

JUNI 2023



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Rekord-Teuerung in Österreich:

Wo bleibt die Mietpreisbremse?

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

**Wir kämpfen für
leistbares Wohnen!**
Mieterschutz-Weltkongress

**Betriebskosten-
Abrechnung**
Worauf Mieter achten sollten

**Landesgericht
zerpflückt Gutachten**
Erfolg für die MVÖ

**Konturen eines
»18er-Verfahrens«**
Tipps von Mietern für Mieter

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 Kauttionen
- ✓ Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten
- ✓ Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
- ✓ Überprüfung von Maklerprovisionen
- ✓ Mietvertragsberatung
- ✓ Hilfreiche Online-Services



Wobleibt die Mietpreisbremse?
Die Bundesregierung hat die von der MVÖ geforderte Mietpreisbremse platzen lassen. Was jetzt? Titelgeschichte ab **Seite 12**

»In Wirklichkeit dürfte die Miete nie steigen«
Architektin Gabu Heindl im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler. **Seite 4**



Wir kämpfen für leistbares Wohnen - weltweit!
Die Weltkonferenz des internationalen Mieterbundes stand im Zeichen des Kampfes für das Menschenrecht auf Wohnen. **Seite 18**

Warum die Mieten auch bei Gemeinnützigen steigen **10**
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark

Malspaß für Klein und Groß **11**
Die Kugelkatze ist da!

Land der unbegrenzten Profite **21**
So geht es Mietern in Island wirklich

Landesgericht zerpfückt »Lawinen«-Gutachten **22**
MVÖ erzielt Erfolg in Lagezuschlags-Verfahren

Betriebskosten-Abrechnung **24**
Worauf Mieter achten sollten

Konturen eines »18er-Verfahrens« **26**
Mieter sprechen über die Geschehnisse in ihrem Haus

Wanderung zum Höllensteinhaus **30**
Ausflugstipp im Wienerwald

»Können wir uns den Klimaschutz noch leisten?« **32**
Hannes Heide zum Thema Klimaschutz

Plus:
MVÖ intern ... 34
Wie ist das eigentlich? ... 38

Servicestellen ... 36
MVÖ historisch ... 39



Liebe Leserin, lieber Leser,

seit November ist die Inflationsrate in Österreich höher als im Euroraum. Im April betrug sie in Österreich 9,5 Prozent, im Euroraum dagegen nur 7,0 Prozent. In keinem anderen westeuropäischen Land ist die Teuerung so hoch wie bei uns.

Die Mietpreisbremse, wie sie von der Mietervereinigung seit Monaten gefordert wurde, hat die Regierung nach langem Hin und Her nicht umgesetzt. In der Folge sind nun die Richtwertmieten um 8,6 Prozent erhöht worden, die Kategoriemieten werden mit Juli um weitere 5,5 Prozent angehoben.

Die Mietpreisbremse wurde neben der Mietervereinigung auch von der Arbeiterkammer, vielen NGOs und namhaften Wirtschaftsexpertinnen und -experten als geeignetes Mittel gegen die Teuerung empfohlen und hätte ohne den Einsatz eines einzigen Steuer-Euros alle Österreicherinnen und Österreicher durch sinkende Inflation entlastet.

Die Regierung hat anstelle einer Mietpreisbremse eine »Wohnkostenhilfe« präsentiert, die im Endeffekt mehr als 200 Millionen an Steuergeld von uns allen zu den Reichsten schaufelt. Die Teuerung wird dadurch nicht gestoppt sondern eher angefacht. Man kann – nein, man muss! – die Frage stellen, warum die Regierung wie ein elitärer Reichenförderverein gegen die Interessen der großen Mehrheit in unserem Land agiert.

Die Mietervereinigung wird sich jedenfalls weiterhin vehement für eine Mietpreisbremse einsetzen.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

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

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

Druckauflage: 32.375 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2021)



Coverfoto: istockphoto.com
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.

»In Wirklichkeit dürfte die Miete nie steigen«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht Uni-Professorin, Architektin und Autorin Gabu Heindl mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über Wohnen als Grundrecht, Wohnpolitik und internationale Vergleiche.

Georg Niedermühlbichler: Wien gilt, was Wohnen betrifft, international immer noch als Vorzeigestadt. Trotzdem fühlen sich 13 Prozent der Haushalte von ihren Wohnkosten überlastet. Wie passt das aus ihrer Sicht zusammen?

Gabu Heindl: Ich baue derzeit an der Uni Kassel einen Lehrstuhl auf, der sich mit Ökonomie und leistbarem Wohnen beschäftigt. Wien gilt dort als Beispiel, als ob hier alles eitel Wonne wäre. Für rund die Hälfte aller Wiener – im Gemeindebau und im geförderten Wohnbau – ist das Wohnen, solange es noch bezahlbar ist, ja tatsächlich

sicher, und es gibt eine relativ hohe Qualität. Für eine Studie der Wiener Arbeiterkammer (»Gerechte Stadt muss sein«) haben wir ermittelt, dass auf Basis der Einkommensobergrenze rund 80 Prozent der Menschen in Wien Anrecht auf eine Sozialwohnung haben. 50 Prozent wohnen in einer, das bedeutet: 30 Prozent schaffen es nicht. Eine Schlussfolgerung wäre: wir brauchen eine höhere Quote an sozialem Wohnbau in der Stadt. Man muss also das Bild sowohl in Wien als auch woanders sehr differenziert zeichnen.

Der Mensch lebt nicht im Vergleich und Wiener haben nichts vom oft ▶





MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Gabu Heindl in der MVÖ-Zentrale in Wien.

gehörten Hinweis, dass es in Paris doppelt so teuer ist. Das Leben muss ja hier leistbar bleiben. Was braucht es ihrer Ansicht nach, um Wohnen in Österreich leistbarer zu machen?

Grundsätzlich braucht es ein Zugeständnis, dass Wohnen ein Recht für alle ist. Es gilt auch in Österreich zu klären, inwiefern Wohnen ein Marktprodukt oder aber eine öffentliche Aufgabe ist. Ganz konkret brauchen wir unbedingt einen Mietendeckel; denn die Mieten steigen ja nicht automatisch – sie werden aktiv erhöht. Es braucht dringend ein Ende der Befristungen im privaten Sektor, die Menschen massiv unter Druck setzen und alle drei Jahre konzeptuell wohnungslos machen. Wenn wir die ökologische und soziale Frage beantworten wollen, dann darf kein Neubau mehr entstehen, der nicht maximal ökologisch und maximal sozial ist. Das ist eine wohnbaupolitische Frage, die in Wien anders gelöst wird als in den Bundesländern. Luxuswohnungen lösen das Wohnproblem nicht, im Gegenteil: jede Luxuswohnung steht anstelle einer potenziell leistbaren Wohnung. Es gibt ausreichend Instrumente, um

»Es gilt auch in Österreich zu klären, inwiefern Wohnen ein Marktprodukt oder öffentliche Aufgabe ist.«

hier öffentlich gegenzusteuern – zum Beispiel Widmungskategorien.

In ihrem Buch Stadtkonflikte geht es um Konflikte die im öffentlichen Raum geführt werden müssen. Welche Konflikte braucht es jetzt?

Die wohnungspolitischen Kämpfe sind momentan die größten. Wir alle – auch jene, die sich in einer sicheren Wohnsituation befinden – müssen uns solidarisieren, um eine sichere Situation für alle zu schaffen. Dass Menschen immer wieder in die prekäre Situation kommen, nicht zu wissen, wo

ihre nächste Wohnung sein wird, ist für jede Gesellschaft katastrophal. Dieser Konflikt ist mit jenen Lobbys zu führen, die darauf achten, dass Mieterinnenschutz nicht ausgebaut wird. Es geht nicht um jene, die eine, zwei, oder drei Wohnungen weitervermieten. Es geht um die nicht greifbaren, großen Konzerne, die, wenn es gut läuft, ihre Profite abholen und wenn es eine Krise gibt, ihr Risiko auf den Staat überwälzen. Diese Profiteure müssen nun mitzahlen.

Fast jede Krise war in Wirklichkeit eine Umverteilung von unten nach oben. Die Coronakrise hat gezeigt, wohin die Fördermil-

liarden gegangen sind: zu den großen Firmen, die danach fette Gewinne gemacht haben.

Es gibt überhaupt keinen Grund, warum die Mieten jetzt erhöht werden sollten. Die Wohnkostenhilfe der Regierung ist ein Affront. Warum aus Ärger über die Almosenpolitik in dieser Leistbarkeitskrise nicht alle Menschen auf die Straße gehen? Nur weil sich viele selbst das nicht mehr leisten können, weil sie die Zeit, die Kraft, die Energie dafür nicht haben.

Die Mobilisierung in Sachen leistbares Wohnen leidet aus meiner Sicht auch darunter, dass sehr viele – zum Beispiel im geförderten Wohnbau – gut wohnversorgt sind.

Wir müssen darauf achten, dass Mietern nicht die Sicherheit wegbricht. Ich muss mir sicher sein, dass meine Miete leistbar bleibt und ich nicht rausgeschmissen werde. Da muss ich die Stadt Wien in die Pflicht nehmen. Es war ein Fehler, zuzulassen, dass geförderter Wohnbau nicht ausnahmslos dauerhaft sozialgebunden ist. Das verunsichert Mieter – und das ist es, was der Markt sich wünscht. Dass private



Gabu Heindl im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in der MVÖ-Zentrale in Wien.

Konzerne wie Vonovia zuerst sozialen Wohnraum privatisieren und danach in Wien „sozialen“ Wohnneubau mit anbieten können, ist skandalös.

Im Richtwertbereich führt der Lagezuschlag dazu, dass Wohnungen rechtens sehr teuer angeboten werden können und die Überprüfung der Miethöhe durch den Mieter oft erst nach teuren Gutachten durch Sachverständige, ob dieser Lagezuschlag gerechtfertigt ist, abgeschlossen werden kann. Welche Kriterien machen in einer Stadt eine gute Lage aus? Wie ließe sich eine schlechte Lage charakterisieren? Denn, wo ein Zuschlag, da muss ja auch ein Abschlag möglich sein.

Ich bin für die Abschaffung des Lagezuschlags. Im Lagezuschlag steckt die völlige Absurdität, dass jemand, der zufällig oder spekulativ Wohnraum-Eigentum erworben hat oder in einer bestimmten Lage solch ein Eigentum besitzt, jenen Mehrwert abschöpft, den die Öffentlichkeit generiert hat.

»Warum sollte mit der Wohnungsnot anderer und mit der Ökologienot der nächsten Generation Profit gemacht werden?«

Wir alle zahlen dafür, dass U-Bahnen oder Straßenbahnen herumfahren, dass es Parks gibt, dass also Lagen besser sind - und abgeschöpft wird das über die Miete. Wenn es überhaupt einen Lagezuschlag geben sollte, dann sollte er an die öffentliche Hand gehen und nicht an den Vermieter. Aber: ein ordentliches steuerliches Umverteilungssystem, das Reichen-, Vermögens- und Erbschaftssteuern beinhaltet und diese Einnahmen wiederum der öffentlichen Infrastruktur zuführt,

sollte dafür sorgen können, dass ich im Grunde gar keine schlechten, sondern nur unterschiedliche Lagen habe.

Das Thema thermische Sanierung und Dekarbonisierung wird in den nächsten Jahren stark an Bedeutung gewinnen. Vermieterverbände fordern, dass die Kosten dafür an die Mieter durchgereicht werden können. Wie sieht ihr Standpunkt dazu aus?

Man könnte überlegen, auf Warmmiete umzustellen. Das wäre für Vermieter ein Anreiz, zu dämmen, weil das die Wohnkosten insgesamt geringer halten würde und eine solche Wohnung leichter vermittelbar sein würde. Das hängt natürlich davon ab, dass ein Mieter mitspielt und nicht die Fenster bei laufender Heizung offenstehen lässt - was leider ein Problem der Warmmiete ist.

Zur Frage: warum muss ich mein Eigentum auf den Stand der Technik sanieren, wenn ich dieses auch so ►

vermieten könnte? Weil Eigentum verpflichtet. Eigentum heißt, dass dieses über eine Dauer hinweg genutzt werden kann. Eigentum heißt auch, dass es im Sinne eines intergenerationalen Vertrages für künftige Generationen leistbar – finanziell wie ökologisch – sein muss. Was sagen Sie den Eigentümern auf deren Frage: warum soll ich das zahlen?

Ich sage: das ist ihr Eigentum und die Erhöhung der Miete mit dem Index wird mit anstehenden Sanierungen argumentiert. Warum soll der Mieter zweimal zahlen? Wir finden die Indexanpassung nicht gerecht, weil ein Gebäude, das vor 30, 40 Jahren errichtet wurde, bereits abbezahlt ist.

Ich habe eine Diagrammserie entwickelt, die aufzeigt, wie selbst im mietpreisgedeckelten Segment der Profit von Jahr zu Jahr wächst. In Wirklichkeit dürfte die Miete nie steigen. Warum sollte mit der Wohnungsnot anderer und mit der Ökologienot der nächsten Generation Profit gemacht werden? Es gibt keinen Grund, warum man dauerhaft leistungsloses Einkommen beziehen sollte und dieses ständig steigen sollte.

In der Coronakrise sind Unternehmen nach dem Motto »Koste es was es wolle« mit Milliarden unterstützt worden. Doch für jede Unterstützung der breiten Masse muss man kämpfen und argumentieren, damit irgendwann gönnerhaft 200 Euro verteilt werden. Es sollte sein, wie sie vorher gesagt haben: wer gut verdient, soll gut Steuern zahlen. Wer wenig verdient, soll wenig Steuern zahlen. Da gehört nicht nur das Arbeitseinkommen dazu, sondern auch Vermögens- und Erbschaftssteuern, Besteuerung von arbeitslosem Einkommen. Das ist der Grundsatz einer Gemeinschaft.

Wir müssen Wege finden, deutlicher zu machen, was hier für eine bodenlose Ungerechtigkeit im Raum steht. Wenn einem eine Regierung so ins Gesicht spuckt, dann müsste ich sie eigentlich abwählen. Auf der anderen



Gabu Heindl beim Interview in der MVÖ-Zentrale in Wien.

»Wir müssen Wege finden, deutlicher zu machen, was für eine bodenlose Ungerechtigkeit im Raum steht.«

Seite höre ich von Leuten, die ein bisschen Eigentum besitzen: Mein Eigentum belastet mich. Ich sage: Dann entlaste dich, mach es zu gemeinnützigem kollektiven Eigentum. Ich glaube, es gibt viele Menschen, die nicht wollen, dass es so weitergeht. Bauen wir einen Grundstock an nicht belasteten Häusern zum Wohnen auf. Bauen wir Plattformen auf und finden wir Wege, die kleinen Eigentümer ins Boot zu holen, die ohnehin Gutes wollen.

Welche Wohnformen sollten im Hinblick auf die Klimakrise und den Bodenverbrauch in Zukunft dominieren? Fällt uns unsere historische Fixierung auf das Einfamilienhaus auf den Kopf?

Ich glaube schon. Seit ich selbstständig

bin, steht auf meiner Webseite, dass ich keine Einfamilienhäuser plane. Es gibt ja ausreichend Einfamilienhäuser, viele stehen leer. Die Zukunft des Wohnens wird total divers sein, aber in all den Räumen, die schon gebaut sind, stattfinden.

Sehen Sie Länder, die Österreich in Wohnfragen als Vorbild dienen können?

Man kann von vielen Ländern lernen. Es gibt viele, die Mieten eingefroren haben. Barcelona hat ein Gesetz reaktiviert, dass es immer schon gegeben hat:

nämlich die Möglichkeit, aktiv leerstehende oder nicht genutzte Wohnungen einer Wohnnutzung zuzuführen. Das ist ein richtiger Schritt und erinnert an das Rote Wien, wo es das Wohnungsanforderungsgesetz gab, das verhindert hat, dass Wohnungen absichtlich leer stehen gelassen wurden. Heute muss die Öffentlichkeit gewährleisten, dass wir alle uns Wohnen leisten können. Der freien Entscheidung, eine Wohnung überhaupt nicht nutzen zu lassen, sollten wir entgegen, dass es sich um eine Zweckentfremdung handelt. In Deutschland werden zurzeit Zweckentfremdungsgesetze eingeführt, in dem Sinne, dass Nichtvermietung, gewerbliche oder keine Nutzung einer Wohnung eine klare Zweckentfremdung darstellt.

Also sollen wir uns nicht mit einer Leerstandabgabe aufhalten, sondern gleich sagen: Leerstand kann nicht sein.

Dazu muss man nur in die Geschichte blicken. Das hat es schon gegeben. Eine neue Form von Zwangsanforderung kann gut argumentiert werden: Zweckentfremdung entspricht nicht dem öffentlichen Interesse – es ist nicht nur sozial, sondern auch ökologisch eine Katastrophe.

Danke für das Gespräch.

Rollo runter – schlag der Hitze ein Schnippchen

Die Sommer werden immer heißer. Beschattung sorgt für kühlere Wohnräume und schafft wirksame Abhilfe gegen die Hitze in der Stadt.

Echt cool: Die Stadt Wien fördert die nachträgliche Montage von außenliegenden Sonnenschutz in Mehrparteienhäusern. Denn Jalousien, Rollläden, senkrechte Markisen und Co. können bis zu 90 Prozent der einstrahlenden Sonnenenergie abschotten. Die Glasfenster und Innenräume werden weniger stark aufgeheizt, der Energiebedarf für zusätzliches Kühlen der Wohnung wird minimiert. Außenliegender Sonnenschutz ist somit eine leistbare Alternative zu Klimaanlage, die sehr viel Energie verbrauchen und in der Anschaffung wie auch im Betrieb sehr teuer sind. Er hilft, die Wohn- und Lebensqualität im heißen Sommer deutlich zu verbessern – vor allem für jene Wiener*innen, die daheim keinen Freiraum oder Garten haben.

ALLES ÜBER DIE SONNENSCHUTZ-FÖRDERUNG

Wer kann um eine Förderung ansuchen?

Um eine Förderung für die Montage eines Sonnenschutzes ansuchen können alle Bewohner*innen von Mehrparteienhäusern in Wien, also Eigentümer*innen und Mieter*innen, die in privaten oder Gemeindewohnungen leben. Hauseigentümer*innen von mehrstöckigen Wohnbauten

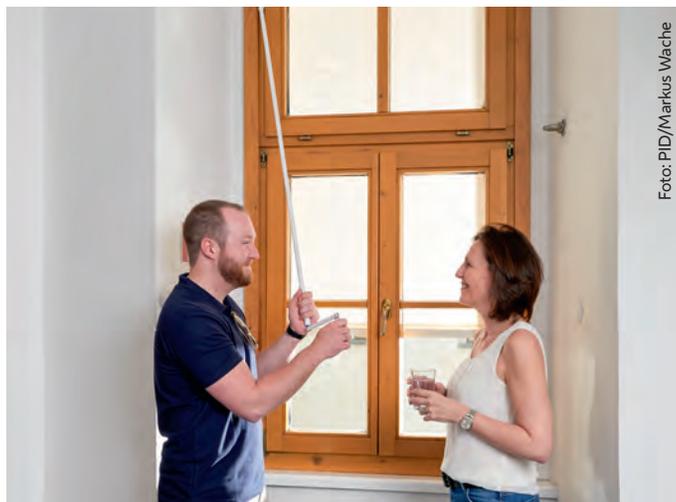


Foto: PID/Markus Wache

Für außenliegenden Sonnenschutz gibt es eine Förderung der Stadt.

können einen Sammelantrag für die Bewohner*innen einreichen.

Was wird gefördert?

Die Förderung gibt es für elektrisch oder mechanisch betriebene Sonnenschutzrichtungen, die nachträglich außen an 2- oder 3-fach verglasten Fenstern, Balkontüren bzw. Kastenfenstern angebracht werden. Das sind Rollläden und Lamellenbehänge (Jalousien) sowie Fassadenmarkisen, die im geschlossenen Zustand parallel zur Glasfläche gestellt sind. Jalousien, die in Zweifachverglasungen integriert sind, können nur in Verbindung mit einem Fenstertausch gefördert werden (neue Verbundfenster mit eingebauter Jalousie) und dürfen nachweislich einen bestimmten Gesamtenergiedurchlassgrad nicht überschreiten.

Was ist von der Förderung ausgeschlossen?

- Sonnenschutzrichtungen, die an der Fensterinnenseite angebracht sind
- Sonnenschutzsysteme, die am Fensterstock von Kasten- oder Verbundfenstern montiert werden
- Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser, Reihenhäuser
- Geschäftslokale

Wie hoch ist die Förderung für außenliegenden Sonnenschutz?

Für die Montage von außenliegendem Sonnenschutz gibt es einen einmaligen Zuschuss in der Höhe von 50 Prozent aller Kosten, maximal jedoch 1.500 Euro je Wohneinheit.

Wann erhalte ich keine Sonnenschutz-Förderung?

Wenn der gewünschte Sonnenschutz aufgrund von baulichen Gegebenheiten

oder aus Denkmalschutzgründen nicht angebracht werden kann.

Wie komme ich zu meiner Sonnenschutz-Förderung?

Ganz einfach: Sonnenschutz von einer Fachkraft montieren lassen und Antrag bis spätestens 6 Monate nach Rechnungsdatum einreichen.

Hol dir deine Sonnenschutz-Förderung und verbessere deine Lebensqualität bei Hitze!

Alle Infos und Formulare unter wien.gv.at/sonnenschutz-foerderung

Jetzt gleich online den Antrag stellen:



Hitze-Tipp



Öffne im Sommer nachts gegenüberliegende Fenster. So kann kühlere Luft quer durch die Räume ziehen und merklich Abkühlung bringen. Alle Fenster in der Früh schließen und tagsüber immer geschlossen halten, auch nicht kippen! Das verhindert, dass heiße Luft in die Innenräume gelangt – außenliegender Sonnenschutz verstärkt diesen Effekt deutlich.

Warum die Mieten auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern steigen

Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern, umgangssprachlich oft als »Genossenschaftswohnungen« bezeichnet, erfreuen sich großer Beliebtheit. Im Vergleich zum privaten Markt günstige Mieten und zum Teil eine Kaufoption sind Gründe dafür.

Die letzten Monate haben gezeigt, dass auch Bewohner von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger zum Teil mit enormen finanziellen Mehrbelastungen konfrontiert waren. Neben erhöhten Kosten für Strom- und Wärmelieferung kamen Mieterhöhungen dazu. Für viele Mieterinnen und Mieter unverständlich dabei war, warum nicht wenigstens die gemeinnützigen Wohnbauträger hier auf eine Kostenbremse steigen können.

Um diese Frage beantworten zu können muss man sich das Mietzinsbildungsmodell der gemeinnützigen Wohnbauträger genauer ansehen. Besteht doch die monatliche Vorschreibung aus bis zu acht unterschiedlichen Entgeltbestandteilen. Rechtliche Grundlage ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Zur Finanzierung des Baus einer Wohnhausanlage nehmen gemeinnützige Wohnbauträger zumeist Darlehen und Kredite auf. Diese Darlehen muss der gemeinnützige Wohnbauträger in Raten zurückzahlen. Dieser Betrag wird auch Annuität



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zuständigkeit

genannt und besteht aus Zinszahlung und Rückzahlung eines Teils des Darlehens.

Die Höhe der Rückzahlungsrates hängt ganz individuell von verschiedenen Punkten ab. Zum Beispiel der Höhe des aufgenommenen Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und der Laufzeit des Darlehens.

Werden nun anstatt fixer Zinsen variable Zinsen vereinbart, muss der gemeinnützige Wohnbauträger den Mietzins anpassen und alle Mieterinnen und Mieter darüber schriftlich informieren.



Wohnkosten steigen: Politik gefordert.

Da die gemeinnützigen Wohnbauträger dem gesetzlich verankerten Kostendeckungsprinzip unterliegen, müssen diese Zinssteigerung laut Gesetz an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Ein Umstand der die Wohnkosten steigen und steigen lässt. Monatliche Erhöhungen zwischen 100 und 300 Euro waren leider keine Seltenheit.

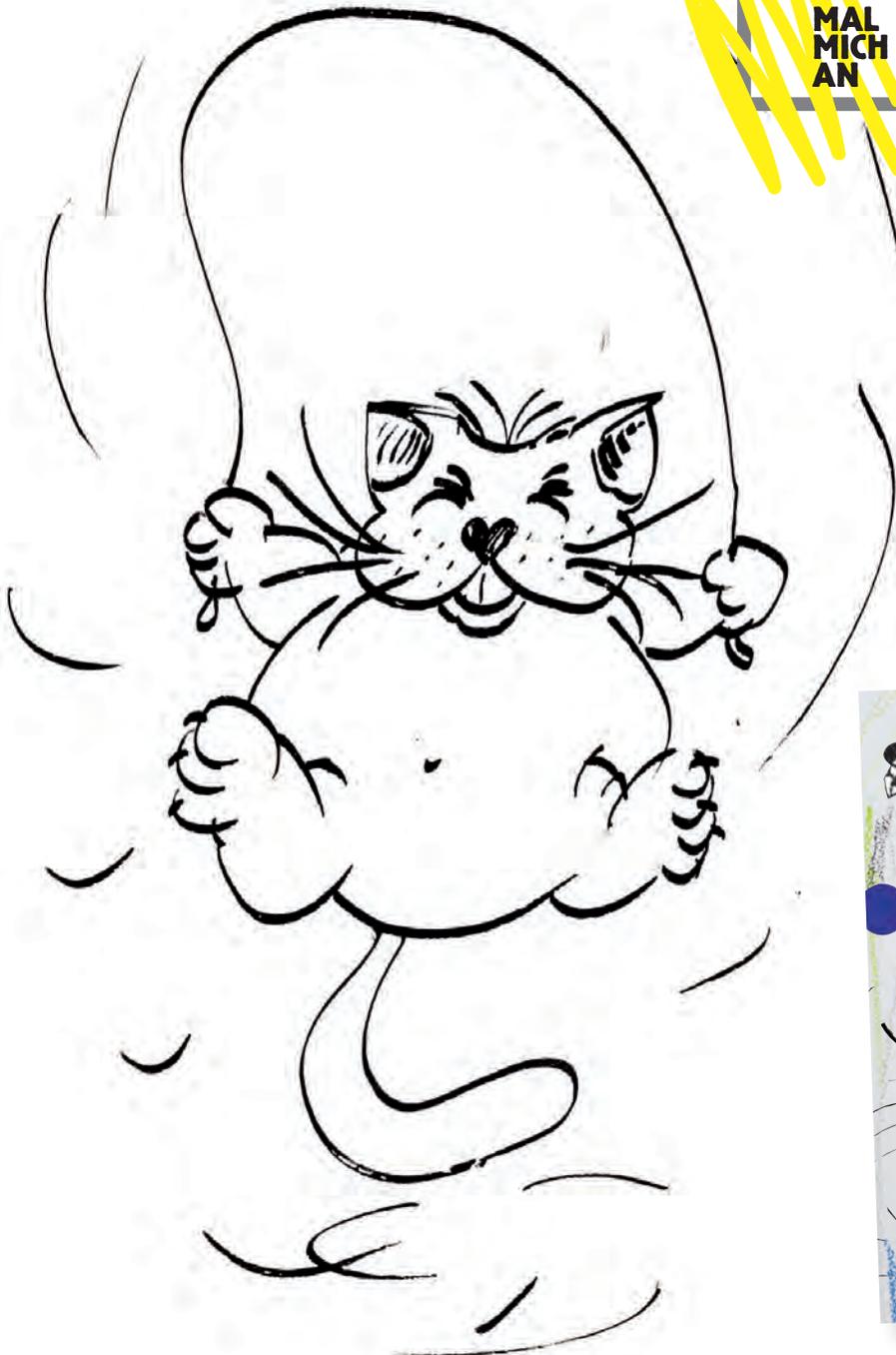
Um etwas Klarheit für die Mieterinnen und Mieter zu erlangen kann man sich vom gemeinnützigen Wohnbauträger die Darlehens- und Förderverträge zeigen lassen oder in Kopie geben lassen. Auch die Tilgungspläne können hilfreich sein. Daraus sieht man wie der Wohnbauträger die Darlehen zurückzahlen muss.

Solange es hier nicht neue gesetzliche Regelungen gibt, ist die Tür zu weiteren Steigerungen der Wohnkosten weit offen. Hier ist in Zukunft die Politik gefordert.



Malspaß für Klein und Groß

Leser der elektronischen Version dieses Hefts finden ab Seite 41 als Beilage das brandneue Malbuch von Jean Génie.



Zeichner, Maler und Cartoonist Christian Feichtinger, alias Jean Génie, ließ sich von seinem Kater zu einem Kinderbuch inspirieren: so entstand die fidele »Kugelkatze«, wie sie im Bild links zu sehen ist.

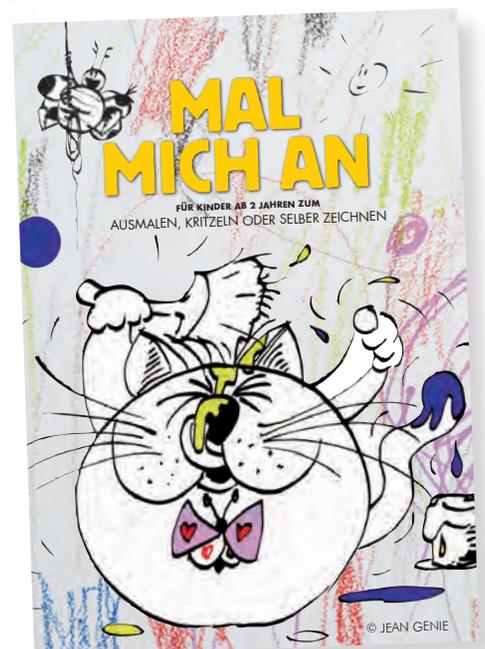
Leser von *Fair Wohnen* haben die Möglichkeit, exklusiv einen Blick in das Buch »Mal mich an« zu werfen.

Download

Der elektronischen PDF-Ausgabe von *Fair Wohnen* liegt das Buch bei:



mietervereinigung.at/823/Magazin-Fair-Wohnen





Wo bleibt die Mietpreisbremse?

Die Bundesregierung hat die von der Mietervereinigung geforderte Mietpreisbremse platzen lassen und präsentierte einen Wohnkostenzuschuss in Form einer Einmalzahlung. Welche Folgen das für die Mieter in Österreich hat.

Statt einer geforderten Mietpreisbremse wird es einen Wohnkostenzuschuss als Einmalzahlung geben – damit sind die Richtwertmieten mit 1. April um 8,6 Prozent gestiegen.

»Die bemühten Laien-Darsteller der schwarz-grünen Koalition wollten also wieder einmal den Anschein harter Verhandlungen erwecken, um am Ende dort zu landen, wo sie am Anfang begonnen haben«, ärgert sich Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) über das Begräbnis erster Klasse für die Mietpreisbremse. »Hunderttausenden Mietern wurde ein letztklassiges Schauspiel vorgesetzt, ihre Hoffnungen erst geweckt, dann enttäuscht, und schließlich begraben.«

Erhöhung der Richtwertmieten um 8,6 Prozent

370.000 Richtwertmiethaushalte und 150.000 Kategoriehaushalte, sowie über 400.000 Miethaushalte im unregulierten privaten Sektor würden von der Regierung eiskalt im Stich gelassen, zeigt sich Niedermühlbichler

entsetzt. Die Erhöhungen der Richtwertmieten von 8,6 Prozent werden mit April voll durchschlagen, das bedeutet für einen durchschnittlichen Mieter im privaten Altbau in Wien Mehrkosten von rund 500 Euro pro Jahr.

Im unregulierten privaten Sektor sind regelmäßige Erhöhungen im Ausmaß des Verbraucherpreisindex praktisch Standard. Das bedeutet zusätzliche Belastungen von über 10 Prozent für jene Haushalte.

»Das Unvermögen der Koalition ist ein Hohn für 1,8 Millionen Mieterinnen und Mieter in Österreich, auf deren Rücken die Regierung zuerst auf Zeit gespielt hat, um sich am Ende auf die Seite der Reichen zu schlagen«, kritisiert Niedermühlbichler weiter. Bekanntlich landen 8 von 10 Euro, die ein Mieter hierzulande bezahlt, in den Taschen der reichsten Österreicher.

Einmaliger Wohnkostenzuschuss statt echter Mietpreisbremse

Die Lösung der Koalition ist nun die Aufstockung der Wohn- und Heizkostenzuschüsse um 225 Millionen Euro – womit vorrangig einkommensschwache Haushalte unterstützt werden sollen. »Somit soll das ›unterste Einkommensviertel‹ die Möglichkeit bekommen, um Hilfe anzusuchen. Was ist allerdings mit den Menschen der mittleren Einkommenschicht oder Menschen, die kein eigenes Einkommen haben, wie etwa Studenten? Die Reichen noch reicher zu machen, scheint das Motto der Regierung zu sein. Sie betreiben lieber Vermieterförderung ▶



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler kritisiert Vorgehen der Regierung.

als eine vernünftige Lösung zu schaffen«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. »Darüber hinaus sind nicht nur private Mieter von der Teuerung betroffen, auch die gewerblichen Mieten steigen, was die Inflation erneut anheizen wird«, mahnte Hanel-Torsch.

Vorschläge liegen auf dem Tisch

»Unsere Vorschläge, diesem Mietenwahnsinn ein Ende zu setzen, liegen seit Monaten auf dem Tisch«, kritisiert Hanel-Torsch die Untätigkeit der Regierungsparteien.

»Die Bundesregierung hat in dieser zentralen gesellschaftlichen Frage total versagt und wird die volle Verantwortung für die Folgen tragen müssen.«

Es brauche dringend weitere Maßnahmen, um Wohnen in Österreich wieder leistbar zu machen.

Mietpreisbremsen in Europa
Die steigenden Mieten lassen

den Verbraucherpreisindex steigen, und der Verbraucherpreisindex treibt wiederum die Mieten nach oben. Diese Teuerungsspirale kann durch eine Mietpreisbremse gestoppt werden.

Das ist möglich – viele Länder in Europa haben bereits Mietpreisbremsen eingezo-gen (siehe Grafik unten). In Spanien und in Portugal wurden Mieterhöhungen auf jährlich 2 Prozent gedeckelt. In Schottland gilt eine Mietbremse von 3,0 Prozent. In der Schweiz darf nur um 40 Prozent der Inflation erhöht werden. Das wären bezogen auf die Richtwerterhöhung in Österreich 3,4 Prozent. In Frankreich ist ein 3,5-Prozent-Deckel für Mieten in Kraft.

In Dänemark wurden Mieterhöhungen bis 2024 mit 4 Prozent begrenzt. In Schweden verhandelt der Mieterbund jedes Jahr die Warmmieten für rund 1,6 Millionen Wohnungen: für heuer haben sich die Vermieter mit dem Mieterbund bereits auf durchschnittliche Erhöhungen

von 4,2 Prozent der Warmmiete geeinigt. In den Niederlanden folgt die Mieterhöhung der durchschnittlichen Lohnerhöhung des Vorjahres. Für den freien Sektor hat die Regierung festgelegt, dass die jährliche Mieterhöhung höchstens 1 Prozent über der Lohnerhöhung liegen darf.

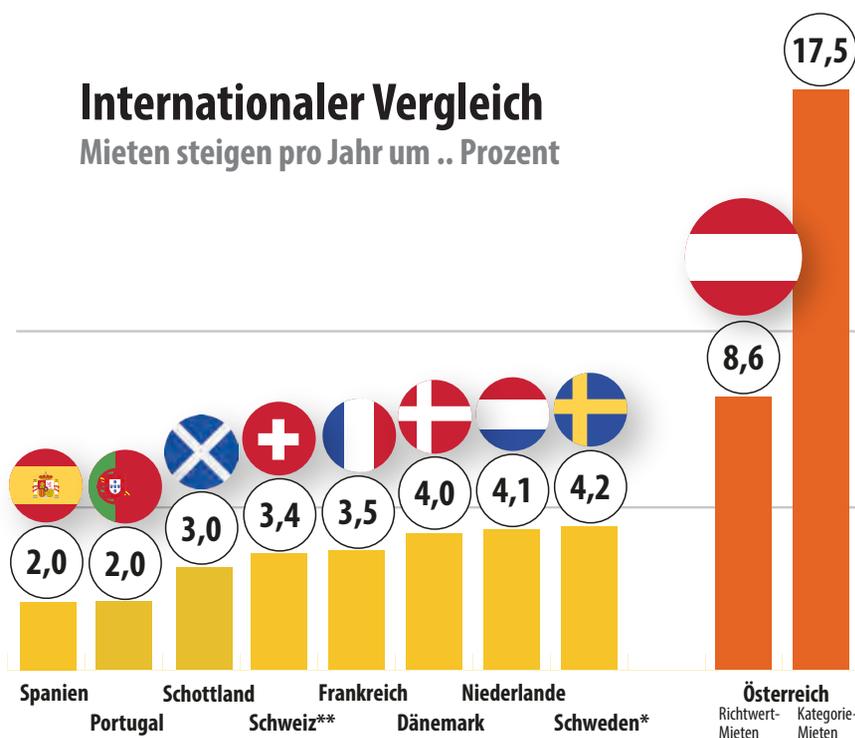
Weitere Teuerung: Kategoriemieten steigen mit Juli

Mit Juli werden in Österreich dann auch wieder die Kategoriemieten erhöht - um 5,51 Prozent. Und das bereits zum vierten Mal (!) innerhalb der letzten 15 Monate. Damit wird das Wohnen wieder für fast alle Mieter teurer, denn mit den Kategoriemieten steigen auch die Verwaltungshonorare in den Betriebskosten, was auf fast alle Mietverträge in Österreich Auswirkungen hat.

Die jüngsten Richtwert- und Kategoriemietterhöhungen kosten die Mieter rund 200 Millionen Euro. Rund 146 Millionen Euro von diesen Mehrkosten kassieren die privaten Vermieter.

200
Millionen Euro
Mehrkosten für Mieter
bedeutet die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten

Internationaler Vergleich
Mieten steigen pro Jahr um .. Prozent



Verzögerungseffekt bei der Inflation

Da die meisten Mieten an den Verbraucherpreisindex (VPI) gebunden sind, die Mieten selbst mit 5,5 Prozent ein hohes Gewicht im VPI aufweisen, wird durch die ständigen Mieterhöhungen auch die Inflationsrate in Österreich weiter angeheizt. Allerdings werden diese erst Monate später durch einen gewissen Verzögerungseffekt in der Inflation abgebildet. Somit wird die Teuerungsrate in Österreich weiter hoch bleiben, während sie in anderen Ländern Europas bereits wieder sinkt.

Mehrkosten pro Haushalt

Allein die Erhöhung der Richtwertmieten bedeuten für eine Durchschnittswohnung von ca 70 m² im Burgenland Mehrkosten von rund 444 Euro pro Jahr,

in Wien von 481 Euro und in Vorarlberg – wo der Richtwertmietzins auf über 10 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist – von 748 Euro (siehe Tabelle rechts).

Mit der von der Regierung beschlossenen Einmalzahlung von rund 200 Euro pro anspruchsberechtigtem Haushalt – wobei hier die Vergabekriterien von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sind und auch die Auszahlungshöhe von Kriterien wie Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen usw. abhängt – sind nur ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Besitzverhältnisse in Österreich

In Österreich ist das Vermögen im europäischen Vergleich besonders ungleich verteilt, wie eine Auswertung des Momentum Instituts vom Mai 2023 aufzeigt (siehe Grafik unten).

50,1 Prozent aller Haushalte besitzt keine Immobilien, wohnt also zur Miete, während 40,5 Prozent der Haushalte ausschließlich das Haus oder die Wohnung besitzt, in dem sie auch selbst wohnt. Nur 9,5 Prozent der Haushalte besitzt

Richtwerte*	bis 31.3.2023	ab 1.4. 2023	Mehrkosten**
Burgenland	5,61 €	6,09 €	444 €
Kärnten	7,20 €	7,81 €	566 €
Niederösterreich	6,31 €	6,85 €	501 €
Oberösterreich	6,66 €	7,23 €	529 €
Salzburg	8,50 €	9,22 €	675 €
Steiermark	8,49 €	9,21 €	667 €
Tirol	7,50 €	8,14 €	588 €
Vorarlberg	9,44 €	10,25 €	748 €
Wien	6,15 €	6,67 €	481 €

*in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat

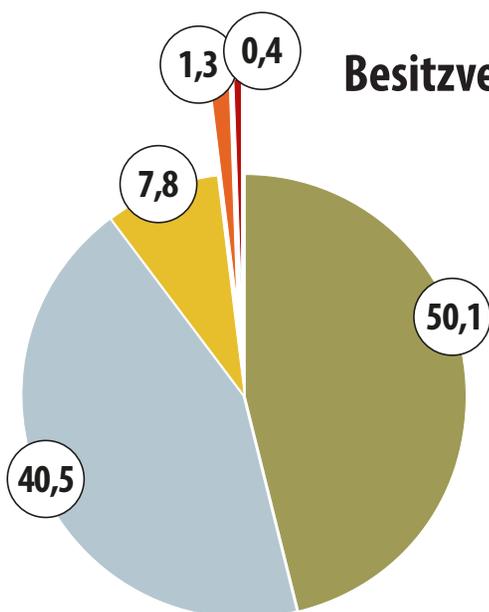
** Berechnung: Mehrkosten für 70m²-Wohnung pro Jahr bei reinem Richtwert ohne Zuschläge

zusätzlich Immobilien, in dem sie nicht selbst lebt – 1,7 Prozent hat zumindest zwei weitere Immobilien, die nicht als Hauptwohnsitz dienen.

Die Zahl der privaten Vermieter ist in Österreich demnach höchst überschaubar und im wohlhabenden Segment zu verorten; dennoch werden deren Mieteinnahmen automatisch um die volle Inflation erhöht.

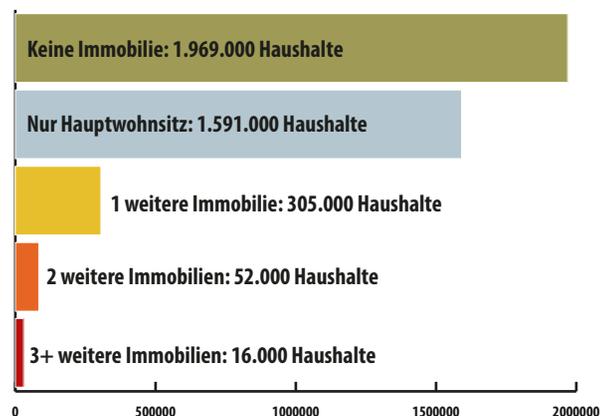
Erbschaften entscheidend

Erbschaften spielen eine entscheidende Rolle, denn bei den Haushalten, die zusätzliche Immobilien besitzen, haben zwei Drittel geerbt, wie das *Momentum Institut* vorrechnet. Damit zeigt sich klar, dass vor allem die ärmere Hälfte der Haushalte von den steigenden Mieten betroffen ist. Seit 2014 stiegen die Mietzahlungen an private Vermieter um rund 42 Prozent.



Besitzverhältnisse in Österreich

Quelle: HFCS 2017/Berechnung Momentum Institut



Die Hälfte der Österreicher besitzt keine Immobilie, 40,5 Prozent besitzt eine Immobilie, die als Hauptwohnsitz dient.

Das fordert die MVÖ von der Regierung

»Eine Mietpreisbremse wäre auch in Österreich rasch umsetzbar«, erklärt Hanel-Torsch. Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden. Das soll für Richtwert-, Kategoriemieten und freie Mieten, bei denen Erhöhungen vertraglich geregelt sind, gelten – so lange, bis es zu einer großen Mietrechtsreform kommt, die längst überfällig ist.

Mieter entlasten

»Wir brauchen endlich ein faires Mietrecht für alle, mit echten Preisgrenzen. Die Befristungen müssen weg, die Betriebskosten gerechter aufgeteilt werden«, sagt Hanel-Torsch. Allein Verwaltungshonorare und Versicherungsprämien machen mehr als ein Drittel der gesetzlichen Betriebskosten aus. Diese Kosten dürfen den Mietern laut dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog weiterverrechnet werden, obwohl sie von diesen nicht verursacht werden.

Die Mietervereinigung fordert eine Streichung von Verwaltungshonoraren und Versicherungsprämien aus dem Betriebskostenkatalog. Das würde Mieter einer durchschnittlichen 70m²-Wohnung auf einen Schlag monatlich um 60 Euro entlasten.

Ins Tun kommen

Die MVÖ fordert darüber hinaus

die rasche Umsetzung von Maßnahmen, die sich seit Anfang 2020 im Regierungsprogramm finden.

Maklerprovision

Das Makler-Gesetz ist beschlossen und gilt ab Juli. Wer Makler beauftragt – in der Regel Vermieter – zahlt. Es gibt aber noch Hintertüren, die auch weiterhin dazu führen, dass Mieter die Kosten umgehängt bekommen. Wir fordern ein echtes Bestellerprinzip wie in Deutschland und werden genau beobachten, was die aktuelle Regelung ab Juli wirklich bringt.

Bundesgrundstücke für den geförderten Wohnbau

Grundstücke, die der Allgemeinheit gehören, sollen nur mit geförderten Wohnungen bebaut werden.



MVÖ-Expertin Elke Hanel-Torsch: »Mieter müssen jetzt entlastet werden.«

Leerstandsabgabe

Der Bund muss eine wirksame Leerstandsabgabe in einer relevanten Höhe beschließen. Oder die Länder müssen sie in einem wirksamen Ausmaß selbst einheben können. Dazu muss der Bund den Ländern mehr gesetzliche Kompetenzen geben. Denn eine höhere Abgabe, die gegen den Leerstand wirken würde, muss im sogenannten »Volkswohnungswesen« geregelt werden und da ist der Bund zuständig. Nur so hat sie Wirkung und hält verfassungsrechtlich.

Kurzzeitvermietungen einschränken

Die Registrierungspflicht für Kurzzeitvermieter muss kommen. Nur wer beim Finanzamt registriert ist, soll ganze Wohnungen auf Plattformen anbieten dürfen. Ferner soll der Bund den Gemeinden ermöglichen, die Kurzzeitvermietung von Wohnungen pro Jahr nach eigenem Ermessen zeitlich zu begrenzen.

Befristungen abschaffen

Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen. Immerhin sind drei von vier neuen Mietverträgen im privaten Segment nur mehr befristet. Deshalb: Weg mit befristeten Mietverträgen.

A close-up photograph of a woman with short brown hair and bangs, wearing large white headphones. She is smiling warmly and looking down at a small, tabby-colored kitten she is holding. The kitten is curled up and appears to be sleeping peacefully. The woman is wearing a mustard-colored, textured knit sweater. The background is softly blurred, showing what looks like a window with light coming through. The overall mood is cozy and affectionate.

Fair Wohnen?

Kannst Du auch.

Die Expert:innen der Mietervereinigung beraten und helfen Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen in allen Wohnrechtsfragen! Als Mitglied der Mietervereinigung gehst Du beim Wohnen immer auf Nummer sicher.

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN



Wir kämpfen für leistbares Wohnen – weltweit!

Die Weltkonferenz des internationalen Mieterbundes in Lissabon stand im Zeichen des Kampfes für das Menschenrecht auf Wohnen und gegen Spekulation.

Die Mietervereinigung Österreichs setzt sich als Gründungsmitglied des internationalen Mieterbundes *International Union of Tenants (IUT)* weltweit für Mieterrechte und das Menschenrecht auf Wohnen ein.

Eine der zentralen Aufgaben der internationalen Organisation ist der Erfahrungs- und Informationsaustausch. Alle drei Jahre

findet deshalb eine Weltkonferenz statt, zuletzt 2019 in Wien mit der Mietervereinigung als Gastgeberin (*Fair Wohnen berichtet*) und nun, coronabedingt ein Jahr verspätet, von 19. bis 21. April in Lissabon.

Lissabon im Fokus

Die portugiesische Hauptstadt ist auf der einen Seite prototypisch, auf der anderen Seite prospektiv für die Entwicklungen

69

Mieterorganisationen arbeiten international unter dem IUT-Dach zusammen.

45

Länder rund um die Welt sind in der IUT vertreten.

auf dem Wohnsektor in Europa. Wenige Tage vor Beginn der Weltkonferenz war Lissabon Schauplatz einer Groß-Demo gegen steigende Mieten und Immobilienpreise. Durch neoliberale Gesetzgebung waren die lange Zeit leistbaren Mieten »entfesselt« worden, Investoren wurden mit Goldenen Visa, Touristen mit billigen Airbnb-Unterkünften angelockt. Das Ergebnis: von 2011-2021 sind die



i International Union of Tenants

Die International Union of Tenants (IUT), gegründet 1926, ist das Sprachrohr für 69 Mieterorganisationen aus 45 Ländern und betreibt Büros in Brüssel und Stockholm.

Die IUT setzt sich als nicht-staatliche, gemeinnützige Mitgliedsorganisation weltweit für Mieterrechte und bezahlbaren Wohnraum ein. Die Gründung der IUT geht auf Robert Hoffmayr, einen der Gründerväter der Mietervereinigung Österreichs, zurück. Auf dem 1. Internationalen Mieterkongress in Zürich 1926 wurde ein Dachverband gegründet. Bis heute ist die Mietervereinigung Österreichs im Vorstand der IUT und damit eine der treibenden Kräfte des internationalen Mieterschutzes.



Oben: Blick von der Plattform des Elevador de Santa Justa über die Dächer der Baixa (Unterstadt) von Lissabon.

Links: eine der Standseilbahnen, die unterschiedlich hohe Stadtviertel verbinden.

Mieten um 64 Prozent gestiegen, während die Einkommen nur um 22 Prozent gewachsen sind.

Die Teuerungskrise hat die Problematik noch einmal verschärft. Im Unterschied zur österreichischen Bundesregierung (*siehe Titelgeschichte ab Seite 12*) hat die portugiesische jedoch die Zeichen der Zeit erkannt und die Erhöhung der Mieten im Jahr 2023 auf maximal 2 Prozent begrenzt. Mit einem ambitionierten Programm wird außerdem versucht, eine Trendwende am Mietsektor herbeizuführen.

IUT Weltkonferenz

Für die IUT haben sich seit 1926, dem Geburtsjahr (*siehe Info-Kasten*) die grundlegenden Ziele nicht verändert: Nach wie vor geht es um den gemeinsamen Kampf gegen eine rein ▶



Bei der Weltkonferenz in Lissabon: MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler und IUT-Präsidentin Marie Linder.



Die Nutzung des für die Weltausstellung 1998 neu geplanten Stadtviertels am Tejo mit seinen Luxuswohnungen ist ein Beispiel für Gentrifizierung.



Während die Einwohnerzahl von Lissabon steigt, wohnen immer weniger Menschen im Stadtzentrum. Die Gründe: Kurzzeitvermietung, Spekulation.

an Marktinteressen orientierte Wohnungspolitik.

»Im letzten Jahrhundert war der Kampf für bezahlbare Mieten, faire Wohn- und Mietrechtsgesetze und die Förderung des sozialen, öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus ein ständiger Kampf. Der Kampf gegen Spekulation bleibt ein wichtiger Schwerpunkt aller Mieterverbände weltweit«, bekräftigt die IUT in ihrem Statement zur Weltkonferenz.

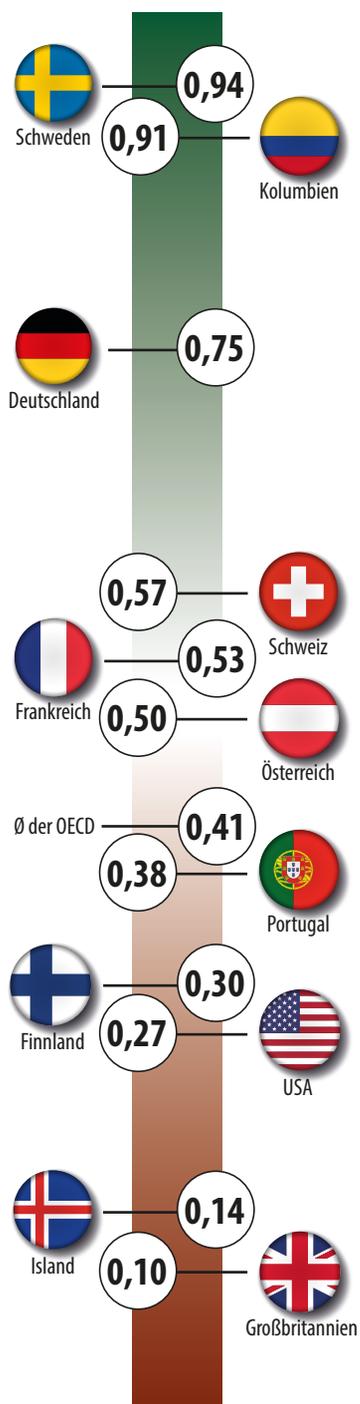
Grundrecht leistbares Wohnen
Zentrale Forderung der IUT ist, dass alle Bürger eine Wohnung haben, die sie sich leisten können.

Die IUT stützt ihre Forderung auf die UN-Charta, den Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, Artikel 11.1, der besagt, dass die Mitgliedsländer Bedingungen schaffen müssen, die es ihren Bürgern ermöglichen, »einen angemessenen Lebensstandard für sich und ihre Familie zu erreichen, einschließlich angemessener Nahrung, Kleidung und Wohnung«.

Appell an Politik
Die IUT appellierte an die Entscheidungsträger in aller Welt:

- Der Grundsatz der »Wohnkostenneutralität« soll für alle Wohnungen gelten – was bedeutet, dass nicht kostenneutrale Renovierungskosten nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfen.
- Es soll sichergestellt werden, dass einkommensschwache oder vulnerable Gruppen nicht unter Energiepolitik leiden.
- Mietervereinigungen sollten ein Mitspracherecht im Gesetzgebungsverfahren zur Mietstabilisierung und -kontrolle, zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und zur Bekämpfung der Energiearmut haben.

Mieterschutz-Indikator der OECD



Darstellung ausgewählter Länder im Mieterschutz-Indikator der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Der Indikator zeigt die Strenge staatlicher Regulierungen von Mietniveaus und Mieterhöhungen. Der Indikator bewegt sich zwischen 0 und 1. Je höher die Zahl, desto strenger werden die Mieten reguliert.

Land der unbegrenzten Profite



Island ist der inselgewordene Investoren-Traum, denn es gibt auf der kleinen Insel keine Mietenbegrenzung. Fair Wohnen hat mit Yngvi Ómar Sightvatsson von der isländischen Mietervereinigung, dem jüngsten Mitglied der IUT, gesprochen und deckt auf: So geht es Mietern auf der Insel wirklich.

Wie eine Statistik von Eurostat, dem Statistikamt der Europäischen Union (EU) aufzeigt, ist Wohnen in Island im europäischen Vergleich besonders teuer. Seit 2010 sind die Immobilienpreise um 216 Prozent gestiegen (in Österreich waren es ca. 126 Prozent), aber auch die Mietkosten haben auf der kleinen Insel ordentlich angezogen: »Die Situation ist in Island schlechter als in vielen anderen europäischen Ländern«, so Yngvi Ómar Sightvatsson im Interview.

Steigende Mietkosten in Island

Die Mietkosten sind seit 2010 um rund 82% gestiegen, in Österreich waren es im gleichen Zeitraum 51%, wie die Eurostat-Auswertung aufzeigt. 21% der rund 375.000 Einwohner Islands lebt in einer Mietwohnung, 79% besitzen Eigentum.

Ein großes Problem stellt die fehlende Reglementierung bei Mietwohnungen dar: »Wenn man eine Wohnung vermieten möchte, kann man das zu jedem Preis.« Auch die Zahl der günstigeren Sozialwohnungen, für

Menschen mit wenig Einkommen, ist in Island trotz hoher Nachfrage sehr gering und liegt nur bei etwa 3,4% Ein Nebeneffekt der teuren Immobilienpreise und überhöhten Mieten: Die Isländer verlassen das elterliche Zuhause immer später: »Es ist nicht ungewöhnlich, dass 30-Jährige noch bei den Eltern wohnen«, führt Sightvatsson die Situation aus.

Im Interview prangert er vor allem die isländische Regierung an, die, seiner Meinung nach, den massiven Preissteigerungen am Wohnungsmarkt nichts entgegengesetzt und für die überbeurten Preise verantwortlich ist.

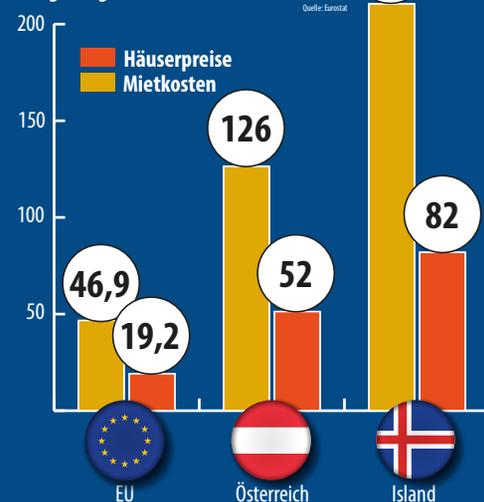
Mieterschutz ausgebaut

Wie wichtig eine Mieterschutzorganisation auch auf der kleinen Insel ist, zeigen die Zahlen: In den vergangenen zwei Jahren konnte man die Mitgliederanzahl auf 2.000 verdoppeln.

Derzeit versucht die isländische Mietervereinigung durch Informationskampagnen in den Medien (TV, Radio, Zeitungen) die Unterschiede der Mietpreise

in Island und anderen europäischen Ländern aufzuzeigen. »Hier gibt es sehr viel Ungerechtigkeit.« Der Profit für Immobilienfirmen sei jedenfalls astronomisch: »Innerhalb der Organisation scherzen wir und sagen: Die einzige Möglichkeit so viel Geld wie ein Vermieter zu verdienen, ist es Drogen zu importieren und hier zu verkaufen.«

Häuserpreise und Mietkosten
Steigerung von 2010 bis 2022 in Prozent



Landesgericht zerpfückt »Lawinen«-Gutachten

Einen großen Erfolg erzielte die Mietervereinigung für einen Mieter vor dem Wiener Landesgericht. Im Rechtsstreit hatte das Gutachten eines Sachverständigen eine zentrale Rolle gespielt. Es ging um die Frage: ist die konkrete Lage in Wien überdurchschnittlich gut?

Am Ende freute sich Mieter Markus Müller* über eine Rückzahlung von mehr als 7.500 Euro. Die Vorgeschichte: Im Oktober 2010 hatte Müller eine Wohnung in einem Altbau unweit der Reingasse in Wien-Penzing gemietet. 44 Quadratmeter im Hochparterre, befristet auf vier Jahre.

Die Vermieterin verlangte monatlich 283,82 Euro Nettomiete – wertgesichert. Zwei Mal wurde Müllers Vertrag um jeweils drei Jahre verlängert. Im August 2020 wandte sich Müller an die Mietervereinigung (MVÖ), um Mietvertrag und -höhe überprüfen zu lassen.

Schlichtungsstelle

Weil die Miete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Einrechnung des Befristungsabschlages von 25% mit € 8,59/m² um über 75% höher angesetzt wurde als der Richtwert (2010: € 4,91/m²), beantragte Müller, vertreten durch MVÖ-Experte Oliver Ruetz, noch im August eine Entscheidung der Schlichtungsstelle (MA25).

Amtsgutachten: Kein Zuschlag

Nachdem das Amtsgutachten der MA25 zu dem Schluss kam, dass in diesem Fall keine überdurchschnittliche Lage vorläge und ein Lagezuschlag somit

nicht zulässig wäre, zog die Vermieterin das Verfahren im Oktober 2020 von der Schlichtungsstelle zum Bezirksgericht ab.

Gericht beauftragt Gutachter

Das Bezirksgericht beauftragte wiederum einen Gutachter mit einer Bewertung der konkreten Lage. Im Juni 2021 legte der bestellte Sachverständige sein 120-Seiten-Gutachten vor.

»Lawinen«-Gutachten

Das Gutachten sorgte bei den erfahrenen MVÖ-Experten für Verwunderung. Zum Beispiel stuft der Sachverständige die Lawinengefahr (!) im Umkreis der Reingasse als »gering« ein, was der Logik seines Bewertungssystems nach bedeutet, dass selbst die durchschnittlichste aller Wiener Wohnlagen als »überdurchschnittlich« gilt, wenn nur die Lawinengefahr

»gering« ist. In der Skala des Sachverständigen wäre für eine Durchschnittsbewertung in diesem Punkt in Wien eine »erhebliche« (!) Lawinengefahr nötig.

Bezirksgericht: Lagezuschlag

Im Verfahren lieferte der Sachverständige eine Punktlandung ab und schätzte die Lage als »leicht überdurchschnittlich« ein. Im Juni 2022 entschied das Bezirksgericht Fünfhaus: Ein Lagezuschlag sei zulässig.

MVÖ legt Rechtsmittel ein

MVÖ-Experte Ruetz legte dagegen Rechtsmittel ein (sog. »Rekurs«, über den das instanzmäßig übergeordnete Gericht entscheidet – in diesem Fall das Landesgericht).

Landesgericht: Kein Zuschlag

Ende Jänner entschied schließlich das Landesgericht: die Lage sei durchschnittlich, ein Lagezuschlag stehe daher nicht zu. In der Begründung setzte sich das Gericht recht ausführlich mit den Feststellungen des Erstgerichts – die weitgehend dem Gutachten des Sachverständigen folgten – auseinander und zerpfückte diese.

Lage »ist Rechtsfrage«

Das Landesgericht betonte, dass die Frage der Lagequalität »eine Rechtsfrage ist, die vom Richter

Fair Wohnen berichtete im September 2021 erstmals über den kuriosen Fall. Den gesamten Artikel zum Nachlesen finden Sie online:



mietervereinigung.at/
News/841/60210/
Lawinengefahr-in-Wien



* Name von der Redaktion geändert



Keine Lawinen – kein Lagezuschlag. So sieht eine ganz normale Durchschnittslage in der Wiener Vorstadt aus.

i Lagezuschlag

Der Lagezuschlag ist nur einer von mehreren Faktoren aus denen sich der höchstzulässige Richtwertmietzins einer Wohnung ergibt. Aufgrund seines enormen Anstiegs in den letzten Jahren wurde er zum Hauptpreistreiber im Richtwert-System. Die Mietervereinigung tritt für die Abschaffung des Lagezuschlags ein, da dieser nur die Infrastrukturleistungen der Gemeinde widerspiegelt, aber keinen persönlichen Leistungseinsatz des Liegenschaftseigentümers.

und nicht vom Sachverständigen zu lösen ist.« Dass der Sachverständige im Gutachten von einer »leicht überdurchschnittlichen Lage« ausging, sei daher in rechtlicher Hinsicht nicht bindend. »Vielmehr hat das Gericht die vom Gutachter herausgearbeiteten tatsächlichen Kriterien für die Ermittlung des Lagezuschlags einer eigenen rechtlichen Beurteilung zu unterziehen«, heißt es im Sachbeschluss.

Punkt für Punkt

Das Landesgericht setzte sich einigen Lagemerkmalen des Sachverständigen-Gutachtens auseinander und hob einige Punkte hervor.

Lawinen und Naturgefahren

Bezirksgericht: Die Liegenschaft befindet sich in keiner Gefahrenzone betreffend Hochwasser, Erdbeben, Lawinen.

Landesgericht: Dies stellt weder für das Referenzgebiet noch das restliche Wiener Stadtgebiet ein Alleinstellungsmerkmal dar.

Lärm

Bezirksgericht: Hinsichtlich Lärmkategorien wie Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugzeuge und Industrie befindet

sich die Liegenschaft in keiner »Konfliktzone«.

Landesgericht: Das sagt nichts darüber aus, dass die Lärmsituation besser als in vergleichbaren Lagen wäre, sondern nur, dass sie nicht besonders schlecht ist.

Individualverkehr

Bezirksgericht: Aus der Innenstadt kommend ist die Liegenschaft mit individuellen Verkehrsmitteln zB. über die Operngasse, ... , Beckmanngasse und Goldschlagstraße erreichbar.

Landesgericht: Aus der reinen Darstellung der möglichen Erreichbarkeit des Hauses mit individuellen Verkehrsmitteln ist wenig zu gewinnen. Es zeigt aber, dass jedenfalls eine relevante Entfernung zur Innenstadt vorliegt.

Öffis

Bezirksgericht: Die Straßenbahnlinien 10 und 52 befinden sich in rund 170 bis 280 Metern bzw. zwei bis drei Minuten Fußweg.

Landesgericht: Von einer besonders verkehrsgünstigen Lage kann in einer Großstadt nicht gesprochen werden, wenn die Stationen zweier Straßenbahnlinien (10 und 52) fußläufig zu erreichen sind.

Mehr zum Thema Lagezuschlag und Gutachten:



[mietervereinigung.at/
News/841/60223/Lagezuschlag-
wirft-neue-Fragen-auf](https://www.mietervereinigung.at/News/841/60223/Lagezuschlag-wirft-neue-Fragen-auf)

Nahversorgung

Bezirksgericht: Die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in der Umgebung ... Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Landesgericht: Auch die Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten in der Wohnumgebung können nach den Feststellungen als durchschnittlich qualifiziert werden, ergibt sich daraus doch nur, dass diese vorhanden sind, aber weder deren Anzahl, noch die Entfernung. Gleiches gilt für die medizinische Versorgung.

Diverses

Bezirksgericht: Tankstellen in der Felberstraße und der Ameisgasse, E-Ladestationen sind in der Umgebung seit 2017/2018 vorhanden. Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Geschäftsgebiet der Carsharing Anbieter.

Landesgericht: All das ist im innerstädtischen Gebiet üblich.

Fazit

Mieter Müller freut sich nun über die Rückzahlung von über 7.500 Euro und das Themenfeld »Gutachten zum Lagezuschlag« ist um eine Facette reicher.

Betriebskosten-Abrechnung: Worauf Mieter achten sollten

Ende Juni ist die jährliche Betriebskosten-Abrechnung fällig. Worauf Mieter bei der Abrechnung achten sollen und was sie tun können, wenn keine Abrechnung gelegt wurde.

Bis spätestens 30. Juni 2023 sind Vermieter und/oder Hausverwaltung verpflichtet, die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2022 zu legen.

Diese muss entweder an die Mieter geschickt oder im Haus aufgelegt werden (etwa beim Hausbesorger oder auf einer Aushangtafel). Wurde die Abrechnung bis zu dieser Frist nicht ausgehängt oder geschickt, 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.



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 als Betriebskosten 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.)

Eine Überprüfung der Betriebskosten-Abrechnung kann sich auszahlen

Wie die Erfahrung der Experten der MVÖ zeigt, zahlt sich eine Überprüfung der Betriebskosten-Abrechnung aus, denn oft sind die Abrechnungen nicht korrekt. Die Fehler reichen von falschen Aufteilungsschlüsseln bis hin zu nicht zulässigen Abrechnungsposten (wie »Sontiges«). Dabei werden auch oft zulässige Positionen überhöht ausgeschrieben.

Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung

Seit mehreren Jahren veröffentlicht die MVÖ ihren jährlich die durchschnittlichen Betriebskosten für ein privates Miethaus. Basis für die Daten sind die Betriebskostenabrechnungen, die der MVÖ zur Überprüfung vorgelegt werden. Im Abrechnungsjahr 2020 betragen

i Die 10 häufigsten Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

1. Verwaltungshonorar

Kosten wie Porti, Bankspesen, Telefongebühren oder Zinsen finden sich häufig in den Betriebskosten. Diese sind jedoch – im Altbau und im geförderten Neubau – bei 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. Wartungsverträge für Aufzüge

In vielen Häusern werden Vollwartungsverträge für Aufzüge abgeschlossen und diese gesamt über die Betriebskosten abgerechnet. In einem Vollwartungsvertrag sind jedoch neben den regelmäßigen Wartungen 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

Häufig findet sich in den Betriebskostenabrechnungen der Punkt »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 mitunter die errechnete Nachzahlungshöhe nicht korrekt ist.

7. Entrümpelung

Die Räumung von nicht zuordenbaren Gegenständen oder Bauschutt stellt Betriebskosten dar. Können nachweislich abgestellte 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.

10. Guthaben

Das Betriebskostenguthaben wird oft nicht zur Fälligkeit am übernächsten Mietzinsternin ausbezahlt, sondern in die Betriebskostenabrechnung für das Folgejahr übertragen. Das ist nicht zulässig.

folgende Verrechnungskriterien sind	
Allg. Betriebskosten	
Betrag (netto)	
	104,60
	5.022,35
	717,20
	67,80
	324,92
	3.085,22
	4.868,55
	2.543,48
	536,03
	3.562,48
	20.832,63

die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,24 Euro.

Mit Ende Juni dieses Jahres legt die MVÖ ihre aktuelle Betriebskostenanalyse für das Abrechnungsjahr 2021 vor. Die Analyse finden Sie auf der Webseite der MVÖ unter www.mietervereinigung.at.

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.



Konturen eines »18er-Verfahrens«

Ein Investor kauft einen Gründerzeit-Altbau und versucht mit Hilfe eines langwierigen Verfahrens durchzusetzen, dass die Mieter für seine Umbauten zahlen. *Fair Wohnen* sprach mit den Mietern.

Vom Stolz des einstigen Eckzinshauses aus der Wiener Gründerzeit ist derzeit nur wenig zu sehen. Vier Stockwerke hoch reicht das Gerüst, bis dorthin, wo früher einmal das Dach war. Der Weg zu den letzten beiden verbliebenen Mietern im Haus gestaltet sich abenteuerlich, durch einen Vorhang aus Staub gelangt man in ein Stiegenhaus, das frei zu schweben scheint, wo einen der Baulärm durch ein Labyrinth aus kleinen Schutthäufchen, teileingerissenen Wänden, freiliegenden Kabeln, Rohren und diversen Pölzungen begleitet.

Das »18er-Verfahren«

Die Mieter bitten *Fair Wohnen* über einen feuchten Ausreibfetzen, der als improvisierter Schmutzschleuse dient, in ihre Wohnung. Sie haben sich bereit erklärt, uns anonym ihre Eindrücke vom Ablauf eines im Jargon sogenannten »18er-Verfahrens« zu schildern. Wie wirkt sich dieses berüchtigte Verfahren auf Mieter aus? Woran merkt man überhaupt, dass man in

einem solchen steckt? Welche Tipps können sie Mietern geben, denen Ähnliches bevorsteht? Welche Fehler gilt es zu vermeiden?

Was ist ein »18er-Verfahren«?

»Wenn dem Eigentümer eines Zinshauses die Mieteinnahmen für die Erhaltung des Hauses nicht reichen, kann er ein Verfahren nach Paragraph 18 Mietrechtsgesetz (MRG) beginnen«, erklärt Andreas Pöschko, Jurist der Mietervereinigung Wien und »18er«-Spezialist.

Das Verfahren bietet einem Eigentümer die Möglichkeit, in bestehende Mietverträge einzugreifen und die Mietzinshöhe (unbegrenzt!) nach oben zu setzen. Für Mieter besteht also ein großes Risiko – weil es passieren kann, dass sie ein Vielfaches ihrer bisherigen Mieten zu zahlen haben.

Die Vorgeschichte

»1981 bin ich hier eingezogen«, erzählt Mieterin A., als wir im Wohnzimmer sitzen. Von draußen ist zwischendurch

immer wieder Hämmern und das laute Jaulen einer Flex zu hören. »Damals war das Haus komplett belegt, nicht eine Wohnung ist leergestanden. Wir haben unsere Wohnung selbst hergerichtet, es gab zuvor kein Bad und keine Heizung.« Das Haus sei keineswegs baufällig gewesen, es wurde frisch ausgemalt.

Mieter B. lebt seit rund 10 Jahren im Haus. Um 2014 habe der heutige Eigentümer – nennen wir ihn der Einfachheit halber Investor – das Haus gekauft. Das Klima im Haus habe sich nach dem Kauf durch den Investor geändert. Frei werdende Wohnungen wurden, wenn überhaupt, nur kurzfristig vermietet, teils an Zuwanderer, »die sich mit unserem Mietrecht nicht auskennen«, meint B.

Start des Verfahrens: Vorsicht, Falle!

Dass dem Haus und den Mietern tiefgreifende Veränderungen bevorstanden, ahnte B. erst mit dem Aushang der Schlichtungsstelle. »Dort habe ich das ▶

erste Mal von der Existenz eines Paragraphen 18 erfahren«, erzählt er. »Wir haben uns umgehend mit der Schlichtungsstelle in Verbindung gesetzt. Von Seiten des Investors wurden wir darüber nicht informiert.«

Mieter B. warnt: »Wenn der Aushang nur einen Tag da war, gilt das als Verständigung. Ist das Schreiben am nächsten Tag verschwunden, haben sie keine Chance mehr – denn offiziell sind sie verständigt worden. Man würde vermuten, dass man als Mieter gesondert verständigt werden muss. Dem ist aber nicht so.«

Wie erfährt ein argloser Mieter von dem Beginn eines »18er-Verfahrens« in seinem Haus? »Die Schlichtungsstelle muss den Antrag im Haus aushängen, plus: einer Partei im Haus muss dieser individuell (behördlich eingeschrieben) zugestellt werden«, erklärt MVÖ-Experte Pöschko die Regelungen des MRG in diesem sogenannten Mehrparteienverfahren. Wer ist dieser eine Mieter, der informiert wird? Sofern der Vermieter nicht bereits einen Mieter vorgegeben habe, wähle die Schlichtungsstelle einfach den ersten in der Mietzinsliste – oft also Top 1. Alle Folgeentscheidungen werden ebenfalls nach diesem System zugestellt. Es kann also sein, dass ein Mieter auf Top 16 gar nicht mitbekommt, dass ein »18er-Verfahren« läuft, weil der Hausaushang verschwunden ist und der Mieter von Top 1 – aus welchen Gründen auch immer – schweigt.

Einem Mieter, der mitbekommt, dass ein »18er-Verfahren« in seinem Haus beginnt, rät Pöschko bei der Schlichtungsstelle anzurufen. Sollte es tatsächlich bereits einen Akt geben, könne man dort als Mieter auch Akteneinsicht nehmen.

Als der 18er-Antrag im Haus ausgehängt wurde, habe es noch

sieben unbefristete und rund zehn befristete Mietverträge gegeben. »Wir haben damals mit den anderen Mietern die Situation erörtert«, erklärt Mieter B.

»Ein Schock«

Schließlich hätten sie im Oktober 2021 300 Seiten an Unterlagen bekommen, darunter die zukünftigen Mieterhöhungen. Pensionisten im Haus hätten eine gemeinsame Pension von 1.800 Euro gehabt und den Informationen aus dem Akt zufolge künftig über 1.000 Euro Miete zu zahlen. »Das war natürlich ein Schock.«

Mehrere Mieter hätten sich in der Folge von der Gebietsbetreuung beraten lassen und Informationen gesammelt. Ende November 2021 traten Mieterin A. und Mieter B. der MVÖ bei und wurden von nun an im Verfahren von der MVÖ vertreten.

»Bleiben sie nicht alleine«

Der Investor schicke einen Stellvertreter vor, berichten die Mieter. Dieser versuche, Druck aufzubauen: Es werde monatelang Staub und Dreck geben, danach sei die Miete viel höher. Deshalb unterbreite er nun ein einmaliges Angebot. Man stelle Ersatzwohnungen zur Verfügung, allerdings sei man nicht bereit, etwas zu bezahlen. »Wir haben die Termine mit dem Stellvertreter immer gemeinsam erledigt«, erzählen A. und B. »Das ist ein wichtiger Punkt: bleiben sie nicht alleine. Reden Sie nicht mit denen alleine. Vertrauen Sie denen nicht.«

Von Anfang an habe der Investor betont, dass für die Aufgabe der Mietrechte die Zahlung sechsstelliger Beträge – wie sie woanders durchaus üblich seien – bei ihm nicht drin wären. Mit der Einnahme sechsstelliger Beträge hat der Investor dagegen kein Problem: der umtriebige, sich gerne als Vorzeige-Kapitalist darstellende Unternehmer sackte für eine seiner Immo-Firmen

laut Transparenzdatenbank mehr als 100.000 Euro Steuer-geld an Corona-Hilfen ein.

Für die Mieter dagegen waren seine Vorschläge oft nachteilig: Entweder hätten sie mehr bezahlt oder eine kleinere Wohnung beziehen müssen; manchmal sogar beides. Eine echte Alternative sei ihnen nicht angeboten worden, monieren sie.

Was geschieht im Verfahren?

Zurück zum Verfahren: Was geschieht nun vor der Schlichtungsstelle? Dort wird geprüft, ob der Eigentümer die notwendigen Unterlagen vorgelegt hat und ob die Grundvoraussetzung vorliegt, dass die Sanierung mit den Mieteinnahmen (abzüglich der Ausgaben für notwendige Erhaltungsarbeiten) aus den vergangenen zehn Jahren und den voraussichtlichen Einnahmen der nächsten zehn Jahre nicht zur Gänze refinanziert werden kann.

MVÖ-Experte Pöschko steht den Mietern mit Rat und Hilfe zur Seite: »Es geht im wesentlichen darum, dass nur jene Kosten überwältigt werden, die tatsächlich nachprüfbar sind.« Analog zu Mietzinsverfahren gibt es auch beim »18er« die Möglichkeit, das Verfahren von der Schlichtungsstelle zu Gericht abziehen. Dies sei meist der Fall, erklärt Pöschko. Vor Gericht steigt freilich das Kostenrisiko, weil teure Gutachten drohen.

Eine letzte Frage, bevor wir uns über die Baustelle wieder nach draußen navigieren: Haben Sie jemals darüber nachgedacht, aufzugeben und doch eine andere Wohnung zu nehmen? »Dass der Stärkere dem Schwächeren seinen Willen aufzwingt, das wollen wir nicht zulassen«, sagt B. Wie es weitergeht? *Fair Wohnen* wird berichten.





Wanderung zum Höllensteinhaus

Frühlingshafter Wanderausflug der Mietervereinigung in den Wienerwald: Gemeinsam mit den Naturfreunden Wien besuchen wir das Höllensteinhaus im Naturpark Föhrenberge in Niederösterreich.

Gemeinsam mit den Naturfreunden waren wir im Süden von Wien im Biosphärenpark Wienerwald unterwegs und wandern zum Höllensteinhaus, einem beliebten Ausflugsziel, das vor allem an Wochenenden gut besucht ist.

Legenden zufolge entstand der Höllenstein nach einer verlorenen Wette, als der Teufel wutentbrannt einen Felsen von sich schleuderte und dieser dort landete, wo sich heute der Gipfel des Höllensteins befindet.

Anreise mit dem Bus

Die Anreise startet beim Bahnhof Liesing, wo wir uns bei strahlendem Sonnenschein und blauem Himmel in den Regionalbus der Linie 255 begeben, um zum Startpunkt unserer Wanderung zu gelangen. Nach rund 20-minütiger Fahrt kommt man bei der Haltestelle »Kaltenleutgeben Langenbergstraße« an und es geht auch schon los.

Viele Wege führen auf den Höllenstein

Auf den Höllenstein gelangt man auch über zahlreiche andere Wege, Einstiegspunkte sind hier Rodaun, die Perchtoldsdorfer Heide oder Gießhübl. Der Zustieg von Kaltenleutgeben

ist einer der kürzeren und schnelleren.

Der gewählte Weg führt zuerst auf der Langenbergstraße bergauf. Hier kommt man an Pferdekoppeln und der Stierwiese vorbei. An der Weggabelung verlässt man die Forststraße und begibt sich auf einen Pfad, der weiter bergauf durch den Wald bis zur Norwegerwiese führt.

Ehemaliges Skigebiet am Rande Wiens

Dieses Gebiet war noch bis in die 1960er-Jahre ein beliebtes Ziel für Wintersportler, die, in den damals noch schneereichen Wintern, ihre Schwünge über die bis ins Frühjahr schneesichere Norwegerwiese zogen. Um den Aufstieg zu erleichtern, gab es hier sogar einen kleinen Skilift. Das Gebiet ist aber auch heute noch ein Ziel für Skitourengerher.

Dieses ungestörte Plätzchen lädt zu einer kurzen Rast und einer Trinkpause ein, bevor es über die Wiese weiter bergauf geht.

Am Kreuzsattel nimmt man die Abzweigung Richtung Höllenstein und folgt dem malerischen Weg weiter bis zum Gipfel, auf dem sich ein Schutzhaus der Naturfreunde befindet. Schon

Mehr zu Touren und Hütten bei den Naturfreunden Wien:



wien.naturfreunde.at





von weitem ist der Julienturm, die Aussichtswarte des Höllensteinhauses, zu sehen.

Pause beim Höllensteinhaus

Am Ziel angekommen befindet man sich auf dem höchsten Punkt, auf rund 645 Metern Seehöhe. Hier kann man auf den Julienturm steigen, der noch vor dem Schutzhaus am 27. Juni 1880 eröffnet wurde, und genießt den Rundumblick über den Wienerwald, die Voralpen und einen Teil der fernen Alpen. Danach lässt die Speisekarte des Höllensteinhauses Wanderherzen höher schlagen, denn neben kalten Köstlichkeiten werden unter anderem Suppen, Gulasch, Würstel, Knödel und selbstgemachte Nachspeisen serviert. Das Schutzhaus bietet auch Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 23 Personen an. Hier können Wanderer den idyllischen Sonnenaufgang in den Bergen erleben.

Wanderung bis nach Gießhübl

Nach einer Stärkung wird die Wanderung fortgesetzt und man zweigt bei der Höllensteinlucke in Richtung Wasserspreng ab. Der breite Schotterweg führt

nach einigen Kilometern erneut in den Wald, wo es über umgestürzte Baumstämme und Wurzeln ein weiteres Stück bergauf geht, bevor man den öffentlichen Parkplatz am Rand der Gießhübler Heide erreicht.

Hier befindet sich auch die Bushaltestelle des Linienbusses 256, der die Wanderer wieder zurück zum Liesinger Bahnhof bringt. Tipp am Rande: Unbedingt direkt bei der Bushaltestelle warten, damit der Bus nicht ohne Halt und somit auch ohne euch davonfährt.

Fazit der Wanderung

Für die doch abschnittsweise recht steile Wanderung benötigt man knapp 2,5 Stunden legt einen Weg von rund 8,5 Kilometern zurück. Dabei wird man jedoch mit spektakulären Ausblicken belohnt.

Durch die gut ausgebauten Wege und Forststraßen haben aber auch Mountainbiker, denen man am Weg immer wieder begegnet, ihre Freude. Das Höllensteinhaus ist vor allem im Sommer auch Ziel von Weitwanderern und Wallfahrern.

Gutschein-Aktion für Mitglieder der Mietervereinigung

Für Mitglieder der Mietervereinigung gibt es im Zuge einer Sommeraktion pro Gutschein einen Gratis-Eintritt für eine Person in das Sport- und Freizeitzentrum der Naturfreunde an der Alten Donau.

So kommen Sie zu Ihrem Gratis-Eintritt:

Gutschein an der Linie ausschneiden und beim Sport- und Freizeitzentrum der Naturfreunde vorzeigen.

Gutschein-Code: MIV2-0674589-MUJM

Adresse: Sport- und Freizeitzentrum »Alte Donau«
An der unteren Alten Donau 51, 1220 Wien

Können wir uns Klimaschutz noch leisten?

Ein Fünftel der Österreicher gilt aufgrund der Rekordinflation als armutsgefährdet. Hohe Energiekosten und die Teuerung der Mobilität belasten die Menschen zusätzlich. Nun sorgt das Europäische Parlament mit dem Beschluss des Klimasozialfonds für mehr soziale Gerechtigkeit im grünen Wandel.



Hannes Heide ist Abgeordneter für die sozialdemokratische Fraktion im Europäischen Parlament.

Die Teuerung ist für Europas Klimaschutzmaßnahmen Antrieb und Bremse zugleich. Wo es geht, versuchen Haushalte aus der Abhängigkeit zu fossilen Energieformen zu kommen. Das hat zu einem derartigen Boom bei Solar- und Photovoltaikanlagen geführt, dass die Branche der Nachfrage kaum nachkommt. Ganz anders verläuft die Entwicklung bei der Mobilität. Anschaffung und Erhalt eines Fahrzeugs kosten heuer doppelt so viel wie noch im Vorjahr. Das bremst den Verkauf von Verbrenner-, aber auch von Elektro- und Hybridautos. Trotzdem hat das für 2035 beschlossene Ende der Diesel- und Benzinmotoren in Europa einiges ins Rollen gebracht.

»Wir alle werden 2050 komplett anders unterwegs sein als jetzt. Da konkurrieren nicht nur verschiedene Antriebsarten miteinander. Der öffentliche Verkehr gewinnt ebenso an Bedeutung, wie geteilte und automatisierte Mobilität«, ist Europaabgeordneter Hannes Heide überzeugt. Modelle für selbstfahrende Busse, die den Erhalt vieler Strecken trotz Personalmangel ermöglichen würden und Ideen zu Car-sharing-Modellen sind vielerorts aber noch Zukunftsmusik.

Zeitdruck für Innovationen

Der knappe Zeitrahmen bis zum Verbrenner-Aus soll vor allem weiter Druck auf die Automobilindustrie machen, die ihre Produktion bereits großflächig auf die Herstellung von Elektrofahrzeugen umstellt. Emissionsfreie Autos könnten durch die Ankurbelung des Markts deutlich günstiger werden und auch zu einem größeren Gebrauchtwagenmarkt führen. Für die meisten von uns wird das Verbot von Diesel- und Benzinantrieben vorerst noch keine Veränderung



E-Bike Verleih in Wien: Die Fahrradstrategie des Europäischen Parlaments möchte die Mehrwertsteuer auf den Fahrradverleih senken.

bringen. Denn bereits zugelassene Fahrzeuge sind nicht betroffen. Rein logistisch wäre es auch gar nicht möglich die Masse von rund 250 Millionen Autos im Zeitrahmen von 12 Jahren gegen umweltfreundliche Alternativen auszutauschen.

Zukunftstreibstoff Wasserstoff

Für den privaten Verkehr hat die EU-Kommission bisher stark auf den Ausbau der Elektromobilität gesetzt, doch das reine Elektroauto stößt auf Skepsis. Wegen der hohen Anschaffungskosten, geringer Reichweite und fehlender Infrastruktur zum Aufladen sind jährlich nur weniger als drei Prozent der Neuzulassungen in Österreich E-Autos. Doch auch das soll sich ändern – die EU beschloss dieses Jahr den verpflichtenden Ausbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe, was dazu führen wird, dass ab 2026 mindestens alle 60 km eine Ladesäule auf Autobahnen zu finden sein muss. Synthetische Kraftstoffe hingegen, die ursprünglich von der EU-Kommission nur für die Industrie, sowie den Schiff- und Luftverkehr in Betracht gezogen wurden, weil dort nicht elektrifiziert werden kann, sollen nun wegen der einfachen Umrüstung in bestehende Motoren als

schnelle Lösung für Jedermann gelten. Nach einer Blockade einiger Mitgliedsländer, die das gesamte Verbot von Verbrennermotoren zu kippen drohte, bleiben klimaneutral erzeugte synthetische Kraftstoffe nun weiterhin erlaubt. Doch niemand weiß, wo die Unmengen an klimaneutral erzeugtem Wasserstoff kommen sollen, der als Basis für die sogenannten E-Fuels dient und die für Millionen an Fahrzeugen nötig wären. »Ich bin überzeugt, jede nachhaltige Antriebsart hat ihre Berechtigung und wird in den kommenden Jahren alltags-tauglicher werden. Die Bedürfnisse im öffentlichen Verkehr, in den Regionen und im urbanen Raum sind so unterschiedlich, dass verschiedene Lösungsmodelle nötig sind«, sagt Heide, der im Regionalausschuss des Europäischen Parlaments besonders die Umsetzung klimaschonender Mobilitätskonzepte im ländlichen Raum einfordert.



Digi Bus in Koppl (Salzburg): Selbstfahrende Busse als Chance für Orte, wo die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht rentabel ist.

vor. Das soll die Fahrradindustrie ankurbeln und die Radnutzung in Europa bis 2030 verdoppeln. Die Investitionen in den Radverkehr klaffen in Europa weit auseinander: von etwa 130 Euro pro Kopf/Jahr im niederländischen Utrecht über 70 Euro in Oslo bis 2,30 Euro in München. In Wien werden jährlich rund 10 Euro pro Kopf in die Infrastruktur für den Radverkehr gesteckt und in Linz sind heuer nur 4 Euro geplant.

Wohnbau nur mehr mit Solar

Um bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen, hat die EU auch für den Immobilienbereich neue Richtlinien beschlossen. Der Energieverbrauch von Gebäuden soll sinken. Alle Neubauten sollen deshalb ab 2028 mit Solaranlagen ausgestattet werden und bis 2050 sogar klimaneutral sein. Doch die Teuerung stellt viele Menschen in Europa vor das Problem, dass am Ende des Monats das Geld nicht für die Miete, die Energiekosten oder den Lebensmitteleinkauf reicht. Um Investitionen und zusätzliche Belastungen durch Klimaschutzmaßnahmen für Haushalte mit geringen Einkommen, Pendler und kleine Unternehmen abzufedern, wurde im Europäischen Parlament der Klimasozialfonds beschlossen. »Ambitionierter Klimaschutz

ist das wichtigste Ziel unserer Generation, aber er muss solidarisch sein. Der Klimasozialfonds ist ein Ausgleichsinstrument, das mit direkten Beihilfen unterstützen wird«, kündigt Heide an.

Globales Vorbild Europa

Die Klimamaßnahmen der EU beschränken sich auch nicht nur auf den Verkehr, der rund 25 Prozent der Emissionen in verursacht. »Dort wo die Menschen auf das eigene Auto angewiesen sind, ist der Erhalt und Ausbau des öffentlichen Verkehrs genauso wichtig wie lokale Arbeitsplätze, und Angebote für Bildung, Kinderbetreuung und medizinische Versorgung«, sagt Heide. Der grüne Wandel wird ebenso in der Industrie und durch eine möglichst geschlossene Kreislaufwirtschaft gefördert. Das Recht auf Reparatur und ein Verbot von absichtlich eingebauten Sollbruchstellen soll den Elektroschrott in Europa reduzieren. Der Übergang zu alternativen Antriebsarten und mehr Reparaturdienstleistungen kann mit entsprechender Förderung in Europa ein Wirtschaftsfaktor werden und viele neue, hochwertige Arbeitsplätze schaffen. Die EU versucht außerdem dem Wildwuchs an Klimasiegeln Herr zu werden, die Umweltfreundlichkeit versprechen, aber häufig nicht mehr als Marketing sind. Begriffe wie »klimaneutral« oder »ökologisch« sollen bald nicht mehr ohne detaillierten Nachweis verwendet werden dürfen und nur mit einer offiziellen behördlichen Zertifizierung auf Produktverpackungen kommen. »Europa kann die Klimakrise bestimmt nicht allein abwenden. Wir brauchen einen globalen Willen in allen Bereichen die CO₂-Werte zu reduzieren«, appelliert Heide. Doch europäische Beschlüsse zum Klimaschutz haben, wie schon zuvor beim Datenschutz, eine wichtige globale Vorbildwirkung.



Ansaffung und Erhalt eines Autos kosten heuer doppelt so viel wie im Vorjahr.

Radeln für das Klima

Das Europäische Parlament sieht auch in der Fahrradnutzung Potenzial für die Reduktion von Abgasen. Die Hälfte aller in Europa mit dem Auto zurückgelegten Strecken sind kürzer als fünf Kilometer und würden sich ideal für das Rad eignen.

Die Fahrradstrategie der EU sieht deshalb mehr Radwege und Stellplätze für Fahrräder und die Senkung der Mehrwertsteuer auf den Einkauf von Teilen, den Verleih und die Reparatur von Fahrrädern und E-Bikes

Schauplatz MVÖ

Experten aus dem Team der Mietervereinigung Österreichs stehen Hilfesuchenden in Rechtsfragen zur Seite und berichten über Aktuelles.

Wien

Interview-Marathon zur Mietpreisbremse

Am 22. März herrschte Klarheit: Die, auch von der MVÖ, geforderte, Mietpreisbremse wird nicht kommen. Die Regierung einigte sich auf eine Aufstockung des Wohnkostenzuschusses. Die Expertenmeinung von MVÖ-Vizepräsidentin Elke Hanel-Torsch war von sämtlichen relevanten TV-Stationen und Tageszeitungen gefragt.



Interview-Marathon nach Bekanntwerden der geplatzten Mietpreisbremse. Elke Hanel-Torsch meldete sich zu Wort.



TV-Interview mit dem Team vom ServusTV.



Interview im Zuge einer Reportage für Puls4.



Puls24 zu Gast in der MVÖ-Zentrale in Wien.



Hanel-Torsch bei einem Interview für ORF konkret.

Wien

Sitzung in der BO Hernals

Die Hauptversammlung der Bezirksorganisation Hernals findet am Donnerstag, den 29.6.2023, um 17.30 Uhr in der Kalvarienberggasse 28A statt.

Wien

Energie-Tag im Amtshaus Margareten

Beim Energie-Tag im Amtshaus Wien-Margareten wurde die aktuelle Teuerung thematisiert. Auch Angebote wurden vorgestellt, an die man sich wenden kann, um Energie zu sparen bzw. den Alltag klimaschonender zu gestalten. Mit dabei waren auch die Expertinnen der Mietervereinigung, Elke Hanel-Torsch und Marisa Herzog-Perchtold.



Elke Hanel-Torsch und Marisa Herzog-Perchtold beim Energie-Tag.

International

»Frapru«: Besuch aus Kanada in Wien

Zur Intensivierung der Zusammenarbeit in mietrechtlichen Fragen: Kanadierin Véronique

Laflamme von der Organisation »Frapru« aus Quebec war zu Gast bei der MVÖ in Wien.



MVÖ-Expertin Marisa Herzog-Perchtold mit Véronique Laflamme.

Diskussion

Podiumsdiskussion: Rechtspanorama zum Thema »Wohnen als Luxus?«

Am 27. März war Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, bei einer Podiumsdiskussion am Juridicum zum Thema »Wohnen als Luxus?« zu Gast.

Reichen die Maßnahmen der Regierung am Wohnungsmarkt nach Absage der Mietpreiskontrolle aus? »Nein, denn das Wohnen ist für viele nicht mehr leistbar«, meinte Hanel-Torsch

in der Diskussion mit Helmut Ettl (Vorstand Finanzmarktaufsicht), Helmut Ofner (Professor für Zivilrecht an der Uni Wien), Louis Obrowsky (Präsident des VII), Wolfgang Schwarzbauer (Leiter des Forschungsbereichs Außenwirtschaft und regionale Wirtschaftspolitik bei EcoAustria) und Alexander Stegbauer (Leiter "Raiffeisen Wien. Meine Stadtbank).



Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien, (3. v.l.) bei der Podiumsdiskussion der »Presse«.

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
Sprechstunden: Dienstag 16.00-17.00 Uhr,
Mittwoch 13.30-15.00 Uhr

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

Jagdgasse 1B/1. Stock
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von
09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1110 Simmering

Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeif-
fer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42,
1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

1140 Penzing

Linzer Straße 297
Tel: 050 195-3000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@
mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1170 Hernals

SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienbergg. 28A
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002
Mail: hernals@mietervereinigung.at
Nur nach vorheriger telefonischer
Terminvereinbarung.

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-
doebbling@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

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: 01/203 76 94
Mail: donaustadt@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock
Tel: 0660/463 90 27
Mail: liesing@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225
53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail:
niederoesterreich@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 tele-
fonischer Vereinbarung

Termine in den Außenstellen nur nach
vorheriger telefonischer Terminvereinba-
rung unter 02742/225 53 33

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42
3300 Amstetten, Rathausstraße 1
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstel-
len Wiener Neustadt und Mödling sowie
in der Zentrale der MVÖ statt.

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!



REGION WEST

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr
Termine: 17. Juli, 21. August, 18. September

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 18. Juli, August Urlaub,
19. 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. Juli, August Urlaub,
19. September

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: 11. Juli, August Urlaub,
12. September

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: 13. Juli, August Urlaub,
14. September

8580 Köflach

Feldgasse 24
Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr
Termine: 20. Juli, August Urlaub, 21. September und nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6062434

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 18. Juli, August Urlaub,
19. September

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 24. Juli, August Urlaub,
25. September

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr
Termine 2023: 24. Juli, 25. September

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine 2023: 24. Juli, 25. September

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 4. Juli, August Urlaub,
5. September

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 14. Juni, 12. Juli, 9. August

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 22. Juni, 20. Juli,
24. August, 21. September – jeweils 10.00–
13.00 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–
17.00 Uhr

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.
Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,
Fax: 050 195-92003
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

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 MigrantInnen 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

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

4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400
Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00 bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

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.

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?



Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Die Wohnrechts-Experten der Mietervereinigung Österreichs geben gerne Auskünfte.

FRAGE

Ich habe letzte Woche die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 erhalten. Darin enthalten ist die Position »Entrümpelung«. Ich vermute, dass hier Kellerabteile von ausgezogenen Mieter:innen entrümpelt wurden. Müssen tatsächlich wir verbleibenden diese Kosten zahlen?

ANTWORT

Entrümpelungskosten können nur dann in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden, wenn sogenanntes »herrenloses Gut« entrümpelt wurde. Als herrenloses Gut bezeichnet man Gegenstände, die niemandem zugeordnet werden können. Wenn tatsächlich Kellerabteile von ehemaligen Mieter:innen geräumt wurden, dann sind die Kosten dafür an die Verursacher weiter zu verrechnen. Sie sollten zunächst die entsprechenden Belege von der Hausverwaltung anfordern. Wenn sich Ihr Verdacht bestätigt, so können wir für Sie ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle einleiten.

FRAGE

Ich wohne seit 5 Jahren in einer befristeten Altbauwohnung. Der Mietvertrag läuft Ende September 2023 aus. Mein Mietzins erscheint mir deutlich zu hoch zu sein. Ich habe von einer Bekannten gehört, dass man den Mietzins nur drei Jahre ab Mietzinsvereinbarung überprüfen lassen kann. Stimmt das?

ANTWORT

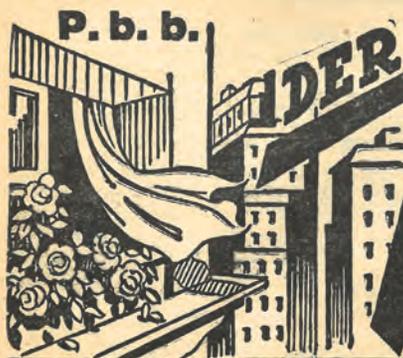
Bei unbefristeten Mietverträgen ist es tatsächlich so, dass man den Mietzins innerhalb von 3 Jahren überprüfen lassen muss (mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. Bezirksgericht). Bei befristeten Mietverhältnissen endet die Anfechtungsfrist sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnis bzw. dessen Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Sie haben also bis Ende März 2024 Zeit. Allerdings empfiehlt es sich nicht bis zur letzten Sekunde zu warten, da manchmal noch einige Dinge abgeklärt werden müssen.

FRAGE

Meine Lebensgefährtin ist zu mir in die Wohnung gezogen. Wenn mir etwas passiert, kann sie dann in der Wohnung bleiben?

ANTWORT

Gem. § 14 Mietrechtsgesetz kann im Todesfall auch die Lebensgefährtin in den Mietvertrag eintreten. Als Lebensgefährtin wird laut Gesetz definiert, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod mindestens 3 Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlichen Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, muss der Vermieter den Eintritt akzeptieren.



BLICK IN DIE GESCHICHTE - AUS DEM MVÖ-MAGAZIN 1958 enlos

(Für Nichtmitglieder Preis 1 Schilling)

Mieter

OFFIZIELLES ORGAN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICH

Redaktion und Verwaltung
Wien I, Reichsratsstraße 15
Telefon 33 31 60

Nr. 3

Juli/August/September 1958

11. Jahrgang

Hinauf mit den Mieten — Wunschträume der Hausbesitzer

Der Mieter als Objekt schrankenloser Ausbeutung

Vom 13. bis 18. Mai haben die österreichischen Haus- und Grundbesitzer eine Bundestagung abgehalten. Dies ist an sich nicht besonders bemerkenswert. Beachtenswert wird die Tagung erst durch die dort beschlossene Resolution und die Tatsache, daß bekanntlich die Österreichische Volkspartei Fürsprecher der Hausbesitzerinteressen ist.

Erst vor kurzem hat sich Herr Nationalrat Prinke, ÖVP, bitterlich darüber beklagt, daß die Sozialistische Partei sich beharrlich weigert, einer Reform der Mietengesetzgebung zuzustimmen.

Es kann somit angenommen werden, daß die jetzt erhobenen Hausbesitzerforderungen nicht ohne stillschweigende Billigung von seiten der Österreichischen Volkspartei beschlossen wurden.

Während die Hausbesitzer bisher immer als Wortführer ihrer Gruppe aufgetreten sind, ist ihnen inzwischen bereits der Kamm stark gewachsen, und jetzt erheben sie ihre Forderungen schon „Im Namen...“, und zählen dann auf, für wen zu sprechen sie berechtigt seien. Neben den Haus- und Grundbesitzern scheinen die Obdachlosen, die jungen Ehepaare, die Arbeiter und Berufstätigen, die Wohnungseigentümer, die Neumieter, alle Steuerträger, ja eine ganze Generation und schließlich das gesamte Volk als ihre Vollmachtgeber auf. Wenn man diese Aufzählung betrachtet, dann kann man sich nur schwer vorstellen, daß in Österreich noch irgendein Mensch lebt, in dessen Namen die Bundestagung der Hausbesitzer nicht zu sprechen befugt wäre.

Sie fordern: „Weg mit dem Mieterschutz...“

Was sie fordern? Natürlich die Beseitigung aller gesetzlichen Schranken zum Schutz der Mieter und die Herbeiführung der freien Wohnwirtschaft! Da dies aber offenbar momentan nicht erreichbar ist, wurde ein Sofortprogramm beschlossen. Es enthält jene Punkte, die alsogleich „in ernster Stunde“ — man glaubt in Frankreich zu sein — in die Tat umgesetzt werden sollen. Verlangt wird eine Reform der Mietzins-, Kündigungs- und eigentumsfeindlichen Bestimmungen. Im einzelnen soll dies folgendermaßen ausschauen:

1. Sofortiger Übergang auf den Quadratmeterzins. Zunächst auf 2 Schilling pro Quadratmeter und Monat; in den beiden folgenden Jahren um je 1 Schilling mehr, also Erhöhung auf 3 und dann auf 4 Schilling je Quadratmeter Nutzfläche.

Dabei handelt es sich nur um den Hauptmietzins. Daneben wären noch die Betriebs-

kosten und öffentlichen Abgaben zu bezahlen.

2. Freie Mietzinsvereinbarung für alle Neuvermietungen.

3. Aufhebung des Zinsstoppgesetzes und des Neuvermietungsgesetzes.

4. Beseitigung der Kündigungsschutzverordnung 1939.

5. Erleichterung der Eigenbedarfskündigungen.

6. Ausschluß der Geschwister aus dem Kreis der eintrittsberechtigten Personen nach dem Tod des Hauptmieters.

7. Einschränkung der Verrechnungspflicht des Hauptmietzinses.

Was die Folgen wären

Der Speisezetteln des Sofortprogramms der Hausbesitzer liegt jetzt vor. Was wären die

.....

Hausratsdarlehensaktion

Wie wir vor Redaktionsschluß erfahren, ist zwischen den beiden Regierungsparteien vereinbart worden, den im Nationalrat eingebrachten gemeinsamen Initiativantrag über die Wiederaufnahme der Hausratsdarlehensaktion noch in der Frühjahrs-session des Parlaments zu beschließen.

.....

Folgen, würde auch nur ein Teil davon Gesetzesform erlangen?

Jede Erhöhung des Mietzinses um 1 Schilling pro Quadratmeter und Monat bedeutet eine Belastung der Mieter — und damit der Volkswirtschaft — von rund 700 Millionen

Schilling. Es würde die derzeitige Hauptmietzinsinnahme somit im ersten Jahr auf 1400 Millionen, im zweiten Jahr auf 2100 Millionen

.....

„Verbandstag 1958“, Bericht auf Seite 2 und 3

.....

und im dritten Jahr auf 2800 Millionen Schilling steigen. Und das nur als vorläufige Sofortmaßnahme!

Glauben die Hausbesitzer wirklich daran, daß ganz einfach mit einem Federstrich die Mieten jährlich um 2 Milliarden Schilling erhöht werden können? Meinen sie, daß dies ohne Gefährdung des sozialen Friedens möglich ist? Jede selbst geringfügige Preiserhöhung ist Gegenstand aufregender Beratungen. Die Regierung mahnt unausgesetzt zur Preisdisziplin, aber für die von der ÖVP unterstützten Hausbesitzer soll dies offenbar nicht gelten.

Freie Mietzinsvereinbarungen bei jeder Neuvermietung führen unter dem Druck der bestehenden Wohnungsnot zu untragbaren Mieten und schließlich zur Beseitigung jeden Mietzinsschutzes.

Die Aufhebung des Zinsstoppgesetzes würde ungefähr die Hälfte aller Mieter für vogelfrei erklären, die Beseitigung des Neuvermietungsgesetzes dem Ablöseswucher neuen Auftrieb geben.

Die Außerkraftsetzung der Kündigungsschutzverordnung schließt letzten Endes gleichfalls die Hälfte aller Mieter von dem sozial notwendigen Kündigungsschutz aus. Die andere zweite Hälfte soll durch Erleichterung der Eigenbedarfskündigungen erfaßt werden. Wer viel Geld hat, kauft sich ein Haus und setzt ganz einfach den Mieter auf die Straßel! Sein Wohnungsproblem ist gelöst,

Unsere Stellungnahme

Es ist völlig falsch, wenn behauptet wird, daß die Mietervereinigung Österreichs jede Reform der geltenden Gesetze ablehne. Viele Vorschriften sind abänderungsbedürftig, Verbesserungen notwendig, eine Vereinheitlichung wünschenswert.

Was wir abgelehnt haben und immer ablehnen werden, ist eine Mietzinserrhöhung mit dem Ziel, die Taschen der Hausbesitzer mit arbeitslosem Einkommen auf Kosten der Familien zu füllen!

Die erforderlichen Beträge zur Instandhaltung der Wohnhäuser müssen aufgebracht werden. Dabei auftretende Härten sind im Wege eines Reparaturausgleichsfonds zu beseitigen. Der Kündigungsschutz ist ein unantastbares Erfordernis jeder sozialen Wohnungsgesetzgebung. Die Wohnraumverteilung darf keinesfalls Gegenstand schrankenloser und gewissenloser Ausbeutung der Wohnungsbedürftigen sein.

Mietenreform ja — aber mit dem Ziel, ein allgemeines, dauerndes soziales Miet- und Wohnrecht zu schaffen!

JETZT NEU

Energieberatung

bei der Mietervereinigung Wien

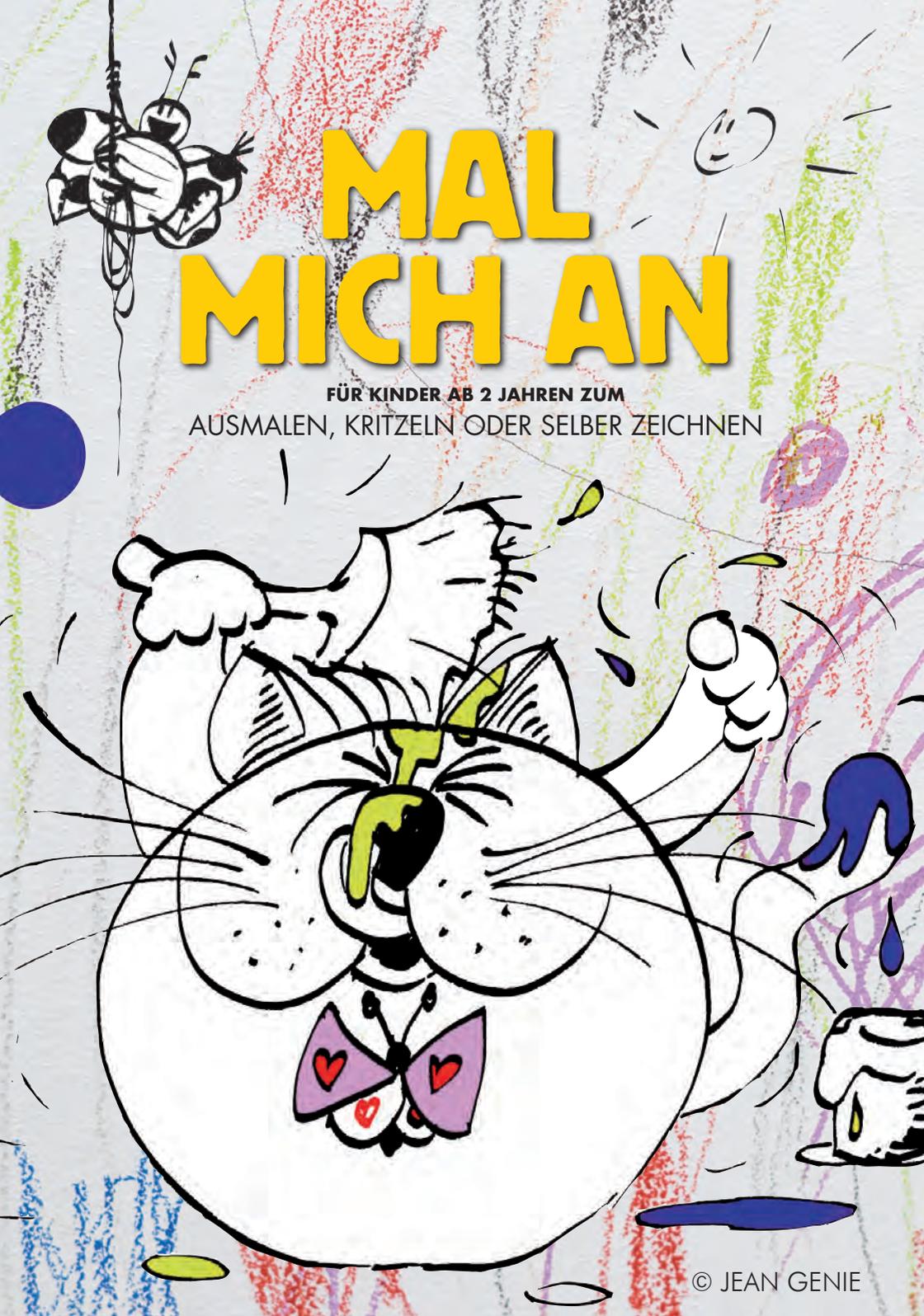
Mitglieder der Mietervereinigung Wien können sich ab sofort von unabhängigen Expertinnen und Experten kostenfrei beraten lassen.



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.



MAL MICH AN

FÜR KINDER AB 2 JAHREN ZUM
AUSMALEN, KRITZELN ODER SELBER ZEICHNEN





eISBN 978-3-903054-88-2
STARFISH COMMUNICATIONS GMBH
ANNAGASSE 3A/35
1010 WIEN

Alle Rechte vorbehalten durch starfish Communications gmbh, Annagasse 3a/35, 1010 Wien

Das bin ich

EIN GENIE NAMENS JEAN

Als Zeichner, Maler und Cartoonist lasse ich mich, Christian Feichtinger, alias Jean Génie, mit voller Wucht, Dynamik und künstlerischer Präzision von „NoName“, meinem Katerchen, leiten, dirigieren und inspirieren. NoName maunzte einst: „Zeichne ein Kinderbuch, Jean Génie“, und plopp entstand z.B. die „Kugelkatze am Strand“. Die „Kugelkatze“ wird hoffentlich schon bald von der Leopoldstadt, dem wahrscheinlich schönsten Bezirk der lebenswertesten Stadt der Welt, aus, selbige erobern.

Nicht nur als erwachsenentaugliches Kinderbuch, respektive kindertaugliches Erwachsenenbuch, sondern auch auf Produkten, wie z.B. Kindertrinkflascherl, Bierkrügerl oder T-Shirts - mit kugelkatzigen Motiven wird diese verewigt. „As you like“, ist ein Ausspruch, der euch animieren soll, eigene Wege zu gehen und Kreativität zu leben.

Ich wünsche euch daher viel Spaß
beim Malen und Kreativsein.

MAL
MICH
AN



ZWEI DINGE SIND AUF DEM RECHTEN BILD
VERSCHWUNDEN. ENDECKST DU SIE?
MALE SIE BITTE WIEDER DAZU.





OJE, JETZT HAT MIR DOCH TATSÄCHLICH JEMAND
MEINE BLUME GEKLAUT.
MAGST DU MIR VIELLEICHT EINE SCHÖNE
NEUE BLUME ZEICHNEN?



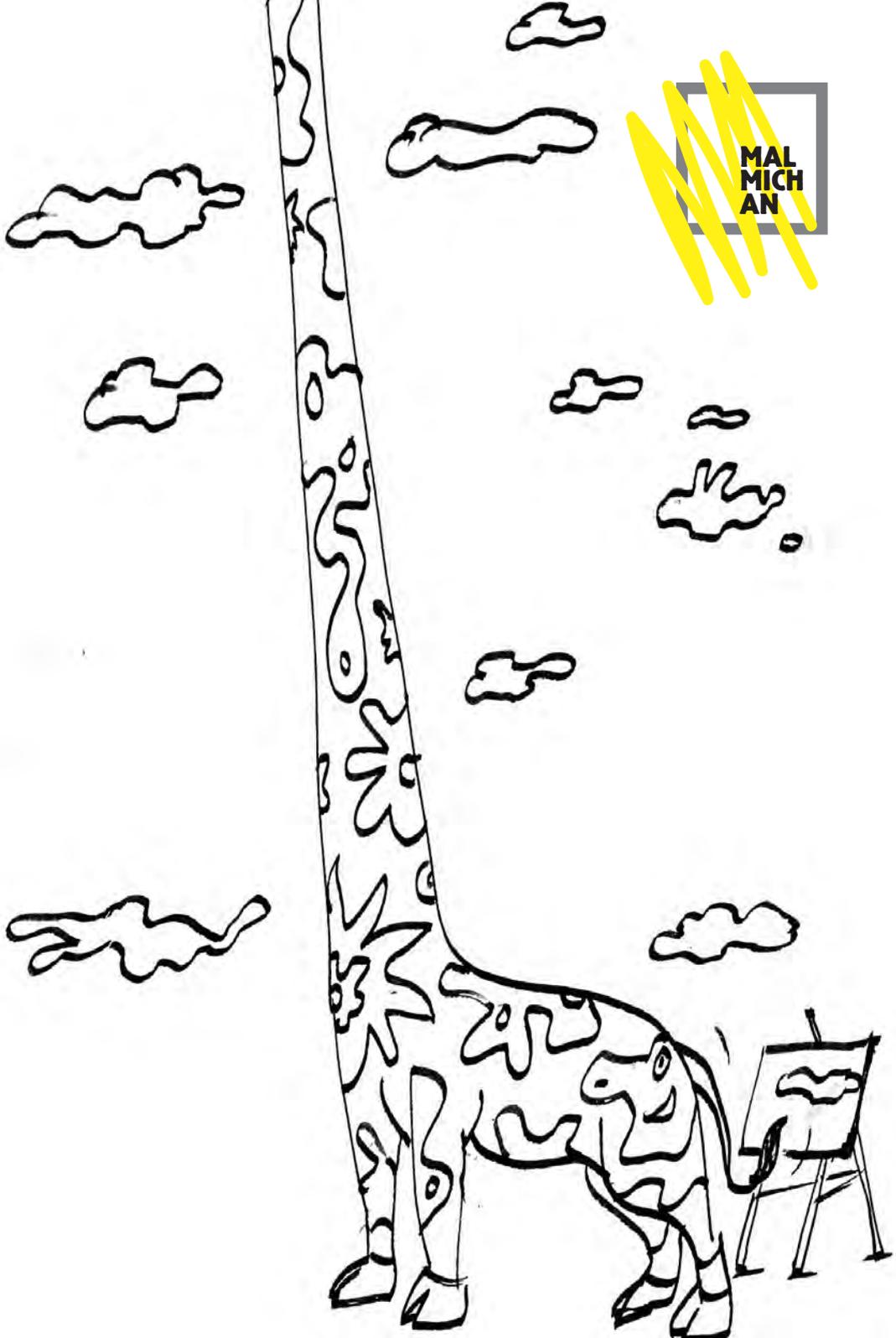
MAL
MICH
AN



WO WOHNTE DENN DER PILZ? FLIEGT ER VIELLEICHT GERADE
HERUM, UM SEIN ZUHAUSE ZU FINDEN?
KANNST DU IHM VIELLEICHT EINE GRÜNE BLUMENWIESE MALEN,
DAMIT ER AUCH GUT LANDET?

JA, WO IST DENN DER KOPF VON DER GIRAFFE HIN?
KANNST DU SCHON EINE GIRAFFE MALEN?

MAL
MICH
AN





JETZT HAB ICH DEN BALLON VERLOREN, KANNST DU MIR EINEN NEUEN ZEICHNEN?

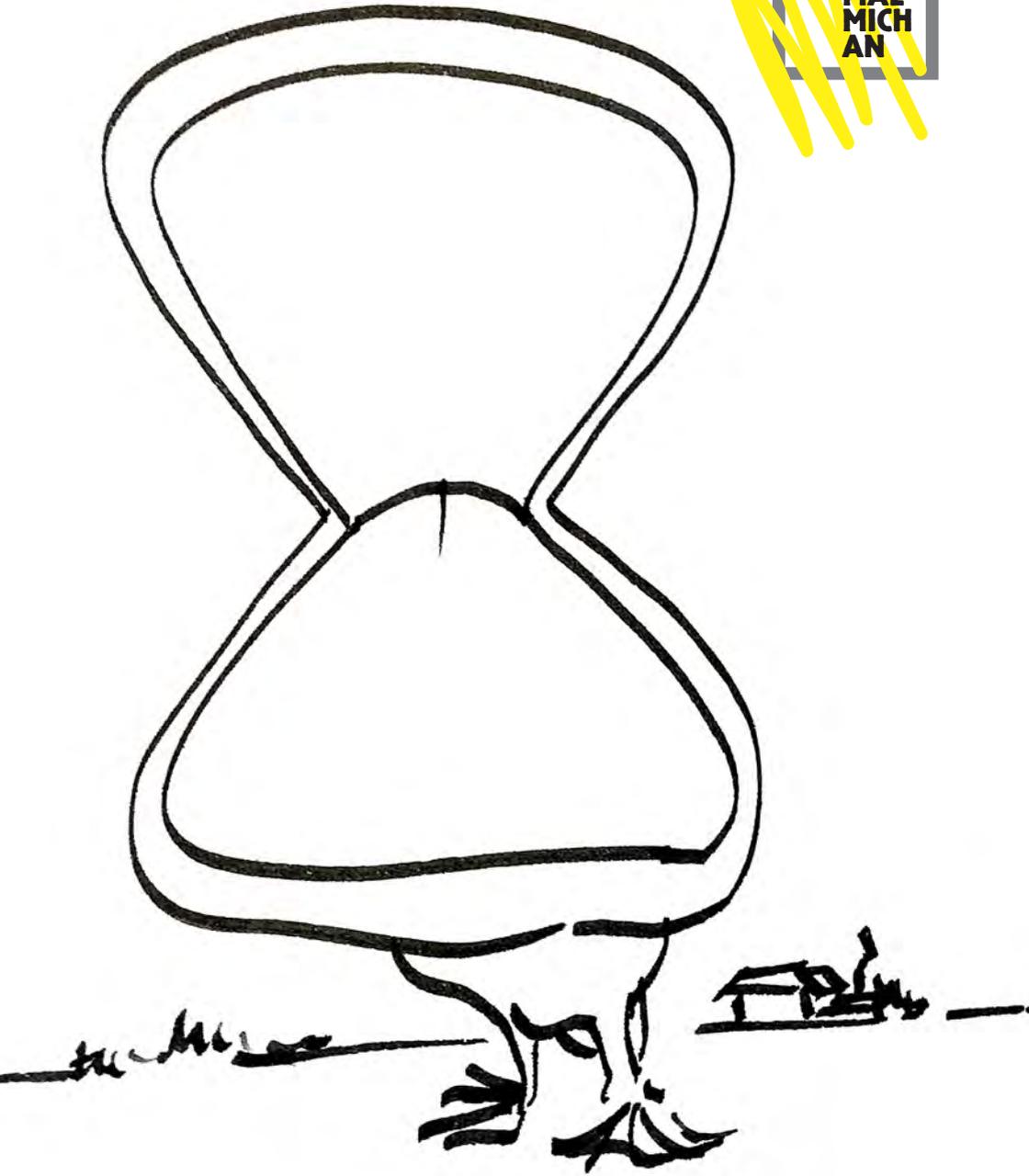


WAS IST DENN MIT DEM DINO LOS,
HAT ER VIELLEICHT HUNGER?
WAS GLAUBST DU DENN, WAS DER
DINO JETZT GERNE ESSEN WÜRDEN?
MALE DEIN LIEBLINGSESSEN
AUF DIESE SEITE.





MAL
MICH
AN



QUACK, BOAH DIESE ENTE KANN IHREN SCHNABEL
ABER WEIT AUFMACHEN.
HAST DU SCHON MAL EINE ENTE GEZEICHNET?

MAL
MICH
AN



GRUSELIG, WEN HAT DENN DIESER GEIST ERSCHRECKT?
WARST DU ES ETWA? MALE EIN LUSTIGES
GESICHT AUF DIESES BLATT.

HIER KANNST DU SELBST KREATIV SEIN UND
DICH KÜNSTLERISCH SO RICHTIG AUSTOBEN
UND ZEIGEN, WAS IN DIR STECKT!



MAL
MICH
AN



MAL
MICH
AN



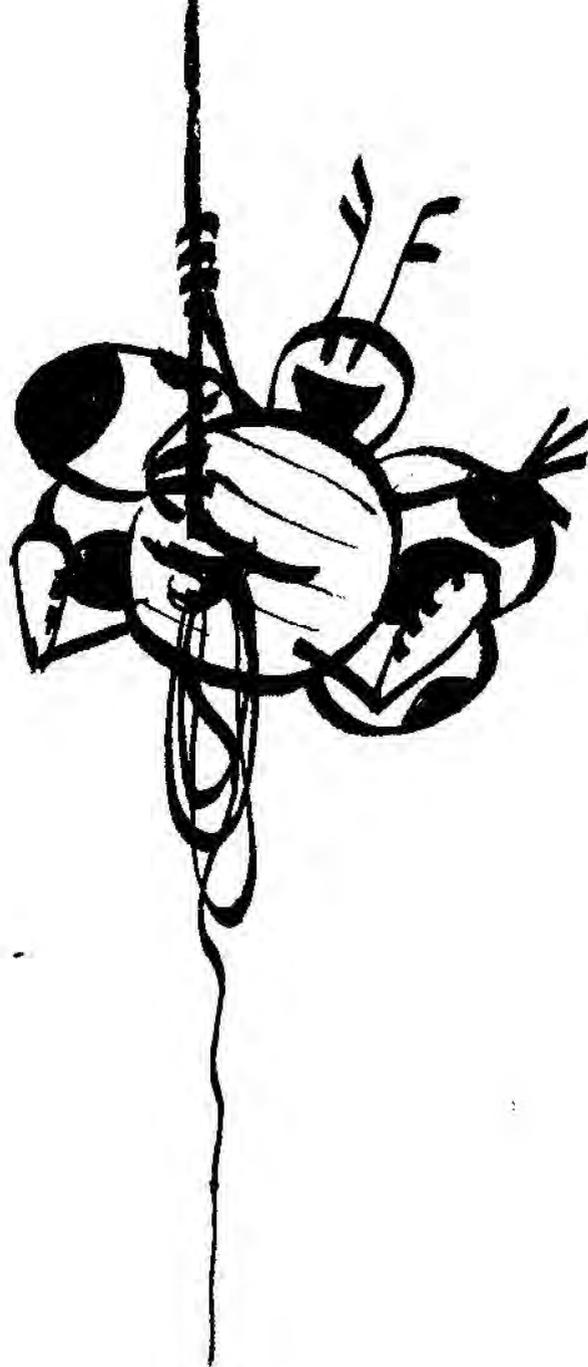
DER SCHMETTERLING SCHAUT ABER TRAUIG AUS, VIELLEICHT
MAGST DU IHM EIN PAAR BLUMEN MALEN?



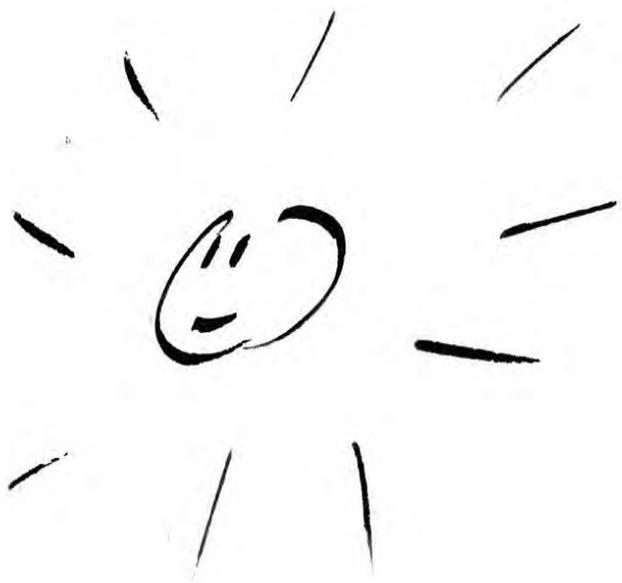
LIEBST DU EIS AUCH SO WIE ICH?
WELCHE SIND DEINE LIEBLINGSEISSORTEN?
VIELLEICHT MÖGEN DIE SCHNECKEN JA AUCH EIN EIS?



HALLO – DER MARIENKÄFER HAT ENDLICH SEINE
FREUNDE WIEDER GEFUNDEN. HAST DU SCHON
MAL EINEN MARIENKÄFER GEMALT?









JETZT BIN ICH SO SCHNELL
GELAUFEN UND HAB MEINEN
LIEBLINGSHUT VERLOREN.
KANNST DU MIR BITTE EINEN
NEUEN ZEICHNEN?







MAL
MICH
AN



AUF EINER KAROTTE ZUM MOND FLIEGEN?
WELCHES OBST ODER GEMÜSE ISST DU DENN AM LIEBSTEN?
MALE ES HIER HIN.

ÖHA, DER FISCH BRAUCHT DRINGEND EINEN TEICH, WO ER REINSPRINGEN KANN. KANNST DU IHM VIELLEICHT HELFEN?



MAL
MICH
AN



EINE TANZENDE BANANE, WIE LUSTIG.
HAST DU SCHON MAL EINE BANANE GEZEICHNET?

**MAL
MICH
AN**

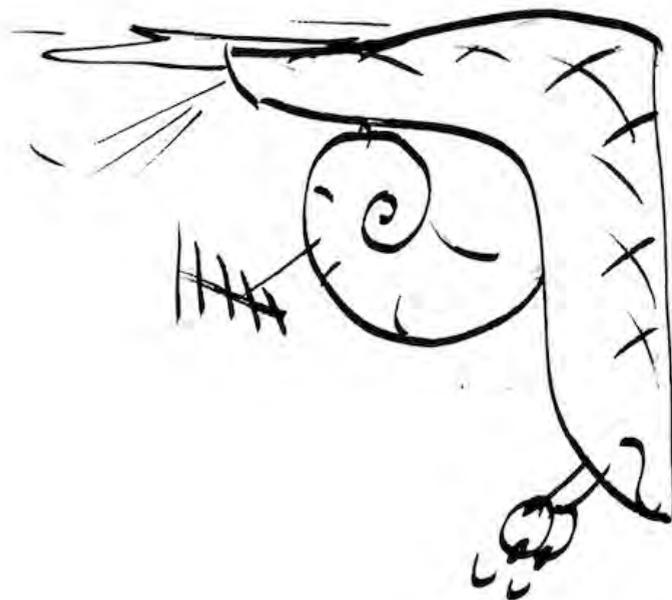


WAS IST DENN MIT DEM SCHWEINCHEN LOS?
SCHWEINE LIEBEN ES SICH IM SCHLAMM ZU BADEN.
KANNST DU HIER EIN SCHLAMM-BAD MALEN, DAMIT DAS
SCHWEIN WEICH LANDET?





WAS MACHT DENN DIE SCHNECKE DA,
WO KRIECHT SIE DENN HIN?
MALE DAS BILD ZU ENDE.





WAS IST DAS DENN FÜR EIN TIER, KANNST DU ES ERKENNEN?



MAL
MICH
AN





ZU
VERMIETEN



SO EINE HÜBSCHE BLUME.
WIE SCHAUT DENN DEINE LIEBLINGSBLUME AUS?

MAL
MICH
AN



