



SEPTEMBER 2019

# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS



# Wohnkosten senken!

Das MVÖ-Programm für leistbares Wohnen

## »Weg mit der Mietensteuer«

Interview mit  
Pamela Rendi-Wagner

## So funktioniert die Wohngemeinschaft

Tipps & Tricks für die WG

## Wien: 29.000 Euro für Altbau-Mieterin

So halfen die MVÖ-Experten

## Runde durch die Seestadt

Lokalausweis im Mega-  
Stadtentwicklungsgebiet

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



[www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

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



»Weg mit der Mietensteuer«  
 SPÖ-Spitzenkandidatin Pamela Rendi-Wagner im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.  
**Seite 4**



**Coverstory**

Wohnkosten senken - jetzt: Wir stellen das umfangreiche Maßnahmenpaket der MVÖ für leistbares Wohnen vor.  
**Seite 12**



**Fall**  
 Eine Kleinigkeit brachte die Sache ins Rollen: Für eine Altbau-Mieterin erkämpften die Experten der MVÖ 29.000 Euro.  
**Seite 8**

**Wenn's ums Wohnen geht... 30 Jahre im Dienste der MVÖ** **10**  
 Hans-Heinz Plaschka prägte die MVÖ entscheidend mit  
**Das sind unsere Kandidaten**  
 Wer für die MVÖ bei der Nationalratswahl antritt **15**  
**Frist für Wohnsitzmeldung verlängern!**  
 Deutlicher Anstieg von Meldevergehen in Linz **16**  
**MVÖ erkämpft 10.000 Euro für WGG-Mieter**  
 Das »kostendeckende Entgelt« auf dem Prüfstand **17**  
**»Die Politik muss leistbare Mieten garantieren«**  
 Nationalratsabgeordnete Ruth Becher im Interview **18**  
**So funktioniert die Wohngemeinschaft**  
 Elke Hanel-Torsch über Tricks und Tücken bei der WG **22**  
**Eine Runde durch die Seestadt**  
 Report aus dem Mega-Stadtentwicklungsprojekt in Wien **24**  
**Mitten im Herzen Wiens**  
 Christian Werner kocht im Stern so richtig auf **28**  
**Der Wohnungskrise europäisch entgegen treten**  
 Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament **30**  
**Landleben gehört gefördert**  
 Hannes Heide berichtet aus dem EU-Parlament **30**

**MVÖ intern...34 Servicestellen...36 Wie ist das eigentlich?...38**

Liebe Leserinnen und Leser,

im Wahlkampf bemühen sich alle Parteien um Wähler. Eine große und deshalb gern umworbene Gruppe der Wähler sind Mieter. So kommt es, dass die Parteien die Interessen der Mieter erkunden und das eine oder andere Wahlzuckerl damit wickeln.

Jüngstes Beispiel ist die Ankündigung der ÖVP, die Maklergebühren für Mieter streichen und auch in Österreich endlich das Bestellerprinzip einführen zu wollen. Die Mietervereinigung fordert dies schon seit Jahren: die Maklerprovision soll von demjenigen bezahlt werden, der den Makler beauftragt – das ist im Regelfall der Vermieter und nicht der Mieter.

Als 2010 der damals zuständige ÖVP-Minister Reinhold Mitterlehner für dieses Bestellerprinzip eingetreten ist, wurde er von der eigenen Partei zurückgepfiffen. Nun - ganze neun Jahre später - zeigt man anscheinend Einsicht. Besser spät als nie; aber: die Mieter haben diese neun Jahre reichlich Geld gekostet.

Für uns ist wichtig, was nach der Nationalratswahl tatsächlich umgesetzt wird. Wir werden nach der Wahl genau darauf achten, dass angekündigte Versprechen gehalten und die Wohnkosten für Mieter – endlich – dauerhaft gesenkt werden.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

**IMPRESSUM**

**Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:**  
 Mietervereinigung Österreichs,  
 Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,  
 Tel. 05 01 95, Fax Dv 92000  
 E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at  
 Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler  
 Chefredaktion: Georg Niedermühlbichler  
 Redaktionelle Mitarbeit: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucik  
 Produktion: Martin Ucik  
 Anzeigenleitung: Hülya Aktunc  
 Hersteller: NP-Druck Niederösterreichisches Pressehaus

Druckauflage: 46.250 Exemplare  
 (ÖAK, Jahresschnitt 2018)



Coverfoto: chipstudio/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.



# »Weg mit der Mietensteuer«

Pamela Rendi-Wagner, Spitzenkandidatin der SPÖ für die kommende Nationalratswahl, erklärt im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler ihr Motiv für den Wechsel in die Politik und skizziert ihre Pläne für leistbares Wohnen.

**Georg Niedermühlbichler: Du bist Fachärztin für Tropenmedizin, warst jahrelang als Wissenschaftlerin tätig und anschließend als Generaldirektorin für Öffentliche Gesundheit. Was war das Motiv für deinen Wechsel in die Politik?**

Pamela Rendi-Wagner: Mir war es immer wichtig, Verantwortung zu übernehmen und für andere Menschen da zu sein. Darum bin ich Ärztin und später Gesundheitsministerin geworden und darum trete ich jetzt als Kanzlerkandidatin an. Ich will Menschen Möglichkeiten geben und Chancen eröffnen und Österreich zum Wohl aller nach vorne bringen.

**Du hast gesagt, Du stehst nicht für eine Politik der Überschriften, sondern für eine Politik der Inhalte. Für welche Inhalte steht die Sozialdemokratie in Österreich heute?**

Zentrales Anliegen der Sozialdemokratie war immer, das Leben der Menschen in Österreich spürbar zu verbessern. Wir stehen für Anstand in

der Politik, Gerechtigkeit in der Gesellschaft und sozialen Zusammenhalt in Österreich. Nehmen wir das Thema Wohnen. Darauf hat mich zum Beispiel auch ein junger Familienvater in Innsbruck angesprochen. Sie geben gut die Hälfte ihres Familieneinkommens für die Miete aus. Ich sage: Weg mit der Mietensteuer. Das spart eine ganze Monatsmiete pro Jahr.

**Lass mich trotzdem nach einer Überschrift fragen. Wenn Du am 30. September eine Zeitung aufschlägst, welche Überschrift möchtest Du lesen?**

»Aufholjagd geglückt: SPÖ erkämpft bei der Nationalratswahl Platz eins.«

**Viele Leute sind von den politischen Skandalen der letzten Monate schockiert und fürchten einen Schmutzkübelwahlkampf. Wie erlebst du das?**

Ich bin gerade von meiner dritten Bundesländertour zurückgekommen, wo ich mit vielen Menschen gesprochen ►

»Wir reden nicht weiter über Schmutzkübel, sondern über Lösungen.«

»Ich will den Menschen durch mutige Ansagen klare Antworten geben.«

»Die wichtigste Sofortmaßnahme des 3-Punkte-Plans ist die Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten.«

habe. Die Leute wollen nicht über Schmutzkübel reden, sondern über Lösungen für ihre Probleme. Das dürfen sie auch zu Recht von der Politik erwarten, dafür sind wir gewählt.

Noch kein einziger Schmutzkübel hat einen Arbeitsplatz geschaffen, mehr Hausärzte aufs Land gebracht oder die Klimakrise gestoppt. Deswegen reden wir nicht weiter über Schmutzkübel, sondern über Lösungen.

**Die Themenlage hat sich seit der letzten Nationalratswahl im Oktober 2017 geändert. Themen wie Arbeit, Gesundheit und Klima stehen jetzt im Vordergrund. Welche Lösungen kann die SPÖ dabei anbieten?**

Ich will den Menschen durch mutige Ansagen klare Antworten geben. Ich will mehr Respekt in der Arbeitswelt. Menschen, die arbeiten gehen, müssen davon auch gut leben können. Deswegen fordere ich 1.700 Euro Mindestlohn steuerfrei und eine 6. Urlaubswoche nach 25 Arbeitsjahren.

Ich will den Hausärztemangel am Land bekämpfen. Es kann nicht sein, dass die Gemeinden hier alleine gelassen werden. Ich will mich um 450.000 Pflegebedürftige und deren Angehörige kümmern, indem ich die Pflege durch eine öffentliche Pflegegarantie sicherstelle. Der Staat soll aus einem Pflegegarantiefonds alle Kosten für Pflege und Betreuung übernehmen, gleich ob diese mobil, zu Hause oder im Heim erfolgt.

Und ich will die Klimakrise bekämpfen, indem wir das Bahnnetz ausbauen und die Tickets so günstig machen, dass sie sich alle leisten können. Dafür schlage ich das Klimaticket vor: Damit könnte man pro Tag um 1 Euro für ein Bundesland und 3 Euro für alle Bundesländer die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen.

**Du bist in den 1970er-Jahren in der Per-Albin-Hansson-Siedlung in Favoriten aufgewachsen. Wie war das?** Meine ersten Jahre verbrachte ich mit meiner jungen alleinerziehenden Mutter im Gemeindebau. Die Wohnung war für uns beide zwar klein, aber schön. Ich hatte ums Eck auch einen Kindergarten, in dem meine

Mutter arbeitete und auch gleichzeitig eine Ausbildung machen konnte. Mir war es möglich tagsüber dort meine Zeit zu verbringen. Wir hatten eigentlich alles vor Ort. Das ist aber nicht einfach vom Himmel gefallen, sondern ist Ergebnis sozialdemokratischer Politik. Diese sozialdemokratische Politik unter Bruno Kreisky hat mir ermöglicht, eine gute Schulausbildung zu machen, studieren zu gehen und schließlich meinen Traumberuf zu ergreifen: Ärztin. Die Sozialdemokratie hat mir Chancen gegeben und ich habe sie ergriffen. Das möchte ich auch allen Österreicherinnen und Österreichern mit meiner Politik ermöglichen.

**In Österreich steigen die durchschnittlichen Netto-Mieten seit 20 Jahren deutlich stärker als die Inflation. Das bedeutet, dass die Kosten fürs Wohnen einen immer größeren Teil des Einkommens verschlingen. Warum wird Wohnen immer teurer und was ist zu tun, um Wohnen wieder leistbar zu machen?**

Die stark steigenden Wohnkosten stellen immer mehr Österreicherinnen und Österreicher vor immer größere finanzielle Probleme. Seit 1998 sind die Mieten um 80 Prozent gestiegen, doppelt so stark wie die Gesamtinflation. Wohnen ist aktuell der stärkste Preistreiber. Deshalb sage ich: Wohnen darf kein Luxus sein. Wohnen ist ein Grundrecht und darf für Familien nicht zur Existenzfrage werden. Leistbarer Wohnraum ist eine Frage der sozialen Sicherheit und der Gerechtigkeit.

Ich will, dass sich alle Familien in Österreich, alle Studenten, Arbeiterinnen und Pensionisten eine Wohnung leisten können. Darum habe ich ein 3-Punkte-Paket zur Entlastung der Menschen und zur Dämpfung der Wohnkosten vorgelegt.

**Was sind die wichtigsten Maßnahmen in deinem 3-Punkte-Plan? Wie rasch könnten diese wirken?**

Die wichtigste Sofortmaßnahme des 3-Punkte-Plans ist die Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten. Durch den Entfall der Mehrwertsteuer von 10 Prozent würde sich jede Mieterin und jeder Mieter eine Monatsmiete

ersparen. Eine junge Familie mit Kind in einer 80-qm-Wohnung in Salzburg würde sich damit rund 960 Euro im Jahr sparen. Außerdem will ich die Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken, der Immobilienspekulation den Kampf ansagen und den gemeinnützigen Wohnbau fördern.

**Das vorzeitige Scheitern der türkis-blauen Regierung hat vielen Mietern geplante, aber noch nicht umgesetzte Belastungen erspart – wie die Einführung von Lagezuschlägen in Gründerzeitvierteln und Verschlechterungen bei Eintritts- und Weitergaberechten. Würde die SPÖ in einer Regierung Belastungen für Mieter verhindern?**

Ich will Mieterinnen und Mieter nicht belasten, sondern entlasten. Neben der Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten sieht mein 3-Punkte-Plan die Einführung eines Universalmietrechts vor, das die Rechte der Mieterinnen und Mietern stärkt. Ich möchte ein faires System der Mietpreisgestaltung mit klaren Obergrenzen und nachvollziehbaren Zu- und Abschlägen. Das führt zu einer Senkung der Mieten um rund 15 Prozent und bringt Mieterinnen und Mietern eine Ersparnis von durchschnittlich 330 Euro jährlich. Weitere Entlastungen wird das Verbot der Überwälzung von Maklergebühren auf Mieterinnen und Mieter sowie die Einführung hoher Geldstrafen bei Mietwucher bringen.

**Nach der Abwahl der Regierung wurde im Parlament kritisierte Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) mit den Stimmen der ÖVP, FPÖ und der Neos beschlossen. Mietervereinigung und AK haben Teile der Novelle heftig kritisiert...**

Die türkis-blaue WGG-Novelle wirkt wie eine Steuer für die Mittelschicht. Damit werden nicht nur zehntausende günstige Mietwohnungen dem Genossenschaftssektor entzogen, sondern auch die Preise steigen massiv. Warum? Weil die Grundmiete von 450.000 Genossenschaftswohnungen nicht mehr wie bisher auf 1,80 Euro pro m2 sinkt, nachdem die Kreditrückzahlungen für die Gebäude abgeschlossen sind. Statt der gedeckelten Grundmiete verbleiben die Mieten durch die WGG-Novelle für

ausfinanzierte Genossenschaftswohnungen auf dem jeweils bestehenden Niveau. Eine mittlere Wohnung von 90 m2 kostet dadurch bis zu 3.000 Euro pro Jahr mehr.



Pamela Rendi-Wagner stellte einen 3-Punkte-Plan zur Entlastung der Mieter vor.

**Ist die WGG-Novelle ein Hinweis darauf, dass nach der Wahl erneut Türkis-Blau kommen könnte?**

Sowohl ÖVP als auch FPÖ haben nichts aus dem Ibiza-Skandal gelernt. Sie reden in den Medien schon darüber, dass sie diese Koalition einfach fortführen wollen. Mir geht es um die besten Konzepte für alle Menschen im Land. Nur eine starke Sozialdemokratie kann die Neuaufgabe der Ibiza-Koalition verhindern. Dafür werde ich bis zum 29. September bis zur letzten Minute rennen. Damit alle in Österreich profitieren und ich bin überzeugt: Am Ende siegt die Menschlichkeit!

**»Nur eine starke Sozialdemokratie kann die Neuaufgabe der Ibiza-Koalition verhindern.«**





# Wien: 29.000 Euro für Altbau-Mieterin

Für eine Mieterin erkämpften die Experten der Mietervereinigung in Wien 29.000 Euro. Der Fall kam durch eine vermeintliche Kleinigkeit ins Rollen.

Als Anita Kleinert\* einen Beratungstermin im Servicecenter der Wiener Mietervereinigung vereinbarte, ging es ihr eigentlich nur darum, eine nicht ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zu urgieren. Bei der Überprüfung ihres Mietvertrags fiel den Experten der MVÖ aber sofort der unverhältnismäßig hohe Mietzins auf: für die 74 Quadratmeter große Altbau-Wohnung im 9. Bezirk verlangte die Vermieterin 860 Euro netto – also 11,61 Euro pro Quadratmeter, mehr als das Doppelte des zu Vertragsabschluss gültigen gesetzlichen Richtwerts von 5,16 Euro. Dazu kam, dass das Mietverhältnis von Kleinert befristet war – was einen Abschlag von 25 Prozent zur Folge haben müsste. Weil im Vertrag ausdrücklich vermerkt war, dass dieser Abschlag bereits berücksichtigt worden sei, hätte der ursprüngliche Mietzins für die Wohnung somit satte 15,47 Euro pro Quadratmeter betragen!

Die MVÖ-Experten leiteten ein Mietzins-Verfahren bei der Schlichtungsstelle ein. Im Zuge des Verfahrens – das die Gegenseite zu Gericht abzog – mühte sich der Anwalt der Vermieterin, die Miethöhe zu rechtfertigen: Die Wohnung habe eine Loggia, deren Nutzfläche (12,6 Quadratmeter) der Wohnnutzfläche hinzuzurechnen sei; außerdem sei Inventar mitvermietet



**Marisa Perchtold** ist Teamleiterin der Mietervereinigung in Wien und vertrat die Mieterin im Verfahren.

#### Mehr zum Thema



Wie errechnet sich der Mietzins im Altbau?

worden und daher praktisch eine Möbelmiete in den Mietzins integriert.

Beide Einwände wurden jedoch von der MVÖ entkräftet. »Eine Loggia liegt dann vor, wenn sie auf fünf Seiten räumlich zur Gänze durch Boden, Wände, Decke, also durch massive Elemente wie Mauerwerk oder verglaste Aluminiumkonstruktion umbaut ist. Im gegenständlichen Fall waren genau diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Tatsächlich handelte es sich um einen Balkon. Die Nutzfläche eines Balkons ist aber nicht zur Nutzfläche einer Wohnung hinzuzurechnen«, erklärt MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold. Auch eine von der Gegenseite erwähnte Möbelmiete halte einer Überprüfung nicht stand. »Eine Möbelmiete muss konkret vereinbart werden und auch beziffert werden. Im Mietvertrag war lediglich erwähnt, dass eine Möbelmiete inkludiert sei. Ein solcher Hinweis allein reicht aber nicht aus, da die Höhe der Möbelmiete und in weiterer Folge auch der Richtwertmietzins nicht überprüfbar ist«, sagt Perchtold.

Das Bezirksgericht beauftragte schließlich eine Sachverständige, um den gesetzlich zulässigen Richtwertmietzins für die Wohnung festzustellen. Ergebnis: zulässig sei eine Nettomiete von 572 Euro – abzüglich eines

Befristungsabschlages von 25 Prozent also 429 Euro. Nur wenige Tage nach Vorliegen des Gutachtens meldete sich der Anwalt der Gegenseite mit einem ersten Vergleichsangebot. In enger Abstimmung mit Kleinert wurde von der MVÖ nachverhandelt und das Verfahren mit einem Vergleich beendet – die Mieterin erhielt 29.000 Euro zurück.

## i Möbelmiete

Eine Möbelmiete muss im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausdrücklich vereinbart werden. Es reicht nicht, dass die Einrichtungsgegenstände in der Wohnung vorhanden sind. Für Ausstattungsmerkmale (wie Herd, Spüle, Dusche, Waschbecken, WC) kann keine Möbelmiete verrechnet werden. Bei einer Möbelmiete für eine Einbauküche sind also der Herd und die Spüle (auch bei einer Wohnung der Kategorie D) bei der Berechnung herauszunehmen. Außerdem muss die Möbelmiete angemessen sein.

Die Höhe der Möbelmiete richtet sich nach Zeitwert und Restnutzungsdauer. Dazu kommt ein Gewinnzuschlag für den Vermieter (in Höhe von üblicherweise 12%) plus 20% Umsatzsteuer.

\*Name von der Redaktion geändert

# Wenn's ums Wohnen geht...

## ...30 Jahre im Dienste der MVÖ

Fair Wohnen – ein Slogan, den der Vizepräsident der MVÖ, Hans-Heinz Plaschka, seit nunmehr knapp 30 Jahren entscheidend geprägt hat.

**H**ans-Heinz Plaschka, eigentlich ein geborener Wiener, kam während der Kriegszeit mit seinen Eltern nach Bad Gams in der Steiermark. Nach der Schulzeit in Bad Gams und Deutschlandsberg erlernte er den Beruf eines Tischlers. Dem Präsenzdienst bei Bundesheer folgte eine Tätigkeit bei der Militärpolizei und schließlich der Dienst bei der ÖBB, bei der er bis zu seinem Pensionsantritt in diversen Positionen erfolgreich tätig war.

Im Jahr 1990 kam Hans-Heinz Plaschka durch den damaligen SPÖ-Bezirksvorsitzenden, Landtagspräsidenten Dr. Christoph Klausner, erstmalig in Kontakt mit der Mietervereinigung Steiermark. Dr. Klausner bat Hans-Heinz Plaschka die Bezirksorganisation Deutschlandsberg als deren Vorsitzender zu übernehmen, eine Funktion, die Plaschka seit nunmehr fast 30 Jahren, wohlgerne ehrenamtlich, inne hat.

In den vergangenen zehn Jahren war Hans-Heinz Plaschka zusätzlich Vorsitzender der Landesorganisation Steiermark und Vizepräsident der Mietervereinigung Österreichs.

Allein für die Steiermark konnten so durch beharrlichen Einsatz jährlich über 200.000 Euro an überhöhten und gesetzlich nicht gedeckten Kosten für die Mitglieder rückgefordert werden. Neben den Erfolgen für die Mitglieder wurden von Plaschka auch viele Verbesserungen in organisatorischer Hinsicht erzielt. Der Umzug der



Hans-Heinz Plaschka, Vizepräsident der MVÖ.

Landesgeschäftsstelle Graz in neue, helle und freundliche Büroräumlichkeiten, deren Ausstattung, die Einführung eines neuen Mitgliederverwaltungssystems samt einer neuen Telefonanlage sind nur einige davon. In der Landesgeschäftsstelle Graz arbeiten nun Vollzeit ein Geschäftsführer, drei JuristInnen sowie zwei halbtags angestellte Sekretärinnen.

Ein großes Anliegen waren und sind Hans-Heinz Plaschka die miet- und wohnrechtlichen Schlichtungsstellen. Österreichweit gibt es nur 11 Schlichtungsstellen und dürfen diese überdies nur von jenen Personen in Anspruch genommen werden, die in der jeweiligen Gemeinde auch wohnen. Eine kuriose Situation, die Hans-Heinz Plaschka nicht hinnehmen will,

denn alle anderen Personen müssten sich an die Bezirksgerichte wenden, wo sofort Antragsgebühren zu zahlen sind. Von der Politik in diesen Belangen oftmals im Stich gelassen, bleibt seine Forderung nach einer wohnrechtlichen Schlichtungsstelle für die Bezirke Deutschlandsberg, Leibnitz und Voitsberg unvermindert aufrecht.

Seine langjährige, zeitintensive und ehrenamtliche Tätigkeit blieb nicht unbedankt. Hans-Heinz Plaschka ist Träger der Viktor-Adler-Medaille, Träger des Goldenen Ehrenzeichens für Verdienste um das Land Steiermark sowie der Danneberg-Plakette für Verdienste um die Mietervereinigung Österreichs.

Nach vielen verdienstvollen Jahren hat nun Hans-Heinz Plaschka im Juli dieses Jahres den Vorsitz über die Landesorganisation Steiermark an seinen Geschäftsführer Mag. Christian Lechner übergeben. In einer Versammlung welcher auch der Präsident der Mietervereinigung Österreichs, GR LAbg. Georg Niedermühlbichler beiwohnte, bedankte sich dieser für den langjährigen und unermüdlichen Einsatz des scheidenden Vorsitzenden. In seiner Funktion als Vizepräsident wird Hans-Heinz Plaschka den Mitgliedern und Funktionären aber auch weiterhin mit Rat und Tat zur Seite stehen.





Aktuelle Infos & Nachrichten  
direkt in Ihrem Newsfeed:

[facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs](https://facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs)



# Wohnkosten senken: Das MVÖ-Programm für leistbares Wohnen

Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs hat die MVÖ ein Paket an umsetzbaren Maßnahmen erarbeitet, die Mieter entlasten und die Wohnkosten spürbar senken könnten.

**W**ohnen wird für die Österreicher immer teurer. Mehr als 35 Prozent ihres Einkommens müssen Haushalte durchschnittlich bereits fürs Wohnen ausgeben. Hauptpreistreiber sind die Mieten, die seit Jahren doppelt so stark steigen wie die allgemeine Teuerung – im Juli 2019 erneut um +3,3% (Inflation: +1,4%) gegenüber dem Vorjahr.

»Mieter müssen daher immer mehr Geld fürs Wohnen aufbringen. Das trifft alle, aber vor allem trifft es junge Menschen und Familien, die in den Städten kaum noch bezahlbare Wohnungen finden«, sagt MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler. »Wir fordern seit Jahren, die Wohnkosten zu senken. Abgesehen vom Wegfall der Mietvertragsgebühren noch vor der Nationalratswahl 2017 ist nichts geschehen, und die Preise steigen munter weiter.«

Um Wohnen wieder leistbar zu machen, braucht es dringend politische Maßnahmen. Nun stehen erneut

Nationalratswahlen an. Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien, appellierte deshalb an alle Parteien, Mieter vor weiteren Mieterhöhungen zu schützen. Hanel-Torsch erinnerte an die paktierten Pläne der alten ÖVP/FPÖ-Koalition, die genau das Gegenteil bewirkt hätten – wie die Einführung von Lagezuschlägen in Gründerzeitvierteln und Verschlechterungen bei Eintrittsrechten in Mietverträge. »Die Umsetzung dieser Pläne hätte katastrophale Auswirkungen gehabt und die Wohnkosten für Mieter weiter in die Höhe getrieben.«

## Maßnahmenpaket

Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs hat die MVÖ ein Paket an Maßnahmen zur Entlastung der Mieter erarbeitet – zentrale Punkte darin:

- Ein Mietrecht für alle mit klaren Mietzinsobergrenzen,
- eine Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten,
- sowie eine Senkung der Betriebs- und Kautionskosten.

In der Folge stellen wir die Maßnahmen des Pakets vor:

## Wohnen als Grundrecht

Wie Arbeit und Gesundheit ist Wohnen ein Grundbedürfnis der Menschen. Wohnen muss leistbar und qualitativ hochwertig sein.

Die Menschen sollen sich Wohnen nach ihren jeweils eigenen Bedürfnissen leisten und in ihren Wohnverhältnissen gesichert leben können.

Die neoliberale Politik hat eine Form des Finanzkapitalismus geschaffen, die nach und nach sämtliche sozialen Lebensgrundlagen der Menschen zerstört. Wie Beispiele in anderen Mitgliedsländern der EU (z.B. Schweden, Niederlande) zeigen, besteht die große Gefahr, dass historisch gewachsene Modelle zur Sicherung und Leistbarkeit des Wohnens unter Hinweis auf EU-Wettbewerbsregeln aus rein monetären Überlegungen beseitigt werden.

Die MVÖ fordert daher, dass gerade das Wohnen nicht nur in der EU, sondern auch in der österreichischen Verfassung als

**+3,7%**  
sind die Mieten  
im Jahr 2018 im  
Vergleich zum Vorjahr  
gestiegen.

**+2,0%**  
machte die  
allgemeine Teuerung  
im Jahr 2018 aus.

**Grundrecht verankert** wird und soziale sowie gesellschaftspolitische Aspekte im Bereich Wohnen gegenüber der Wettbewerbsfreiheit und Profitgier eindeutigen Vorrang erhalten.

### Ein Mietrecht für alle

Der private Wohnungsmarkt unterliegt nur zu einem Teil den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und damit dem Mieterschutz. Der **Anwendungsbereich des MRG soll daher auf alle Mietverhältnisse ausgedehnt** werden.

### Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten

Gesichertes und leistbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung, um am sozialen Leben einer Gesellschaft teilhaben zu können. Im Jahr 2000 kam es durch die Öffnung der Befristungsmöglichkeiten zu einem wohnpolitischen Rückschritt, als der befristete Vertrag zum Regelvertrag wurde. Befristungen bedeuten nicht nur Unsicherheit für die Mieter, sondern steigern außerdem die Gesamtwohnkosten. Alle paar Jahre werden erneut Kosten für Umzug, Kautions, Makler, Ummeldung etc. fällig.

Die MVÖ fordert eine **Mindestvertragsdauer von 5 Jahren**. Außerdem soll der **Befristungsabschlag mindestens 50 Prozent** betragen und Mieter sollen jederzeit kündigen können.

### Klare Mietzinsobergrenzen

Das Fehlen von klaren gesetzlichen Richtlinien für Zu- und Abschläge im Richtwertsystem hat zu einem Wildwuchs von Zuschlägen geführt, der selbst Fachleute vor Probleme stellt. Es gibt Verfahren, in denen drei unterschiedliche Gerichtsstanzungen jeweils unterschiedlich hohe Mieten als gesetzlich zulässig festgestellt haben.

Die MVÖ tritt daher für **klare und nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen** ein. In einem Zu- und Abschlagskatalog sollen

die **Zuschläge auf maximal 25% vom Richtwert gedeckelt** werden. Außerdem treten wir für die **Abschaffung des Lagezuschlags** ein, der nur die Infrastrukturleistungen der Gemeinde widerspiegelt, aber keinen persönlichen Leistungseinsatz des Liegenschaftseigentümers.

Um die Teuerungsspirale im Bereich der Mieten anzuhalten, soll die **automatische Valorisierung gestoppt** werden.

Für alte Möbel, deren wirtschaftliche Lebensdauer überschritten ist, soll **keine Möbelmiete mehr** verrechnet werden dürfen.

Auch Geschäftsraummietten – analog zu Wohnungsmietten – jederzeit auf ihre Angemessenheit überprüfbar sein.

### Betriebskosten senken

Jahr für Jahr werden den Mietern Kosten, die eigentlich der Hauseigentümer zu tragen hätte, weiterverrechnet. **Grundsteuer, Versicherungsprämien und Verwaltungshonorar sollen aus dem Betriebskostenkatalog entfernt** werden.

### Maklerprovision für Mieter abschaffen

Der Abschluss eines Mietvertrages kommt Mieter teuer. Maklerprovisionen erhöhen die tatsächlichen Wohnkosten. Die MVÖ tritt dafür ein, dass ein **Makler vom Auftraggeber (in der Regel ist das der Vermieter) bezahlt** wird.

### Kautionskosten senken

Allein die Kautions verschlingt derzeit drei bis sechs Brutto-Monatsmieten. Kautionen sollen der Höhe nach mit **maximal zwei Bruttomonatsmieten** beschränkt werden.

### Faire Rechtsdurchsetzung

Der Weg zum Recht darf nicht durch bürokratische und finanzielle Hürden versperrt sein. Die Durchsetzung sämtlicher

Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht muss **ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren** abgewickelt werden können.

### Leerstandsabgabe

Durch lang leer stehende Wohnungen wird der verfügbare Wohnraum künstlich verknappt. Die MVÖ fordert, dass Leerstände nach sechs Monaten verpflichtend gemeldet werden müssen und eine **Abgabe für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die unbegründet länger leer stehen**.

### Strafen bei Mietwucher

Im Normalfall werden Vergehen gegen Gesetze auch geahndet. **Das Mietrecht soll hier keine Ausnahme darstellen**. Derzeit gibt es für Vermieter, die überhöhte Mieten verlangen, außer einer drohenden Rückzahlung keine Konsequenzen. Die MVÖ fordert daher für vorsätzlich und wiederholt überhöhte Mieten Verwaltungsstrafen. Die eingehobenen Beträge sollen für sozialen Wohnbau zweckgebunden werden.

### Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Die MVÖ tritt dafür ein, dass auch **Wohnungseigentümer ihre Rechte schon bei den Schlichtungsstellen durchsetzen** können.

### Weg mit der Mietkaufoption

Geförderte Wohnungen müssen auf Dauer im Mietwohnungsbestand gehalten werden und einem unbefristeten Bestandsschutz unterliegen.

Die MVÖ fordert die **Abschaffung der gesetzlich zwingend vorgesehenen Mietkaufoption**. Es kann nicht sein, dass mit der Kaufoption sozial gebundener Wohnraum privatisiert wird.

Gemeinnützig errichteter Wohnraum soll auf Dauer dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht unterliegen – dies ist **im Grundbuch anzumerken**.

**Studie zeigt: Junge Wiener finden kaum noch bezahlbare Wohnungen**

Die Mehrheit der unter 35-Jährigen hat Schwierigkeiten, in Wien eine passende Wohnung zu finden:



Link zum Bericht

# Das sind unsere Kandidaten

Drei Funktionäre der Mietervereinigung treten bei der Nationalratswahl 2019 an. *Fair Wohnen* bat die Kandidaten, sich kurz vorzustellen.



## Georg Niedermühlbichler

»**Wohnen ist ein Grundrecht** und muss für alle leistbar und qualitativ hochwertig sein. Dazu braucht es neben starkem Mieterschutz auch Investitionen in geförderten und kommunalen Wohnbau. Dafür setze ich mich ein.«

Georg Niedermühlbichler hat als Bezirksvorsteher-Stellvertreter im 1. Wiener Gemeindebezirk und später als Landtagsabgeordneter und Gemeinderat der Bundeshauptstadt die Wichtigkeit des Themas Wohnen erkannt. Seit 2008 ist der gebürtige Tiroler Präsident der Mietervereinigung Österreichs.

SPÖ-Bundesliste: Platz 52

## Elke Hanel-Torsch

»**Wohnen muss für alle leistbar** und sicher sein. Trotz aller Errungenschaften wie sozialem Wohnbau und einem starken Mietrecht nimmt auch bei uns die Spekulation mit Wohnraum immer stärker zu. Das dürfen wir nicht zulassen.«

Die gebürtige Kärntnerin Elke Hanel-Torsch ist seit 2006 bei der Mietervereinigung tätig. Seit 2016 ist sie die Vorsitzende der Landesorganisation Wien und seit 2013 Bezirksrätin im 5. Wiener Gemeindebezirk.

SPÖ-Bundesliste: Platz 41, SPÖ-Landesliste Wien: Platz 29, Wahlkreis Wien Innen-Süd: Platz 2



## Simona Böhm

»**Ein starker Mieterschutz** darf nicht nur auf dem Papier gelten, sondern muss auch umgesetzt werden. Deshalb setze ich mich Tag für Tag für die Rechte von MieterInnen ein.«

Simona Böhm ist seit 2011 bei der Mietervereinigung in Wien beschäftigt. Die Juristin berät in allen mietrechtlichen Fragen und vertritt unsere Mitglieder in Verfahren vor der Schlichtungsstelle und vor Gericht. Auch politisch setzt sie sich aus Überzeugung für leistbares Wohnen und ein faires Mietrecht ein.

SPÖ-Bundesliste: Platz 193



# Mieter entlasten: Frist für Wohnsitzmeldung verlängern!

Deutlicher Anstieg von Meldevergehen in Linz – die Oberösterreichische Mietervereinigung fordert nun eine Verlängerung der Frist im Meldegesetz.

**V**iele Mieter sind beim Erstzug oder beim Übersiedeln in eine neue Wohnung mit vielen Herausforderungen konfrontiert.

Im Vordergrund stehen die Bewältigung der finanziellen Belastungen für Kautionszahlung, Ablöse, Maklerprovision und das Einrichten. Dazu kommen erforderliche Behördengänge wie Adressänderungen beim Arbeitgeber, bei der Bank, Versicherungen, Handy und andere Abonnements. Die To-Do-Liste lässt sich weiter fortführen.

In dieser stressigen Zeit kann es dann leicht passieren, dass man das rechtzeitige Ummelden des

Wohnsitzes bei der zuständigen Meldebehörde vergisst. Damit sind aber empfindliche Strafen bei Vergehen verknüpft.

Das Gesetz spricht hier eine klare Sprache. Erfolgt die Ummeldung nicht binnen 3 Tagen, droht eine Anzeige und damit verknüpft schon beim erstmaligen Säumnis eine Geldstrafe bis zu 726 Euro. Eine schmerzliche zusätzliche finanzielle Belastung.

»Eine Verlängerung dieser Frist auf 14 Tage wäre daher sinnvoll«, sagt Nicole Hager-Wildenrotter, Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

Nicole Hager-Wildenrotter, Landesgeschäftsführerin OÖ





# Mietervereinigung erkämpft 10.000 Euro für WGG-Mieter

Für Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, gilt das Prinzip des »kostendeckenden Entgelts«. Mieter haben die Möglichkeit, das ihnen vorgeschriebene Entgelt überprüfen zu lassen – was sich auszahlen kann.

Nach mehr als fünf Jahren Verfahrensdauer stand am Ende ein außergerichtlicher Vergleich: MVÖ-Mitglied Thomas S.\* erhielt im April 2019 von der gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV), deren Mieter er war, 10.000 Euro und verzichtete im Gegenzug auf die Fortsetzung des Verfahrens.

Die Vorgeschichte des Falles reicht ins Jahr 2008 zurück, in einen ruhigen und recht grünen Teil von Wien-Hietzing. Die GBV hatte sich entschlossen, auf ihrer bereits länger bestehenden Wohnanlage nachträglich ein Dachgeschoss zu errichten. Thomas S. mietete eine dieser neuen Wohnungen und zog im September ein.

Die Berechnung des Mietzinses einer GBV-Wohnung ist im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) geregelt – die GBV darf ein kostendeckendes Entgelt verrechnen (siehe *Kasten*). Grundlage dessen sind vor allem die Herstellungskosten – also Grund-, Bau- und Finanzierungskosten des Gebäudes. Je höher diese Kosten sind, desto höher wird also auch die Miete.

Der Mieter hat die Möglichkeit, die Höhe des Entgelts überprüfen zu lassen. Dazu muss freilich seitens der GBV eine Endabrechnung über die Baukosten erstellt werden. Dies tat die GBV



**Martin Brunnhauser** ist Jurist der Mietervereinigung in Wien und vertrat den Mieter im Verfahren vor der Schlichtungsstelle und vor Gericht.

im November 2013 und wies einen Endbetrag von 2,8 Millionen Euro aus. Thomas S. wollte die Abrechnung – und damit auch die Höhe seiner Miete – überprüfen lassen und wandte sich im Februar 2014 hilfesuchend an die Experten der Mietervereinigung (MVÖ). »Die Frage war, ob bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau auch Grundkosten verrechnet werden können. Das hat die GBV nämlich gemacht«, erklärt MVÖ-Jurist Martin Brunnhauser, der den Fall übernahm.

Die GBV hatte anlässlich des Dachgeschossausbaus das Grundstück gekauft, an dem sie zuvor nur ein Baurecht hatte. Können diese Mehrkosten dem Mieter verrechnet werden? Die MVÖ strengte ein Verfahren zur Legung einer ordnungsgemäßen Baukostenendabrechnung bzw. Prüfung der Baukostenendabrechnung und des dem Mieter vorgeschriebenen Entgelts vor der Schlichtungsstelle an und zog dieses anschließend zu Gericht ab.

Der Ausgang des Verfahrens war freilich ungewiss. WGG-Experte Brunnhauser: »Das Gesetz (§ 13 Abs 7 WGG, Anm.) sieht eine Überwälzung von Grundkosten bei nachträglich errichteten Wohnungen eigentlich nicht vor, aber womöglich handelt es sich um eine Lücke.« Tatsächlich zog

sich das Verfahren in die Länge, und auch nach vier Verhandlungen vor dem Bezirksgericht war noch keine Lösung in Sicht. Der nächste Schritt wäre die Beauftragung eines Bausachverständigen gewesen, wofür wohl Kosten von über 10.000 Euro angefallen wären. In der Folge wäre womöglich noch ein weiteres teures Gutachten eines anderen Sachverständigen nötig geworden. »Ein Verfahren, das derart teuer werden kann, sollte daher nur bei vorliegender Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung geführt werden«, warnt Brunnhauser. Angesichts Verfahrensdauer und -kosten einigte man sich schließlich im April 2019 mit der Gegenseite auf einen außergerichtlichen Vergleich – der Thomas S. 10.000 Euro brachte.

## **i** Mietzins im WGG

Für eine Wohnung, die dem WGG unterliegt, gilt das Prinzip des kostendeckenden Entgelts. Der Mietzins darf weder höher noch niedriger sein, als es zur Deckung der Herstellungskosten der Wohnanlage, der laufenden Bewirtschaftungskosten, und der Bildung einer Rücklage erforderlich ist. Dazu kommt ein Pauschalbetrag für die Verwaltung.

\*Name von der Redaktion geändert

# »Die Politik muss leistbare Mieten garantieren«

Nationalratsabgeordnete Ruth Becher (SPÖ) spricht im Interview mit *Fair Wohnen* über ihren jahrzehntelangen Kampf für Mieter und erklärt, wie ein neues Mietrecht leistbares Wohnen sichern könnte.

**Elke Hanel-Torsch: Du warst vor deiner Tätigkeit im Nationalrat von 1994-2002 Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung. Welche Erfahrungen hast du aus dieser Zeit mitgenommen?**

Ruth Becher: Ich kam in jungen Jahren im Zuge der Renovierung des Goethe-Hofes in meinem Heimatbezirk Donaustadt mit dem Thema Wohnen in Kontakt. Damals engagierte ich mich gegen die anstehenden Mietzinserhöhungen und wurde bei der Mietervereinigung aktiv. Diese Arbeit für Mieterinteressen hat mich schließlich in die Gesetzgebung geführt.

**Was war die größte Herausforderung in dieser Zeit?**

Die Spekulation hatte damals ein anderes Gesicht – es gab illegale Massquartiere und illegale Ablösen. Darüber hinaus gab es auch viele Urlaubskündigungen. Die Mietervereinigung warnte jedes Jahr im Juni vor Urlaubskündigungen und machte darauf aufmerksam, dass Mieter einen Nachsendeauftrag für ihre Post benötigen.

Sonst blieb die Kündigung liegen und die Frist für einen Einspruch verstrich, während man auf Urlaub war. Viele dieser miesen Tricks konnten wir abstellen, aber die Geldgier der Spekulanten macht sie auch heute erfinderisch.

**1994 wurde das heute noch geltende Richtwert-System bei Mieten eingeführt. Wie sah die Position der Mietervereinigung dazu aus?**

Die Freude darüber hielt sich in Grenzen. Seitens der Mietervereinigung empfand man angesichts der damaligen Rahmenbedingungen die geltenden Kategorie-Mietzinse als mehr praktikabel, was sich auch als richtig erwiesen hat. Die illegalen Ablösen verschwanden zwar, aber eine Totalreform mit fairen Zu- und Abschlägen ist längst überfällig.

**2002 hast du deinen Kampf für die Mieter als Abgeordnete im Nationalrat fortgesetzt. Seit 2007 bist du auch die Obfrau des Ausschusses für Bauten und Wohnen. Wie funktioniert ►**



**Ruth Becher**  
ist Wohnbausprecherin der SPÖ und Obfrau des Ausschusses für Bauten und Wohnen im Nationalrat.



Elke Hanel-Torsch im Gespräch mit Nationalratsabgeordneter Ruth Becher.

»Beim Wohnen offenbart sich die Spaltung der Gesellschaft.«

### **dieser Ausschuss und was sind dessen Aufgaben?**

Der Ausschuss erledigt die Vorbereitung von Gesetzesbeschlüssen. Ich habe mithilfe der ehemaligen Mietervereinigungs-Vorsitzenden und jetzigen Nationalratspräsidentin Doris Bures erreichen können, dass wir alle Wohnagenden in diesem Ausschuss bündeln können. Trotzdem: das Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt dem Justizministerium, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) dem Wirtschaftsministerium, die Wohnbauförderung dem Finanzministerium. Mein Wunsch wäre eine Bündelung und im Idealfall ein Bautenministerium, wie es früher erfolgreich bestanden hat.

### **Was waren deine größten Erfolge im Nationalrat? Gibt es einen Moment, an den du gerne zurückdenkst?**

Nicht die größte, aber zähste Reform war die Regelung der Erhaltungspflicht für Gasthermen. Da wollte sie ÖVP die im Regierungsprogramm enthaltene Regelung partout nicht umsetzen und einfach aussitzen. Wir blieben aber hartnäckig und die Regelung kam.

### **Warum ist es aber gerade im Wohnrecht so schwierig, politischen Konsens zu erreichen?**

Beim Wohnen offenbart sich die Spaltung der Gesellschaft. Auf der einen Seite gibt es Wenige, die viel Geld mit Wohnen machen. Auf der anderen Seite stehen viele Menschen, die sich mit ihrem Geld kaum noch eine Wohnung leisten können. Die konservativen Parteien vertreten die Hauseigentümer und jene, die Wohnungen vermieten. Wir vertreten dagegen die Mieter - daher ist es schwierig, hier einen Konsens zu finden.

### **Aktuelles Thema ist die Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Trotz heftiger Kritik ist das Gesetz mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und Neos noch rasch vor dem Sommer beschlossen worden. Du hast dieses Gesetz als »katastrophal« bezeichnet. Warum? Wo liegen die konkreten Nachteile für Genossenschafts-Mieter?**

Das Gesetz bringt auf der einen Seite Maßnahmen gegen Spekulation - das begrüßen wir selbstverständlich.

Auf der anderen Seite aber - und da sind sich wahrscheinlich alle Mieterschützer einig - kritisieren wir die neu geschaffene Möglichkeit der Mieterhöhung. Wenn die Annuitäten ausbezahlt sind, müssen die Bauträger künftig nicht mehr die Miete senken. Das ist ein Nachteil von 2.000 bis 3.000 Euro im Jahr für bis zu 450.000 Haushalte.

### **Das bedeutet, dass viele Mieter, die damit gerechnet haben, in der Pension günstiger wohnen zu können, das in Zukunft wahrscheinlich nicht mehr können.**

Die bisherigen Erfahrungen und die Berichte des Rechnungshofes legen das Nahe. Ich finde es extrem zynisch, wenn manche Politiker Eigentum als Altersvorsorge propagieren, obwohl es für die meisten unleistbar ist und gleichzeitig ein bestehendes Instrument gegen Altersarmut abschaffen. Das lässt schon sehr deutlich hinter deren Maske blicken.

### **In den letzten Jahren sind gerade am privaten Markt die Mieten explodiert. Was wäre aus deiner Sicht nötig, damit Wohnen in Österreich wieder leistbar wird oder in manchen Fällen leistbar bleibt?**

Auf der einen Seite gibt es den geschützten Sektor wie die Gemeinnützigen, der gesund ist. Im unregulierten Sektor sind viele Varianten von Spekulation möglich sind und werden auch betrieben. Für diesen Bereich haben wir das neue Universalmietrecht vorgelegt. Dieses Wohnrecht würde für alle gewinnbringend vermietbaren Wohnungen gelten. Durch ein leistungsgerechtes und nachvollziehbares System von Zu- und Abschlägen würde es Investitionen fördern und die Spekulation eindämmen. Die zulässige Miete könnte sich jeder schnell ausrechnen, ohne Anwalt und Sachverständigen. Die Mieten könnten dadurch für Durchschnittsverdiener wieder bezahlbar werden und das ersparte Geld stünde für Leben und Freizeit bereit.

### **Wie steht es in diesem Zusammenhang mit der Eindämmung der Befristungen?**

Jeder Mensch soll selbst entscheiden, wie lang er wohnen möchte. Niemand

sollte vorgegeben bekommen, wie lange er wohnen darf. Wenn die Miete nachvollziehbar und korrekt ist, denke ich, dass auch das Interesse an Befristungen nachlässt. Eine Befristung sollte jedenfalls nur im Ausnahmefall zulässig sein, etwa wenn ich als Wohnungseigentümer die Wohnung für mein Kind freimachen möchte.

**Du hast vor kurzem auch Strafen für Mietwucher gefordert. Für mich ist diese Forderung logisch, denn im Normalfall werden Vergehen gegen Gesetze auch geahndet. Das Mietrecht bildet hier anscheinend eine Ausnahme, vor allem was den Mietzins betrifft.**

Vermieter, die zu hohe Mieten verlangen, haben derzeit keine Folgen zu fürchten. Wir fordern, für vorsätzlich überhöhte Mieten einen Verwaltungstatbestand zu schaffen, der ein Offizialdelikt sein soll. Wir hatten zu diesem Thema eine gemeinsame Pressekonferenz mit der Mietervereinigung, bei der auch Strafrechtsprofessorin Katharina Beclin von der Universität Wien sehr eindringlich klargemacht hat, dass Mietwucher im Wiederholungsfall - wenn also Absicht dahinter steht - unter Strafe gestellt werden soll.

**Es wird immer wieder behauptet, dass der »freie Markt« für leistbares Wohnen sorgen würde. Beweise dafür fehlen aus meiner Sicht. Wie und warum muss sich die Politik beim Thema Wohnen einbringen?**

Der »freie Markt« regelt gar nichts. Das wissen wir. In Österreich wird derzeit auf Rekordniveau gebaut, aber die Preise steigen trotzdem, weil die Politik ihre Verantwortung aufgegeben hat und die Immobilienlobby hofiert. Es gibt kein europäisches Land, in dem unregelte Mieten funktionieren. Den Menschen kann man ihr Grundrecht auf Wohnen nur dann garantieren, wenn man in den Markt eingreift, damit jeder auch zu bezahlbaren Preisen wohnen kann.

**Du hast die kommende Nationalratswahl als »Entscheidung über die Zukunft des Wohnens in Österreich« bezeichnet. Warum?**

Wir müssen leistbare Mieten garantieren, damit wir Zustände wie in unserem Nachbarland Deutschland

verhindern, wo wegen der Wohnungsnot schon Massendemonstrationen stattfinden. Dort sehen wir, dass ohne geregelten Markt und ohne gemeinnützigen Sektor die Wohnungspreise explodieren. Ohne einen Bestand preisregulierter Wohnungen sind faire Mieten gesetzlich kaum mehr zurückzuholen. Die Bilanz von Türkis-Blau in Österreich ist erschreckend: die Kurz-Regierung hat keine einzige Maßnahme gesetzt, um Mieter zu entlasten. Im Gegenteil - der gemeinnützige Sektor wurde noch verteuert. Dass weitere Verschlechterungen des Regierungsübereinkommens bei Lagezuschlag, Eintrittsrechten und Bestandsschutz nicht mehr gekommen sind, ist der Abwahl dieser Regierung zu verdanken.

Nun stehen wir vor einer Schicksalswahl, weil beim Wohnen in vielen Bereichen eingegriffen werden muss. Es ist wichtig, dass jene Partei gewählt wird, die auf Seiten der Mieter steht.

»Die Kurz-Regierung hat keine einzige Maßnahme gesetzt, um Mieter zu entlasten.«



Talk in der MVÖ-Zentrale in Wien: Ruth Becher (r.) und Gastgeberin Elke Hanel-Torsch.

# So funktioniert die Wohngemeinschaft

Welche Vorteile hat eine Wohngemeinschaft? Wo verstecken sich die Nachteile? Elke Hanel-Torsch erklärt, was man zum Wohnen in einer WG wissen muss.



**Elke Hanel-Torsch** ist Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien

**S**tudierende geben im österreichweiten Durchschnitt 36 Prozent ihres Gesamtbudgets für Wohnen aus. Nur knapp die Hälfte der Lernenden kann sich eine eigene Wohnung leisten - rund ein Viertel aller Studenten lebt in einer Wohngemeinschaft.

Für solche Wohngemeinschaften gibt es in (miet-)rechtlicher Hinsicht zwei Varianten:

**Ein Hauptmieter** und mehrere bzw. ein Untermieter oder **mehrere Hauptmieter**.

Keine von beiden Varianten ist optimal, beide bieten Vor- und Nachteile.

## Ein Hauptmieter

Ein Hauptmieter kann mit einem Eigentümer einen Mietvertrag abschließen und Teile der Wohnung untervermieten. Solange der Hauptmieter auch selber in der Wohnung lebt, darf der Eigentümer das Untervermieten in der Regel auch nicht untersagen.

Der Hauptmieter tritt dann gegenüber den Untermietern als (Unter-)Vermieter auf und ist gegenüber dem Eigentümer dafür verantwortlich, dass der Mietzins pünktlich bezahlt wird. Es empfiehlt sich, interne Vereinbarungen zwischen den Mitbewohnern abzuschließen, um Problemen zu vermeiden.

Für Untermietverträge gelten grundsätzlich dieselben Regeln wie für Hauptmietverträge. Bei befristeten Verträgen gilt eine Mindestdauer von 3 Jahren, außerdem ist ein Abschlag von 25 Prozent zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes zu beachten - der (Unter-)Vermieter kann nur aus im Gesetz genannten Gründen kündigen.

Viele Rechte, wie zum Beispiel die Durchsetzung von notwendigen Reparaturarbeiten oder die Rückforderung von Kostenersatz für Investitionen können von den Untermietern teils nur schwer, teils gar nicht geltend gemacht werden. Forderungen gegenüber dem Eigentümer kann nur der Hauptmieter stellen.

## Mehrere Hauptmieter

Mehrere Hauptmieter stehen alle im selben Rechtsverhältnis zum Eigentümer. Sie haften alle gemeinsam für die regelmäßige Bezahlung der Miete. Daher muss der Vermieter, genauso wie alle anderen Mitmieter, auch zustimmen, wenn einer der Hauptmieter ausgetauscht werden soll.

Bei jedem Mieterwechsel oder Wegfallen eines Mieters ist daher die (am besten schriftliche) Zustimmung des Vermieters einzuholen.

## WG-Kaution

Auch für die Miete eines WG-Zimmers gilt, was für allgemeine Hauptmietverträge über eine ganze Wohnung gilt: Vom Gesetz her ist eine Kaution nicht verpflichtend, sie darf aber im Mietvertrag vereinbart werden.

Üblicherweise wird die Bezahlung von drei Monatsmieten vereinbart. Die Kaution dient zur Begleichung von Mietzinsrückständen und zur Reparatur von Schäden, wenn das Zimmer nicht in ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben wird.

Der (Unter-)Vermieter hat das Recht, die Kaution bis zum Ende des Mietverhältnisses in voller Höhe bei sich zu behalten. Erst nach Rückstellung der Wohnung ist die Kaution samt Zinsen zurückzubezahlen.

## Wohnungen der Kategorie D

Eine Tatsache, die nur Wenigen bekannt ist und daher oft übersehen wird: Wer vom Eigentümer nur ein Zimmer anmietet und WC, Bad sowie Küche gemeinschaftlich mit anderen teilen muss, der mietet letztlich eine Wohnung der Kategorie D an.

Hier liegt der Quadratmeterpreis inklusive Betriebskosten und Steuern bei rund 4 Euro.

Bei Fragen rund ums WG-Wohnen helfen unsere Wohnrechts-Experten gerne weiter.





# Eine Runde durch die Seestadt

In Wien-Donaustadt entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes Aspern ein komplett neuer Stadtteil. *Fair Wohnen* hat sich in einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas umgesehen.

**S**chon die Anreise ist die Reise in die Seestadt wert. Abgebrühte Abenteurer sollten das Auto wählen, dem Navi vertrauen und auf das Beste hoffen.

Für Weicheier und urbane Profis gleichermaßen empfiehlt sich dagegen die U2. Seit Oktober 2013 fährt die U-Bahnlinie direkt bis zum See – ein Trip von

## 240

Hektar groß ist das Stadtentwicklungsprojekt Seestadt. Das entspricht etwa dem gesamten 1. Bezirk.

der Innen- in die Seestadt dauert etwa 25 Minuten und verblüfft ab der Station Aspernstraße mit dem Blick über flaches, für Wien eher seltenes Ackerland. Kurz darauf schmiegt sich rechterhand eine Kleingartensiedlung an die U-Bahn-Trasse. Ein paar Äcker noch, und dann geht es in die letzte Kurve vor der Seestadt, deren Silhouette immer mehr Kontur annimmt.

## Der See

Mit dem Aufzug geht es direkt von der Endstation runter zur »Strandpromenade«. Tatsächlich: Wenige Meter weiter beginnt schon der See, Namensgeber und Herzstück des Stadtentwicklungsgebietes. Beim *Fair-Wohnen*-Lokalaugenschein (während einer Hitze-welle im Juli) zeigten sich einige





Eine Promenade schlängelt sich am Südufer des Sees entlang. Die Böschungen wurden bepflanzt.

Schwimmer im Wasser. Die Wasserqualität wird während der Badesaison alle 14 Tage geprüft; Grund zur Sorge besteht allerdings nicht – der Wasseraustausch erfolgt durch Grundwasser, außerdem reinigen am Grund des Sees angesetzte

**10**  
Meter tief ist der künstlich angelegte See der Seestadt.

niederwüchsige Armleuchteralgen. Mit Rotfedern und Rotaugen sind auch schon zwei Fischarten im Gewässer zuhause.

Insgesamt ist der künstlich angelegte See 5 Hektar groß, das entspricht etwa 7 Fußballfeldern

Blick über den See in Richtung Süden.

oder 6-7% des Planungsgebietes. Das Aushubmaterial wurde vor Ort zu Baumaterial aufbereitet; das sparte bis Herbst 2018 mehr als 200.000 Lkw-Transporte von und in die Seestadt.

Am Südufer wurde bereits mit der Bepflanzung der Böschungen begonnen, unter anderem mit Schilf, Seggen und Binsen.

## Der Wind

Ein wichtiges Thema, das schon bei der Planung der Seestadt berücksichtigt wurde, ist der Wind. Wien ist eine windige Stadt, nur



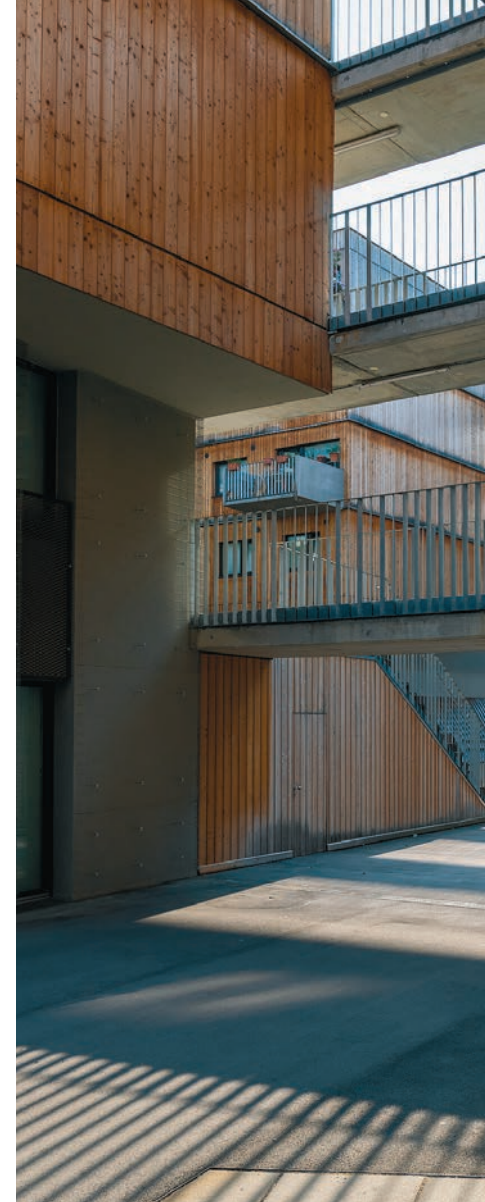
Eine der »Hauptstraßen« durch das Wohnquartier der Seestadt ist die Sonnenallee: Sie zieht sich wie ein Ring in einem weiten Bogen um den See - und bietet dem Wind wenig Angriffsfläche.



Ein paar Lokale haben schon in die Seestadt gefunden, darunter eine schicke Bäckerei mit Kaffeehaus.



Auch der öffentliche Raum ist geplant und durchgestylt, außer ein paar roten Sesseln wird nichts dem Zufall überlassen.



Interessante Lösung: Der Holzwohnbau von querkraft architekten und Berger+Parkkinen.

jeder zehnte Tag ist windstill. Der Wind kommt dabei hauptsächlich aus zwei Richtungen: West bzw. Nordwest herrscht an über 160 Tagen im Jahr vor, während an etwa 40 Tagen im Jahr Südostwind weht. Im flachen Aspern, wo der Wind aus keiner Richtung Hindernisse zu überwinden hat, macht ihn das zu einem wesentlichen, oft sogar bestimmenden Umwelteinfluss. Gerade in Neubaugebieten mit einheitlich ausgerichteter Bebauung wurden in der Stadt schon des Öfteren negative Windeffekte festgestellt.

Um diese Windeffekte für die Seestadt so gering als möglich

**7.000**

»Pioniere«, wie sich die Seestädter gerne nennen, wohnen derzeit schon im Stadtentwicklungsgebiet.

zu halten, wurde das gesamte Projekt gegen die Hauptwindrichtungen verdreht geplant. So finden sich kaum längere Straßenzüge, die in Nordwest-Südostrichtung verlaufen.

## Der Status quo

Mehr als ein Viertel der Gesamtfläche der Seestadt ist bereits bebaut. Derzeit leben über 7.000 Menschen in mehr als 3.000 fertigen Wohnungen südlich des Sees.

Das Wohnviertel entlang der Sonnenallee und bis zum südlichen Rand des Entwicklungsgebiets ist praktisch fertig.

Besonderes Augenmerk wurde auf den sogenannten »Wiener Mix« gelegt, was einem Verhältnis von etwa zwei Drittel Mietwohnungen und einem Drittel Eigentumswohnungen entspricht. In einer Einkaufsstraße mit zentralem Management (*dazu später mehr*) stehen rund 3.500 m<sup>2</sup> Fläche für Geschäfte, Lokale und Kleingewerbe zur Verfügung.

## Die Bauphasen

Seit im Sommer 2018 die Umweltverträglichkeitsprüfung für den nördlichen Teil der Seestadt abgeschlossen wurde, wird nun an der technischen Infrastruktur gearbeitet. Ausgehend von der U-Bahn-Station wächst die



Der weitläufige »Hannah-Arendt-Park« markiert das Zentrum des Wohnquartiers in der Seestadt. Um ihn gruppieren sich Bildungscampus mit Volksschule und Kindergarten, Spielplatz und Restaurants.



Neben den selbstfahrenden Bussen verkehren in der Seestadt auch die ganz »normalen« Linienbusse.



Die »SeestadtFLOTTE« ist ein eigenes Verleihsystem für E-Bikes, Räder und E-Lastenräder.

Seestadt nun in Richtung Norden. Am Seebogen nennen die Planer dieses Quartier, der sich durch eine starke Durchmischung von Wohnen und Arbeiten (Mikrobüros, Arbeitsateliers etc.) auszeichnen soll. Der Seebogen soll 2023 fertig sein.

Ab 2020 sollen weiter im Norden sowie östlich der U-Bahn-Trasse Gewerbeflächen entstehen, im Westen ein dritter Bildungscampus sowie weitere Wohnquartiere. Dieser Abschnitt soll 2030 abgeschlossen sein.

Im Endausbau sollen in mehr als 11.000 Wohneinheiten mehr als 20.000 Bewohner in der Seestadt leben; dazu kommen tausende Arbeitsplätze.

## Das Einkaufen

Eine weitere Besonderheit der Seestadt ist die erste *gemanagte Einkaufsstraße* Österreichs, in der sich aktuell 14 Shops befinden. Die Betriebe mieten ihre Shops im Erdgeschoß nicht beim Bauträger, sondern über ein zentrales Management, das den Nutzungsmix an die Nachfrage anpasst.

## Die Mobilität

Im Gegensatz zum dicht bebauten, urbanen Wien auf der anderen Seite der Donau sind die Gehsteige und auch die Radwege in der Seestadt auffallend

**5**

Milliarden Euro beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen der Seestadt bis 2030.

breit. Der *Modal Split*, wie Verkehrsplaner sagen, soll in der Seestadt 40/40/20 betragen. Heißt: 40% der Wege zu Fuß oder per Rad erledigen, weitere 40% mit Öffis und nur 20% mit dem Auto. Neben der U-Bahn verbinden sieben Buslinien die Seestadt mit dem Rest der Welt. Künftig sollen mit dem 25er und 26er auch Straßenbahnen kommen. Mit einer Mobilitätskarte können Seestädter schon jetzt ein eigenes E-Bike- und Carsharing-System nutzen.

Retour bei der Station Seestadt: Was ist aus dem guten alten *DeLorean* geworden, der uns zurück aus der Zukunft bringen kann? Er sieht aus wie eine U2.



# Mitten im Herzen Wiens

Christian Werner zeigt in seinem Gasthaus *Stern*, wie spannend sich Tradition und Moderne versöhnen lassen und warum seine »altösterreichische« Küche überregional reüssiert.

**R**ein geografisch betrachtet, liegt das *Stern* in Simmering an der Peripherie Wiens. Atmosphärisch und kulinarisch verortet sich das Wirtshaus aber mitten im Herzen der Bundeshauptstadt.

2008 mietete Christian Werner das Gasthaus – allerdings erst im zweiten Anlauf, wie er im Gespräch mit *Fair Wohnen* erzählt. Den ersten Versuch habe sein Bauchgefühl nicht goutiert, erst ein halbes Jahr später ließ sich Werner dann doch auf das Abenteuer *Stern* ein.

Obwohl damals noch 25 Jahre jung, wusste der in Simmering aufgewachsene Werner nach Stationen im *Sacher*, im *Palmenhaus* und im elterlichen Betrieb, wohin die Reise gehen sollte. So kombinierte er die uralte Atmosphäre des Gasthauses mit einer Karte, die auf regionale und hochqualitative Produkte setzt. Die Teigwaren stammen aus dem Waldviertel, das Schweinefleisch aus dem Tullnerfeld, Rind- und Kalbfleisch sind bio, das – saisonale – Gemüse kommt aus Österreich.

Seine Küche beschreibt Werner mit Hinweis auf das kulinarische Erbe der Monarchie als »altösterreichisch«. Neben Klassikern wie Tafelspitz, Gulasch oder Schnitzel werden im *Stern* auch eine Vielzahl von Innereien-Spezialitäten serviert: Leber, Hirn, Nieren und Stierhoden.

Ein deutsches Magazin reihete das Simmeringer Lokal unter die acht besten Innereien-Restaurants in Deutschland und Österreich. »In Österreich wurden nur drei genannt«, sagt Werner stolz und ergänzt: »Es war viel Arbeit, das jetzige Niveau zu erreichen.«

Als Ausgleich zu Küche, Service und Büro nutzt der *Stern*-Chef den Hochstand – als Jäger. Und selbstverständlich wird im Wirtshaus das gesamte erlegte Wildbret auch verarbeitet.



Hell und freundlich, aber immer noch urig: Die Innereien des »Stern« in Wien-Simmering.

## Geröstete Kalbsleber mit Petersilerdäpfeln



### Zutaten

- 200 g Bio-Kalbsleber
- 1 Stück Zwiebel, fein geschnitten
- 1 Stück Knoblauch, blättrig geschnitten
- Rotwein zum Ablöschen
- Frischer Majoran
- Brauner Fond
- Salz, Pfeffer
- Paprikapulver edelsüß
- Mehl glatt

### Stern

Gasthaus Christian Werner  
Braunhubergasse 6  
1110 Wien

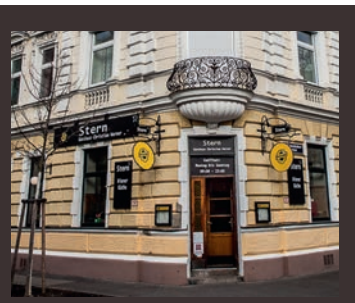
Öffnungszeiten:  
Täglich 9-23 Uhr  
Reservierung empfohlen  
Tel.: 01/7493370  
[www.gasthausstern.at](http://www.gasthausstern.at)

Leber zuputzen, in Streifen schneiden und in einer Pfanne rösten, danach Zwiebel und Knoblauch begeben und mitrösten. Mit Salz und Pfeffer und frischem Majoran würzen, etwas mit Mehl stauben, eine

Messerspitze Paprika hinzufügen, mit einem Schuss Rotwein ablöschen und verkochen lassen, danach mit braunem Fond aufgießen. Kurz köcheln lassen und mit Petersilerdäpfeln servieren.

## Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern einen Wertgutschein für ein schönes Essen für zwei Personen im Gasthaus Stern. So können Sie gewinnen: Senden Sie eine E-Mail mit dem Kennwort »Stern« an [gewinnen@mvoe.at](mailto:gewinnen@mvoe.at). Einsendeschluss: 7. Oktober 2019. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



# Der Wohnungskrise europäisch entgegen treten



**Evelyn Regner**  
ist seit 2009 Mitglied  
des Europaparlaments  
und seit 2015 Leiterin  
der SPÖ-Delegation  
im EU-Parlament.

## Europäische Wohnungskrise

Die Wohnungskrise trifft immer mehr Menschen, überall in Europa. Es gibt kein Land, das nicht vor wohnungspolitischen Herausforderungen steht. Steigende Wohnkosten sind eines der größten Armutsrisiken in ganz Europa. Immer mehr Geld müssen die Menschen jeden Monat fürs Wohnen aufwenden. In Österreich sind es schon 36 Prozent des Einkommens. Die Mieten sind seit 1998 um 80 Prozent gestiegen, während die Einkommenszuwächse aber sehr niedrig waren. Überall in der Europäischen Union kämpfen Menschen mit steigenden Wohnkosten bei stagnierenden Einkommen – und es sind immer mehr Personen und Familien mit mittleren Einkommen betroffen. 82 Millionen EU-BürgerInnen können sich das Wohnen nicht mehr leisten, ein Sechstel der EU-Bevölkerung lebt in überbelegten, ebenso viele in gesundheitsgefährdenden Wohnungen und einer von zehn Haushalten kann die Heizkosten nicht mehr zahlen. Menschen mit geringen Einkommen bleibt oft nach Bezahlung der Wohnkosten kaum noch Geld für Bildung, Gesundheit, Vorsorge übrig. Obdachlosigkeit ist mittlerweile ein weit

verbreitetes gesellschaftliches Problem, kein mit Alkohol, Drogen und Krankheit verbundenes Einzelschicksal mehr. Ganze Familien sind betroffen, Alleinerzieherinnen oder Frauen in der Pension sind in der Regel stärker gefährdet. Besonders deutlich wird das bei der Energiearmut, wenn alleinstehende Frauen nur mehr einen Raum im Winter heizen, weil für mehr das Geld nicht reicht.

## Sinkende Investitionen, steigende Kosten, stagnierende Einkommen

Die Ursache der europäischen Wohnungskrise sind die ausufernde Immobilienspekulation und ein Mangel an Investitionen. Seit zehn Jahren sinken die öffentlichen Investitionen in leistbares Wohnen, also seit Beginn der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008. Aktuell machen sie gerade einmal noch 0,2 Prozent des Bruttoinlandprodukts aus. Europaweit fehlen pro Jahr 57 Milliarden Euro an Investitionen in bezahlbares Wohnen. Es gibt also eine immense Investitionslücke.

Zusätzlich ist die Spekulation am Immobilienmarkt für Investoren ein hochrentables Geschäftsmodell geworden. Für

sie ist Wohnraum oft nichts weiter, als ein Weg Rendite zu machen. Gewinnmargen sind auf drei bis fünf Jahre angelegt, Bodenpreise steigen himmelhoch, ganze Stadtteile werden ins Luxussegment entwickelt und die Bevölkerung damit vertrieben. Gewinne werden nicht vor Ort reinvestiert, sondern den Volkswirtschaften entzogen.

## Eine neue europäische Wohnungsgemeinnützigkeit

Angesichts von 82 Millionen Menschen, die sich das Wohnen nicht mehr leisten können, ist es Zeit für eine EU-Wohnbauoffensive und eine neue europäische Wohnungsgemeinnützigkeit. In einer intelligenten Bündelung von EU-Finanzinstrumenten, europäischen, nationalen und lokalen Finanzierungsquellen, sollte der dringende Bedarf nach leistbaren Wohnungen gedeckt werden – es braucht mindestens zehn Millionen Wohnungen in der EU in den kommenden Jahren. Wichtig ist ein klares Bekenntnis zu leistbarem Wohnen für alle, nicht für wenige.

Änderungen im Beihilfen- und Wettbewerbsrecht sind hier ebenso dringend notwendig, wie ein Umdenken in der

Investitionspolitik Europas. Wir brauchen eine neue europäische Gemeinnützigkeit beim Wohnen, die auch die soziale Durchmischung zum Ziel hat. Öffentliche Investitionen fürs Wohnen sollen nicht mehr an die starren Fiskalregeln gebunden sein.

Vor diesem Hintergrund drängen Städte auf stabile Rahmenbedingungen, um ihre Bevölkerungen mit leistbarem Wohnraum zu versorgen. Die größten Herausforderungen sind die Schaffung von neuem und die Erneuerung des bestehenden Wohnraums, das Beschaffen von günstigen Baugründen, die Verbesserung von Nachbarschaften in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung und die Schaffung von Wohnbauförderungssystemen, wo es sie noch nicht gibt. Die EU-Investitionspolitik muss neben Neubau und Renovierung auch die Sicherstellung

von Bauland für sozialen, geförderten Wohnbau unterstützen.

### **Wohnen ist Menschenrecht**

Der Handlungsbedarf ist enorm. Wohnen ist ein Menschenrecht. Immer mehr Menschen leben in den Städten, das verschärft die Situation noch zusätzlich. Die Europäische Union muss den vorhandenen sozialen, gemeinnützigen und öffentlichen Wohnbau schützen und in ganz Europa die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen zur Priorität erklären.

### **Europäische Bürgerinitiative Housing for All**

Und deswegen ist die Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“ so wichtig. Mit einer Unterschrift unterstützt man die Forderung nach Zugang zu leistbarem Wohnraum für alle,

die Ausnahme von den Maastricht-Kriterien bei Investitionen in den sozialen Wohnbau, besseren Zugang zu EU-Geldern für gemeinnützige Wohnbauträger, Regeln für Kurzzeitvermietungen und die statistische Erfassung des Wohnbedarfs in Europa. Wenn diese Forderungen eine Million Unterschriften von Menschen aus ganz Europa bekommen, dann muss die Kommission Maßnahmen ergreifen.



Unterschreiben können Sie auf: [housingforall.eu](https://housingforall.eu). Bitte beachten Sie: In Österreich wird für die Unterzeichnung die Nummer des Reisepasses oder des Personalausweises benötigt.



# Landleben gehört gefördert

Das Leben im Grünen erfreut sich bei jungen Familien wieder größerer Beliebtheit. Doch nur gut vernetzte Gemeinden profitieren von dem Trend. Genau diesen Ausbau unterstützt die EU.



**Hannes Heide**  
ist seit 2019  
Abgeordneter im  
Europäischen Parla-  
ment und vertritt  
die Interessen der  
Regionen.

**M**it Kind und Kegel aufs Land ziehen, der Hektik und dem Schmutz der Stadt entkommen, davon träumen immer mehr Städter. Doch Landleben ist nicht gleich Landleben. Nur Orte mit guter Verkehrsanbindung, Kinderbetreuungseinrichtungen und günstigen Wohnkosten sind gefragt. Der soziale Wohnbau hat es am Land nicht leicht. Es gehört Fingerspitzengefühl dazu größere Wohnprojekte in bestehende Siedlungen zu integrieren. Zumal es keine Zersiedelung geben soll und die Ortsmitten oft leer stehen.

## Balanceakt Tourismus

Zur Attraktivität eines Standorts gehören auch kulturelle Angebote, Naherholungsgebiete und die Anbindung an Hochschulen. Das die schönsten Flecken Österreichs Touristen anziehen, ist nur teilweise ein Plus. Wenn der Fremdenverkehr zu stark ist, steigen die Kosten für die Einwohner und die Lebensqualität sinkt. »Solche Regionen sind ein beliebter Zweitwohnsitz, treiben die Einheimischen aber weg«, sagt Hannes Heide, EU-Abgeordneter und Bürgermeister von Bad Ischl.

## Keine Zuwanderer ohne Internet

Ein wichtiges Thema für Landgemeinden ist die Digitalisierung. Schnelles und stabiles

Internet zieht Betriebe an und all jene, die von zu Hause arbeiten. Das heißt, Breitband-Internet zu Hause und WLAN am Ortsplatz gelten als Plus und sind ein Schwerpunkt der EU-Förderungen.

»Die Digitalisierung der Regionen kann mehr Betriebe und auch öffentliche Stellen zur Dezentralisierung bewegen. Alle Regionen hätten damit den gleichen Standortvorteil und die Mitarbeiter ersparen sich lange Arbeitswege«, sagt Heide, der sich im Ausschuss für Regionalentwicklung engagiert.

## Top-Argument günstiger Wohnraum

Den größten Zuwachs verzeichnen Gemeinden mit 5000 bis 20.000 Einwohnern. Spitzenreiter des vergangenen Jahrzehnts ist Kittsee im Burgenland. Die kleine Gemeinde ist um fast 62 Prozent gewachsen und hat derzeit 3840 Einwohner. Die meisten Zuwanderer kommen aus dem benachbarten Bratislava, wo die Grundstückspreise doppelt so hoch sind. Obwohl günstige Wohnkosten die Menschen aufs Land ziehen, gibt es für den Wohnbau bisher keine EU-Gelder. Ausgenommen sind öffentliche Einrichtungen zur Pflege und Betreuung und die Erhaltung und Umgestaltung von bestehenden Gebäuden für EU-Projekte.

## Eigenwerbung stinkt nicht

Die drei großen Ziele der Europäischen Regionalentwicklung sind die Landwirtschaft wettbewerbsfähig zu machen, Verbesserungen der Beschäftigung und des Lebensstandards und die Infrastruktur der ländlichen Gebiete zu stärken. »Für eine ganzheitliche Regionalförderung sind Image-Kampagnen über die Lebensqualität am Land notwendig. Die Regionen haben viel zu bieten und müssen aufhören ihr Licht unter den Scheffel zu stellen«, betont Heide. Eigenwerbung brauchen vor allem kleinere Gemeinden in abgelegenen Teilen Österreichs. Dort kämpft man gegen die Abwanderung und eine zunehmende Überalterung. So wie in Eisenerz in der Steiermark. Der Rückgang von Arbeitsplätzen durch die Industrialisierung des Bergbaus hat die Bevölkerungszahl fast halbiert.

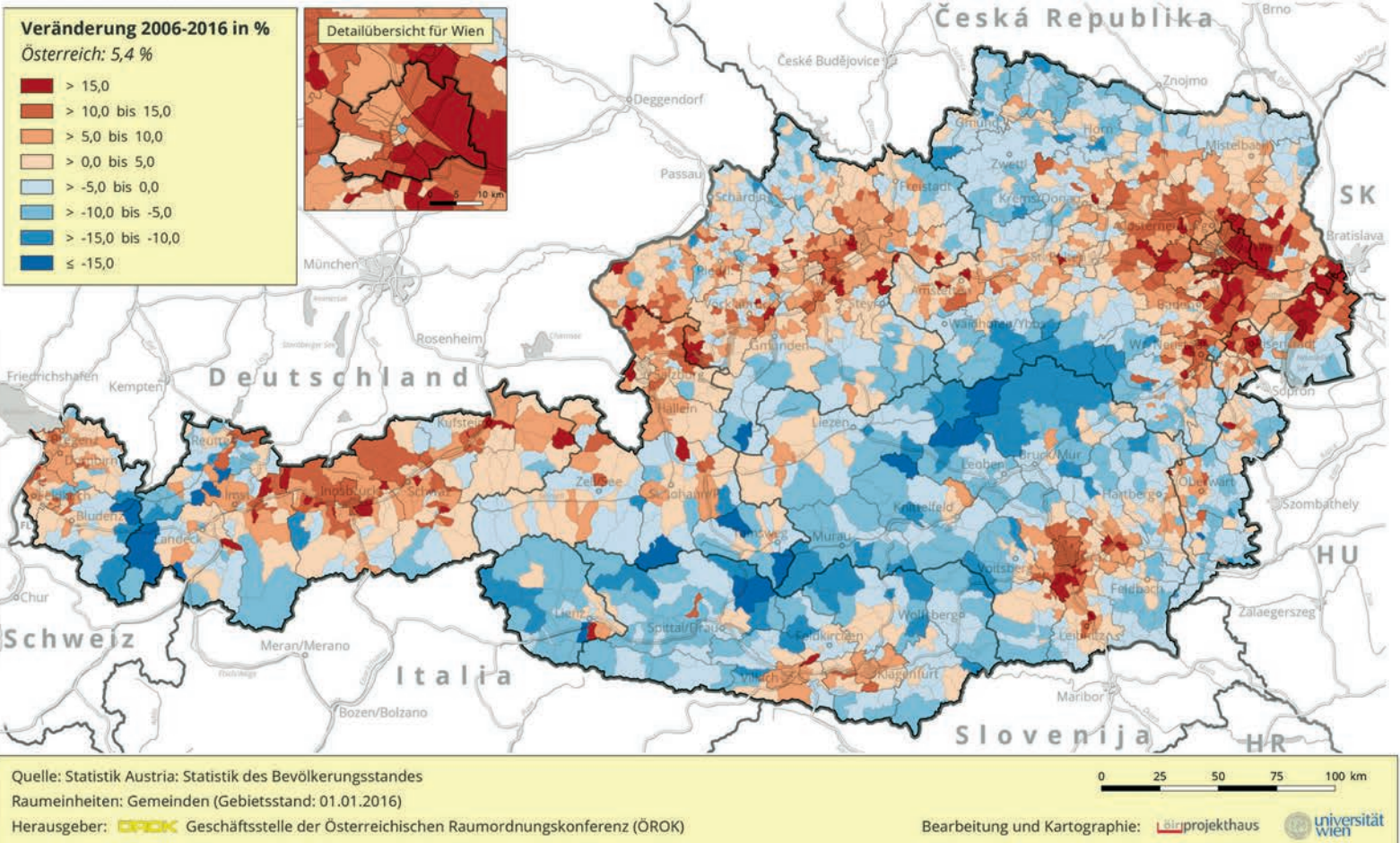
## Wenn der Bäcker zusperrt...

Ländliche Regionen machen die Hälfte Europas aus und werden von 20 Prozent der EU-Bürger bewohnt. Viele der ländlichen Gebiete gehören zu den ärmsten Teilen der EU. In Österreich ist diese Tendenz weniger stark, aber die Strukturen auf dem Land sind auch bei uns empfindlicher als in der Stadt.

Wenn ein Bäcker oder ein Arzt zusperrt, sind die Folgen für die



# Veränderung der Bevölkerungszahl zu Jahresbeginn 2006-2016 in Prozent



Blau gefärbte Gemeinden haben in einem Jahrzehnt Einwohner verloren, im roten Bereich gab es Zuzug.

Menschen auf dem Land stärker spürbar, als in der Stadt, wo gleich ums Eck der nächste Arzt oder Bäcker wartet. Die Daseinsvorsorge kann oft nur gewährleistet werden, wenn sich Gemeinden zusammenschließen und Wasserversorgung, Müllmanagement, medizinische Versorgung oder Freizeitangebote in kleinregionalen Zentren organisieren. »Für die Regionalentwicklung zählt nicht nur Wachstum und Wettbewerb, sondern das Miteinander in der Nachbarschaft und bei der Mitbestimmung der Gemeindepolitik«, sagt Heide.

## Erfolgreiche Rückkehrer

Wer verlässt die Gemeinden? Es sind junge Leute, besonders Frauen, um einen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz in einer größeren Stadt zu finden. Das Verlassen des Nests kann auch positive Effekte haben, wenn die gut

ausgebildeten Frauen mit Familie zurückkehren. Sie werden zum Netzwerk, das die Landgemeinden mit der Welt verbindet. Um ihnen eine Perspektive zu geben, ist die Kinderbetreuung genauso wichtig, wie Möglichkeiten sich in der Gemeindepolitik oder in Vereinen einzubringen. Im ländlichen Raum steckt großes Wachstumspotenzial. »Kleine Gemeinden schrecken aber vor der Bewerbung für Förderprogramme zurück, weil die Vorlaufkosten sehr hoch sind, ohne zu wissen, ob eine Zusage kommt. Hier muss es mehr Hilfe von Seiten der EU geben«, fordert Heide. Abgesehen von finanzieller Förderung hängt die Zukunft der Regionen auch davon ab, ob sich die Bevölkerung auf die Veränderungen einlässt und wie sich die Gemeinden weiterentwickeln wollen, ohne dabei ihre Identität zu verlieren.

## i 3 große EU-Programme für die Regionen

**ENRD:** Das Europäische Netzwerk für die Entwicklung des ländlichen Raums fördert den Ausbau von kleinen Gemeinden zu Smart Villages durch ein leistungsfähiges Internet und Innovationen rund um ihre Vernetzung.

**ELER:** Der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums fördert Modernisierungen in Landwirtschaftsbetrieben, den Ausbau der Digitalisierung, die Gründung neuer Nahversorger, die Dorferneuerung, soziale Infrastruktur und erneuerbare Energieprojekte.

**LEADER:** Fördert seit 20 Jahren innovative Aktionen im ländlichen Raum. Derzeit erarbeiten 2600 lokale Aktionsgruppen Entwicklungskonzepte. In Oberösterreich ist ein eigener Wanderführer zu LEADER-Projekten aller Art entstanden. Er führt vom Kultur-Wanderweg, über Abenteuerspielplätze, bis zu Projekten über Bodenkultur.

# Schauplatz MVÖ

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

Wien

## Mietervereinigung Wien präsentierte Betriebskostenspiegel 2019

Bereits zum 11. Mal ermittelte die Mietervereinigung (MVÖ) die verlässlichsten Zahlen zum Preisgefüge von Betriebskosten in privaten Wiener Mietshäusern. Repräsentative Durchschnittswerte aus dem Jahr 2017 liegen nun als Betriebskostenspiegel 2019 der MVÖ vor.

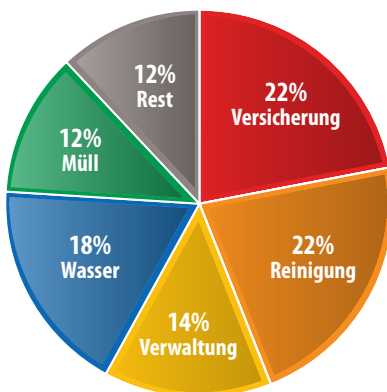
Mehr als ein Drittel der Betriebskosten entfielen auch im Jahr 2017 auf Verwaltungshonore und Versicherungsprämien. Die MVÖ fordert seit jeher, dass diese Kosten nicht auf die Mieter abgewälzt werden dürfen. »Diese Kosten werden nicht von den Mietern verursacht und sollten daher auch nicht von diesen zu tragen sein«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. »Verwaltungshonore, Versicherungsprämien sowie Grundsteuer müssen aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog gestrichen werden.«

Im Abrechnungsjahr 2017 betrug die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,10 Euro (2016: 2,03 Euro). Die Betriebskosten sind damit um rund 3,4 % gestiegen. Die Jahresinflationssrate 2017 betrug 2,1 %.

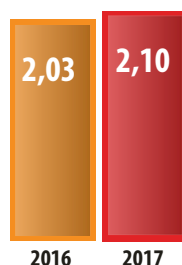
Die wichtigsten Betriebskostenpositionen 2017 im Überblick:

- Versicherungsprämien:** 5,48 Euro/Quadratmeter (2016: 5,46 €/m<sup>2</sup>)
- Reinigungskosten:** 5,47 €/m<sup>2</sup> (2016: 5,45 €/m<sup>2</sup>)
- Wasser/Abwasser:** 4,43 €/m<sup>2</sup> (2016: 4,35 €/m<sup>2</sup>)
- Verwaltungshonorar:** 3,43 €/m<sup>2</sup> (2016: 3,43 €/m<sup>2</sup>)
- Müllentsorgung:** 2,85 €/m<sup>2</sup> (2016: 2,83 €/m<sup>2</sup>)
- In Häusern mit Aufzügen** sind 2017 zusätzlich 2,82 €/m<sup>2</sup> an Liftkosten angefallen. Im Jahr davor waren es 2,80 €/m<sup>2</sup>.

So verteilen sich die **Betriebskosten 2017** (in Wien):



Durchschnittliche **Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> und Monat**



Wien

## Neu: Videoserien und Youtube-Kanal

Kompakt und verständlich erklären zwei neue Videoserien der MVÖ, die in der Wiener Zentrale gedreht wurden, die Themen Betriebskosten und Mietvertrag. In fünf kurzen Episoden legt Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch dar, worauf Mieter



Video-Dreh in der MVÖ-Zentrale mit Elke Hanel-Torsch

bei den Betriebskosten achten sollten. Die zweite Serie besteht aus insgesamt zwölf Teilen mit grundlegenden Infos und Tipps rund um den Mietvertrag. Beide Serien laufen über die Facebook-Seite der MVÖ und sind außerdem thematisch in Playlisten geordnet und jederzeit über den neuen Youtube-Kanal der MVÖ abrufbar:



Direkt-Link zum Youtube-Kanal der MVÖ.

**Steiermark**

# Neuer Landesvorstand der Mietervereinigung Steiermark gewählt!

Im Juli 2019 wurde der langjährige Geschäftsführer der Mietervereinigung Steiermark, Mag. Christian Lechner, zum Vorsitzenden der Mietervereinigung Steiermark gewählt.

Er folgt Herrn Hans-Heinz Plaschka, welcher die letzten 10 Jahre lang erfolgreich als Vorsitzender die Geschicke der steirischen Mietervereinigung gelenkt hat. Bei der Versammlung, welcher unter anderem auch der Präsident der Mietervereinigung Österreichs, GR LAbg. Georg Niedermühlbichler beiwohnte, wurden im Rückblick

die Errungenschaften des scheidenden Vorsitzenden gewürdigt und ein besonderer Dank für die vielen erfolgreichen Jahre im Dienste der Mietervereinigung Steiermark ausgesprochen.

Der neue Vorsitzende, Mag. Christian Lechner, bedankte sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und zeigte sich erfreut ein solch erfolgreiches und eingespieltes Team in der Zukunft übernehmen zu dürfen. Fair Wohnen, in all seinen Facetten, ist und bleibt Zukunftsforderung der Mietervereinigung Steiermark.



Präsident Georg Niedermühlbichler und Mag. Christian Lechner (Mitte) mit dem Team der Landesorganisation Steiermark

**Wien**

# MVÖ bei Kundgebung gegen Mietexplosion

Stetig steigende Mieten und zunehmende Verdrängung haben im Vorjahr zur Gründung einer breit aufgestellten Aktionsplattform in Wien geführt. Die Initiative engagiert sich seither bei Diskussionen und eigenen öffentlichen Veranstaltungen für leistbares Wohnen. Im Rahmen einer Protestkundgebung der unabhängigen und überparteilichen Plattform im Mai auf dem Viktor-Adler-Markt sprach u.a. Mario Ferstl, Vorstand der Mietervereinigung Favoriten.



Mario Ferstl beim »Heimspiel« am Viktor-Adler-Markt.

**Wien**

# Weltkonferenz der IUT: Vorbereitung auf Hochtouren

Wien wird Anfang Oktober für kurze Zeit zur Welthauptstadt der Mieterschützer. Von 3.-4. Oktober findet im Wiener Rathaus der Weltkongress der International Union of Tenants (IUT) statt. Die IUT ist eine internationale Vereinigung von Mieterschutzorganisationen. Die Mietervereinigung Österreichs ist Gründungsmitglied der IUT und engagiert sich in enger Abstimmung mit dem IUT-Büro in Stockholm bei der Organisation des großen Events, zu dem hunderte Delegierte aus der ganzen Welt erwartet werden.

Am Donnerstag, 3. Oktober referieren im Wappensaal des Rathauses hochrangige Experten über aktuelle wohnpolitische und mietrechtliche Aspekte – für Interessierte bieten wir einen Livestream an. Am Freitag, 4. Oktober, werden in Arbeitsgruppen und Workshops Lösungen für leistbares Wohnen erarbeitet.

# 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  
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Dienstag und Mittwoch von 16.00 bis 18.00 Uhr

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im Monat von 18.15 bis 20.00 Uhr

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

Jagdasse 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  
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger tel. Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr

### 1110 Simmering

Simmeringer Hauptstraße 96 A  
EKZ/ II. Stock, Telefon: 01/749 05 41  
Mail: simmering@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: jeweils nach tel. Terminvereinbarung jeden 1. Dienstag im Monat von 17.00 bis 19.00 Uhr

### 1120 Meidling

Hufelandgasse 1 B  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Montag 16.00-18.00 Uhr

### 1130 Hietzing

Wolkersbergerstraße 170  
Tel: 050195-3000  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: jeden 3. Donnerstag im Monat von 17.00 bis 18.00 Uhr

### 1140 Penzing

Linzer Straße 297  
Tel: 050 195-3000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeden 1. Donnerstag im Monat von 18.00 bis 19.30 Uhr. Bitte um telefonische Voranmeldung.

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

### 1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18  
Tel: 01/493 16 88  
Öffnungszeiten: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17.00 bis 19.00 Uhr

### 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-doebling@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mi 16.30-18.30 Uhr

### 1210 Floridsdorf

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

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94  
Mail: donaustadt@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mi 18.00 bis 19.00 Uhr.

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
Tel: 0660/463 90 27  
Mail: liesing@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: jeden 3. Dienstag im Monat von 16.00 bis 18.30 Uhr

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

**3100 St. Pölten**  
Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederosterreich@mietervereinigung.at  
Sprechstunden: jeden Dienstag von 14.00 bis 17.00 Uhr, nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

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

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
2340 Mödling, Hauptstraße 42a  
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42  
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 38  
3300 Amstetten, Rathausstraße 1  
3390 Melk, Abt-Karl-Straße 7  
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

## Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstellen Wiener Neustadt, Mödling, Schwechat und Baden sowie in der Zentrale der MVÖ statt.

## Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw. Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003, Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

## Vorarlberg

### Landessekretariat

6900 Bregenz  
Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550  
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at  
Montag bis Donnerstag 9.00-11.00 Uhr (nur mit telefonischer Voranmeldung)

## 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: 16. September, 21. Oktober,  
18. November, 16. Dezember

#### 8793 Trofaiach

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

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 17. September, 15. Oktober,  
19. November, 17. Dezember

#### 8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links  
Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863  
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr  
Termine: 4. September, 2. Oktober,  
6. November, 4. Dezember

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 17. September, 15. Oktober,  
19. November, 17. Dezember

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)  
Tel: 0664/4833838  
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr  
Termine: 11. September, 9. Oktober,  
13. November, 11. Dezember

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)  
Tel: 0664/4833838  
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr  
Termine: 12. September, 10. Oktober,  
14. November, 12. Dezember

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24  
Tel: 0676/6062434  
Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr  
Termine: 5. September, 3. Oktober,  
7. November, 5. Dezember

### REGION MURTAG

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr  
Termine: 17. September, 15. Oktober,  
19. November, 17. Dezember

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 23. September, 28. Oktober,  
25. November, 23. Dezember

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr  
Termine: 23. September, 25. November

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 23. September, 25. November

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr  
Termine: 3. September, 1. Oktober,  
5. November, 3. Dezember

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der

#### Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,  
1. Stock, Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 11. September, 9. Oktober,  
13. November, 11. Dezember

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 23. Mai, 27. Juni,  
18. Juli, 29. Aug., 26. Sep., 17. Okt., 21. Nov.,  
19. Dez. jeweils 9.30–12.30 Uhr, Anmeldung  
nicht erforderlich!  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at  
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

## Oberösterreich

### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11  
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61  
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mo-Do von 8.30-16.30 Uhr,  
Fr von 8.30-13.30 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten. Ein Jurist der Mietervereinigung und ein Dolmetscher für Serbisch, Kroatisch, Bosnisch und Türkisch stehen im Verein „migrare – Zentrum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfügung: 14-tägig, jeweils am Do von 16.00-18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

#### 4320 Perg

Herrenstraße 22, Tel: 07262/52 57 90  
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

#### 4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock  
Tel: 05772/612-00, Öffnungszeiten: 14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

#### 4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56  
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

#### 4600 Wels

Bahnhofstraße 22  
Tel: 07242/462 53 Fax: 07242/21 18 14  
Mail: wels@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

#### 4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)  
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Monat von 16.30 bis 18.00 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.

#### 6330 Kufstein

Alois-Kemter-Straße 1, Tel: 05372/62682  
(Anmeldung über das FSG-Sekretariat)  
Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Monat von 9.00–12.00 Uhr

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Mein Vermieter will mir vorschreiben, dass ich nur am Wochenende Besuch bekommen darf. Ist das tatsächlich zulässig?

## ANTWORT

Mieter dürfen in der von ihnen gemieteten Wohnung wann und sooft sie wollen Besuch empfangen.

Um wen es sich handelt und wie lange der Besuch bleibt, geht den Vermieter nichts an. Der Vermieter darf den Besuch nur dann verbieten, wenn der Besucher in der Vergangenheit wiederholt Ruhestörungen begangen oder Dinge im Haus beschädigt hat.

Klauseln im Mietvertrag, die Besuch generell verbieten oder einschränken sind in der Regel unwirksam und der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.

## FRAGE

Ich will meinen Mietvertrag kündigen. Eine Freundin von mir ist gerade auf Wohnungssuche und würde die Wohnung gerne übernehmen. Muss der Vermieter meinen Vorschlag annehmen?

## ANTWORT

Eine Verpflichtung, dass der Vermieter den namhaft gemachten Nachmieter akzeptieren muss besteht in der Regel nicht (außer dies wurde ausdrücklich so im Mietvertrag vereinbart).

Um abzuklären, ob der Vermieter bereit ist ihre Freundin als Nachmieterin zu akzeptieren ist ein persönliches Gespräch ratsam.

## FRAGE

In unserem Haus stehen drei Wohnungen leer. Wer zahlt den Anteil an den Betriebskosten für diese Wohnungen?

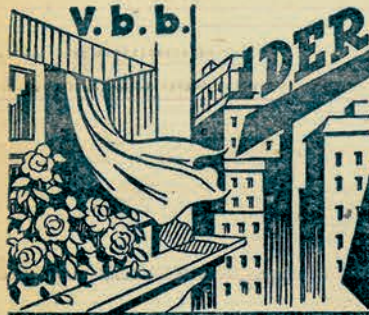
## ANTWORT

Die Betriebskosten dürfen nicht nur auf die vermieteten Wohnungen im Haus verteilt werden. Auch die nicht bewohnten Wohnungen sind bei der Kostenverteilung einzubeziehen.

Der Vermieter, der das Vermietungsrisiko trägt, muss den Kostenanteil für Hausmeister, Grundsteuer, Hausbeleuchtung, Wasser, Abwasser, Müll usw., der auf die leerstehenden Wohnungen entfällt, selbst zahlen.

Sollten diese Kosten auf die übrigen Mieter überwält worden sein, so können diese sich die zuviel bezahlten Beiträge zurückholen.

Ausgabe für Gemeindemieter



# Mieter

OFFIZIELLES ORGAN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICH

Für Mitglieder kostenlos  
(Für Nichtmitglieder Preis 1 Schilling)

Redaktion und Verwaltung

Wien I, Reichsratsstraße 15

Telefon A 22-0-59

Nr. 6

November — Dezember 1956

9. Jahrgang

## Verbesserung der Altwohnungen

### Eine Aktion der Wiener Gemeindeverwaltung

Neben den bereits fertiggestellten 100.000 Wohnungen der Gemeinde Wien gibt es in Wien noch rund 500.000 Wohnungen, die aus der Zeit vor 1914 stammen. Während die Gemeindewohnungen bereits den Ansprüchen moderner Wohnkultur entsprechen, sind die Kleinwohnungen aus der Zeit der „freien Wohnwirtschaft“, in der die Profitgier der Wohnungsbauer bestimmte, mit allen erdenklichen Mängeln behaftet. Gas und Strom wurden zwar inzwischen — meist durch die Mieter selbst — in die Wohnungen eingeleitet, aber nach wie vor sind meist Wasserleitung und Abort am Gang, und eine Badegelegenheit fehlt fast immer.

Auch die räumliche Aufteilung der gesamten Wohnfläche ist oft nicht zweckentsprechend, obwohl sie mit verhältnismäßig geringen Kosten leicht verbessert werden könnte.

Wer die Wiener Wohnungsverhältnisse kennt, versteht den Wunsch vieler Mieter, ihre Wohnverhältnisse zu verbessern. All die Menschen, die in unbequemen, unpraktischen Wohnungen leben müssen, streben nach einer modernen Gemeindewohnung. Das ist verständlich, aber sehr schwer erfüllbar. Es können nicht so ohne weiteres etwa 300.000 Wohnungen abgetragen und kurzfristig durch neue ersetzt werden. Den alten Wohnraum durch wohnkulturell einwandfreien neuen abzulösen, ist eine Aufgabe für viele Jahrzehnte.

#### Schrittmacher Gemeinde Wien

Wie auf vielen anderen sozialen Gebieten trachtet auch bei dieser speziellen wohnwirtschaftlichen Frage die Gemeinde Wien eine günstige Lösung zu finden. Um die alten Häuser wohnlicher zu gestalten, hat die Wiener Gemeindeverwaltung eine Kreditaktion ins Leben gerufen und vorläufig den Betrag von 100 Millionen Schilling bereitgestellt. Jeder Mieter, jeder Gewerbetreibende, aber auch jeder fortschrittliche Hausbesitzer, der Arbeiten für die Wohnungsverbesserung ausführen will, erhält einen Kredit mit einer Laufzeit von 36 Monaten. Die durchschnittliche Verzinsung beträgt im Hinblick auf das fallende Kapital jährlich 2,7 Prozent. Pro Wohnung werden 5000 Schilling zur Verfügung gestellt. Zwanzig Prozent der erforderlichen Verbesserungskosten muß der Kreditnehmer bei Arbeitsbeginn selbst zur Verfügung haben. In Ausnahmefällen kann auch eine längere Laufzeit und ein höherer Kredit bewilligt werden. Bei jeder Zweigstelle der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien liegen Merkblätter für diese Kreditaktion auf.

Unter Verbesserungen der Altwohnungen im Sinne dieser neuen Kreditaktion werden die Einleitung von Wasser in die

Wohnungen, die Anbringung einer Warmwasseranlage, die Einrichtung von Badenischen und der Einbau von Klosetten verstanden. Soweit der Mieter bereit ist, solche Verbesserungen ausführen zu lassen, muß er zuerst die Zustimmung des Hausbesitzers (Verwalters) einholen. Diese Zustimmung kann erforderlichenfalls durch Klage erzwungen werden. Natürlich müssen auch die technischen Voraussetzungen für die Ausführung gegeben sein.

#### Es muß etwas geschehen

Ja, es muß etwas geschehen — aber auf die Initiative der Hausbesitzer darf man dabei nicht warten; dann geschähe nämlich nichts. Ihr Interesse konzentriert sich auf die Durchsetzung einer Mietzinserrhöhung und nicht auf eine Verbesserung der Altwohnungen. Hingegen gibt es tausende Mieter, die ihre Wohnungen modernisieren wollen, weil sie ja wahrscheinlich noch viele Jahre in ihnen wohnen müssen. Diesem Kreis aufgeschlossener Mieter soll weitgehend geholfen werden.

Die ständige Ausstellung „Die Frau und

ihre Wohnung“ (Wien VI, Mariahilfer Straße Nr. 2), hat in ihren Räumen eine der typischen Altwohnungen aufgebaut und zeigt daneben die gleiche Wohnung modernisiert. Der Kontrast dieser beiden Wohnungen ist verblüffend! Wer seine Wohnung modernisieren will, sollte sich zuerst diese Ausstellungsobjekte ansehen und sich beraten lassen. In allen damit zusammenhängenden rechtlichen Fragen erteilen die Zweigstellen der Mietervereinigung Österreichs unentgeltlich Auskunft.

#### Folgt dem guten Beispiel!

Allein in Wien gibt es noch 21.000 Wohnungen, die im Haus kein Wasser haben, so daß es von außerhalb geholt werden muß. 313.000 Wiener Familien müssen das Wasser vom Hof oder vom Gang holen. Noch schlechter sind aber die Verhältnisse außerhalb Wiens.

Kaltes und warmes Wasser innerhalb der Wohnung ist aber die erste Voraussetzung für ein hygienisch einwandfreies Wohnen. Die aufgezeigte Kreditaktion der Gemeinde Wien sollte daher nicht auf Wien beschränkt sein, sondern auch außerhalb Wiens nachgeahmt werden.

## Ein neuer Weg

Aufschlußreicher Diskussionsbeitrag zum Wohnungsproblem

Solange der Fehlbestand an Wohnungen noch immer rund 200.000 beträgt, werden die Vorwürfe über eine ungerechte und unsachliche Verteilung neuerbauter Wohnungen nicht verstummen. Der einzelne Wohnungssuchende erachtet meist seinen persönlichen Bedarf als vordringlich und will nicht anerkennen, daß auch andere Wohnungswerber einen dringlichen oder zumindest gleichwertigen Wohnungsbedarf geltend machen. Diese Situation verschärft sich noch außerdem durch den verständlichen Wunsch vieler Mieter, aus ihren alten, schlechten Wohnungen in neuerbaute, wohlkulturell einwandfreie zu übersiedeln. Dieser qualitative Wohnbedarf vervielfacht die Zahl der tatsächlich fehlenden Wohnungen. Der quantitative Wohnungsmangel von etwa 200.000 wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnungen, der Zahl der Haushalte, der abgebrochenen Wohnungen und weiterer Umstände ermittelt.

Derzeit werden in Österreich jedes Jahr zirka 40.000 Wohnungen neu gebaut. Die größten Bauherren sind die Gemeinde Wien und das Handelsministerium (Wohnhaus-Wiederaufbaufonds); dazu kommen die ge-

meinnützigen Genossenschaften und die Privaten. Durch Private werden in der Regel keine Mietwohnungen erbaut, sondern Eigenheime. Sie scheiden bei einer Wohnungszuweisung oder Vergebung aus. Das Interesse konzentriert sich auf die unter Heranziehung öffentlicher Mittel erbauten Wohnungen. Im wesentlichen kommen dabei vier Gruppen in Betracht, und zwar:

**Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds.** Anwendungsberechtigt sind die gemeinnützigen Genossenschaften und Gemeinden. Das zuständige Bundesministerium für soziale Verwaltung bewilligt 60.000 Schilling als öffentliches Darlehen pro Wohnung. 30.000 Schilling weiteres Darlehen bewilligen meist die Länder oder Gemeinden, während der Rest auf die vollen Baukosten und der Baugrund durch die den Bau ausführende Körperschaft aufzubringen sind. Die Darlehensrückzahlung einschließlich Zinsen erfordert für diese Fördermittel aus öffentlichen Geldern jährlich 2 Prozent der zugeteilten Beträge.

**Wohnbauförderung 1954.** Die Bedingungen sind gleich jenen der Bauten mit Hilfe des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, Ab-



Donner, Neudeck & Bergmann

# LEBE DAS LEBEN

Mit unserer Pensionsvorsorge

**IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN**