten

02 / Änderungen

Wann hat sich das Entgelt geändert? Schriftliche Begründung erhalten oder angefordert am ...

03 / Finanzierungsbeitrag

Betrag, Zahlungsdatum, Beleg; Datum der Benützungsbewilligung oder des Erstbezugs

04 / Auszug

Räumungsdatum; Auszahlung binnen acht Wochen fällig bis ...; erhaltener Betrag, Abzüge

05 / Kaufanspruch

Förderung bei Vertragsabschluss, über 40 m², Einmalbetrag je m², Hausalter, Grundeigentum, Hinweis im Vertrag?

06 / Antragsfenster

Vertragsdatum; Beginn 6., 11. und 16. Vertragsjahr eintragen; Antrag gestellt am ...

07 / Fixpreis-Angebot

Erhalten am, Preis; Annahme- und Einwendungsfrist sechs Monate bis ...; bar aufzubringender Betrag

08 / Nach dem Kauf

Kaufvertragsdatum; Bindung von 15 Jahren für Weiterverkauf und Vermietung bis ...

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 13](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kostendeckungsprinzip, Herstellungskosten, Ausnahme nach begünstigter Rückzahlung, Befristungsabschlag.

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 14](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Entgeltbestandteile, Änderung ohne Vertragsklausel, Mitteilungspflicht, Begrenzung nach Ausfinanzierung.

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 14d](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, altersabhängige und wertgesicherte Obergrenze.

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 17](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags, 1 Prozent Abschreibung pro Jahr, acht Wochen.

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15b](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voraussetzungen der nachträglichen Übertragung (über fünf Jahre seit Erstbezug, kein bloßes Baurecht, Übernahme der Darlehen).

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15c](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anspruch auf Übertragung, 30 Jahre, über 40 m², aufrechte Förderung, Einmalbetrag über 50 Euro pro m² mit Indexanpassung, freiwilliges Angebot.

[S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15d](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Fixpreis, Einwendungen binnen sechs Monaten, gerichtliche Festsetzung bei offenkundiger Unangemessenheit.

[S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15e](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Antragszeitpunkte und -fenster, Angebotsfrist drei Monate, gerichtliche Preisfestsetzung, Annahmefrist sechs Monate, Fristverlängerung nach Einwendungen.

[S9 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15f](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: anspruchsberechtigter Personenkreis, Hinweispflicht im Vertrag.

[S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15g](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vorkaufsrecht, 15 Jahre, Differenzbetrag, Ausnahmen für nahe Angehörige.

[S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 15h](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: 15 Jahre Vollanwendung des MRG, Richtwert als Obergrenze, 25 Prozent Abschlag bei Befristung.

[S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mieten-Wertsicherungsgesetz § 1](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ausnahme für Verträge im Anwendungsbereich des WGG, Rückausnahme bei § 13 Abs. 4 WGG.

[S13 / Arbeiterkammer Wien: Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Stichtag 1. August 2019, Übergangsregeln für ältere Verträge, keine Anrechnung der Miete auf den Kaufpreis.

[S14 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 39](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Übergangsbestimmungen zu §§ 15e bis 15h in der Fassung BGBl. I Nr. 85/2019.

[S15 / konsumentenfragen.at \(Sozialministerium\): Gemeinnützige Bauvereinigungen \(gbv\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: endgültige Miete erst nach Endabrechnung, Anrechnung von Finanzierungsbeitrag und Darlehen beim Kauf.

[S16 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 22](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: gerichtliche Überprüfung von Entgelt, Fixpreis und Rückzahlungsbetrag.

[S17 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz § 20](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendung der §§ 37 bis 40 MRG nach Maßgabe des § 22 WGG.

[S18 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Mietrechtsgesetz § 39](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorheriges Verfahren bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle), wo eingerichtet.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-033-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.