

JUNI 2024



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

The background image shows a view of Earth from space, with the blue atmosphere and white clouds of the planet curving over a dark, starry night sky. Three large, semi-transparent stars from the European Union flag are positioned in the upper left quadrant. The main title "So wohnt Europa" is overlaid in large, bold, yellow font.

So wohnt Europa

Österreichische Post AG - MZ 0202033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

**Mietervereinigung
ist klare Nummer 1**
Repräsentative Umfrage

**Bienenparadies
am Balkon**
Tipps und Tricks

**»Mieterschutz
muss drin sein«**
Neue EU-Richtlinie

Es gibt viele gute Gründe, **jetzt Mitglied** zu werden.



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

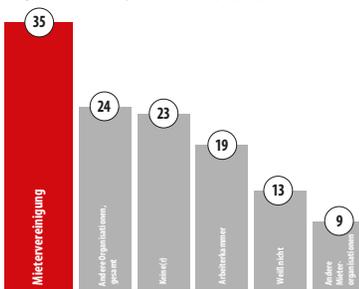
- ✓ Rechtsberatung in Miet- und Wohnrechtsfragen
- ✓ Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen und Kautionen
- ✓ Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten
- ✓ Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
- ✓ Überprüfung von Maklerprovisionen
- ✓ Mietvertragsberatung
- ✓ Energieberatung



So wohnt Europa
150 Millionen Europäer leben in Mietwohnungen. Wo liegen die Unterschiede, wo die Gemeinsamkeiten?
Seite 12



Welche Reformen braucht Europa?
EU-Parlamentarier Andreas Schieder im großen Fair-Wohnen-Interview.
Seite 4



Mietervereinigung ist klare Nummer eins!
Eine aktuelle Umfrage belegt nun eindrucksvoll, wie groß der Vorsprung auf sämtliche anderen Organisationen ist.
Seite 24

Dubios: Prozessfinanzierer behält Vergleichssumme **8**
Am Ende stand die Mieterin schlechter da als zuvor

Maßnahmen für ein leistbares Wohnen in der Steiermark **10**
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark

»Mieterschutz muss drin sein« **16**
Expertin Barbara Steenbergen über die neue EU-Richtlinie

»Wir vertreten 150 Millionen Menschen in Europa« **18**
IUT-Präsidentin Marie Linder im Interview

Kino-Event: »Die Vermieterin« **22**
Film-Highlight von Sebastian Brauneis

MVÖ ÖÖ erspart Mietern über 110.000 Euro **26**
Bericht aus der Mietervereinigung Oberösterreich

Jetzt 100-Euro-Reisegutschein sichern! **27**
Neue Aktion der Mietervereinigung

So machen Sie aus Ihrem Balkon ein Bienenparadies **28**
Ein Stück Natur auf einem kleinen Stück Beton

Betriebskosten-Abrechnung: Genaue Kontrolle lohnt sich **30**
Lassen Sie Ihr Geld nicht liegen

Europas Zukunft voller Grün und Kultur **32**
Hannes Heide über den *New European Bauhaus*-Award

Plus:

MVÖ intern ... **34**

Servicestellen ... **36**

Wie ist das eigentlich? ... **38**



Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn es um die Interessen der Mieter geht ist die Mietervereinigung ganz klar die Nummer eins! Das belegt eine neue, repräsentative Umfrage (mehr dazu auf Seite 24 in diesem Heft). Ich darf mich an dieser Stelle im Namen des gesamten Teams der Mietervereinigung für Ihr Vertrauen und Ihren Zuspruch bedanken. Das Ergebnis ist für uns alle ein Ansporn, weiter unermüdlich für leistbares Wohnen und Mieterrechte zu kämpfen.

Um die Interessen der Mieter geht es auch bei der Europawahl. Die vereinbarten Klimaziele machen weitreichende Adaptierungen beim Neubau und im Bestand von Wohngebäuden in ganz Europa nötig. Die Rahmenbedingungen für diese Änderungen hat die EU in der vor kurzem beschlossenen, neuen Gebäuderichtlinie geschaffen – und erstmals ist nun darin verankert, dass Mieter vor Gefahren, die Gebäudesanierungen mit sich bringen können, geschützt werden. Für diesen Durchbruch war eine letztlich mieterfreundliche Mehrheit im EU-Parlament entscheidend – siehe unser Interview mit Barbara Steenbergen ab Seite 16 in diesem Heft.

Mit Ihrer Stimme bei der Europawahl können Sie die mieterfreundlichen Stimmen im EU-Parlament stärken und so die Voraussetzungen dafür schaffen, dass anstehende richtungsweisende Entscheidungen wie die Reform des Beihilfenrechts den sozialen Wohnungsbau weiterentwickeln statt schwächen und damit die Perspektiven der Mieter in ganz Europa langfristig verbessern.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM
Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:
Mietervereinigung Österreichs,
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,
Tel. 05 01 95, Fax Dvw 92000
E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at

Chefredaktion: Martin Ucik
Produktion: Martin Ucik
Anzeigenleitung: Monika Jurisic
Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 26.250 Exemplare
(ÖAK, roll. Jahresschnitt 2023)



Coverfoto: buradaki/istockphoto.com - Montage
Zur besseren Lesbarkeit werden in FAIR WOHNEN personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Männer und Frauen beziehen, in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z. B. »Mieter« statt »MieterInnen« oder »Mieterinnen und Mieter«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler, Europaparlamentarier und SPÖ-Delegationsleiter Andreas Schieder: Interview zum Reformbedarf in Europa.

Welche Reformen braucht Europa?

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht Andreas Schieder, Delegationsleiter der SPÖ im EU-Parlament, mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die Bedeutung der kommenden Wahlen .

Georg Niedermühlbichler: Du bist vor fünf Jahren als Abgeordneter ins Europäische Parlament gewählt worden – zuvor warst Du Abgeordneter im österreichischen Nationalrat. Wie unterscheidet sich Deine Tätigkeit in Straßburg von jener in Wien?

Andreas Schieder: Es gibt viele Unterschiede in der Arbeitsweise zwischen Nationalrat und EU-Parlament und beide Häuser haben ihre guten und schlechten Seiten.

Während im Nationalrat die Debatte stärker ausgeprägt ist, ist das Europäische Parlament mehr ein Arbeitsparlament - die Debatten sind kürzer, die Verhandlungen dafür oft umso länger. Gleichzeitig geht es in Brüssel mehr ums Allianzen bilden, um seine politischen Ziele umzusetzen, auch über Länder- und Parteigrenzen hinweg. Mir bereitet es in diesem Zusammenhang viel Freude mit Kollegen aus ganz Europa zusammenzuarbeiten und voneinander zu lernen.

Du hast »Europa fair gestalten« als Slogan plakatiert. Was ist derzeit unfair an Europa?

Der gesamte Wohlstand in der Europäischen Union sinkt insgesamt und

ist gleichzeitig immer ungerechter verteilt. Ohne diese gerechte Verteilung verfestigen sich nicht nur Abstiegsängste, sondern auch die Skepsis gegenüber dem Funktionieren unseres demokratischen politischen Systems. Somit bedeutet die Teuerung und die immer eklatantere Ungleichverteilung von Reichtum einen enormen Stresstest für unsere liberale Demokratie.

»Teuerung und immer eklatantere Ungleichverteilung von Reichtum bedeuten einen enormen Stresstest für unsere liberale Demokratie.«

Was sind deiner Ansicht nach die großen Themen dieser EU-Wahl?

Leistbares Leben, Rechtsruck und Einflussnahme von Russland & Co., Klimaschutz, Migration.

Die Inflation ist in Österreich höher als im EU-Schnitt, vor allem die Preise des täglichen Lebens. Was sind aus deiner Sicht die Gründe dafür, dass Österreich im EU-Vergleich immer noch mit einer höheren Inflation zu kämpfen hat?

Die österreichische Bundesregierung hat im Vergleich zu anderen EU-Mitgliedsländern nicht die notwendigen Maßnahmen ergriffen und nicht beherrscht in die Preisbildung eingegriffen. Etwa in Form eines echten Mietpreiskegels. Darüber hinaus sind die teuren Einmalzahlungen wie sie die Bundesregierung durchgesetzt hat, keine nachhaltige Maßnahme, um die finanziellen Sorgen der Menschen aufzufangen. Der Vergleich mit Spanien oder Portugal zeigt, die hohe Inflation wäre zu verhindern gewesen und Vermögenssteuern sind durchsetzbar, wenn politisch gewollt.

Sollte die EU ihre Regeln für staatliche Beihilfen im sozialen Wohnungsbau ändern, um sicherzustellen, dass ein breiter Teil der Bevölkerung Zugang zu erschwinglichem Wohnraum hat?

Die Beihilfen sind bislang auf einkommensschwache Gruppen beschränkt. ►

Grundbedürfnisse wie Wohnen, Lebensmittel und Energie müssen immer für alle Menschen in Europa leistbar sein. Leistbares Wohnen ist dabei mittlerweile nicht mehr nur ein Thema, das ausschließlich einkommensschwache Gruppen betrifft. Auch mit einem besseren Einkommen ist es in vielen Städten Europas nur noch schwer bezahlbaren Wohnraum zu finden, der nicht einen Großteil des

effizientesten Methoden das Klima zu schützen und gleichzeitig langfristig den Geldbeutel zu schonen, ist Gebäude so zu sanieren und zu bauen, dass der Energieverbrauch reduziert wird. Davon sollen auch die Menschen profitieren, die in diesen Gebäuden wohnen.

In der neuen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäu-

wichtiger Schritt, um die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt besser einschätzen zu können.

Die EU wird von vielen als überbürokratisierte Institution wahrgenommen. Ist das so? Wie ließe sich ein näherer Kontakt zum Bürger herstellen, auch um transparent zu machen, welche Entscheidungen von wem getroffen wurden?

Die Entscheidungsprozesse sind oft schwer nachvollziehbar, weil sie eben nicht den gleichen Prozessen entsprechen wie auf nationaler Ebene. Gleichzeitig muss man sagen, dass die EU und insbesondere das EU-Parlament bereits die transparenteste Institution in Europa ist und wir uns laufend weitere Transparenzregeln auferlegen - das ist auch gut so. Wenn man sich also für ein Gesetz interessiert, kann man mit wenigen Klicks den Hergang eines Gesetzes nachvollziehen und sogar sehen, mit welchen Interessensvertretern sich EU-Abgeordnete oder Kommissare dazu getroffen haben.

Ich denke das Problem liegt nicht so sehr bei der mangelnden Transparenz, sondern bisweilen am mangelnden Interesse und der fehlenden Berichterstattung über das, was auf europäischer Ebene passiert. Das heißt nicht, dass es keinen Verbesserungsbedarf bezüglich der Gesetzgebungsprozesse in der EU gibt. Beispielsweise haben wir in den letzten Monaten und Jahren viele Blockaden im Rat der EU, beispielsweise durch Orbán, also unter den Vertreter der Mitgliedsstaaten beobachtet. Hier braucht es dringende Reformen, um schneller und effektiver Entscheidungen treffen zu können. Weniger einstimmige Entscheidungen wären beispielsweise eine sinnvolle Maßnahme.

Mit welchen Zielen geht die SPÖ in die EU-Wahl?

Den Menschen in Österreich zu vermitteln, dass ihre Rechte und ihr Wohlstand am besten durch ein geeintes und faires Europa geschützt werden.

Danke für das Gespräch.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler im Gespräch mit Europaparlamentarier Andreas Schieder.

Einkommens auffrisst. Wien ist mit dem hohen Anteil an sozialem Wohnbau ein Vorbild in ganz Europa. Wir Sozialdemokraten stehen dafür ein, dass Wohnen nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen darf, sonst braucht es Maßnahmen. Es wird eine der zentralen Aufgaben der nächsten EU-Kommission, das Thema »leistbares Wohnen« ganz oben auf die Agenda zu setzen und dafür auch europäische Investitionsmittel zur Verfügung zu stellen.

Ein wichtiges Thema ist der Klimaschutz und dieser betrifft auch den Wohnbau bzw. die Sanierung vom Gebäudebestand. Eine unserer Forderungen ist die Warmmieten-Neutralität (Mieterhöhungen sollen durch Energieeinsparungen ausgeglichen werden). Wie ist die Position der europäischen Sozialdemokratie in diesem Themenkomplex?

Klimaschutz und Wohnbau gehen miteinander Hand in Hand. Eine der

den wird nun die Einrichtung neuer Datenbanken zum Gebäudebestand, Renovierungsstatus etc. und sogar ein »Intelligenzfähigkeitsindikator« erhoben, während andererseits eine riesige Datenlücke klappt. Man weiß nämlich fast nichts über Vermieter. So werden in Österreich zum Beispiel keine Daten über die Anzahl der Vermieter, deren Struktur und die Anzahl der von ihnen vermieteten Objekte erhoben. Wie ließe sich diese Datenlücke auf nationaler bzw. europäischer Ebene schließen?

Datenlücken in der Vermietung sind ein großes Problem in Europa, insbesondere bei der Kurzzeitvermietung, die den Druck auf den Wohnungsmarkt in vielen Städten erhöht. Auf EU-Ebene haben wir das Problem aber bereits beim Schopf gepackt und Anfang dieses Jahres einen Beschluss verabschiedet, der mehr Transparenzverpflichtungen für große Anbieter von Kurzzeitvermietungsplattformen wie Airbnb & Co. einführt. Das war ein



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die ExpertInnen der Mietervereinigung beraten und helfen MieterInnen und WohnungseigentümerInnen in allen Wohnrechtsfragen! Als Mitglied der Mietervereinigung gehst Du beim Wohnen immer auf Nummer sicher.

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Rat und Hilfe. Seit 1911.

Dubios: Prozessfinanzierer behält Vergleichssumme

Eine Mieterin beauftragte einen »Prozessfinanzierer« mit der Überprüfung ihrer Miethöhe. Am Ende der Geschichte stand sie schlechter da als zuvor. Wie das?

Im März dieses Jahres kam Mieterin Sarah Ullrich* zu einem Beratungsgespräch bei MVÖ-Mietrechtsexpertin Anna Wolfschluckner. Die Mieterin wollte wissen, was getan werden kann, sollte sie für ihre Wohnung in Wien-Margareten zu viel Miete bezahlen.

Der vorgeschriebene Nettomietzins für die Altbau-Wohnung betrug rund 620 Euro. Auf den ersten Blick vielleicht ein korrekter Preis, bei genauerer Betrachtung erhärtete sich in der Folge allerdings der Verdacht, dass die Miete tatsächlich überhöht sein könnte.

Die MVÖ-Expertin stellte daher für die Mieterin einen Antrag auf Mietzinsüberprüfung bei der Schlichtungsstelle. Wenig später kam eine unerwartete Antwort: Die Miete sei bereits überprüft worden und könne nicht nochmals überprüft werden. Nochmals? Wie das?

Miethöhe wurde überprüft und ein Vergleich erzielt

Wie sich in weiteren Gesprächen herausstellte, hatte Mieterin Ullrich bereits einen sogenannten »Prozessfinanzierer« mit der Überprüfung der



Anna Wolfschluckner ist Juristin der Mietervereinigung Wien und beriet die Mieterin.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



[mietervereinigung.at/736/](https://www.mietervereinigung.at/736/)
Leistungsumfang-Zuständigkeit

Miethöhe beauftragt. Da sie von dem »Verein« bzw. der Firma allerdings geraume Zeit nichts mehr gehört hatte, war sie davon ausgegangen, dass keine Überprüfung stattgefunden hatte. Nach weiteren Recherchen stellte sich heraus, dass die Miete tatsächlich überhöht war und es in der Folge zu einem außergerichtlichen Vergleich zwischen dem Prozessfinanzierer und dem Vermieter kam.

Dabei wurde eine Abschlagszahlung in der Höhe von 2.000 Euro (inkl. Umsatzsteuer und Zinsen) vereinbart, außerdem wurde festgehalten, dass »mit Zahlung dieses Pauschalbetrages alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis hinsichtlich der Herabsetzung des Mietzinses endgültig bereinigt und verglichen« wären.

Mieterin sah von Rückzahlung keinen Cent

Für die Mieterin bedeutete der Vergleich einen doppelten Nachteil: von dem vom Vermieter ihr zurückbezahlten Betrag in Höhe von 2.000 Euro sah sie keinen einzigen Cent und die überhöhte Miete blieb für die Zukunft unangetastet bestehen, es kam zu keiner Reduktion.

Das Geschäftsmodell des Prozessfinanzierers

Wie kam die Mieterin überhaupt in Kontakt mit dem Prozessfinanzierer? Ein »Außendienst«-Mitarbeiter des »Vereins« bzw. der Firma habe seine Dienste an der Wohnungstür angeboten, erzählte die Mieterin. Sie habe schließlich in ihrer Wohnung gleich einen Vertrag unterschrieben. In diesem sind die hohen Erfolgsprovisionen des »Vereins« bzw. der Firma ganz genau geregelt (siehe Grafik rechts).

Vermerkt ist außerdem: »Wichtig: Bis zu einem Rückforderungsbetrag von 2.000 Euro (Bagatellgrenze)« erhalte der Prozessfinanzierer »den gesamten Erlös.« Bei einer rechtskräftigen Entscheidung vor Gericht seien außerdem auch die Sachverständigengutachten, Anwaltskosten und Barauslagen – sofern diese nicht der Gegner trägt – ebenso zu bezahlen. Weil man sich im Fall von Mieterin Ullrich mit der Rechtsvertretung des Vermieters just auf eine Abschlagszahlung von exakt 2.000 Euro geeinigt hatte, ging diese komplett leer aus, das Geld behielt der Prozessfinanzierer ein – und informierte die Mieterin erst gar nicht.

* Name von der Redaktion geändert

3. Vergütung / Mieterückerstattung

Bei rechtskräftigen Entscheidungen vor der Verwaltungsbehörde sowie außergerichtlichen Vergleichen werden die zu finanzierenden Kosten bereits von der gestaffelten Erfolgsprovision abgedeckt. Ebenso sind in der Provision bereits alle gesetzlichen Steuern, jegliche Software- und Bearbeitungskosten, eventuelle Mitgliedsgebühren sowie die Vermittlungskosten für sämtliche Kooperationspartner enthalten. Bei einer rechtskräftigen Entscheidung vor dem Bezirks- oder Landesgericht sind zunächst die von [REDACTED] zu finanzierenden Kosten (Sachverständigengutachten, Anwaltskosten, Barauslagen etc.) – sofern diese nicht der Vermieter trägt – zu bezahlen. Danach erhält [REDACTED] für jeden Euro

- ✓ ab € 50.000,- eine Quote des erzielten Erlöses von 10 %,
- ✓ ab € 30.000,- eine Quote des erzielten Erlöses von 20 %,
- ✓ ab € 20.000,- eine Quote des erzielten Erlöses von 30 %,
- ✓ ab € 15.000,- eine Quote des erzielten Erlöses von 35 %,
- ✓ ab € 8.000,- eine Quote des erzielten Erlöses von 40 %,
- ✓ ab € 2.000,- eine Quote des erzielten Erlöses von 45 %

Wichtig: Bis zu einem Rückforderungsbetrag von € 2.000,- (Bagatellgrenze) erhält [REDACTED] den gesamten Erlös.

Beispielsrechnung:

Der Mieter zieht 2014 in eine Altbauwohnung ein. Der Mietvertrag ist insgesamt auf 6 Jahre befristet, wobei der Mieter bereits 4 Jahre in der Wohnung wohnt und einen monatlichen Betrag von EUR 200,- über den gesetzlich zulässigen Mietzins zahlt. Durch die Rechtsvertretung wird ein Betrag in der Höhe von EUR 9.600,- außergerichtlich erstritten.

Die Erfolgsprovision von [REDACTED] errechnet sich wie folgt:

$(2.000,- + 45\% \text{ von } 2.000,- \text{ bis } 8.000,- + 40\% \text{ von } 8.000,- \text{ bis } 9.600,-) = \text{EUR } 5.340,-$

Der Mieter profitiert in diesem Beispiel von einer Einmalzahlung in Höhe von EUR 4.260,- sowie einer Mietzinsersparnis von EUR 4.800,- für die nächsten 2 Jahre. Insgesamt beträgt der Vorteil für den Mieter daher EUR 9.060,-.

Ausschnitt aus dem Vertrag des Prozessfinanzierers mit der Mieterin: Beispielrechnung ergibt eine Provision von über 50 (!) Prozent.

Vorsicht bei Geschäften an der Wohnungstür

Mietrechtsexpertin Wolf-schluckner warnt in diesem Zusammenhang vor unüberlegten Handlungen und raschen Unterschriften. Wenn vermeintlich im Sinne des Mieterschutzes agierende Vereine Mieterinnen direkt in ihrer Wohnung aufsuchen und sie vor Ort zur Unterfertigung einer Vollmacht drängen, »ist besondere Vorsicht geboten. Mieterinnen sollten sich ausreichend Zeit nehmen, die ihnen vorgelegten Dokumente genau durchzulesen und keinsfalls Vereinbarungen unterschreiben, deren Inhalt sie nicht kennen«, so die Expertin. Auch die Kündigung eines solchen Vertrages gestaltet sich oftmals schwierig.

Doppelt nachteiliger Vergleich

In dem uns vorliegenden Fall gab es nur eine Verliererin – die Mieterin der Wohnung in Margareten. Stellt nämlich die Schlichtungsstelle fest, dass die Miete überhöht ist, kann auch die künftige Miete auf den zulässigen Betrag herabgesetzt werden.

Der Vergleich zwischen Prozessfinanzierer und Vermieter beinhaltet jedoch, dass mit der einmaligen Zahlung von 2.000 Euro alle Forderungen getilgt seien. Damit ist die eigentlich überhöhte Miete rechtlich saniert und die Mieterin kann nicht mehr dagegen vorgehen.

Die überhöhte Miete wurde mit dem Vergleich praktisch

»festgeschrieben« und der Prozessfinanzierer hat im Endeffekt 2.000 Euro dafür kassiert, dass der Vermieter die Wohnung nun weiterhin zu einem überhöhten Preis an die junge Frau vermieten darf.

Mietervereinigung überprüft Ihre Mietzinshöhe

Wenn Sie den Verdacht haben, dass ihr Mietzins überhöht sein könnte, lassen Sie diesen am besten durch seriöse Mieterorganisationen wie die Mietervereinigung überprüfen.

Die Mietervereinigung arbeitet als nicht gewinnorientierter Verein vollkommen provisionsfrei und zurückerstrittene Beträge gehen in voller Höhe an die Mieter.

Maßnahmen für ein leistbares Wohnen in der Steiermark

In der Steiermark wurde eine Vielzahl an Maßnahmen ergriffen, um die Teuerungen beim Wohnen abzufedern und ein leistbares Leben insbesondere für jene zu ermöglichen, die das am Dringendsten brauchen.

400 Euro Wohnkostenzuschuss

Steirische Haushalte mit einem Jahresnettoeinkommen bis zu 40.045 Euro im Jahr 2022, konnten im Jahr 2023 den Wohn- & Heizkostenzuschuss, beantragen. Mehr als 220.000 steirische Haushalte haben Anspruch auf diese Unterstützung. An Mieterinnen und Mieter, die Sozialhilfe oder Wohnunterstützung beziehen, ist der Wohnkostenzuschuss in Höhe von 400 Euro bereits antragslos ausbezahlt worden.



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Wohn-Bonus senkt die steirischen Mieten

Die Zinserhöhungen haben im sozialen Wohnbau zu massiven Mietsteigerungen geführt. Besonders betroffen sind Mieterinnen und Mieter, deren geförderte Wohnungen seit Beginn des Zinstiefs 2015 mittels Förderbeiträgen errichtet wurden. So hat sich beispielsweise die Nettomiete einer geförderten 70m²-Wohnung von 364 Euro im Jahr 2021 um 75 Prozent auf nunmehr 635 Euro verteuert. Die Steiermärkische Landesregierung hat daher einen Wohn-Bonus eingeführt, mit dem der Förderbeitrag des Landes erhöht wird. Das senkt die Nettomiete der beschriebenen Beispiel-Wohnung wieder auf 431 Euro.

Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mieterevereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zuständigkeit



Wohnunterstützung NEU hilft gegen Teuerung

Für besonders bedürftige Mieterinnen und Mieter wird vom Land Steiermark eine Wohnunterstützung ausbezahlt. Diese Unterstützung wurde im Jahr 2023 um 20 Prozent angehoben. Unter Berücksichtigung von Einkommen und Zahl der Personen im Haushalt stieg die Wohnunterstützung um bis zu 47 Prozent. Überdies wurde der Kreis der möglichen Bezieherinnen und Bezieher durch neue Einkommensgrenzen erweitert.

Geschoßbauförderung NEU

Niedrigverzinstes Landes-

darlehen und erhöhte Förderbeiträge machen die Finanzierung von neuen Wohnungen günstiger und die Mieten bleiben leistbar. Unter diesen Voraussetzungen muss es in den folgenden Jahren mehr sozialen Wohnbau geben. Der Bezieherkreis darf dabei nicht eingeschränkt werden, die Einkommensgrenzen müssen inflationsbedingt berücksichtigt werden.

Verdoppelter Heizkostenzuschuss für einkommensschwache Haushalte

Der Heizkostenzuschuss wurde für die vergangene Heizperiode verdoppelt. Anspruchsberechtigte Mieterinnen und Mieter haben dadurch einen einmaligen Heizkostenzuschuss in Höhe von 340 Euro erhalten.





Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs



Grafik: MW0; Foto: buradaki/stockphoto.com

So wohnt Europa

447 Millionen Menschen wohnen in Ländern, die der Europäischen Union angehören. 150 Millionen leben in Mietwohnungen. Wo liegen die Unterschiede, wo die Gemeinsamkeiten?

Wenn man die Wohnstatistiken in Europa genauer betrachtet, fällt eines sofort auf: der Anteil an Haus- bzw. Wohnungseigentümern ist kein geeigneter Indikator für Wohlstand. Während in vielen Ländern der Europäischen Union Wohnen im Eigentum selbstverständlich ist, sieht das Bild in anderen Ländern – wie Österreich und Deutschland – ganz anders aus. Hierzulande und bei unseren Nachbarn ist die Mietquote nämlich im EU-Vergleich am höchsten.

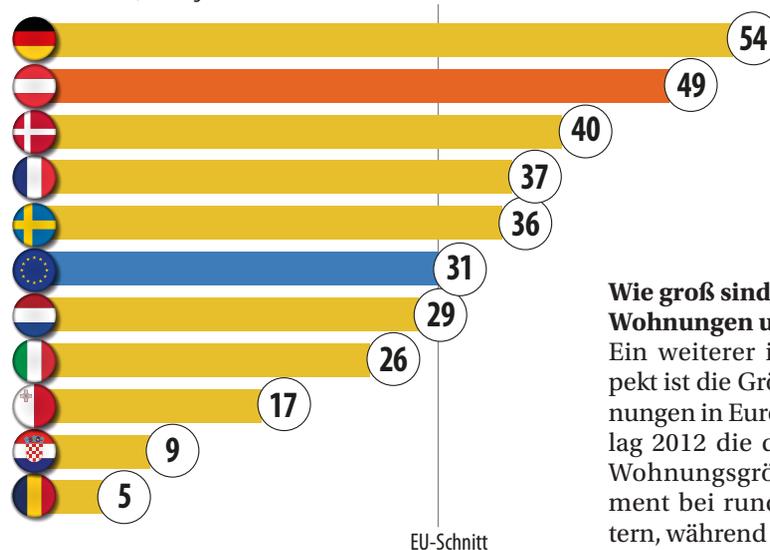
Miete oder Eigentum?

Im EU-Schnitt wohnten im Jahr 2022 rund 31 Prozent der Bürger in einer Mietwohnung oder einem Miethaus, in Österreich waren es hingegen fast 49 Prozent. Bei unseren deutschen Nachbarn ist die Mietquote sogar noch höher, nämlich 53 Prozent – was sie zum absoluten EU-Spitzenreiter macht.

Die Schweiz zählt zwar nicht zur EU, liegt in punkto Kaufkraft aber vor Österreich und Deutschland. In der Schweiz ist auch die Mietquote noch einmal höher – 58 Prozent der Bevölkerung sind

Anteil der Mieter-Haushalte im Jahr 2022 in %

Quelle: Eurostat, Werte gerundet



Mieter. Auch in Ländern wie Dänemark, Frankreich und Schweden leben überdurchschnittlich viele Menschen in Mietobjekten (siehe Grafik). Gleichzeitig ist in allen genannten Staaten die Kaufkraft höher als im EU-Durchschnitt. Am anderen Ende der Skala ist das Verhältnis genau umgekehrt. Niedrige Kaufkraft und einen niedrigen Mieteranteil gibt es in Rumänien, Kroatien und der Slowakei.

Wie groß sind die gemieteten Wohnungen und Häuser?

Ein weiterer interessanter Aspekt ist die Größe der Mietwohnungen in Europa. In Österreich lag 2012 die durchschnittliche Wohnungsgröße im Mietsegment bei rund 67 Quadratmetern, während Mieter in der Türkei in 100 Quadratmeter großen Wohnungen wohnten. Im EU-Länderschnitt liegt die Größe bei rund 75 Quadratmetern. Die kleinsten Mietwohnungen waren in Rumänien zu finden (31 Quadratmeter). Zum Vergleich: In der Schweiz lag die Durchschnittsgröße bei 92 Quadratmetern, in Deutschland bei 69.

75

Quadratmeter hat der durchschnittliche EU-Mieter-Haushalt zur Verfügung.

Wann ziehen die Menschen von zu Hause aus?

Viele junge Menschen können es kaum erwarten, das ►

Elternhaus zu verlassen und in die eigenen vier Wände zu ziehen. Doch: Wer kann und will sich eine eigene Wohnung leisten? Im EU-Schnitt wohnen 30 Prozent der 25 bis 34-Jährigen noch in einem gemeinsamen Haushalt mit den Eltern. In Österreich waren es 17 Prozent, also knapp jeder fünfte junge Österreicher. Europameister in dieser Altersgruppe sind die Kroaten: Zwei von drei wohnen noch bei den Eltern.

Im Norden Europas sieht die Situation ganz anders aus: In Finnland, Schweden, Norwegen und Dänemark wohnt nicht einmal jeder Zwanzigste der jungen Erwachsenen noch im »Hotel Mama«.

Überbelastung durch Wohnkosten bei Mietern

Das Verhältnis von Einkommen zu Wohnkosten zählt heute international zu den wichtigsten volkswirtschaftlichen Parametern und beziffert die praktische Leistbarkeit des Wohnens.

Die EU setzt statistisch eine sehr hohe Wohnkostenbelastung an. Erst wenn die Wohnkosten

(einschließlich Energie und Nebenkosten) bereits mehr als 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens ausmachen, wird eine Überbelastung in der Statistik tatsächlich auch als solche ausgewiesen. Die Festlegung auf einen Wert der Überbelastung fällt in die Sphäre des Politischen. Vielen Fachleuten und Mieterschützern (darunter auch die Experten der Mietervereinigung) ist die 40-Prozentschwelle bei weitem zu hoch.

Wohnkosten sollten 25 Prozent nicht übersteigen
 Der Internationale Mieterbund (IUT) – dessen Vorstandsmitglied die Mietervereinigung ist – fordert die Festsetzung eines Höchstsatzes von 25 Prozent des Einkommens für die Wohnkosten in Europa bis 2030: »Die Wohnkosten (einschließlich Energie und Nebenkosten) sollten maximal 25 % des verfügbaren Einkommens der Haushalte betragen, was durch eine wirksame Mietpreisregulierung, einschließlich Mietsenkungen und Wohngeld, erreicht werden kann. Wohnraum ist Allgemein- und kein finanzielles Gut. Wohnen ist für die Menschen

da und nicht für den Profit!«

Die IUT schloss sich damit der Empfehlung von Fachleuten aus europäischen Städten, Mitgliedstaaten, EU-Kommission, EIB sowie Housing Europe an, die nach dreijähriger Arbeit als »EU-Städtepartnerschaft Wohnen« in ihrem finalen Aktionsplan ausführten, dass die Referenzschwelle der gesamten Wohnkosten zur Berechnung der Wohnkostenüberlastungsquote eben nicht höher als 25 Prozent des verfügbaren Einkommens sein soll.

EU-Statistik bei 40 Prozent

Aufgrund des derzeit festgelegten hohen EU-Schwellenwerts von 40 Prozent für die Wohnkostenüberlastung bildet die verfügbare Statistik nur einen sehr eingeschränkten Blick auf die tatsächliche Belastung von Mieter-Haushalten; sichtbar wird nur die Anzahl derer, die schon ein sehr veritables Leistbarkeits-Problem haben (siehe Grafik unten).

Im EU-Schnitt muss jeder fünfte Mieter-Haushalt im profitorientierten Segment mehr als 40 Prozent des Einkommens für Wohnkosten aufbringen. In Rumänien ist die Situation für Mieter am schwierigsten, fast jeder zweite Haushalt zahlt mehr als 40 Prozent des Einkommens fürs Wohnen. Auch in den Niederlanden, Spanien und Griechenland ist die Situation für Mieter auf dem privaten Sektor schwierig, jeweils mehr als ein Drittel

25%

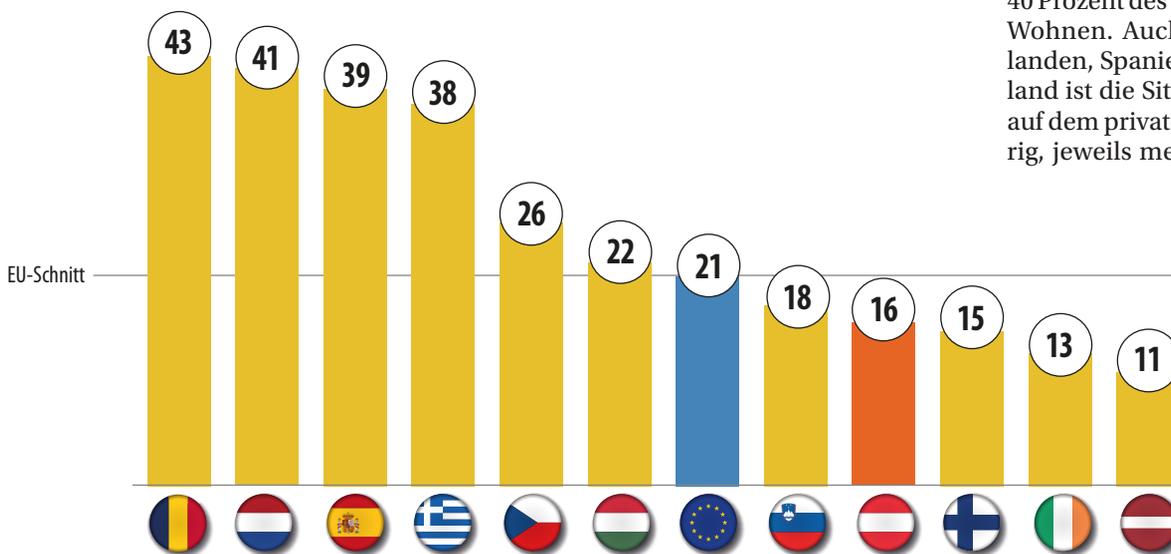
des Einkommens sollte das Maximum der Wohnkostenbelastung sein, fordert die IUT.

16%

der österreichischen Mieter-Haushalte sind von Wohnkosten überbelastet.

Quote der Überbelastung durch Wohnkosten (»Marktpreismiete«) 2022 in %

Quelle: Eurostat, Werte gerundet



der Mieter-Haushalte kämpft dort mit zu hohen Wohnkosten. In Österreich lebten im Jahr 2022 rund 16 Prozent der Mieter in Haushalten, die durch Wohnkosten überbelastet waren.

»Kein Ende beim Mietauftrieb« in Europa

In einer Pressemitteilung konstatierte der europaweit tätige schwedische Immobilien-Investor »Catella« im November 2023 »kein Ende beim Mietauftrieb an den europäischen Wohnungsmärkten«. Die Mieten seien in fast allen 63 untersuchten europäischen Städten zum Teil deutlich gestiegen und die durchschnittliche Wohnungsmiete läge im dritten Quartal 2023 bei 18,16 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser betrage in Wien 4 Prozent, in Graz gar 4,25 Prozent – das ist knapp unter dem europäischen Schnitt von 4,35 Prozent, aber deutlich mehr als in Zürich oder Genf (Jeweils 2,2 Prozent). Man rechne für fast alle der 63 untersuchten Städte mit einem weiteren Anstieg der Renditen.

In Irland, Litauen und Polen sind dem Investorenbericht zufolge die Mieten innerhalb eines Jahres jeweils um mehr als 10 Prozent gestiegen.

Die Jubelmeldungen der Investoren versiegen nicht. Kein Wunder: Wohnen ist für Manche zum einträglichen Geschäft geworden, für die große Mehrheit bedeutet das jedoch höhere Mieten, kleinere Wohnungen, kürzere Mietvertragsdauern und weniger Geld für alle anderen Ausgaben des Lebens.

Steigende Mieten: Österreich im Spitzenfeld

In den letzten 10 Jahren sind die durchschnittlichen Mieten im EU-Schnitt um rund 15 Prozent gestiegen (siehe Grafik unten). Ungarn und Slowenien sind im Europa-Vergleich die Ausreißer nach oben mit einem Plus von 70 bzw. 64 Prozent.

Österreich gehört mit einer Mietsteigerung von 38 Prozent seit 2014 unrühmlicherweise zu jenen Ländern mit dem größten Zuwachs. Zum Vergleich: Die Niederlande verzeichnen plus 22 Prozent, Schweden,

Dänemark und Deutschland rund 15 Prozent. Geringe Steigerungen gab es in der Schweiz sowie in Spanien und Frankreich, wo jeweils nur einstellige Zuwächse vermeldet wurden.

150
Millionen Mieter wohnen in der EU.

Effekt der Mietpreismotoren

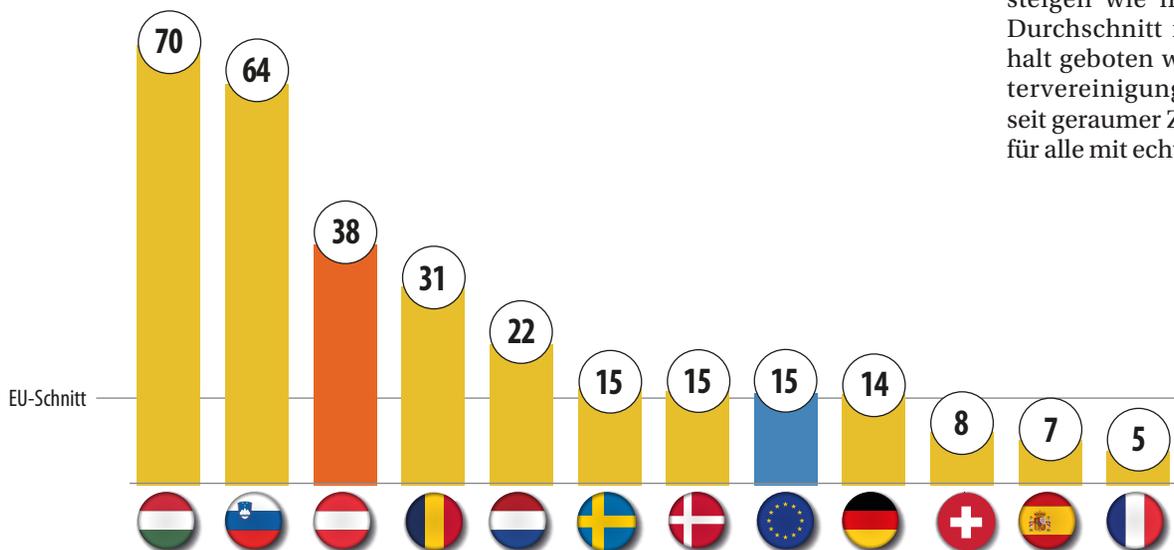
Dass Österreich bei den Mietsteigerungen der letzten Jahre ganz vorne mitmischte, geht auch auf die Untätigkeit der Regierung in Sachen Mietpreismotoren zurück.

Obwohl die Mietervereinigung seit Jahren eine Mietpreismotoren gefordert hatte, reagierte man am Ballhausplatz erst im Herbst 2023 – als es bereits viel zu spät war. Ein Vergleich der Mietsteigerungen der letzten beiden Jahre, dem Höhepunkt der Teuerungskrise, zeigt: Länder, mit Mietpreismotoren haben deutlich niedrigere Zuwachsraten. Während in Österreich die durchschnittlichen Mieten seit 2021 im Schnitt um 8,7 Prozent in die Höhe geschossen sind, gab es in Schweden (5,2 %), Dänemark (4,8 %), den Niederlanden (4,4 %), Spanien (3,4 %) und Frankreich (2,8 %) ein weit geringeres Plus.

38%
beträgt die Steigerung der durchschnittlichen Miete in Österreich seit 2014.

Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsmieten von 2014-2023 in %

Quelle: Eurostat, Werte gerundet



Trendumkehr in Österreich nötig

Dem Trend, dass die Mieten in Österreich doppelt so stark steigen wie im europäischen Durchschnitt muss rasch Einhalt geboten werden. Die Mietervereinigung fordert schon seit geraumer Zeit ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen.

»Mieterschutz muss drin sein«

Eine neue EU-Richtlinie definiert den Rahmen für Gebäudesanierungen in Europa. Barbara Steenbergen, Leiterin des EU-Büros des Internationalen Mieterbundes (IUT) in Brüssel, sprach mit *Fair Wohnen* über die Neuerungen aus Sicht der Mieter.

Fair Wohnen: Vor kurzem wurde die EU-„Gebäuderichtlinie“ verabschiedet – erstmals ist darin Mieterschutz verankert.

Steenbergen: Ja, das nennt sich „Social Safeguards for Tenants“ - soziale Sicherheitsmechanismen für Mieter.

Das ist ehrlich gesagt ganz wesentlich auch Deiner Arbeit zu verdanken. Wie sind diese Mieterschutz-Mechanismen in der Richtlinie spezifiziert? Müssen diese nun in nationaler Gesetzgebung umgesetzt werden?

Innerhalb von zwei Jahren muss die Richtlinie in nationales Recht umgesetzt werden. Bisher lag der Schwerpunkt der Gebäuderichtlinie eher auf technischem Gebiet – in der neuen Version geht es darum, Mieter vor Gefahren, die Gebäudesanierungen mit sich bringen können, zu schützen. Rein rechtlich ist es derzeit – noch – in 21 Staaten der EU möglich, die Kosten der Sanierung von Gebäuden auf Mieter umzulegen. Bei den meisten Sanierungen wird die Warmmieten-Neutralität – damit ist gemeint, dass

Mieterhöhungen durch Energieeinsparungen kompensiert werden – nicht erreicht. Dieser gerechte Ansatz ist nun aber Teil der neuen Gebäude-richtlinie geworden: Die Mitgliedstaaten der EU müssen schutzbedürftige Haushalte durch Mietobergrenzen und Mietzuschüsse schützen und die Kosten der Sanierung deckeln. Finanzielle Anreize zur Sanierung müssen nun auch den Mietern zugutekommen. Das ist ganz neu.

Die EU hat sich bisher nie zum Thema Mieterschutz exponiert. Wie ist es gelungen, diesen nun in der Gebäude-richtlinie zu verankern?

Wir haben uns beim Thema Sanierung mit ganz breiten Schultern aufgestellt und sehr deutlich gemacht, dass eine energetische Sanierung ohne Akzeptanz der Bewohner nicht gelingen kann. Wir haben aber aktiver mit der Presse gearbeitet als jemals zuvor und gesagt: Klimaschutz geht nicht ohne Verbraucherschutz – und bei der Gebäudesanierung im vermieteten Bestand bedeutet Verbraucherschutz gleichzeitig Mieterschutz.

Von Beginn an auf unserer Seite waren das Europäische Parlament und die Europäische Kommission. Es gab jedoch erheblichen Widerstand von Seiten der Mitgliedsstaaten, von denen es hieß, dass die EU bei diesem Thema zu weit gehen würde und die Subsidiarität verletzen würde. (*Anm.: Der Grundsatz der Subsidiarität in Artikel 5(3) des EU-Vertrags besagt, dass Entscheidungen möglichst nah am Bürger getroffen werden sollen. Dabei muss geprüft werden, ob ein Vorgehen auf EU-Ebene wirklich nötig ist.*) Doch deren Argument hat nicht gegriffen, weil natürlich die EU Kompetenz in der Klimagesetzgebung hat – sonst wäre das Klimaabkommen nicht unterschrieben worden. Klimaschutz macht nicht an einer Grenze halt. Nach über drei Jahren haben die Mitgliedsstaaten schließlich ihre Blockadehaltung aufgegeben und ich bin froh, dass wir das noch durchs Europäische Parlament gebracht haben, weil progressive, mieterschutzfreundliche Mehrheiten im nächsten Parlament wohl noch härter erarbeitet werden müssen.

Ich finde wichtig, dass wir in der Klimaschutzdebatte einen ganz klaren

Marker gesetzt haben: Mieterschutz muss drin sein! Das mag in Österreich nicht so wirken, weil ihr schon einen guten Mieterschutz habt, aber für andere Länder, unter anderem Deutschland, ist das ein Quantensprung.

Gibt es zur Warmmieten-Neutralität in Europa Vorzeigemodelle? Wird das schon umgesetzt?

In den Niederlanden ist die Warmmieten-Neutralität bei der Sanierung der Normalfall. Das wurde in einer Vereinbarung zwischen Bundesregierung, Städte- und Gemeindebund, Mieter- und Vermieterverbänden festgelegt. Augenblicklich wird diese Regelung für den gesamten Mietmarkt aber ausgesetzt, weil erstens die Energiepreise und zweitens die Baukosten so stark in die Höhe geschossen sind. Er gilt dennoch für den sozialen Wohnbau, wo der niederländische Mieterbund mit den Wohnungsunternehmen eine kostenneutrale Isolierung auf Sektorebene abgestimmt hat und selbst Mietsenkungen für 600.000 schutzbedürftige Haushalte, in denen die Sanierung noch nicht durchgeführt wurde.

Es gibt auch eine neue Regelung zur Kurzzeitvermietung. Was hat es damit auf sich?

Das Thema Kurzzeitvermietung kam aufgrund eines Initiativberichts aus dem europäischen Parlament auf die Agenda der Kommission. In diesem Initiativbericht heißt es: »Europa muss sich mit der Begrenzung der Kurzzeitvermietung beschäftigen, weil es nicht mehr möglich ist, das Ganze dem Markt zu überlassen.« Der Markt funktioniert nicht – ganz im Gegenteil, manche Vermieter entziehen durch Kurzzeitvermietung dem Markt normalen Mietwohnraum. Ein Initiativbericht des Parlaments fordert die Kommission auf, tätig zu werden. Deshalb ist es so wichtig, dass es auch nach den Wahlen ein starkes Parlament gibt. Nach einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes, die dem Interesse der Öffentlichkeit an bezahlbarem Wohnraum Vorrang vor den Einzelinteressen der Profitmaximierung durch Kurzzeitvermietung gab, war die Kommission von zwei Seiten her gezwungen zu handeln. Wir haben intensiv

mit Städten, allen voran mit der Vertretung der Stadt Wien in Brüssel, zusammengearbeitet, um Regelungen vorzuschlagen, die auch wirklich helfen. Airbnb und andere Plattformen müssen den nationalen Behörden künftig monatlich genaue Adressdaten zu angebotenen Wohnungen liefern, außerdem braucht jedes Apartment eine Registrierungsnummer. Damit haben die Städte die Handhabe, illegale Kurzzeitvermietung effektiv zu verbieten.

Im Hinblick auf die EU-Wahl: was werden die kommenden großen Themen beim Wohnen sein, die Dich, Europa und das EU-Parlament beschäftigen?

Thema Nummer 1 wird meines Erachtens die Finanzialisierung der Wohnungsmärkte und die Konzentration der Anbieter durch Übernahme von Wohnungsbeständen durch große Fonds.

Ein riesiges Thema wird weiterhin die Form des Beihilfenrechts sein. Im Moment ist es möglich, Investitionen der EU über neun einzelne Fonds in nationale Wohnbauförderung umzulenken. Das ist zersplittert und überbürokratisiert. Doch wir brauchen nur einen Fonds für alles – dafür muss das Beihilfenrecht repariert werden: die Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus muss von »sozial benachteiligten Gruppen« auf breite Schichten der Bevölkerung erweitert werden. Interessanterweise bewegt sich in dieser Sache etwas: der ehemalige italienische Premierminister Enrico Letta hat im Auftrag der EU-Mitgliedsstaaten einen Bericht erstellt, wie der Binnenmarkt optimiert werden kann. In diesem Bericht heißt es, dass die derzeitige Definition von sozialem Wohnungsbau zu eng gefasst ist und damit die öffentliche Wohnungsbaupolitik einschränkt.

Eine wesentliche Thematik für den Internationalen Mieterbund und die nationalen Mieterverbände ergibt sich vor dem Hintergrund der Migration – innerhalb der EU und von außerhalb in die EU. Seit jeher pochen Mieterschützer auf das fundamentale Recht auf Wohnen. Dieses Recht auf Wohnen ist für jeden da und die Mieterverbände stehen, historisch, gegenwärtig und künftig auf der Seite der Solidarität und nicht der Ausgrenzung.

»Wir vertreten 150 Millionen Menschen in Europa«

Marie Linder, Präsidentin des Internationalen Mieterbundes IUT, sprach mit MVÖ-Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold über die Arbeit der IUT, leistbares Wohnen, Befristungen und energetische Sanierungen.

Marisa Herzog-Perchtold: Als Zusammenschluss vieler nationaler Organisationen ist die IUT ein internationales Sprachrohr für die Rechte der Mieter. Wie definieren Sie als Präsidentin die Rolle der IUT?

Marie Linder: Die IUT ist sich bewusst, dass die Probleme des Wohnungswesens auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene angegangen werden müssen. Die IUT wurde vor fast 100 Jahren gegründet. Wir definieren gemeinsame Herausforderungen für Mieter in der ganzen Welt und arbeiten zusammen, um die Bedingungen für Mieter über nationale Grenzen hinweg zu verbessern.

Wohnen ist ein Menschenrecht – das ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte verankert. Gleichzeitig ist der Mangel an leistbarem und angemessenem Wohnraum ein globales Problem, das sich zu einer Krise entwickelt hat, die dringend gelöst werden muss. Wenn wir wohnungspolitische Fragen in unseren jeweiligen Ländern analysieren und

diskutieren, fällt auf, wie ähnlich die Herausforderungen sind. Gleichzeitig ist die Zusammensetzung der Wohnungsmärkte in unseren Mitgliedsländern sehr unterschiedlich. Das heißt, es gibt keine Einheitslösung für die Wohnungskrise, in der wir uns befinden. Das Wohnungswesen fällt in

»Da Wohnen ein Menschenrecht ist, kann es nicht allein den Marktakteuren überlassen werden. Wie bei allen Menschenrechten muss der Staat dieses Recht garantieren.«

die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten, aber durch die Zusammenarbeit mit multilateralen Organisationen wie den Vereinten Nationen und der EU können wir die Mieter vertreten und ihre Stimme gegenüber den Entscheidungsträgern der internationalen Gemeinschaft erheben.

Sie haben einen Einblick in die Situation von Mietern praktisch überall auf der Welt. Welches sind die Schlüsselfaktoren, die erschwinglichen Wohnraum möglich machen? Gibt es Länder, die in der Wohnungspolitik eine Vorreiterrolle spielen und von denen andere etwas lernen können?

Wenn ich einen Faktor herausgreifen könnte, der meiner Meinung nach am wichtigsten ist, dann wäre es das Eingreifen des Staates.

Da Wohnen ein Menschenrecht ist, kann es nicht allein den Marktakteuren überlassen werden. Wie bei allen Menschenrechten muss der Staat dieses Recht garantieren.



IUT-Präsidentin Marie Linder beim Gespräch mit MVÖ-Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold in der MVÖ-Zentrale in Wien.

Ich glaube, dass wir uns in einem Paradigma befinden, das im Großen und Ganzen Marktlösungen bevorzugt. In der Folge wird Wohnraum als Ware wie jede andere behandelt. Die Kommodifizierung des Wohnens ist unvereinbar mit dem Verständnis des Wohnens als Menschenrecht.

Ohne mit dem Finger auf ein Land zu zeigen, glaube ich, dass viele Städte gute Arbeit leisten - nicht zuletzt Wien, wo 3 von 5 Wienern in Sozialwohnungen leben. Auch Barcelona ist eine Stadt, deren Arbeit wir aufmerksam verfolgen.

Bleiben wir beim Thema leistbarer Wohnraum: Was bedeutet das konkret? Die EU spricht derzeit erst dann von "Überforderung", wenn der Anteil der Wohnkosten 40 Prozent erreicht. Wie hoch sollte der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen aus Sicht des IUT maximal sein?

Vielen Dank für Ihre Frage. Ich gehe davon aus, dass Sie unsere kürzlich

»Wohnen ist für die Menschen da und nicht für den Profit!«

verabschiedeten Prioritäten für die nächste Legislaturperiode des Europäischen Parlaments gelesen haben.

»Wohnkosten (einschließlich Energie- und Nebenkosten) sollten nicht mehr als 25 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen, was durch eine wirksame Mietpreisregulierung, einschließlich Mietsenkungen und Wohngeld, erreicht werden kann. Wohnen ist ein öffentliches und kein finanzielles Gut. Wohnen ist für die Menschen da und nicht für den Profit!«

Ich möchte alle Leser ermutigen, die IUT-Website (*Anm.: www.iut.nu*) zu besuchen, um sich über die IUT-Prioritäten für das Europäische Parlament

zu informieren - wir haben sie in mehrere Sprachen übersetzt!

In Österreich werden Wohnungen im privaten Mietsektor meist nur für einen begrenzten Zeitraum vermietet, im Durchschnitt für vier Jahre. Befristete Verträge entziehen den Mietern wichtige Rechte und treiben die Wohnkosten in die Höhe. Sind befristete Verträge auch in anderen Ländern üblich und wie könnte man dieses Problem am besten angehen?

Befristete Mietverträge sind auch in anderen Ländern üblich. Es stimmt, dass befristete Mietverträge die Sicherheit des Mietverhältnisses beeinträchtigen. Ich habe aus erster Hand von Mietern gehört, die sich nicht trauen, ihren Vermieter zu bitten, kaputte Geräte oder Einrichtungsgegenstände zu reparieren oder notwendige Wartungsarbeiten durchzuführen, weil sie befürchten müssen, dass ihr Vertrag gekündigt wird.

Ich vermute, dass dies angesichts der Krise der Lebenshaltungskosten, die ►

wir im Gefolge der Pandemie und des anhaltenden russischen Angriffskrieges in der Ukraine erleben, immer häufiger vorkommt.

Wir brauchen einen Rechtsrahmen, in dem unbefristete Verträge die Norm sind. Das könnte helfen, verantwortungslose Vermieter abzuschrecken.

damit mehr bezahlbarer Wohnraum zu den Bedingungen der Mitgliedstaaten zur Verfügung steht - es ist wichtig, dass sich die EU an die Realitäten ihrer Mitgliedstaaten anpasst und nicht umgekehrt.

Zum Thema Klima, CO2 und anstehende energetische Sanierungen

Gebäuden, die Anfang dieses Monats in der EU verabschiedet wurde. Nun werden wir genau beobachten, wie diese Richtlinie in den einzelnen Ländern umgesetzt wird und weiter für die Rechte der Mieter kämpfen.

In Österreich erhebt der Staat kaum Daten über Vermieter. Wir wissen offiziell nicht, wie viele Personen oder Unternehmen wie viele Wohnungen zu welchem Preis vermieten. Gibt es in anderen Ländern ähnliche Datenlücken? Wie ist die Situation in Ihrem Heimatland Schweden?

Datenlücken in Bezug auf Vermieter und Mietobjekte gibt es in vielen Ländern. Während einige Länder über solide Systeme zur Erhebung von Wohnungsdaten verfügen, gibt es in anderen nur wenige oder gar keine Daten.

In Schweden gibt es zwar einen relativ guten Zugang zu Daten über Wohnungen, einschließlich Mietwohnungen, aber es gibt noch einige Datenlücken, insbesondere in Bezug auf den informellen Mietmarkt.

Während Immobilienunternehmen und -lobbys über Anzeigen viel Geld an die Medien verteilen und damit auch ihre Narrative zu platzieren suchen, ist es für Mieterschutzorganisationen mit knappen Budgets viel schwieriger, öffentliche Aufmerksamkeit zu erlangen. Wie geht die IUT hier vor?

Wir befinden uns in einer David-gegen-Goliath-Situation. Die Immobiliengesellschaften verfügen über ein Vielfaches an Kapital im Vergleich zu uns, und wir können nicht mit der Zahl ihrer Anwälte, Lobbyisten und Anzeigen konkurrieren. Und ehrlich gesagt ist das auch nicht das, was wir anstreben sollten. Entscheidungsträger und Politiker sprechen oft über die Situation der Mieter, aber wir sind die Mieter. Wir vertreten rund 150 Millionen Menschen in Europa, und das ist unser Vorteil gegenüber den Lobbyisten. Wenn wir uns organisieren und auf die Straße gehen, können wir die öffentliche Meinung und die Politik in einer Weise beeinflussen, wie es Geld nicht kann.



Marisa Herzog-Perchtold interviewte Marie Linder in der MVÖ-Zentrale.

Angesichts der bevorstehenden EU-Wahlen fordert die IUT die EU auf, ihre Regeln für staatliche Beihilfen für den sozialen Wohnungsbau zu ändern, um sicherzustellen, dass eine breite Bevölkerungsschicht Zugang zu bezahlbarem Wohnraum hat? Bislang sind die Beihilfen auf sozial benachteiligte Gruppen beschränkt. Warum ist das wichtig?

Derzeit zwingen die EU-Beihilferegeln – auch bekannt als Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse – die EU-Mitgliedsstaaten, den Zugang zu sozialem und leistbarem Wohnraum für »sozial benachteiligte Gruppen« einzuschränken. Das ist ein Problem, denn viele Länder in Europa haben eine Wohnungsfrage.

Ich war in Dublin, wo sich viele Menschen keine Wohnung leisten können, aber ein zu hohes Einkommen haben, um Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben. Wir wollen die Regeln für staatliche Beihilfen überarbeiten,

»Wohnkostenneutralität bei Sanierungen ist unabdingbar.«

von Mietwohnungen: Die IUT setzt sich für Wohnkostenneutralität ein - Mieterhöhungen sollen durch Energieeinsparungen ausgeglichen werden. Wie könnte eine solche Regelung gesetzlich verankert werden und gibt es bereits Modellregionen, in denen das funktioniert?

Wohnkostenneutralität bei Sanierungen ist unabdingbar. Andernfalls könnten Vermieter die Kosten für energetische Sanierungen vollständig auf die Mieter abwälzen. Ein Beispiel für eine Regelung, bei der sich die IUT stark für die Wohnkostenneutralität eingesetzt hat, ist die neue Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von

JETZT NEU

Energieberatung

bei der Mietervereinigung Wien

Mitglieder der Mietervereinigung Wien können sich ab sofort von unabhängigen Expertinnen und Experten kostenfrei beraten lassen.



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.

Kino-Event: »Die Vermieterin«

Eigentlich als einmalige Veranstaltung geplant, lud die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) aufgrund des überwältigenden Interesses ihre Mitglieder gleich drei Mal zu einem unvergesslichen Kinonachmittag ein.

Gezeigt wurde der Film »Die Vermieterin« von Star-Regisseur Sebastian Brauneis, in dem – überspitzt aber auch nicht fern der Realität – die Wohnungssuche einer Schauspielerin in Wien thematisiert wird.

Ein Highlight für alle Filmfreunde waren die spannenden Podiumsdiskussionen im Anschluss an die Vorstellungen im Wiener Filmcasino. Gemeinsam mit MVÖ-Expertin Elke Hanel-Torsch, MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler sowie Filmcasino-Geschäftsführerin Sabine Hofmann diskutierte Brauneis über die »Vermieterin«. Der Film enthalte durchaus Szenen enthält, die ihm oder Bekannten wiederfahren seien: »Eines Tages kam ich nach Hause und meine Vermieterin saß in meiner Küche. Das ging dann so weit, dass ich die Schlösser austauschen musste.«

Bei der Recherche für den Film habe man sich bei den wesentlichen Stellen – wie selbstverständlich der MVÖ – über echte Fälle informiert. »Die Realität ist oft sogar noch viel schlimmer«, gab Brauneis zu bedenken.

Alle, die den Film noch nicht gesehen haben: Auf ins Kino, es zahlt sich aus.

Fair Wohnen sprach mit dem Regisseur über den Film, die Zusammenarbeit mit der MVÖ und seine kommenden Projekte.

Sebastian Brauneis im Interview

Fair Wohnen: Was hat Dich als Filmemacher am Thema Wohnen und Mieten gereizt?

Sebastian Brauneis: Gereizt ist hier vielleicht nicht ganz das richtige Stichwort. Es war vielmehr so, dass ich selbst immer wieder und damals zum Zeitpunkt wo die Idee aufkam ganz persönlich und subjektiv von ein paar Problematiken bezüglich Wohnen und Mieten betroffen war. Die meisten davon kommen auch, wenn auch in sehr dramatisierter Form, auch in unserem Film »Die Vermieterin« als Teil der Handlung vor. Jedenfalls habe ich begonnen aus meinen Erlebnissen einer Art kurze Geschichte zu schreiben. In Folge habe ich mich natürlich immer mehr mit Bekannten, Freundinnen und Freunden über das Thema mich ausgetauscht und schnell waren wirklich eine ganze Menge fast immer eher bittere und unguete aber manchmal echt auch absurde und unfreiwillig sehr komische Stories am Tisch. Das alles hab ich dann recht rasch mit Co-Autor*innen Helmut Emersberger und Marlene Hauser in ein Drehbuch gefasst und dieses dann mit Hilfe meiner beiden ausführenden Produzent*innen Helene Stupnicki und Niels Pfeiffer und natürlich vor allem mit der Unterstützung

von zahlreichen Schauspielkolleg*innen verfilmt. Viel Budget hatten wir ja nicht. Wir wurden aber sowohl von der Stadt Wien als auch von Land Steiermark und Niederösterreich finanziell etwas unterstützt und darüber hinaus sehr toll von Wiener Wohnen und eben auch was Rat und Tat, Hintergrundinfos angeht von der MVÖ.

Du hast für deinen Film auch bei der Mietervereinigung recherchiert. Wie ist es zu dieser Kooperation gekommen?

Im Endeffekt hat mein Kollege Niels Pfeiffer, so wie ich auch, schon zuvor hier und da die MVÖ für Troubles zu Rate gezogen und gleich einen Kontakt hergestellt weil er zu dem Zeitpunkt gerade wegen einem Konflikt rund um überhöhte Mieten und Rückzahlung viel mit der MVÖ zu tun hatte. Ich war dann auch prompt dort und wir hatten im Lauf der Recherchen und Vorbereitungen mehrere sehr gute und natürlich auch profunde Beratungs- und Infogespräche wo sehr viel Fachwissen und auch Fallbeispiele (*natürlich immer professionell und anonymisiert. Anm.*) in unseren Film einfließen sind. Das war toll. Und auch gut zu sehen, dass da gebündelte Kompetenz aber auch Engagement am Werk sind.



Podiumsdiskussion im Filmcasino: Elke Hanel-Torsch, Sabine Hofmann und Sebastian Brauneis (v.l.n.r)

Kannst Du verraten, worum es in Deinem nächsten Film gehen wird?

Nach dem Thema Wohnen und Mieten und der vielen sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen, die der Trouble da auf persönlicher Ebene auf ein Leben hat, planen wir nun einen Film zu einem anderen ebenso wichtigen – wie ich finde – Menschenrecht wie das gute, leistbare und sichere Wohnen es eines ist: nämlich zur Arbeit. Unser nächster Film trägt den Arbeitstitel »Arbeit muss sein« oder abgekürzt »AMS«, und wird sich mit Arbeitssuche, Erwerbslosigkeit und einem Arbeitsmarkt und Wirtschaftssystem beschäftigen an dem laut Ministerinnen-Aussage die Ausbildungseinrichtungen »vorbeiproduzieren«. Und soviel sei gesagt, in unserem Film haben wir nicht wirklich viel Wohlwollen oder Sympathie für den

Zynismus so einer Aussage. Denn so wenig »Wohnen« eine Ware sein sollte, sondern vielmehr ein Grundrecht, so darf auch der Mensch und seine Arbeitskraft auf diesem »Arbeitsmarkt« von heute nicht zur bloßen »Ware« verkommen. Da geht's auch wie in der Vermieterin wieder ums Zusammenhalten und darum, dass man auch als auf den ersten Blick Unterprivilegierte*r viel schaffen kann, wenn man es gemeinsam, mit Wertschätzung und mit Engagement tut. Also wenn man so will auch ein bisschen die Geschichte hinter all unseren bisherigen Filmen, bzw. die Art und Weise wie und auch warum wir überhaupt auf unsere Art diese Low-Budget-Filme bisher gemacht haben. Weil die richtig guten Geschichten haben für unser gemeinsames Verständnis vor und hinter der Kamera eine Wahrheit und Gemeinsamkeiten.

i Kino-Tipp: »Die Vermieterin«



Mehr Infos unter www.brauneis.biz



Grafik: MVÖ; Foto: Stefan Burghardt

Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien und MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler: »Das Ergebnis ist eine große Motivation und ein Auftrag für die Zukunft.«

Umfrage bestätigt: Mietervereinigung ist klare Nummer eins!

Die Mietervereinigung ist ganz klar die allererste Adresse, wenn es um die Interessen der Mieter geht. Eine aktuelle Umfrage belegt nun eindrucksvoll, wie groß der Vorsprung auf sämtliche andere Organisationen ist.

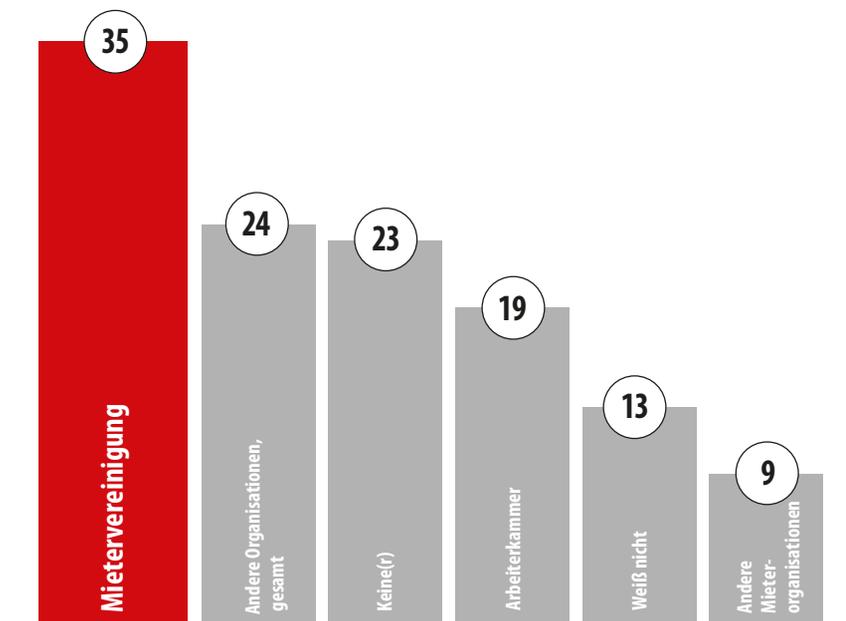
Das Ergebnis einer aktuellen Umfrage des Instituts Reichmann Research Consulting im Auftrag der Mietervereinigung spricht eine deutliche Sprache. Auf die ungestützte Frage (*keine vorgegebenen Antwortmöglichkeiten, Anm.*) »Wer setzt sich für die Interessen der Mieter ein?« antwortete jeder dritte Befragte spontan mit »Die Mietervereinigung«. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die Wiener Bevölkerung.

35 Prozent nannten die Mietervereinigung – im Vergleich dazu erreichen andere Organisationen gesamt nur 24 Prozent! 23 Prozent antworteten mit »Keiner«, 13 Prozent mit »Weiß nicht«, 19 Prozent erwähnten die Arbeiterkammer und nur 9 Prozent andere Mieterschutzorganisationen als die Mietervereinigung.

»Wir freuen uns sehr, dass die Mieter in Österreich und auch in Wien so großes Vertrauen in uns setzen. Das ist eine tolle Anerkennung für unsere Mitarbeiter, die sich immer mit vollem Engagement für die Anliegen der Mieter einsetzen«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs. »Das Ergebnis ist für unser ganzes Team außerdem ein Ansporn, weiter unermüdlich für leistbares Wohnen und Mieterrechte zu kämpfen.«

Wer setzt sich für die Interessen der Mieter ein?

Frage: Wer setzt sich Ihrer Meinung nach für die Interessen der Mieterinnen und Mieter in Österreich ein? Welche Organisationen fallen Ihnen da spontan ein? (Mehrfachnennungen möglich), Angaben in Prozent



Befragung: CATI/CAWI (Telefonisch/Online), repräsentativ für 940.000 Haushalte in Wien, April/Mai 2024

»Wir ruhen uns nicht aus, denn wir haben noch viel vor«, verspricht Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. »Ein großes Dankeschön an alle Mitarbeiter und Mitstreiter, die in den letzten Jahren mit so viel Herzblut für die Sache dabei waren.« Ohne die Arbeit der Mietervereinigung

hätte es keinen Mietenstopp während der Corona-Krise gegeben, keinen Wohnschirm, kein Aus für die Maklerprovision, auch keinen Mietpreisdckel, erinnert Hanel-Torsch an zahlreiche Initiativen, Forderungen und Vorschläge der größten Mieterschutzorganisation des Landes.

MVÖ OÖ erspart Mietern über 110.000 Euro

Das Team der Mietervereinigung Oberösterreich konnte den Mieterinnen und Mietern einer gesamten Wohnanlage einer Genossenschaft überhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ersparen.

Drei besorgte Mieterinnen und Mieter einer im Eigentum einer oberösterreichischen Wohnbaugenossenschaft befindlichen Wohnanlage brachten den Fall ins Rollen. Sie wandten sich zu Beginn dieses Kalenderjahres an die oberösterreichische Mietervereinigung, weil seitens der Schlichtungsstelle des Magistrates Linz als zuständige Behörde ein Antrag einer bekannten Wohnbaugenossenschaft auf Erhöhung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) nach § 14 d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in das Haus flatterte.

Die Antragstellerin beantragte eine Erhöhung des EVB-Beitrages für den Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2044. Die Genossenschaft beehrte den Ausgleich für die Vorlage des EVB-Kontos und für notwendige Sanierungsmaßnahmen wie Erneuerung Fenster samt Sonnenschutz, neue Fassadendämmung und Herstellung von Keller und Dachbodendämmung.



Nicole Hager-Wildenrotter ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

Rat & Hilfe für Mieter bei der MVÖ OÖ:



mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Da die Kosten der geplanten Instandsetzungsarbeiten einschließlich der gesetzlich anrechenbaren Verzinsung des einzusetzenden Kapitals und die Deckung des Negativsaldos des EVB-Kontos mit 112.850 Euro MINUS per 31.12.2022 unter Berücksichtigung des EVB-Beitrages nach § 14 d WGG hochgerechnet auf die nächsten 20 Jahre keine Deckung finden würden, wurde der entsprechende Erhöhungsantrag eingebracht.

Die Antragstellerin wollte 9 Prozent Bauverwaltungskosten. Die Mietervereinigung grenzte diese auf 2,5 Prozent ein, man einigte sich auf die gesetzlichen 5 Prozent.

Zusätzlich wies die EVB-Abrechnung vom 31.12.2022 einen Betrag in der Höhe von 53.514,06 Euro als erste Teilrechnung eines Professionisten aus dem Baugewerbe auf, sowie Kosten in der Höhe von 5.886,55 Euro titulierte aus einem Generalunternehmerhonorar. Diese Kosten hätten aber von den

Investitionskosten laut Angeboten abgezogen werden müssen, sodass sich die Investitionskosten um 59.400,61 Euro verringern. Auch der Betrag in der Höhe von 1,11 Euro für zu erwartende wiederkehrende Erhaltungsarbeiten sei zu hoch, argumentierte die Mietervereinigung OÖ, eine Reduzierung auf 0,56 Euro jedenfalls noch angemessen.

Diese Einwände der Mietervereinigung OÖ haben dann letztlich dazu geführt, dass 0,29 Euro pro m² und Monat für die Mieterinnen und Mieter erspart werden konnte. Insgesamt verfügt das Haus über eine Nutzfläche von 1.608,87 m², wodurch sich auf die Finanzierungsdauer von 20 Jahren eine Ersparnis von 111.997,35 Euro für die Mieterschaft in der gegenständlichen Wohnanlage ergibt.

MVÖ-Team prüft Ihr Verfahren
Unser Tipp ist es daher, jedenfalls bei diesen Erhöhungsverfahren unser Team mit der Prüfung und Kontrolle zu betrauen.

Jetzt Mitglied werden und 100-Euro- Reisegutschein sichern!

Werden Sie jetzt Mitglied der Mietervereinigung und holen Sie sich Ihren persönlichen Reisebonus.

Werden Sie jetzt Mitglied der Mietervereinigung in Ihrem Bundesland und sichern Sie sich Ihren 100-Euro-Reisegutschein!

Warum Mitglied werden?

Als Mitglied der Mietervereinigung gehen Sie beim Wohnen auf Nummer sicher, schützen sich langfristig und günstig vor überhöhten Mieten und Betriebskosten und können in allen Miet- und Wohnrechtsfragen unsere rechtliche Expertise nutzen.

Wir sind die größte und stärkste Mieterschutzorganisation Österreichs und stehen seit 113 Jahren mit Rat und Tat an der Seite der Mieter.

Welche Vorteile erwarten mich?

- **Rechtsberatung** in allen Miet- und Wohnrechtsfragen
- **Wir prüfen** Ihren Mietvertrag und Ihre Betriebskostenabrechnungen
- **Rückforderung** von zu hohen Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen, Kauttionen uvm.
- **Beistellung von Rechtsanwälten** in streitigen Mietrechtsangelegenheiten
- **Beratung und Hilfe** bei Mietzinserhöhungen
- **Mietvertragsberatung**
- **Hilfreiche Online-Services**, Musterschreiben, uvm.

Wie erhalte ich meinen 100-Euro-Reisegutschein?

Werden Sie Mitglied der Mietervereinigung und Sie erhalten von uns Ihren 100-Euro-Reisegutschein. Die Zusendung Ihres Reisegutscheines erfolgt nach Einlangen Ihres ersten Mitgliedsbeitrages. Die Aktion ist gültig, solange der Vorrat reicht.

Ab Ausgabedatum ist der Reisegutschein 1 Jahr gültig und bei Buchung eines Kurzurlaubspackage in *Connex Partnerhotels* oder auf Pauschalreiseangebote der gängigen Reiseveranstalter ab einer Reisedauer von 1 Woche einlösbar. Der Reisegutschein kann nicht in bar abgelöst werden. Eine Anrechnung auf den Mitgliedsbeitrag ist nicht möglich.

REISEGUTSCHEIN

€100

Betrag in Worten: Euro einhundert

Gutscheincode:
Die Gültigkeit kann auf www.connexservice.com abgefragt werden.

DIE MIETER VEREINIGUNG

FAIR WOHNEN

Das Original. Seit 1911.

So machen Sie aus Ihrem Balkon ein Bienenparadies

Die Schaffung eines Bienenparadieses auf dem eigenen Balkon ist nicht nur eine gute Möglichkeit, den Bienen zu helfen Nahrung zu finden, sondern kann auch den Balkon in einen blühenden und lebendigen Raum zu verwandeln, der dir vor allem in den Sommermonaten Freude und die ein oder andere Ernte beschert.

Jeder kleine Beitrag zählt, um das Überleben der Bienen, die als wichtige Bestäuber einen unschätzbaren Wert für unser Ökosystem haben, zu sichern. Immerhin werden 80 Prozent der heimischen Kultur- und Wildpflanzen durch die Insekten bestäubt und die gute Nachricht ist: Die Zahl der Bienenvölker in unserem Land steigt.

Wer den Wildbienen – dazu zählen auch Hummeln – Nahrung zur Verfügung stellen will, kann dies auch ohne großen Garten, denn jeder noch so kleine Balkon kann mit den richtigen Pflanzen zu einem wahren Bienenparadies heranwachsen.

Wichtig ist dabei die richtige Pflanzenwahl

Bienen lieben eine Vielzahl von Blumen, ganz besonders solche mit einer offenen Blüte, die für die Insekten leicht zugänglich ist. Zu den heimischen Balkon-Klassikern zählen zum Beispiel Lavendel, Sonnenblumen oder Glockenblumen.

Grundsätzlich ist die Auswahl an Pflanzen groß, zu beachten ist allerdings, dass Honig- und Wildbienen rotblind sind. Daher tummeln sich Hummeln, Bienen und Wespen eher bei gelben, blauen und weißen Blumen. Auf exotische Pflanzen und Sträucher sollte man – der Biene zuliebe – verzichten bzw. eine gute Mischung finden.

Wichtig ist auch die Lage des Balkons bzw. der Terrasse bei der Bepflanzung zu berücksichtigen – wie sind die Licht- und Sonnenverhältnisse?

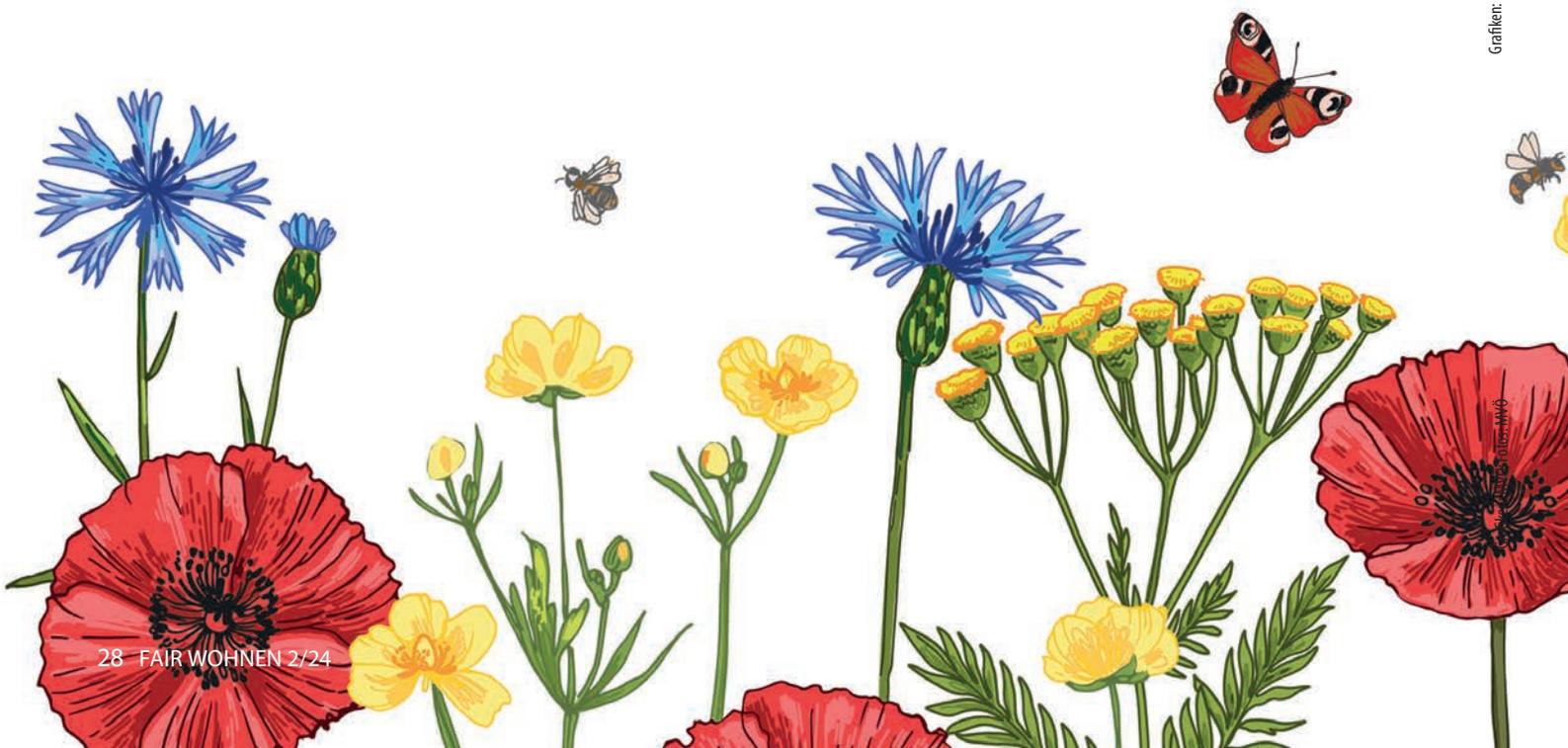
Kräuter für den Balkon

Ein regelrechter Tummelplatz für Bienen ist außerdem das Kräuterbeet. Ein Blumenkasten gefüllt mit blühenden Kräutern nützt nicht nur Bienen, Hummeln und Co. sondern liefert auch frische Gewürze für die eigene Küche. Basilikum, Salbei, Thymian, Liebstöckel, Oregano, Rosmarin und Zitronenmelisse sind wahre Bienenmagneten.

Wer sich mit den einzelnen Blumensorten nicht genauer

479.584

Bienenvölker gab es 2022 in Österreich



auseinandersetzen will, aber dennoch einen bunten Blumenkasten mit ausreichend Bienen-Nahrung zur Verfügung stellen möchte, kann zu Saatgut wie „Bienenweiden“ oder „Bienen-Blumenwiesen“ zurückgreifen.

Vermeidung von Pestiziden

Pestizide können für Bienen und andere Bestäuber tödlich sein. Stattdessen sollte man bei der Schädlingsbekämpfung auf natürliche Insektizide setzen.

Blütezeit der Pflanzen

Bienen benötigen das ganze Jahr über Nahrung, daher sollte man bei den Pflanzen auch die Blütezeit beachten. Frühblühende Pflanzen wie Krokusse und Schneeglöckchen sind genauso wichtig wie spät blühende Arten wie Asten und Herbstzeitlose. Im Idealfall finden die Insekten so von März bis November ein reichhaltiges Angebot an Nektar und Pollen.

Pflanzen gegen Wespen

Während Bienen gern gesehene Gäste auf dem Balkon sind, gilt das für Wespen eher selten. Der Duft einiger Pflanzen kann helfen diese fernzuhalten: Tomate, Duftgeranie, Rosmarin, Minze, Zitronenmelisse, Lavendel, Ringelblume, Basilikum zählen zu jenen duftenden Gewächsen, die Wespen eher meiden.

Obst und Gemüse auf dem Balkon ernten

Wer in einer Mietwohnung ohne Garten lebt, muss nicht zwangsläufig auf die Ernte seines eigenen Gemüses verzichten, auch zahlreiche Obstsorten gedeihen auf Balkon- und Terrasse. Auch auf kleiner Fläche und mit geringem Aufwand lassen sich so „Klassiker“ wie Tomaten, Gurken, Zucchini, Radieschen, Salat oder Erdbeeren ernten.

In der Sonne...

Wichtig ist dabei einmal mehr die Lage des Balkons zu kennen und die richtigen Pflanzgefäße zu verwenden. Wer einen sonnigen Standort zur Verfügung hat kann sich auf die Ernte von Salat, Karotten, Spinat, Radieschen, Tomate, Paprika, Peperoni und Gurke freuen.

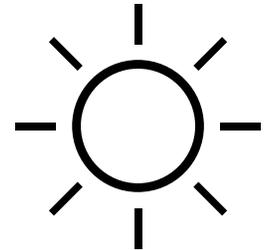
Im Schatten...

Auf schattigeren Balkonen und Terrassen kann auf Obst- und Gemüsesorten zurückgegriffen werden, die nicht viel Sonnenlicht brauchen. Dazu zählen unter anderem Walderdbeeren, Kohlrabi, Buschbohnen, Salat, Himbeeren oder auch Brombeeren. Auf Freiflächen, die im Vollschatten liegen, können zum Beispiel Pilze gezüchtet werden - für Obst oder Gemüse ist der Standort allerdings nicht geeignet.



Balkonpflanzen für Schatten und Halbschatten

- Glockenblume 
- Begonien
- Fleißiges Lieschen
- Immergrün
- Hortensien
- Engelstropfete 
- Sternjasmin
- Koriander 
- Minze
- Zitronenmelisse 
- Walderdbeeren 



Balkonpflanzen für den Südbalkon mit viel Sonne

-  Lavendel •
- Geranien •
- Petunien •
-  Drillingsblume •
- Margerite •
-  Sonnenblume •
- Kornblume •
-  Strauch-Basilikum •
- Rosmarin •
-  Thymian •
-  Dahlien •
-  Verbenen •
- Sommerjasmin •
- Wandelröschen •



Betriebskosten-Abrechnung: Genauere Kontrolle lohnt sich

Mit Ende Juni ist wieder die jährliche Betriebskosten-Abrechnung fällig. Für Mieter kann es sich auszahlen, die Abrechnung zu prüfen oder von den Experten der Mietervereinigung prüfen zu lassen.

Bis spätestens 30. Juni 2024 sind Vermieter und/oder Hausverwaltung verpflichtet, die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2023 zu legen. Diese muss entweder an die Mieter geschickt oder im Haus aufgelegt werden (etwa beim Hausbesorger oder auf einer Aushangtafel). Ist die Abrechnung nicht im Haus ausgehängt oder geschickt worden, können Mieter die Abrechnung bei der Hausverwaltung bzw. beim Vermieter anfordern.

Die Experten der Mietervereinigung (MVÖ) helfen bei der Anforderung einer fehlenden und auch bei der genauen Überprüfung einer vorliegenden Abrechnung.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Die aktuelle Betriebskosten-Broschüre der Mietervereinigung enthält rechtliche Infos, Rechenbeispiele, Checklisten und Tipps zum Thema parat. Ihr Exemplar liegt in allen Servicestellen zur Abholung bereit. Die Broschüre ist auch als PDF-Download verfügbar:



Welche Kosten dürfen verrechnet werden?

Für Altbauten, geförderte Neubauten und Genossenschaftswohnungen gibt es einen gesetzlichen Katalog an zulässigen Betriebskosten. Nur Kosten, die im Mietrechtsgesetz genannt werden, dürfen an Mieter weiterverrechnet werden. Bei Neubauten kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an.

Zulässige Betriebskosten

- Wasser/Abwasser und Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ables- und Abrechnungskosten für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt
- Kanalräumung, Müllabfuhr
- Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Kehrgebühren
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gemeinschaftsflächen
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, wenn der Überwälzung mehr als die Hälfte der Mieter zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung inklusive Schneeräumung
- Öffentliche Abgaben
- Laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Waschküche, Grünanlagen, etc.)

Überprüfung kann sich auszahlen

Für Mieter lohnt es sich, bei der Betriebskosten-Abrechnung genau hinzuschauen und im Zweifel die Experten der MVÖ zu fragen. Denn in vielen Fällen sind die Abrechnungen nicht korrekt. Die Fehler reichen von falschen Aufteilungsschlüsseln bis hin zu nicht zulässigen Abrechnungsposten. Auch Reparaturarbeiten dürfen nicht verrechnet werden, weil diese aus der Mietzinsreserve zu decken sind.

Betriebskostenspiegel der MVÖ hilft

Seit mehreren Jahren veröffentlicht die MVÖ Wien jährlich die durchschnittlichen Betriebskosten für privates Miethäuser. Basis für die Daten sind die Betriebskostenabrechnungen, die der MVÖ zur Überprüfung vorgelegt werden. Im Abrechnungsjahr 2021 betragen die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,27 Euro.

Wie kann ich gegen eine falsche Abrechnung vorgehen?

Im Altbau und im geförderten Neubau sind Überprüfungen binnen 3 Jahren ab Fälligkeit von Guthaben oder Nachzahlung möglich. Bei Genossenschaftswohnungen ist es notwendig, binnen 6 Monaten ab Abrechnungslegung einen schriftlichen, begründeten Einspruch zu erheben.



Die 9 häufigsten Fehler bei Betriebskosten-Abrechnungen

1. Verwaltungshonorar

Kosten wie Porti, Bankspesen, Telefongebühren oder Zinsen sind – im Altbau und im geförderten Neubau – bei dem Posten Verwaltungshonorar abgedeckt und dürfen nicht extra verrechnet werden.

2. Reparaturkosten

Reparaturen sind keine Betriebskosten. Eine Reparatur der Gegensprechanlage, des Stiegenhauslichts etc. darf den Mietern nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

3. Aufzugswartung

In vielen Häusern werden Vollwartungsverträge für Aufzüge abgeschlossen und diese gesamt über die Betriebskosten abgerechnet. In einem Vollwartungsvertrag sind jedoch auch Reparaturen inkludiert. Diese stellen wiederum keine Betriebskosten dar. Wird trotzdem ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, so sind die Kosten aufzuteilen, sodass nur die Wartungen in der Betriebskosten-Abrechnung aufscheinen.

4. Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

Nur wenn eine Mehrheit der Mieter dem Abschluss, der Änderung oder Erneuerung einer Sturmschaden- und Glasbruchversicherung zugestimmt hat, dürfen die Kosten weiterverrechnet werden.

5. Sonstiges

Darunter werden alle denkbaren Kosten verrechnet, die meist keine Betriebskosten darstellen.

6. Einnahmen

Oft findet sich in Betriebskosten-Abrechnungen keine Aufschlüsselung der Einnahmen. Eine Überprüfung ist jedoch sinnvoll, da sonst mitunter die Nachzahlungshöhe nicht korrekt ist.

7. Entrümpelung

Die Räumung von nicht zuordenbaren Gegenständen oder Bauschutt stellt Betriebskosten dar. Können die Gegenstände einzelnen Mietern oder Eigentümern zugeordnet werden, so sind die Kosten ausschließlich ihnen zu verrechnen.

8. Wasserkosten

Wenn sich im Gebäude Gewerbebetriebe befinden, sie einen erhöhten Wasserbrauch haben und nicht getrennt abgerechnet werden, ist es möglich, eine Refundierung dieser Kosten zu beantragen.

9. Betriebskostenschlüssel

Wenn im Haus Zu- oder Ausbauten erfolgen, muss der Verteilungsschlüssel neu berechnet werden. Die Betriebskostenschlüssel der bisherigen Mieter werden dadurch kleiner.

Europas Zukunft voller Grün und Kultur

Die Preisträger des *New European Bauhaus-Award*, den die Europäische Union jährlich verleiht, zeigen wie Europas nachhaltige Zukunft aussehen könnte. Unter den Gewinnern sind Gemeinschaftsgärten über und unter dem Meeresspiegel und Ideen zur Nutzung bestehender Betonburgen, ganz ohne Abrissbirne.

Viele Stadtmenschen sehen sich zunehmend nach frischer Luft und der Möglichkeit direkt an ihrem Wohnort, mit der Natur verbunden zu sein. Das Mehrzweck-Nutzungskonzept des *Faget Forest Park* in Rumänien zeigt, wie Naturschutz, Freizeit- und Tourismusaktivitäten unter einen Hut passen und wurde mit dem *New European Bauhaus-Preis* in der Kategorie »Rückbesinnung auf die Natur« ausgezeichnet (*Foto rechts*). Neben sporttauglichen Wegen und Ruhezonen gibt es Führungen, die über die Bedeutung des Waldes beim Klimaschutz informieren. »Diese Projekte in den Gemeinden leisten einen wichtigen Beitrag, um die Ziele der Europäischen Union für den Klimaschutz zu erreichen«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide. Insgesamt wurden dieses Jahr 20 Projekte ausgezeichnet und mit Preisgeldern zwischen 10.000 und 30.000 Euro sowie einem Kommunikationspaket der EU-Kommission belohnt.

Gemeinschaftsgärten überall
Gleich drei Gemeinschaftsgärten erhielten heuer einen *New European Bauhaus-Preis*. Der Hochbeetgarten *SET* in Amsterdam (*Foto rechts*) wird von 180 jungen Flüchtlingen und Asylwerbern gemeinsam mit



Hannes Heide ist seit 2019 Abgeordneter im Europäischen Parlament und tritt bei der Europawahl am 9. Juni erneut als Spitzenkandidat aus Oberösterreich an.



Tourismus, Naherholung, Bildung, Klimaschutz – all das vereint dieser Stadtwald in Rumänien.

Studenten und Freiwilligen aus der Nachbarschaft bewirtschaftet. Das selbst gezogene Gemüse wird ebenso geschätzt, wie das benachbarte Reparatur Café, in dem sich die Mitglieder wöchentlich um Fahrräder,



Gemeinschaftsgarten in Amsterdam.

Kleidung, Möbel und Haushaltswaren kümmern. »Gemeinschaftsgärten sind besonders im urbanen Raum ein Trend. Sie ermöglichen Integration, vermitteln ökologisches Wissen und schaffen grüne Großstadtoasen«, so Heide. Sozial engagiert ist auch der Preisträger aus Barcelona. Das Projekt *Rooftop Garden* besteht aus zehn Gärten auf kommunalen Dächern, die von Menschen mit Beeinträchtigungen bewirtschaftet werden und Lebensmittel für Schulkantinen, Sozialmärkte und die Ausspeisungen für sozial benachteiligte erzeugen. Der erste Gemeinschaftsgarten unter Wasser, der am Bauhaus-Preis teilnimmt, erlangte den zweiten Platz. Schwedens Unterwassergarten heißt *Flytevi* und wurde nahe dem Stadtzentrum von Göteborg angelegt. Die Holzplattform bietet Lebensraum für

Algen und Muscheln, die nicht nur zur Verbesserung der Wasserqualität beitragen, sondern in Kooperation mit der Universität Göteborg auch erforscht und in Workshops kulinarisch verarbeitet werden.

Kultur gegen Beton

Instandhalten statt neu betonieren ist das Motto des Preisträgers *Concrete to Culture* in Bulgarien. Das Bürogebäude im Business Park Sofia wurde in einen Gemeinschaftsraum verwandelt, der allen offen steht. Die Initiative *kolektiv.bg* hat Einheimische und Künstler in den Designprozess einbezogen und ein beeindruckendes Farb- und Beschattungskonzept sowie einen Bewegungspark für Kinder und viel Raum für kulturelle Veranstaltungen geschaffen. »Die Kreislaufwirtschaft muss auch in der Bauwirtschaft Anwendung finden, mit der Wiederbelebung von Leerständen und durch Recycling der Materialien. Österreich ist mit einer Verbauung von 13,5 Hektar täglich negativer Spitzenreiter in Europa. Diesen Bodenfraß können wir uns in Zukunft nicht mehr leisten«, sagt Europaabgeordneter Heide. Vorbildhaft ist die preisgekrönte Renovierung der Internationalen Schule *Michel Lucius* in Luxemburg. Das Projekt verwandelte ein altes Gebäude in eine moderne Bibliothek, baute ein 70er-Jahre Gebäude sorgfältig ab und renovierte den



Concrete to Culture: Bestehenden Betonbunkern in Bulgarien wird neues Leben und Kultur eingehaucht.

Schulhof mit den wiedergewonnenen Materialien. Der Umbau hat nicht nur das Campusleben verbessert, sondern auch 90 % an CO₂-Emissionen und 79 % Müll im Vergleich zu einer herkömmlichen Baustelle gespart.

Preisträger aus Österreich

Alternativen zum Beton zeigt auch das Nachwuchsprojekt *Urban MYCOskin*, das aus Pilzwurzeln und recyceltem Textilabfall einen neuen ökologischen Baustoff für urbane Räume schafft. Die Gewinnerin Natalia Piórecka wird ihre Forschung zu Biomaterialien an der Fakultät für Architektur der Universität Innsbruck fortführen. Ein weiterer Preisträger aus Österreich ist die Neugestaltung des *Fritzi-Massary-Park* in Wien. Gemeinsam mit Ideen der Anrainer haben das *Social Design Studio* und die Bezirksvorstehung Leopoldstadt mit den Wienerstadtgärten die Grünfläche umgewandelt. Für die Parkmöblierung wurden ausrangierte Stadtmöbel umgebaut und die Gestaltung des Parks an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst.

Ukraine - Projekte der Hoffnung

Eine Sonderkategorie widmete sich heuer Projekten in der Ukraine. Ausgezeichnet wurden nachhaltig errichtete Unterkünfte für geflüchtete Schwangere und junge Mütter in Lwiw, das 70 Kilometer von der polnischen



Diese nachhaltige Wohnanlage beherbergt vertriebene Frauen in der Ukraine.

Grenze entfernt ist. Trotz der Herausforderungen des Kriegs, versucht auch das kleine Förderprogramm *Community re-Building* ukrainische Gemeindezentren zu vitalisieren. Neun der zehn Projekte werden innerhalb bereits bestehender Anlagen umgesetzt, anstatt eine völlig neue Infrastruktur zu errichten. Auf Energieeffizienz wird ebenso geachtet, wie auf Nachhaltigkeit durch Reparaturen mit den verfügbaren Materialien, die Restaurierung von Möbeln und durch Dienstleistungen von lokalen Betrieben. »Die europäische Unterstützung für diese Projekte des Wiederaufbaus ist ebenso wichtig wie humanitäre Hilfe für die Ukraine, um den Geflüchteten nach dem Krieg eine Perspektive in der Heimat zu geben«, ist Heide überzeugt.

i New European Bauhaus

Das Neue Europäische Bauhaus ist eine im Jahr 2020 gegründete Initiative der EU. Ausgezeichnet werden Projekte, die den Green Deal in die Bauwirtschaft und Architektur hineinbringen. Erstmals konnten sich auch Einreichungen aus der Ukraine und dem Westbalkan für die Preise bewerben.

Schauplatz MVÖ

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

Schüler zu Gast bei der MVÖ

»Meine erste Mietwohnung« war das Thema eines Vortrags von MVÖ-Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold für Schülerinnen und Schüler der BHAK Korneuburg in der MVÖ-Zentrale in Wien. Die jungen Erwachsenen erhielten Infos rund um die Wohnungssuche, das persönliche Wohnbudget, den Umgang mit Maklern und Kaution sowie einen ersten Einblick in ihre Rechte als Mieter.



Marisa Herzog-Perchtold vor dem Start der Präsentation.

Wien

MVÖ informiert am Juridicum

Manchmal suchen auch Juristen Rat – etwa, wenn es um zukünftige Ausbildungs- und

Arbeitsmöglichkeiten geht. MVÖ-Jurist Oliver Ruetz informierte bei der alternativen Berufsmesse »Recht Engagiert« des Forums kritischer Jurist*innen über die Mietervereinigung als Arbeitsplatz und Institution gleichermaßen.



Oliver Ruetz am Info-Tisch der MVÖ am Juridicum.



Folder an Folder: Ein schönes Paar bei der Berufsmesse am Juridicum.



Mitgliederfrühstück in Hietzing: Otto Leithner beginnt den Vortrag.

Wien

Mitgliederfrühstück in Hietzing

Reges Interesse erweckte das Mitgliederfrühstück der MVÖ-Bezirksorganisation Hietzing. Der Einladung des Vorsitzenden Otto Leithner waren 34 Personen gefolgt. Nach der Präsentation rund um die Leistungen und Forderungen der MVÖ ergab sich eine rege Diskussion, es folgten Fragerunden. »Die Fragen bezogen sich hauptsächlich auf Mieterhöhungen und Betriebskosten«, ließ Leithner *Fair Wohnen* wissen.

In der Außenstelle Hietzing (1130 Wien, Wolkersbergstraße 170) gibt es an folgenden Terminen auch für Nichtmitglieder kostenlose wohnrechtliche Erstberatungen:

20. Juni 2024, 17-18 Uhr

19. September 2024, 17-18 Uhr

Wien

MVÖ in den Medien

Kaum ein Tag vergeht ohne MVÖ-Präsenz in den Medien. Im April und Mai war MVÖ-Expertin Elke Hanel-Torsch Gesprächspartnerin von »Servus TV«, dem ORF, der »Presse«, dem »Bezirksblatt«, »Radio Arabella«, »Kosmo«, und stand im Frühstücksfernsehen von Puls 4, dem »Cafe Puls« auch am frühesten Morgen live Rede und Antwort.

MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler war in der »NÖN« zum Thema Leerstand zu lesen und im Interview mit Radio Content Austria zu hören.

Die MVÖ Steiermark war mit Landesvorsitzendem Christian Lechner im ORF Steiermark, die MVÖ Oberösterreich mit Geschäftsführerin Nicole Hager-Wildenrotter im ORF Oberösterreich sowie den »OÖ Nachrichten« vertreten.



Elke Hanel-Torsch im Interview mit Servus TV in Wien.

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000 Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr
Terminvereinbarung ist notwendig

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Telefon: 01/2142310-24
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Dienstag 16.00-17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 - 15.00 Uhr. **Achtung - Sommerpause: Juli und August geschlossen!**

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien
Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im Monat von 18:15 bis 20:00 Uhr nach telefonischer Voranmeldung.

1090 Alsergrund

Salzergasse 22
Tel: 01/53427-1090
Mail: alsergrund@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1100 Favoriten

Jagdasse 1B/1. Stock
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16:30 bis 18:00 Uhr.

1110 Simmering

Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1120 Meidling

Ruckergasse 40
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 20. Juni, 19. September
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

1140 Penzing,

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at
Beratungen jeden 2. und letzten Donnerstag von 17.30 bis 19.00 Uhr

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17:00 bis 19:00 Uhr

1170 Hernals

Kalvarienbergg. 28A
Tel: 050 195-2005, Fax: 050 195-92005
Mail: hernalts@mietervereinigung.at
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung an jedem 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.30-19.00 Uhr - nächster Termin 25. Juni

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Mittwoch von 16.00 bis 17.30 Uhr

1210 Floridsdorf

Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000, Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 0664/3892607
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr

1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock
Tel: 0660/463 90 27
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung jeden 3. Dienstag im Monat von 16.00 - 18.30 Uhr

Niederösterreich und Burgenland

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederosterreich@mietervereinigung.at
Telefonisch erreichbar von Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 13.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr.
Sprechstunden nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

Termine in den Außenstellen nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis

Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



BEZIRK LIEZEN

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: 17. Juni, 15. Juli, 19. August,

16. September

BEZIRK LOEBEN

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 18. Juni, 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter

0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 18. Juni, 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 18. Juni, 16. Juli, *August Urlaub*,

17. September

BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 4. Juni, 2. Juli, *August Urlaub*,

3. September

BEZIRK WEIZ

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 27. Mai, 24. Juni, 22. Juli, *August*

Urlaub, 23. September

BEZIRK LEIBNITZ

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK VOITSBERG

8580 Köflach

Feldgasse 24

Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr

Termine: 20. Juni, 18. Juli, *August Urlaub*,

19. September und nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6062434

STUDENTEN

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 12. Juni, 10. Juli, 14. August,

11. September

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 27. Juni, 25. Juli,

29. August – jeweils 10.00–13.00 Uhr.

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003

Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–

17.00 Uhr

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr

und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

Kufstein

Unterer Stadtplatz 11 (im "KISS", 1. Stock),
6330 Kufstein

Telefon: 0676/953 25 46

Sprechstunden jeweils von 16 bis 19 Uhr

am: 20. Juni, 4. Juli, 1. August, 22. August

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30–12.00 Uhr, Mo

und Mi auch 14.00–16.30 Uhr, Terminvereinbarung ist notwendig. Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils

am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr

beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-

rantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und

5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein

Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mietervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

Tel: 05/7726-1200, Öffnungszeiten: 14-tägig

jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 23-25

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des

Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr

Ried im Innkreis

Bahnhofstraße 53

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im

Monat

Tel.: 05/7726 4910

Terminvereinbarung unter 0732/773229

dringend erbeten!

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.

Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,

Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz

Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

Wie ist das eigentlich?

Wohnrechts-Expertin Elke Hanel-Torsch beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Schicken Sie Ihre Frage per Mail an frage@mietervereinigung.at.



Elke Hanel-Torsch ist Juristin und Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

FRAGE

Ich habe vor kurzem die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 erhalten. Leider müssen wir eine hohe Nachzahlung leisten. Wann muss ich diese bezahlen?

ANTWORT

Eine Nachzahlung oder ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung wird immer zum übernächsten Zinstermin nach der Legung fällig. In Ihrem Fall bedeutet das: wenn sie die Abrechnung im Mai erhalten haben, so müssen Sie die Nachzahlung im Juli leisten. Wenn Sie befürchten, dass die Betriebskostenabrechnung nicht korrekt sein könnte, empfiehlt es sich, einen persönlichen Termin in Anspruch zu nehmen. In sehr vielen Fällen kann die Mietervereinigung helfen und die Nachzahlung reduzieren.

FRAGE

Wir haben im Dezember eine Wohnung im 3. Bezirk angemietet. Der Vertrag wurde befristet auf 3 Jahre abgeschlossen. Nun haben wir aber unsere Traumwohnung gefunden und würden daher den Mietvertrag gerne kündigen. Was müssen wir beachten?

ANTWORT

Befristete Mietverträge können frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3 monatigen Frist gekündigt werden. Wenn ihr Mietverhältnis am 1.12.2023 begonnen hat, so können Sie frühestens Ende Dezember 2024 kündigen. Dann beginnt die 3 monatige Frist zu laufen und Ihr Mietverhältnis würde am 31.3.2025 enden. Bitte werfen Sie aber einen Blick in Ihren Mietvertrag, weil eine vertragliche Besserstellung des Mieters- also z.B. eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit wäre möglich. Weiters besteht natürlich auch die Möglichkeit, sich mit dem Vermieter auf einen früheren Auszugstermin zu einigen.

FRAGE

In meinem Mietvertrag steht, dass ich einen Pauschalmietzins bezahle. Was ist das eigentlich?

ANTWORT

Von einem Pauschalmietzins spricht man dann, wenn alle Mietzinsbestandteile (Hauptmietzins, Betriebskosten, Umsatzsteuer, Möbelmiete) in einem Betrag zusammengefasst sind. Im Falle eines Pauschalmietzins trägt der Vermieter das Risiko steigender Betriebskosten. Er darf diese nicht auf den Mieter überwälzen im Gegenzug braucht er aber auch keine Betriebskostenabrechnung zu legen. Damit man als Mieter überprüfen kann, ob der im Pauschalmietzins enthaltene Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Ausmaß übersteigt kann man bei der Schlichtungsstelle (bzw. dem zuständigen Bezirksgericht) einen Antrag auf Aufspaltung des Pauschalmietzins stellen. Auch der Vermieter kann einen solchen Antrag stellen.



Prüfe, **bevor** Du Dich bindest.

Fair Wohnen beginnt mit einem **geprüften Mietvertrag**.
So schützt Du Deine Rechte und vermeidest böse Überraschungen.
Die Wohnrechts-Expert:innen der Mietervereinigung überprüfen
gerne Deinen Mietvertrag – bevor Du diesen unterschreibst. Jetzt
Blitz-Termin buchen und beim Wohnen auf Nummer sicher gehen.

Mietvertrags-Check?
Jetzt Termin buchen:



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Sorg für morgen.

Unsere Zukunftsvorsorge.

Auf [wienerstaedtische.at](https://www.wienerstaedtische.at), telefonisch
und natürlich auch persönlich.

#einesorgeweniger

Ihre Sorgen möchten wir haben.

WIENER 
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP