

MÄRZ 2024



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Österreichische Post AG - MZ 02033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Analyse der MVÖ-Experten

## Was der Mietpreisdeckel wirklich bringt

**1-2-3-Reform macht  
Betriebskosten fair**  
Neue Regelung muss her

**Der große  
Richtwert-Schmäh**  
Wildwuchs an Zuschlägen

**Leben im Hochhaus**  
Reportage aus Margareten

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

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

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



**Das bringt der Mietpreisdeckel wirklich**  
 Wem nützt die Maßnahme? Wer zahlt drauf? Lesen Sie mehr in unserer Titelseite ab Seite 12

»Wir haben ein riesiges Verteilungsproblem«  
 Ökonom Markus Marterbauer im großen Fair-Wohnen-Interview. Seite 4



**1-2-3-Reform macht Betriebskosten fair**  
 Eine gerechte Reform des gesetzlichen Betriebskosten-Katalogs ist überfällig. Was die MVÖ fordert. Seite 20



<b>Betriebskosten: Mieter zahlten 17.000 Euro zu viel</b>	<b>8</b>
Warum sich eine Überprüfung auszahlen kann	
<b>Wohnbonus: Entlastung für steirische Mietparteien</b>	<b>18</b>
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark	
<b>Offener Brief: Appell für wirksame Mietpreisbremse</b>	<b>16</b>
Über 6.000 Menschen fordern Regierung zum Handeln auf	
<b>Mietvertrags-Check bei der Mietervereinigung</b>	<b>18</b>
So gehen Sie beim Wohnen auf Nummer sicher	
<b>Der Richtwert-Schmäh</b>	<b>24</b>
Wie aus 6,67 schnell mal 13,38 Euro werden	
<b>Leben im Hochhaus</b>	<b>28</b>
Fair Wohnen vor Ort im Matzleinsdorfer Hochhaus	
<b>MVÖ erkämpfte über 2,5 Millionen Euro in Wien</b>	<b>30</b>
Bilanz des Jahres 2023	
<b>Die EU macht Schluss mit Grünfärberei</b>	<b>32</b>
Hannes Heide über eine neue EU-Richtlinie	

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

**Servicestellen ... 36**  
**MVÖ historisch ... 39**



Liebe Leserin, lieber Leser,

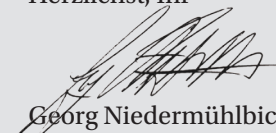
die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) hat sich immer für eine Mietpreisbremse eingesetzt, die diesen Namen auch verdient. Wir haben unsere Vorschläge dazu auf den Tisch gelegt. Bedauerlicherweise wurde das von der Bundesregierung nicht entsprechend aufgenommen und der im Dezember beschlossene Mietpreisdeckel ist unzureichend. Der direkte Vergleich des MVÖ-Modells mit dem Regierungs-Modell zeigt die Unterschiede deutlich auf – lesen Sie mehr dazu in unserer Titelseite ab Seite 12.

Neben den Mieten gibt es noch einen weiteren Preistreiber, der alle Mieter betrifft: die Betriebskosten. Allein die derzeit darin enthaltenen Verwaltungshonorare sind innerhalb von zwei Jahren um mehr als 20 Prozent gestiegen.

Von daher wäre es nur fair, dass der längst nicht mehr zeitgemäße gesetzliche Betriebskostenkatalog reformiert wird. Nach dem Verursacherprinzip sollen Kosten, die Mietern zurechenbar sind, wie Wasser und Abwasser, Müllabfuhr und Hausreinigung von diesen weiterhin getragen werden. Jene Kosten, die nur dem Vermieter zurechenbar sind und vom Mieter nicht verursacht werden – wie Versicherungen, Grundsteuer und Verwaltungshonorare – sollen aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen werden. Das würde zumindest in diesem Bereich für Mieter eine deutliche Ersparnis von durchschnittlich mehr als 60 Euro pro Monat bedeuten – mehr dazu ab Seite 20 in diesem Heft.

Wir bleiben dran und setzen uns weiterhin für faire Reformen und Verbesserungen für alle Mieter ein.

Herzlichst, Ihr

  
 Georg Niedermühlbichler

**IMPRESSUM**

**Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:**

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

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

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



Coverfoto: Adobe Firefly Image 2  
 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.



# »Wir haben ein riesiges Verteilungsproblem«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht Markus Marterbauer, Chefökonom der Arbeiterkammer Wien, mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die Teuerung, leistbares Wohnen und Wirtschaftspolitik.

**Georg Niedermühlbichler:** Österreich hat eine der höchsten Inflationsraten in Westeuropa. Warum?

**Markus Marterbauer:** Ich glaube, das Problem ist unterschätzt worden. Das ist bitter, weil Österreich im europäischen Vergleich bei Hochinflationsphasen in der Vergangenheit immer eine der niedrigsten Inflationsraten hatte. Jetzt gab es ideologische Probleme in die Märkte einzugreifen, andererseits hat man die Inflation verteilungspolitisch akzeptiert, weil die eigenen Interessengruppen davon profitiert haben, zum Teil die Energieversorger, aber auch die Vermieter von Wohnungen. Länder wie Spanien, die wirklich in Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie in die Mieten eingegriffen haben, verzeichnen deutlich niedrigere Inflationsraten wie Österreich im Jahr 2023.

**Warum ist die Inflation nicht für alle gleich?**

Ein Grund ist, dass untere Einkommensgruppen für jene Ausgaben, die besonders teurer wurden wie

Haushaltsenergie, Mieten und Nahrungsmittel mehr ausgeben. Bei den 10 Prozent mit dem geringsten Haushaltseinkommen entfällt etwa die Hälfte der Ausgaben auf diese 3 Kategorien. Bei den 10 Prozent mit dem höchsten Haushaltseinkommen entfällt nur ein Viertel der Ausgaben in diese Kategorien. Ein zweiter wichtiger Grund: Untere Einkommensgruppen konnten schon vor der Teuerungskrise nichts zurücklegen, weil sie einfach zu wenig verdient haben. Sie konnten daher auch nicht auf Ersparnisse zurückgreifen, sondern mussten in anderen Bereichen Ausgaben kürzen und sind damit in Armutsgefahr geraten. Die oberen Einkommensgruppen legen hingegen 40, 50 Prozent des laufenden Einkommens als Ersparnis zurück. Da gab es keinen Wohlstandsverlust, sondern es wurde einfach ein bisschen weniger gespart. Wir haben also ein riesiges Verteilungsproblem. Die Regierung hat, vor allem auf Druck des Sozialministers, versucht gegenzusteuern mit Einmalzahlungen, aber das war nicht ausreichend. Für den Kaufkrafterhalt haben die Gewerkschaften über die Kollektivvertragsabschlüsse gesorgt. Da hat

sich bezahlt gemacht, dass die Gewerkschaften doch relativ stark sind, dass die Abdeckung mit Kollektivverträgen im Vergleich zu vielen anderen Ländern praktisch bei 100 Prozent ist.

**Wobei die Gewerkschaft mittlerweile Lohnabschlüsse macht, die niedrigere Einkommen besser stellt.**

Wir haben allerdings im unteren Bereich einige soziale Gruppen, die besonders stark verloren haben, da möchte ich die Arbeitslosen herausgreifen. Die Arbeitslosengelder werden am letzten Einkommen bemessen, das vielleicht schon 1-2 Jahre zurückliegt und bei 10-15 Prozent Inflation werden Einkommen von vor der Inflationsrate zugrunde gelegt. Arbeitslosengeld und Notstandshilfe sind dadurch massiv entwertet worden. Das ist die am stärksten armutsgefährdete Gruppe, der jetzt sogar nach den Plänen des Bundeskanzlers das Arbeitslosengeld gekürzt werden soll.

**In Ihrem Buch »Angst und Angstmacherei« möchten Sie gerne eine Wirtschaftspolitik, die Hoffnung macht. Was genau meinen Sie damit bzw. ▶**

**welche Wirtschaftspolitik macht Hoffnung?**

Ich glaube, dass neoliberale Wirtschaftspolitik eine Politik der Angstmacherei ist. Man sagt Arbeitslosen: wenn ihr arbeitslos werdet, vor allem länger arbeitslos seid, werdet ihr nach und nach abrutschen – und man versucht sie dadurch zu drängen, einen schlechten Job anzunehmen, der ihnen langfristig viel Einkommen kostet. Man macht Niedriglohnbeschäftigten Angst: wenn ihr auf euren Rechten besteht, werdet ihr vielleicht arbeitslos,

kümmert und sieht wo es Probleme gibt. Wenn man den Menschen signalisiert, dass sie sich auf den Sozialstaat verlassen können, dann sind sie auch bereit diesen zu finanzieren. Außerdem müssen die Leute das Gefühl haben, dass es in unserer Gesellschaft gerecht zugeht. Man muss für Verteilungsgerechtigkeit sorgen: einerseits den Sozialstaat verbessern und andererseits ein Steuersystem schaffen, in dem Reiche endlich zur Finanzierung des Sozialstaates beitragen – Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer, Millionärsteuern sind zentrale Elemente.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Markus Marterbauer in der MVÖ-Zentrale in Wien.

also seid lieber vorsichtig. Man macht Leuten mit befristeten Mietverträgen Angst: in zwei Jahren läuft dein Mietvertrag aus – wenn du auf deinen Mieterrechten bestehst, hast du dann vielleicht keine Wohnung mehr. Das ist eine Politik der Angstmacherei. Ich glaube, fortschrittliche Politik muss das Gegenteil leisten, nämlich den Menschen Hoffnung geben, Sicherheit verleihen. Wenn ich krank werde, kann ich mich auf ein gutes Gesundheitssystem verlassen. Wenn ich Probleme mit meinem Vermieter habe, kann ich mich an eine Interessensvertretung wenden, die mir hilft. Ich glaube, dass unser Sozialstaat darauf ausgerichtet war den Menschen Sicherheit und Hoffnung zu geben und damit ein Stück Freiheit zu schaffen. Was muss man jetzt tun, damit das gelingt? Man muss den Leuten signalisieren, dass sich die Politik um ihre Interessen

**Die Mieten sind extrem gestiegen, wir haben schon zu Beginn der Teuerung eine Mietpreisbremse verlangt. Angenommen, die Bundesregierung wäre so vernünftig gewesen und hätte auf unsere Vorschläge gehört und wir hätten diese Mietpreisbremse und zwar auch für den freifinanzierten Bereich, wo es derzeit keine Deckelung gibt – was hätte das aus Ihrer Sicht für Auswirkungen auf die Inflationsmisere gehabt?**

Die automatische Anpassung der Mieten ist ungerecht. Weil Gas teurer wurde und die Inflation steigt, steigen jetzt die Mieten. Für diesen Zusammenhang gibt es überhaupt keine ökonomische Begründung. Das ist eine Umverteilung zu den Vermietern. Man hätte das leicht bremsen können, indem man sagt, die Mieten dürfen die nächsten zwei Jahre nicht

oder nur um 2 Prozent steigen. Dann wären die Mieten um ungefähr 15-20 Prozent weniger stark gestiegen. Das wäre eine massive und ich glaube auch sehr zielgerichtete Entlastung gewesen. Der Mietendeckel der Bundesregierung hat kaum Effekt – wir rechnen auf die Inflationsrate 0,1 Prozent. Die Mietpreisbremse wäre ja nur ein kurzfristiges Pflaster auf der offenen Wunde gewesen. Wir brauchen ein Universalmietrecht, das alle Mieten einer vernünftigen Regulierung unterzieht. Das soll nicht heißen, dass Vermieter verarmen müssen, sondern sie sollen eine gerechte Miete verlangen können aber die Menschen müssen sich sicher sein, dass ihnen die Miete nicht über den Kopf wächst und dass Wohnen leistbar bleibt. Wohnen ist kein Gut wie jedes andere. Wenn die Fernreise teurer wird, dann wird man auf die Fernreise verzichten können. Man kann aber nicht sagen ich ziehe aus der Wohnung aus, weil ich mir die Miete nicht leisten kann. Wohin denn? Es reicht nicht nur die Mieten zu regulieren, man muss für ausreichend viele leistbare Wohnungen sorgen, dass von gemeinnützigen und kommunalen Bauträgern ausreichend gebaut wird. Das wäre der zweite Pfeiler leistbaren Wohnens.

**Die ÖVP möchte die Eigentumsquote erhöhen. Man fragt sich, wie sich ein junger Mensch derzeit Eigentum überhaupt leisten kann. Glauben Sie, ist das ein richtiges Signal?**

Die Leute wollen gute Wohnqualität zu leistbaren Bedingungen. Für die meisten Leute ist nicht entscheidend ob das Miete oder Eigentum ist. In den Städten, zum Beispiel in Wien, haben wir mehr als 80 Prozent Mietquote. Wir haben aber enorm hohe Qualität im Wohnsystem. Im genossenschaftlichen Wohnbau hat man die höchste Wohnqualität Europas. Am Land schaut das allerdings ganz anders aus. Dort haben wir sehr hohe Eigentumsquoten, aber eine ganz neue Situation, nämlich dass die Leute sich das »Häuslbauen« gar nicht mehr leisten können. Mit billigeren Krediten treibt man die Leute in eine Verschuldung, denn irgendwann können sie den Kredit nicht mehr zurückzahlen, wenn die Zinsen nach oben schnellen und stehen dann vor dem Nichts. Ich glaube,

dass das Modell des mehrgeschossigen geförderten Wohnbaus auch für das Dorf relevant ist. Es wäre eine Stärkung der aussterbenden Dorfzentren. Ich könnte mir durchaus vorstellen, dass das eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sein kann. Die Leute sollen das bekommen, was



Markus Marterbauer in der MVÖ-Zentrale in Wien.

sie haben wollen, aber es soll leistbar sein – das ist der zentrale Punkt.

### **Wohnen im mehrgeschossigen Wohnbau ist auch klimaschonender.**

Ein wichtiger Punkt. Einfamilienhäuser am Land sind nicht nur finanziell sondern auch ökologisch nicht mehr leistbar. Auch unter ökologischen Gesichtspunkten ist der mehrgeschossige Wohnbau im Dorfzentrum viel vernünftiger.

### **Den klassischen Vermieter von früher mit ein oder zwei Zinshäusern gibt es immer seltener, weil alles von Investoren aufgekauft wird. Wie stark führt das zu einer Vermögensverschiebung von Arm zu Reich?**

Das ist tatsächlich eine riesige Gefahr für das österreichische Wohnsystem angesichts des enormen Zustroms von internationalem Kapital. In Deutschland investieren große internationale Kapitalanlagegesellschaften und treiben die Mieten nach oben, weil die den Eigentümern versprochenen Renditen erwirtschaftet werden müssen. In London ist abgesehen von den Gemeindewohnungen das Leben im Stadtzentrum nicht mehr leistbar weil alles irgendwelchen riesigen Anlagegesellschaften gehört. Das hat in den

letzten 10 Jahren auch in den österreichischen Städten langsam begonnen – aber wir wären rechtzeitig dran, das zu verhindern. Die Umverteilung verläuft von den Mietern zu den Kapitaleignern. Das ist ein Verteilungsproblem. Wie kann man dem begegnen? Erstens durch eine Mietenregulierung, dann sinkt die Attraktivität für Kapitalanlagegesellschaften. Das ist bei uns praktisch nicht mehr der Fall: im freifinanzierten Bereich gibt es keine Mietenregulierung. Ein Universalmietrecht würde auch diesen Bereich regulieren. Das Ziel der Wohnungspolitik muss sein, leistbares Wohnen bereitzustellen und nicht, dass die ohnehin reichen Kapitalanleger möglichst hohe Renditen haben. Zweitens gilt es, die Befristungen wegzubringen. Ein Verbot von Befristungen richtet sich ja nicht gegen den einen, der eine Wohnung später für die Kinder haben will und deswegen befristet vermietet. Es richtet sich gegen die großen Kapitalanlagegesellschaften, die ihren Profit daraus machen.

### **Die Anzahl der Vermietenden wird in Österreich nicht erhoben. Für uns ist das unverständlich - in einem Land, wo Bürokratie total gelebt wird. Fehlen auf der vermögenden Seite der Gesellschaft Daten und wenn ja, welche Daten sollten erhoben werden?**

Der ehemalige Finanzminister Ferdinand Lacina hat einmal gesagt: in Österreich kennt man jeden Zwetschkenbaum in der Statistik Austria aber weiß nichts über die Verteilung des Vermögens – und genauso ist es. Wir erheben jede Menge Daten, die gar nicht notwendig wären, aber dort wo es ökonomisch und sozial relevant ist, weiß man wenig. Zur Vermögensverteilung haben wir nur eine Quelle und das ist eine Befragung der Österreichischen Nationalbank von 3.000 Haushalten, die dann hochgerechnet werden. Dort zeigt sich, dass das reichste Prozent, die reichsten 40.000 Haushalte, zwischen 40 und 50 Prozent des gesamten Vermögens aller privaten Haushalte besitzen. Dort gibt es auch gewisse Hinweise, dass Besitzer von Wohnungen, die vermietet werden, praktisch dem oberen Zehntel angehören, aber dort müssten mehr Daten erhoben werden. Das Problem ist, dass wir keine Erfassung von Vermögen haben.

Die Länder, in denen man weiß wie die Vermögensverteilung aussieht, sind jene, die Vermögens- und Erbschaftssteuern haben. Dort stellt sich heraus, dass Vermögen und Erbschaften bei den obersten 1-2 Prozent konzentriert sind. Niemand wird ökonomisch an einer Vermögenssteuer zugrunde gehen. Dann hätte man aber wirklich gute Daten. Vermögenssteuern hätten natürlich viele Vorteile, nicht zuletzt vielleicht, dass bei der Einkommenssteuer schlussendlich weniger zu zahlen wäre.

**Danke für das Gespräch.**

## **i Buchtipp**

### **»Angst und Angstmacherei«**

*Für eine Wirtschaftspolitik, die Hoffnung macht*  
von Markus Marterbauer und Martin Schürz  
erschienen im Paul Zsolnay Verlag  
384 Seiten, gebunden  
Sprache: Deutsch  
ISBN: 978-3-552-07311-1



## **Mitmachen und gewinnen!**

Wir verlosen unter allen Einsendern drei von Dr. Markus Marterbauer signierte Exemplare seines Buches.

**So können Sie gewinnen:** Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort ›Buch‹ an [presse@mietervereinigung.at](mailto:presse@mietervereinigung.at). Einsendeschluss ist der 31. März 2024. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

# Betriebskosten: Mieter zahlten **17.000 Euro** zu viel

Warum es sich auszahlen kann, die Betriebskostenabrechnung jährlich von den MVÖ-Experten überprüfen zu lassen, zeigt sich anhand eines Beispiels zweier Altbau-Mieter in Wien-Döbling.

**B**ereits seit dem Jahr 2010 lassen die Mieter Ernst\* und Wilhelm\* ihre Betriebskostenabrechnungen von den Rechtsexperten der Mietervereinigung Wien kontrollieren – und jedes Jahr erhalten die beiden Mieter, die als Nachbarn im selben Zinshaus in Wien-Döbling wohnen, mehrere hundert Euro retour. Warum?

Was vielen Mietern in Österreich nicht bewusst ist: Werden die Betriebskosten nicht korrekt abgerechnet, hat dies für die Hausverwaltung keine ernsthaften Konsequenzen und Rückzahlungen erhalten nur jene Mieter, die sich gegen eine fehlerhafte Abrechnung zur Wehr setzen. Die restlichen Parteien des Mietshauses erfahren vermutlich nicht einmal, dass bei der jährlichen Abrechnung nicht alles korrekt ausgewiesen wurde, während jene, die eine Rückforderung des zu viel bezahlten Betrages fordern, zum Teil hohe Rückzahlungen erhalten. Kommt es also zu einer fehlerhaften Abrechnung muss diese nicht automatisch für alle Mieter korrigiert/zurückgezahlt werden.

**Jährliche Betriebskosten-Rückzahlungen seit 14 Jahren**  
Seit 14 Jahren ist in Wien-Döbling dieselbe Hausverwaltung am Werk und seit 14 Jahren kassiert diese zu hohe Beträge



**Bettina Regenfelder** ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat das Mitglied im Verfahren.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/  
Leistungsumfang-Zuständigkeit

über die Betriebskostenabrechnung von den Mietern. Die falschen Abrechnungen der Hausverwaltung ziehen auch im Wiederholungsfall keine Verwaltungsstrafen nach sich.

**Überhöhte Verwaltungskosten**  
Im konkreten Fall des Wohnhauses in Döbling ist die Beanstandung immer gleich: Überhöhte Verwaltungskosten.

Der Betrag für Verwaltungshonorare ist gesetzlich mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt (der zulässige Betrag lag 2022 bei 3,91 Euro pro Quadratmeter und Jahr), eine überhöhte Abrechnung ist hier für Experten relativ rasch ersichtlich. Die Abwicklung der Rückforderung gestaltet sich im Fall der beiden Mieter äußerst unproblematisch, da die Hausverwaltung immer an einer außerbehördlichen Regelung interessiert ist und diese Fälle gar nicht erst bei der Schlichtungsstelle landen. »Ihre Bestreitungen sind nachvollziehbar und würden anerkannt werden« lautet die Standardantwort der Hausverwaltung auf die jeweiligen Schreiben der MVÖ-Experten, bevor der zu viel bezahlte Betrag anstandslos rückerstattet wird.

**17.000 Euro retour**  
Seit der ersten überprüften Betriebskostenabrechnung im

Jahr 2009 hat sich für die Mieter so eine stolze Summe von mehr als 17.000 Euro angesammelt, die ihnen zurückgezahlt wurde.

## Kostenlose Überprüfung für MVÖ-Mitglieder

Die MVÖ empfiehlt Mietern, die Abrechnungen überprüfen zu lassen. Für Mitglieder der MVÖ ist die Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen kostenfrei.

## **i** Wichtige Fristen

Betriebskostenüberprüfungen sind im Anwendungsbereich des MRG sowie des ANGB **bis drei Jahre rückwirkend** möglich, sofern die Abrechnungen zur Verfügung stehen.

Genossenschaftsmieter hingegen haben nur **sechs Monate** Zeit, einen schriftlich begründeten Einspruch zu erheben, wenn die Abrechnung vorliegt, ansonsten gilt sie als genehmigt.

Ist der Einspruch jedoch rechtzeitig erfolgt, verbleiben auch hier drei Jahre ab Fälligkeit der Nachzahlung/ Guthaben für die Rückforderung einer Falschverrechnung.

\* Name von der Redaktion geändert



1. Verwaltungshonorar EUR 9.611,80

Das zulässige Verwaltungshonorar im Jahr 2022 beträgt EUR 3,91/m<sup>2</sup>, also EUR 4.832,76 für eine Liegenschaft mit 1.236 m<sup>2</sup>. Daraus resultiert eine Überschreitung von EUR 4.779,04.

# Der Wohnbonus: eine Entlastung (vorab nur) für steirische Mietparteien

Wohnen ist derzeit teuer. Die Zinserhöhungen haben im Wohnbau in den letzten Monaten zu teils massiven Mietsteigerungen geführt. Aus diesem Grund stellte die steirische Regierungskoalition aus SPÖ und ÖVP bereits im vergangenen Jahr eine Wohnbaureform samt Entlastungen für Mieterinnen und Mieter vor. Dieses Maßnahmenpaket gilt befristet und vorerst nur in der Steiermark.

**K**onkret wurde im Oktober 2023 ein Wohnbonus eingeführt, eine höhere Wohnunterstützung gewährt und die Geschoßbauförderung umgestellt. Beim Wohnbonus handelt es sich um eine höhere Förderung für Genossenschaften und gemeinnützige Bauträger. Durch diese Förderungen können in Folge die Mieten gesenkt werden. Beschlossen wurde diese Maßnahme vorerst von Oktober 2023 bis Dezember 2024. Schätzungen zufolge sollen zwischen 10.000 und 11.000 steirische Haushalte in den Genuss des Wohnbonus kommen.

Wichtig dabei ist - die Wohnungen müssen im Zuge der steirischen Bauprogramme 2015 bis 2023 errichtet worden sein (bzw. noch errichtet werden). Mietparteien die in Wohnungen leben, welche im Zuge eines älteren Förderprogramms errichtet wurden, kommen leider nicht in den Genuss dieses Wohnbonus. Hier besteht nur die Möglichkeit den Rückzahlungsrahmen zu strecken.



**Christian Lechner**  
ist Landesvorsitzender  
der Mietervereinigung  
Steiermark.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



[mietervereinigung.at/738/](https://mietervereinigung.at/738/)  
Leistungsumfang-Zuständigkeit



Beispiele aus der Beratungspraxis der Mietervereinigung Steiermark zeigen, dass sich die Nettomieten geförderter Wohnungen seit 2021 um bis zu 300 Euro erhöht haben. Verteuerung um bis zu 75% waren leider keine Seltenheit. Genau hier soll der Wohnbonus ansetzen und die Nettomieten senken. Die Mietpartei muss dabei nichts machen. Der Wohnbonus wird antragslos ab Oktober 2023 bei den

Mieten wirksam. Vorerst befristet bis 31.12.2024. Eine Option zur Verlängerung wird aber in Aussicht gestellt, wenn die Zinsen auf hohem Niveau bleiben. In Summe wurden 22 Millionen Euro für diese Maßnahme budgetiert.





Aktuelle Infos & Nachrichten  
direkt in Ihrem Newsfeed:

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



Grafiken: nich1803/istockphoto.com

# Das bringt der Mietpreisdeckel wirklich

Die Mietervereinigung analysiert die Auswirkungen des »Mietpreisdeckels« der Bundesregierung für Mieter im Detail. Wem nützt die Maßnahme? Wer zahlt drauf?

Im Dezember hat die österreichische Bundesregierung nach langem Hin und Her einen »Mietpreisdeckel« beschlossen. Die Mietervereinigung hatte sich zuvor monatelang vehement für eine Mietpreisbremse und eine Entlastung der Mieter eingesetzt. Dass die schwarz-grüne Regierung nun endlich gehandelt hat, ist zwar auf der einen Seite ein Schritt nach vorne – auf der anderen Seite geht man allerdings vier Schritte zurück.

Ein Schritt nach vorne, weil die Regierung mit ihrem Handeln einräumt, dass die Miethöhen in Österreich zum Problem geworden sind und es beim Wohnen politischer Eingriffe in den sogenannten »Markt« bedarf.

Vier Schritte zurück, weil es sehr bedauerlich ist, dass erstens selbst nach Jahren keine Lösung für unregelmäßige Mietverhältnisse getroffen wurde, und dass zweitens Kategoriemieter, drittens Richtwertmieter und viertens Genossenschaftsmieter durch die jährliche Erhöhung systematisch schlechter gestellt werden als bisher.

Die Experten der Mietervereinigung haben den Mietpreisdeckel im Detail analysiert und informieren an dieser Stelle über die Auswirkungen für Mieter.

## Für welche Mieter gilt der Deckel?

Der Mietpreisdeckel gilt für Mietverhältnisse, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen (»Altbau« oder geförderter Wohnbau). Diese Mietverhältnisse werden unterteilt in Kategorie-Mieten und Richtwert-Mieten (sowie Mietverhältnisse mit »angemessenem Mietzins« für die der Mietpreisdeckel jedoch keine Rolle spielt).

Wir gehen österreichweit von rund 135.000 Haushalten mit Kategorie-Mieten und rund 376.000 Haushalten mit Richtwert-Mieten aus. Außerdem gelten Bestimmungen des Mietpreisdeckels für Genossenschaftsmieter (rund 690.000 Haushalte in Österreich).

## Für welche Mieter gilt er nicht?

Für rund 425.000 Haushalte in Österreich, die ein Mietverhältnis im unregelmäßigen privaten Bereich (zB. im freifinanzierten »Neubau«) haben, kommt der Mietpreisdeckel nicht zur Anwendung. Für Mieter von Geschäftsräumen oder Büros gilt der Mietpreisdeckel auch nicht.

## Was bringt der Deckel im Detail?

Im Folgenden haben wir jeweils für Mieter-Haushalte die Auswirkungen bis zum Jahresende 2028 analysiert, und zwar für drei Varianten. Variante 1

rechnet die bisherige Situation weiter und zeigt, was ohne politischen Eingriff Sache gewesen wäre. Variante 2 rechnet den beschlossenen Mietpreisdeckel der Regierung. Variante 3 rechnet zum Vergleich eine echte Mietpreisbremse von 2 Prozent pro Jahr, wie sie von der Mietervereinigung seit geraumer Zeit gefordert wird. Allen Beispielen liegt die aktuell veröffentlichte Inflationsprognose des WIFO bis 2028 zugrunde.

## So funktioniert der Deckel

Die Bundesregierung hat einen 5-Prozent-Deckel für Mieterhöhungen eingesetzt, der nur bis 2027 gilt. Danach stellen die 5 Prozent praktisch einen Deckelungs-Sockelbetrag dar, darüber hinausgehende Inflation wird zur Hälfte dazugerechnet. Bei 10 Prozent Inflation ergäbe sich so ein Plus von 7,5 Prozent.

## Was bringt der Deckel bei Kategorie-Mieten?

Nachdem bisheriges System wurden die Kategoriemieter erhöht, sobald gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Änderung ein Schwellenwert von 5 Prozent überschritten worden ist. Dies war zuletzt mit Juli 2023 der Fall. Basierend auf den WIFO-Prognosen zur Inflationsentwicklung gehen wir von Erhöhungen im Jahr 2024 und 2026 aus. ►

Für einen durchschnittlichen Kategorie-Mieter wird es durch den Deckel auf längere Sicht teurer statt günstiger gegenüber dem bisherigen System.

Gemäß Deckel werden diese Mieten künftig folgendermaßen erhöht:

- **Am 1.4.2025** um die Inflation, jedoch gedeckelt auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 5,0 Prozent.**
- **Am 1.4.2026** um die Vorjahresinflation (2025), jedoch gedeckelt auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 3,1 Prozent** (gem. WIFO-Prognose).
- **Am 1.4.2027** um den Inflations-Durchschnitt der letzten 3 Jahre (2026, 2025, 2024), gedeckelt auf 5 Prozent plus die Hälfte der wahren Inflation. Ergebnis: **Erhöhung um 3,2 Prozent.**
- **Am 1.4.2028** um den Inflations-Durchschnitt der letzten 3 Jahre (2027, 2026, 2025), gedeckelt auf 5 Prozent plus die Hälfte der wahren Inflation. Ergebnis: **Erhöhung um 2,6 Prozent.**

**Zusatzfalle Verwaltungshonorar**

Im gesetzlichen Betriebskostenkatalog ist die Höhe des Verwaltungshonorars, das auf den Mieter überwält werden darf, mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt. Der Kategoriebetrag von derzeit € 4,47 netto darf dem Mieter pro Quadratmeter und Jahr verrechnet werden.

Durch die stärkere Steigerung der Kategoriemieten beim Mietpreisdeckel-Modell sind praktisch alle Mieter, die gesetzlich oder vertraglich an dieses Betriebskosten-Modell gebunden sind, langfristig von höheren Kosten betroffen als bisher.

So steigen die Kosten pro Quadratmeter von € 4,47 heute bis Ende 2030 auf € 4,98 (System bisher). Mit dem Mietpreisdeckel-Modell sind es schon € 5,12, beim Modell der Mietpreisbremse dagegen nur € 4,94. Auch beim Verwaltungshonorar wäre das Mietpreisbremsen-Modell der Mietervereinigung für den Mieter also am günstigsten (siehe Grafik oben).

Bereits 2027 werden nach dem

<b>KATEGORIEMIETEN</b> Kat.A / m2 / Monat bzw. Verwaltungshonorar / m2 / Jahr			
Zeitpunkt	System bisher	Mietpreisdeckel	Mietpreisbremse
1.1.2024	€ 4,47	€ 4,47	€ 4,47
ab ca. August 2024	€ 4,72	€ 4,47	€ 4,56
Jahr 2025	€ 4,72	€ 4,69	€ 4,65
Jahr 2026	€ 4,98	€ 4,84	€ 4,74
Jahr 2027	€ 4,98	€ 4,99	€ 4,84
Jahr 2028	€ 4,98	€ 5,12	€ 4,94

Mietpreisdeckel-System höhere Kategorie-Beträge als bisher wirksam sein.

**Was bringt der Deckel bei Richtwert-Mieten?**

Für einen durchschnittlichen Richtwert-Mieter kommt es durch den Mietpreisdeckel dank eines Einmal-Effekts (die Inflation 2023 wird nicht berücksichtigt) zu geringeren Mehrkosten als nach dem bisherigen System. Die günstigste Variante für Mieter stellt im direkten Vergleich einmal mehr die Mietpreisbremse der Mietervereinigung dar (siehe Grafik unten).

Nach der bisherigen Regelung wurden die Richtwertmieten alle zwei Jahre um das Ausmaß der Veränderung des VPI 2010 erhöht. Dies war zuletzt mit 1.4.2023 der Fall. Die nächsten Erhöhungen stünden 2025 und 2027 an, und zwar im Ausmaß von

- **2025:** +12,1 Prozent aus den Jahren 2023 und 2024
- **2027:** + 5,7 Prozent aus den Jahren 2025 und 2026

Gemäß Mietpreisdeckel werden diese Mieten folgendermaßen erhöht:

- **Am 1.4.2025** um die Vorjahresinflation (nur 2024; 2023 wird »vergessen«(!)), gedeckelt

auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 4,0 Prozent** (gem. WIFO-Prognose).

- **Am 1.4.2026** um die Vorjahresinflation (2025), jedoch gedeckelt auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 3,1 Prozent** (gem. WIFO-Prognose).
- **Am 1.4.2027** um den Inflations-Durchschnitt der letzten 3 Jahre (2026, 2025, 2024), gedeckelt auf 5 Prozent plus die Hälfte der wahren Inflation. Ergebnis: **Erhöhung um 3,2 Prozent.**
- **Am 1.4.2028** um den Inflations-Durchschnitt der letzten 3 Jahre (2027, 2026, 2025), gedeckelt auf 5 Prozent plus die Hälfte der wahren Inflation. Ergebnis: **Erhöhung um 2,6 Prozent.**

Die Beispielrechnungen und Erhöhungszeiträume gelten für den Fall, dass vertraglich eine Wertsicherung nach Richtwert vereinbart wurde. In Fällen, in denen (in privaten Mietverträgen) eine abweichende Wertsicherung (zB. nach Verbraucherpreisindex) vereinbart wurde und seitens des Vermieters eine Erhöhung begehrt wird, raten wir zu einer Überprüfung – denn eine solche Erhöhung ist nur dann zulässig, wenn der gesetzlich

<b>RICHTWERTMIETEN</b> Richtwert für das Bundesland Wien netto pro m2 / Monat			
Zeitpunkt	System bisher	Mietpreisdeckel	Mietpreisbremse
1.1.2024	€ 6,67	€ 6,67	€ 6,67
ab 1.4.2024	€ 6,67	€ 6,67	€ 6,80
ab 1.4.2025	€ 7,48	€ 6,94	€ 6,94
ab 1.4.2026	€ 7,48	€ 7,15	€ 7,08
ab 1.4.2027	€ 7,90	€ 7,38	€ 7,22
ab 1.4.2028	€ 7,90	€ 7,57	€ 7,36

zulässige Mietzins (Richtwert inkl. Zuschläge) dadurch nicht überschritten wird.

### Was bringt der Deckel bei Genossenschafts-Mieten?

Bei den Genossenschafts-Mieten wird nicht die gesamte Miete (»Entgelt«) indexiert. Das Entgelt orientiert sich an den Errichtungskosten. Indexiert wird nur ein Bestandteil des gesamten Entgelts, der »Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)«.

Der EVB ist, vereinfacht gesagt, gestaffelt nach dem Alter des Gebäudes. Der EVB beträgt in den ersten fünf Jahren 0,56 € pro m2 und Monat und steigt danach mit jedem weiteren Jahr bis zum Höchstbetrag von 2,22 € pro m2 und Monat für Gebäude, die älter als 30 Jahre sind.

Eine weitere Indexierung ist gesetzlich bei der sog. »Grundmiete« vorgesehen. Sind alle Kredite für die Errichtung abbezahlt, wird die Miete auf diese Grundmiete (€ 1,95/m2 bis 31.3.2024) gesenkt. Zusätzlich zur Grundmiete wird zulässige EVB verrechnet.

Aus den o.a. Gründen haben wir zwei Beispiele gerechnet. Einmal eine Mieterin in einem neuen Gebäude (hier wird praktisch nur der EVB erhöht / monatl. EVB 2023 = € 0,56/m2), einmal einen Mieter in einem Gebäude aus den 1960er-Jahren, der nur noch Grundmiete (€ 1,95/m2 bis 31.3.2024) plus den höchsten EVB (nach 30 oder mehr Jahren nach Bezug ist der Betrag gedeckelt / monatlich 2023 = € 2,22/m2) zahlt.

Nach dem bisherigen System wurden die Grundmiete sowie der EVB alle

WGG-MIETEN (GENOSSENSCHAFTEN) Grundmiete netto pro m2 / Monat				
Zeitpunkt	System bisher	Mietpreisdeckel	Mietpreisbremse	
1.1.2024	€ 1,95	€ 1,95	€ 1,95	€ 1,95
ab 1.4.2024	€ 2,29	€ 2,05	€ 1,99	€ 1,99
ab 1.4.2025	€ 2,29	€ 2,13	€ 2,03	€ 2,03
ab 1.4.2026	€ 2,45	€ 2,20	€ 2,07	€ 2,07
ab 1.4.2027	€ 2,45	€ 2,27	€ 2,11	€ 2,11
ab 1.4.2028	€ 2,57	€ 2,32	€ 2,15	€ 2,15

zwei Jahre um das Ausmaß der Veränderung des VPI 2010 erhöht. Dies war zuletzt mit 1.4.2022 der Fall. Die nächsten Erhöhungen wären damit am 1.4.2024 (+17,05 Prozent) und danach 2026 (+7,2 Prozent) und 2028 (+4,75 Prozent) angedenken (*siehe Grafiken*).

Gemäß Mietpreisdeckel werden Grundmiete/EVB nun folgendermaßen erhöht:

- **Am 1.4.2024** um die Inflation, gedeckelt auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 5 Prozent.**
- **Am 1.4.2025** um die Vorjahresinflation (2024), jedoch gedeckelt auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 4,0 Prozent** (gem. WIFO-Prognose).
- **Am 1.4.2026** um die Vorjahresinflation (2025), jedoch gedeckelt auf 5 Prozent. Ergebnis: **Erhöhung um 3,1 Prozent** (gem. WIFO-Prognose).
- **Am 1.4.2027** um den Inflationsdurchschnitt der letzten 3 Jahre (2026, 2025, 2024), gedeckelt auf 5 Prozent plus die Hälfte der wahren Inflation. Ergebnis: **Erhöhung um 3,2 Prozent.**
- **Am 1.4.2028** um den Inflationsdurchschnitt der letzten 3 Jahre

(2027, 2026, 2025), gedeckelt auf 5 Prozent plus die Hälfte der wahren Inflation. Ergebnis: **Erhöhung um 2,6 Prozent.**

### Fazit

Im direkten Vergleich steigen Mieter mit einer echten Mietpreisbremse - dem Modell der Mietervereinigung - am besten aus, und zwar in allen Sektoren. Die echte Mietpreisbremse würde auch eine Regelung für den bislang unregulierten Bereich (privater »Neubau«) vorsehen.

Der Mietpreisdeckel, den die schwarzgrüne Regierung im Dezember 2023 beschlossen hat, bringt mittelfristig für Kategorie-Mieter Nachteile - es wird für Mieter sogar teurer (!) als nach der bisherigen Regelung mit Schwellenwert. Gleiches gilt für die Mehrzahl aller Mieter - egal, ob Kategorie-, Richtwert-, Genossenschaft- oder private Neubau-Mieter - was die Betriebskosten betrifft: durch den stärkeren Anstieg des Kategorie-A-Betrags steigen die Kosten für Verwaltungshonorare stärker als nach dem bisherigen Modell. Für Richtwert-Mieter bringt der Mietpreisdeckel aufgrund eines Einmal-Effekts geringere Mehrkosten als nach der bisherigen Regelung. Für Genossenschaftsmieter steigen Teile ihrer Miete weniger stark an als nach der bisherigen Regelung.

Die Mietervereinigung fordert daher eine gründliche Überarbeitung des Mietpreisdeckels hin zu einer echten Mietpreisbremse mit einer Deckelung der Mieterhöhungen von 2 Prozent pro Jahr für alle Mietverhältnisse - unabhängig vom Gebäudealter und Vertragsdetails.

WGG-MIETEN (GENOSSENSCHAFTEN) Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag Höchstwert pro m2 / Monat				
Zeitpunkt	System bisher	Mietpreisdeckel	Mietpreisbremse	
1.1.2024	€ 2,22	€ 2,22	€ 2,22	€ 2,22
ab 1.4.2024	€ 2,60	€ 2,33	€ 2,26	€ 2,26
ab 1.4.2025	€ 2,60	€ 2,42	€ 2,31	€ 2,31
ab 1.4.2026	€ 2,79	€ 2,50	€ 2,36	€ 2,36
ab 1.4.2027	€ 2,79	€ 2,58	€ 2,40	€ 2,40
ab 1.4.2028	€ 2,92	€ 2,65	€ 2,45	€ 2,45

## Offener Brief: Dringender Appell zur Umsetzung einer wirksamen Mietpreisbremse

Sehr geehrte Damen und Herren der Bundesregierung,

wir wenden uns mit diesem offenen Brief an Sie, um unsere Forderung nach einer echten Mietpreisbremse in Österreich zu unterstreichen. Die Mieten sind seit der Jahrtausendwende im Schnitt doppelt so stark gestiegen wie die Einkommen. Mieter:innen bleibt dadurch immer weniger Geld zum Leben. Die extreme Teuerung der letzten Jahre hat die Situation für die meisten Mieter:innen noch einmal verschärft. Die permanenten Erhöhungen der Mieten durch sogenannte „Wertsicherungsklauseln“ wirken sich dabei nachteilig auf alle Österreicher:innen aus, denn: steigen die Mieten, steigt auch der Verbraucherpreisindex und damit wiederum die Mieten.

Seit langem fordern wir, diesen Teufelskreis zu stoppen. Um die Notwendigkeit einer echten Mietpreisbremse zu unterstreichen und die Dringlichkeit des Themas auch im öffentlichen Raum deutlich zu machen, hat die Mietervereinigung seit Juni in Wien Mahnwachen veranstaltet und im Zuge dessen auch zahlreiche Kontakte zu Bürger:innen gehabt. Daraus entstand der Wunsch eine Petition zu starten. Mehr als 6.100 Menschen haben unsere Forderung nach einer echten Mietpreisbremse mit ihrer Unterschrift unterstützt und tausende Kommentare hinterlassen, darunter auch viele direkte Nachrichten an Sie.



Wir möchten hervorheben, dass unsere Mahnungen in dem von Ihnen im August erstmals vorgestellten „Mietpreisdeckel“ teilweise Berücksichtigung fanden und Ihrerseits



das Problem als solches erkannt wurde. Der im Dezember schließlich beschlossene „Deckel“ nimmt zwar kurzfristig etwas Dynamik aus der Situation, auf längere Sicht bringt jedoch die Umstellung von den bisherigen Systemen (Erhöhung nach 5-Prozentschwelle bzw. alle zwei Jahre) auf jährliche Erhöhungen eine systematische Schlechterstellung der betroffenen Mieter:innen. Darüber hinaus fehlt für den größeren Teil des privaten Mietsektors (ungeregelte Mieten im sogenannten „Neubau“) weiterhin jegliche Regelung.

Es ist aus unserer Sicht von grundlegender Bedeutung, dass alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen von einer Mietpreisbremse profitieren können, um eine faire und gerechte Wohnsituation für alle Österreicher:innen zu gewährleisten.

Wir appellieren daher an Sie, konkrete Maßnahmen zu ergreifen, um eine echte Mietpreisbremse für alle Mietverhältnisse einzuführen. Hierbei schlagen wir vor, die Mieten nicht öfter als einmal im Jahr zu erhöhen und eine Obergrenze von maximal 2% pro Jahr festzulegen. Eine solche Maßnahme erfordert keine zusätzlichen Steuergelder und würde durch eine geringere Inflation alle Österreicher:innen entlasten.

Wir sind überzeugt, dass eine wirksame Mietpreisbremse die Lebensqualität der Bürger:innen in Österreich wesentlich verbessert. Ihre Unterstützung und entschiedene Handlung in dieser Angelegenheit sind von essenzieller Bedeutung, um die Wohnsituation in unserem Land gerechter zu gestalten.

Mietervereinigung Österreichs



Georg Niedermühlbichler  
Präsident



Elke Hanel-Torsch  
Vorsitzende der Mietervereinigung Wien

# Mietvertrags-Check bei der Mietervereinigung

Lassen Sie Ihren Mietvertrag von den Experten der Mietervereinigung überprüfen, bevor Sie ihn unterschreiben. So gehen Sie beim Wohnen auf Nummer sicher und schützen sich vor unliebsamen Überraschungen.

**S**ie haben Fragen zu Ihrem künftigen Mietvertrag? Unsere Rechtsberatung liefert die Antworten.

Für Mitglieder der Mietervereinigung Wien bieten wir für die Überprüfung ihres Mietvertrags Blitz-Termine. Innerhalb von nur 48 Stunden nehmen sich unsere Wohnrechts-Experten Zeit und gehen mit Ihnen alle wichtigen Punkte und Klauseln in ihrem zukünftigen Mietvertrag durch.

## Was wird beim Mietvertrags-Check überprüft?

Im Zuge der Beratung wird der Mietvertragsentwurf, der Ihnen zur Unterzeichnung vorgelegt wurde, genau unter die Lupe genommen. Dabei werden die enthaltenen Klauseln (Gilt das Haustierverbot für mich? Was ist mit der Ausmalverpflichtung? Ist die Wertsicherungsvereinbarung rechtens?) und angegebenen Beträge (Stimmt die Höhe der Kautions? Ist der Mietzins korrekt berechnet? Was ist mit den Betriebskosten? Ist die Möbelmiete angemessen oder überhöht? Wie hoch sind die Warmwasser-/Heizakonti?) überprüft.

Die MVÖ-Experten kennen alle Tricks und können Sie so

vor kostspieligen Fehlgriffen und bösen Überraschungen bewahren.

## Wie läuft ein Mietvertrags-Check ab?

Sobald Sie den Entwurf des Mietvertrages Ihrer Wunschwohnung zur Unterzeichnung erhalten, können Sie telefonisch unter 050195-3000 einen Blitz-Termin in der Zentrale der Mietervereinigung Wien vereinbaren.

Mitglied werden:



[mietervereinigung.at/709/RegistrierungsModule](https://mietervereinigung.at/709/RegistrierungsModule)

Zum Beratungstermin nehmen Sie bitte alle notwendigen Unterlagen mit (Mietanbot, Mietvertrag, Inserat, Exposé), damit diese von unseren Mietrechtsexperten überprüft werden können.

Dieser Termin dient als Entscheidungshilfe für Sie und Sie können dabei alle Fragen stellen, die Sie zu Ihrem Mietvertrag haben.



Nutzen Sie die Mietvertragsberatung bei den Experten der MVÖ Wien.



# Prüfe, **bevor** Du Dich bindest.

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

Mietvertrags-Check?  
**Jetzt Termin buchen:**



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**  
**FAIR WOHNEN**

# 1-2-3-Reform macht Betriebskosten fair

Mieter zahlen mit den Betriebskosten für Ausgaben, die eigentlich Vermieter tragen müssten. Eine gerechte Reform des gesetzlichen Betriebskosten-Katalogs ist überfällig: Grundsteuer, Versicherungen und Verwaltungshonorar sollen gestrichen werden. Mieter einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung im privaten Sektor würden sich rund 60 Euro pro Monat ersparen.

**D**ie Mieten in Österreich sind seit der Jahrtausendwende im Schnitt um über 115 Prozent gestiegen, die allgemeine Teuerung dagegen »nur« um 74 Prozent.

Die Einkommen orientieren sich an der allgemeinen Teuerung, weshalb Mietern immer weniger Geld zum Leben übrig bleibt. Die extreme Teuerung der letzten Jahre hat die Situation für die meisten Mieter noch

einmal verschärft. Die permanenten Erhöhungen der Mieten durch Kettenbefristungen oder durch sogenannte »Wertsicherungsklauseln« wirken sich dabei nachteilig auf alle Österreicher aus, denn: steigen die Mieten, steigt auch der Verbraucherpreisindex und damit wiederum die Mieten.

Die Mietervereinigung (MVÖ) fordert seit langem, diesen Teufelskreis zu stoppen.

## »Mietpreisdeckel«: Zu wenig und zu spät

Die Mahnungen der MVÖ fanden in dem »Mietpreisdeckel« der Regierung teilweise Berücksichtigung – immerhin wurde das Problem der Wohnkosten-Explosion als solches erkannt. Der im Dezember schließlich beschlossene »Deckel« nimmt zwar kurzfristig Dynamik aus der Situation, auf längere Sicht bringt jedoch die Umstellung von den bisherigen Systemen



## Welche Kosten dürfen als Betriebskosten verrechnet werden?

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

### Zulässige Betriebskosten

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

(Erhöhung nach 5-Prozentschwelle bzw. alle zwei Jahre) auf jährliche Erhöhungen eine systematische Schlechterstellung der betroffenen Mieter (*mehr dazu in diesem Heft ab Seite 12*).

Darüber hinaus fehlt für den größeren Teil des privaten Mietsektors (ungeregelte Mieten im sogenannten »Neubau«) weiterhin jegliche Regelung.

### Entlastungen nötig

Es braucht weitere Entlastungen für Mieter. »Wir setzen dort an, wo die Regierung stehengeblieben ist: Bei der Erkenntnis, dass die Wohnkosten zu hoch sind«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der MVÖ. »Es kann nicht sein, dass Mieter neben der Miete auch noch für Kosten aufkommen müssen, die sie gar nicht verursachen. Deshalb möchten wir einen Weg aufzeigen, der zwei Ziele miteinander verbindet: auf der einen Seite das Ziel, die Wohnkosten für Mieter zu senken und auf der anderen Seite lange bestehende und unzeitgemäße Ungerechtigkeiten zu beseitigen und damit für ein faireres

Miteinander beim Thema Wohnen zu sorgen.«

### Betriebskosten als »zweite Miete«

Die Betriebskosten stellen für Mieter in Österreich eine Art »zweite Miete« dar. Betriebskosten machen im privaten Mietsektor rund 25 Prozent der Netto-Gesamtmiete aus (*Quelle: Statistik Austria Tabellenband Wohnen 2021*). Zusätzlich zur eigentlichen Miete für die Wohnung werden im Rahmen der Betriebskosten also weitere Ausgaben auf Mieter überwält. Welche Kosten weiterverrechnet werden können, legt im geregelten Bereich – im Altbau sowie im geförderten Neubau – der sogenannte Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes (MRG) fest (*siehe Kasten links, Anm.: Im nicht geförderten Neubau sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Betriebskosten Vereinbarungssache.*)

### Betriebskosten steigen entlang der Teuerung

Betriebskosten-Abrechnungen sind für Mieter ein wichtiges Thema: rund ein Drittel der Beratungen und auch der Verfahren ►

der Mietervereinigung dreht sich um Betriebskosten.

Die Mietervereinigung erstellt Jahr für Jahr einen Betriebskostenspiegel. Aufgrund laufender Überprüfungen für Mitglieder gewinnt die MVÖ Einblicke in die Abrechnungen und kann einen Durchschnittswert für private Mietshäuser in Wien ermitteln.

Über die Jahre hat sich gezeigt, dass die Betriebskosten im Schnitt entlang der allgemeinen Teuerung gestiegen sind. So lag die Steigerung der Betriebskosten 2018 bei +2,8 Prozent (Allgemeine Teuerung 2018: +2,0%), 2019 bei +2,3% (+1,5%), 2020 bei +1,4% (+1,4%) und 2021 bei +1,3% (+2,8%). Die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche sind in diesem Zeitraum von rund 2,10 Euro auf 2,27 Euro gestiegen, das entspricht einer Erhöhung um 8,1% (+8,0%).

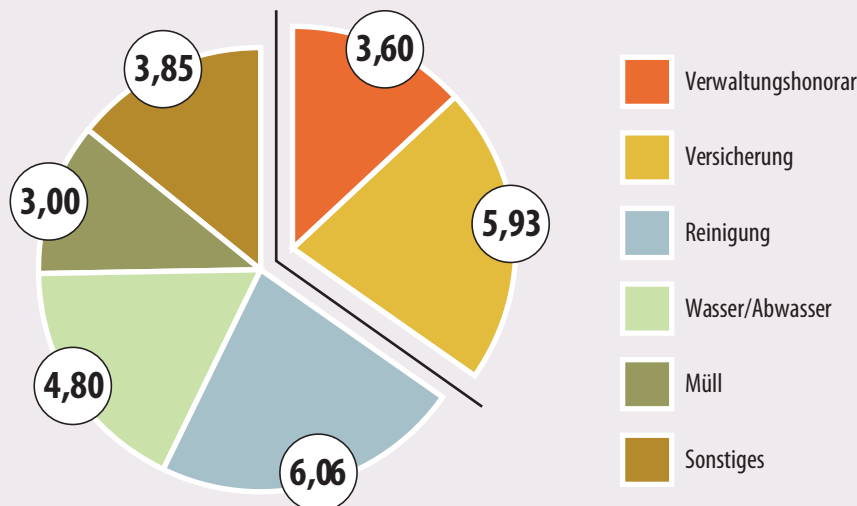
**Weitere Erhöhungen stehen bevor**

Es ist zu erwarten, dass sich die extreme Teuerung der Jahre 2022 (+8,6%) und 2023 (+7,8%) in den kommenden Jahresabrechnungen abbildet und die Betriebskosten kräftig ansteigen. Vor diesem Hintergrund käme eine Preisbremse jetzt zum richtigen Zeitpunkt.

Ausblick: was wir jetzt schon vorhersagen können, ist die Steigerung bei den Verwaltungshonoraren, die mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt sind. Diese steigen von 3,60 Euro im Abrechnungsjahr 2021 auf 4,35 Euro im Abrechnungsjahr 2023. Das ist eine Steigerung von 20,8%.

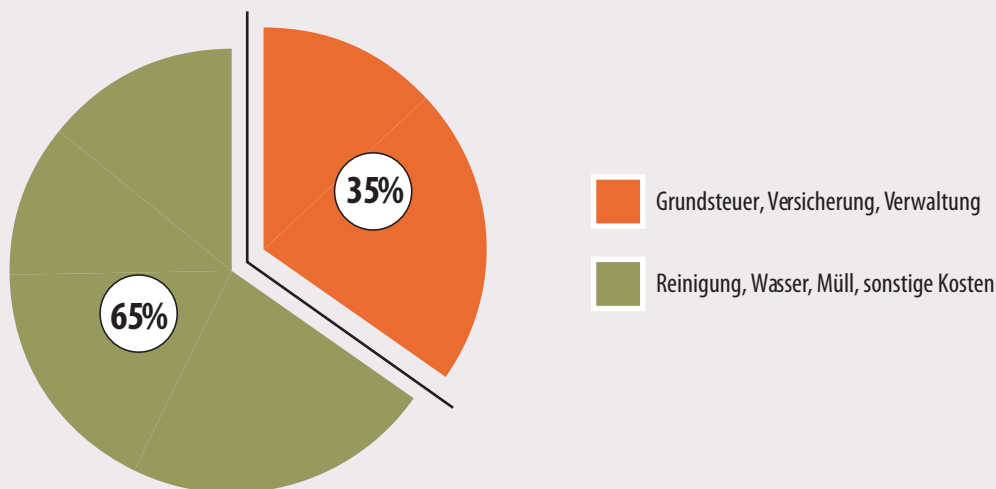
**Aufteilung der Betriebskosten**  
Der MVÖ-Betriebskostenspiegel zeigt nicht nur gesamte Durchschnittswerte, sondern auch Werte für ausgewählte Positionen und liefert Aufschlüsse über die Zusammensetzung

**Durchschnittliche jährliche Betriebskosten von Mietwohnungen in €/m<sup>2</sup> (netto) in Wien 2021**



Grafik – Werte aus BK-Spiegel der MVÖ 2021, private Zinshäuser ohne Lift. In Häusern mit Aufzügen sind 2021 zusätzlich 3,09 €/m<sup>2</sup> an Liftkosten angefallen.

**Betriebskosten: Verteilung ausgewählter Positionen in Prozent**



Grafik – Werte aus BK-Spiegel der MVÖ 2021, private Zinshäuser ohne Lift.

der Betriebskosten. Dabei zeigt sich, dass mehr als ein Drittel der gesamten Betriebskosten auf die Positionen Grundsteuer, Versicherung sowie Verwaltung zurückgeht.

»Es ist unfair, dass Mieter mit Zahlungen belastet werden, die eigentlich Hauseigentümer leisten müssten – dies betrifft Verwaltungshonorar, Versicherungsprämien und Grundsteuer«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien.

**Betriebskosten-Spiegel der MVÖ:**



mietervereinigung.at/  
News/841/60264/  
Betriebskostenspiegel-der-Mietervereinigung-Wien

**Die 1-2-3-Reform**

Die MVÖ fordert daher, dass

- 1. Grundsteuer,**
  - 2. Versicherungsprämien,**
  - 3. Verwaltungshonorar**
- aus dem Betriebskostenkatalog entfernt werden und nicht mehr den Mietern weiterverrechnet werden sollen. Im Detail:

**Grundsteuer ohne Grund**

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum von Grundstücken und deren Bebauung. »Die Grundsteuer ist mit dem



Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien und MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler bei der Pressekonferenz zum Thema 1-2-3-Reform in der MVÖ-Zentrale in Wien.

Eigentum verknüpft. Warum sollten Mieter, die Wohnung und Grund nicht ihr Eigentum nennen, diese Steuer für Eigentümer bezahlen«, fragt Hanel-Torsch.

**Die Mietervereinigung fordert daher: Die Grundsteuer für sein Eigentum soll künftig der Eigentümer bezahlen.**

#### Versicherungsprämien

Die Versicherungsprämien dienen dem Vermögensschutz des Vermieters. Auch hier haben die Mieter kein Mitspracherecht, was Auswahl und Umfang der Versicherung angeht. Sie haben keinen Vorteil aus Versicherungen, die das Haus versichern.

**Die Mietervereinigung fordert daher: Versicherungsprämien sollen künftig aus der Hauptmietzinsreserve beglichen werden.**

#### Verwaltungshonorar

Die Hausverwaltung wird vom

Vermieter eingesetzt – Mieter haben kein Mitspracherecht bei der Bestellung. Die Hausverwaltung vertritt die Interessen des Eigentümers gegenüber den Mietern.

»Es ist verfehlt, dass Mieter für die Interessenvertretung des Eigentümers aufkommen müssen. Umgekehrt kommt ja auch nicht der Vermieter für die Mitgliedschaft der Mieter bei einer Mieterschutzorganisation auf«, so Hanel-Torsch.

**Die Mietervereinigung fordert daher: Für das Verwaltungshonorar soll derjenige aufkommen, der die Dienstleistung nutzt – das ist der Vermieter.**

#### Nachzahlung

In der Praxis kommt es des Öfteren zu der kuriosen Situation, dass Mieter, die eine Wohnung beziehen, mit einer Nachzahlung der Betriebskosten der Vormieter belastet werden – sprich: die Mieter zahlen

Betriebskosten für einen Zeitraum, in dem sie die Wohnung noch gar nicht angemietet hatten. Das ist rechtlich gedeckt, sorgt aber regelmäßig für großes Unverständnis der Betroffenen.

**Die Mietervereinigung fordert daher: Hier müsste das Mietrechtsgesetz dahingehend reformiert werden, dass Zahlungen von denjenigen geleistet werden sollen, die im betreffenden Zeitraum die Wohnung auch tatsächlich genutzt haben. Das wäre mittels Stichtags-Abrechnungen möglich.**


#### 60 Euro Ersparnis im Monat

Die 1-2-3-Reform der Betriebskosten könnte rund 1 Million Mieter-Haushalte in Österreich rasch und nachhaltig entlasten. Mieter einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung im privaten Sektor würden sich rund 60 Euro pro Monat bzw. 720 Euro pro Jahr ersparen.

Unterstützen Sie unsere Forderungen:



[mietervereinigung.at/709/](https://mietervereinigung.at/709/)  
Jetzt-Mitglied-werden



# Der Richtwert-Schmäh: Wie aus 6,67 schnell mal 13,38 Euro werden

Die Mär der »billigen Richtwertmiete« hält sich hartnäckig. Billig ist einzig der Schmäh der Immo-Lobbyisten, wonach Altbaummieter in Wien »ja eh nur 6,67 Euro pro Quadratmeter zahlen«. Die Realität sieht nämlich ganz anders aus.



**W**er sich in Wien auf Wohnungssuche begibt, muss seine Preisvorstellungen vermutlich relativ schnell nach oben anpassen. Schlagzeilen wie »Der Richtwertmietzins steigt in Wien auf 6,67 Euro« sind nicht falsch – aber sie vermitteln (nicht immer ungewollt) ein völlig falsches Bild der aktuellen Situation.

Während im privaten Mietsektor in sogenannten »Neubauten« – vereinfacht gesagt Gebäude, die nach 1945 errichtet wurden – keine Preisgrenzen für den Mietzins gelten, gilt für Altbauten der Richtwertmietzins. Dieser wird ab dem Jahr 2025 aufgrund des Mietpreisdeckels der Bundesregierung jährlich um die Inflation erhöht – bis 2023 war dies noch alle zwei Jahre der Fall (*mehr dazu auf den Seiten 12 ff. in diesem Heft*).

### Die »günstigen« Richtwertmieten in Wien

Seit 1. Juli 2023 beträgt der Richtwertmietzins in Wien 6,67 Euro pro Quadratmeter, am höchsten ist der Richtwert allerdings in Vorarlberg mit 10,25 Euro pro Quadratmeter. In Österreich sind Altbauwohnungen durchschnittlich 72 Quadratmeter groß, was zur Annahme verleitet, dass man in Wien

für eine Wohnung dieser Größe 480,24 Euro Nettomietzins bezahlt. Zuzüglich der Betriebskosten (durchschnittlich rund 2,30 Euro pro Quadratmeter) und der Mehrwertsteuer von 10 Prozent macht das eine Bruttomiete von 712,62 Euro – was einem Quadratmeterpreis von 9,90 Euro entspricht.

Wie ein Rundblick auf diversen Immobilienplattformen zeigt, ist es aber praktisch unmöglich eine entsprechende Wohnung für diesen Preis zu finden. Wie kann das sein?

### Fair Wohnen auf Wohnungssuche

Fair Wohnen hat sich für diesen Artikel auf Wohnungssuche gegeben. Der Wunsch: 3 Zimmer, 75 Quadratmeter, gute Verkehrsanbindung und Altbau.

Nach einigen Klicks ist ein passendes Objekt gefunden: »Die traumhafte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Sie bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen«, heißt es in der Online-Anzeige. Traumhaft, gepflegt, komfortabel und entspannt – ein Volltreffer. Das möchten wir uns näher ansehen.

### Beispielwohnung in Wien-Währing

Die 74,2 Quadratmeter große Dreizimmer-Altbauwohnung befindet sich im 18. Bezirk, hat einen Balkon in der Größe von 0,9 Quadratmeter und wird für drei Jahre befristet für eine Gesamtmiete von 1.092 Euro angeboten. Das entspricht einem Brutto-Quadratmeterpreis von 14,72 Euro.

Was es hier allerdings noch zu beachten gilt: Wird eine Altbauwohnung befristet vermietet (mindestens 3 Jahre), muss vom Vermieter ein Befristungsabschlag von 25 Prozent berücksichtigt werden. In der Annahme, dieser gesetzlich vorgeschriebene Abschlag wurde in der angegebenen Bruttomiete in der Anzeige bereits abgezogen, würde diese Wohnung unbefristet monatliche Kosten von 1414,58 Euro verursachen – 19,06 Euro pro Quadratmeter (*Berechnung siehe Grafik unten*).

### Wildwuchs an Zuschlägen im Richtwertsystem

Wie sich anhand dieses Beispiels gut ablesen lässt, handelt es sich bei dem Richtwertmietzins von 6,67 Euro nämlich nicht um eine Höchstgrenze, sondern um die Berechnungsgrundlage der Miethöhe. Im Mietrechtsgesetz ▶

Mehr zum Richtwert in Wien und in den Bundesländern:



mietervereinigung.at/  
News/841/60247/  
Mietzinsserhoehung-und-  
Indexanpassung-2023

Beispielwohnung	Richtwert	€/qm <sup>2</sup>	Anzeige	€/qm <sup>2</sup>
Nettomiete für 74,2 qm <sup>2</sup>	494,91	6,67	1.173,06	11,86
<b>-25% Befristungsabschlag</b>	<b>- 123,72</b>		<b>- 293,27</b>	
Betriebskosten	170,66	2,30	112,93	1,52
Netto inkl. Betriebskosten	541,85	7,30	992,72	13,38
MwSt 10%	54,18		99,27	
Bruttomiete	<b>596,03</b>	<b>8,03</b>	<b>1.091,99</b>	<b>14,72</b>
<b>Brutto ohne Abschlag</b>	<b>732,13</b>	<b>9,87</b>	<b>1.414,59</b>	<b>19,06</b>

herrscht nämlich ein Wildwuchs an Zuschlägen – und das ohne feste Kataloge. Auch dem zukünftigen Mieter sind die Anzahl der Zuschläge selbst bei der Vertragsunterzeichnung des Mietvertrags oft unbekannt, da diese nicht aufgeschlüsselt werden müssen. Einzig der Lagezuschlag muss im Mietvertrag schriftlich festgehalten werden, diesem Thema widmen wir uns allerdings erst ein bisschen später.

Doch für welche Attribute dürfen eigentlich Zuschläge verlangt werden? Wir haben uns dutzende Verfahren, die Rechtsexperten der MVÖ in den letzten Jahren geführt haben, angesehen. Sachverständige haben viele verschiedene Zuschläge ventiliert; nachstehend eine Auswahl der am häufigsten verwendeten.

**Zuschläge**

- +1% Gegensprechanlage
- +1% Sicherheitstüre
- +5% Erstbezug n. Sanierung
- +5% sehr gute Belichtung
- +3% zentrales Vorzimmer
- +2% Geschirrspüleranschluss
- +10% Balkon/Terrasse
- +10% Grünblick u. Ruhelage
- +2,5% Hofruhelage
- +9,09% Lift

**Welche Zuschläge sind enthalten?**

Bei unserer Beispielwohnung sind definitiv einige dieser Zuschläge enthalten, denn die Nettomiete beträgt bereits 1.173,06 Euro anstatt der 494,91 Euro (reiner Richtwertmietzins). Ob die Zuschläge tatsächlich begründet bzw. rechtens verlangt werden, muss die Schlichtungsstelle oder ein

ZUSCHLAG

**+2%**

GALHCSUZ

**GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS**

Gericht entscheiden. Zur Entscheidungshilfe wird meist ein Gutachter herangezogen. Damit dies geschieht muss der Mieter allerdings selbst tätig werden und einen Antrag auf Mietzinsüberprüfung stellen.

**Abschläge**

Neben Zuschlägen müssen vom Vermieter auch Abschläge berücksichtigt werden. Der wichtigste und wohl auch bekannteste ist der Befristungsabschlag

ZUSCHLAG

**+10%**

GALHCSUZ

**BALKON**

von 25 Prozent, der auch in unserem Beispiel Anwendung findet. Auch für fehlende Heizung, fehlendes Bad/WC, überdurchschnittlich hohe Lärmbelastung oder unbrauchbare Flächen beispielsweise durch

ZUSCHLAG

**+9%**

GALHCSUZ

**LIFT**

Dachschrägen kann es zu Abschlägen kommen.

**Der undurchsichtige Lagezuschlag**

In den Wohnungsinseraten wird natürlich immer die »unschlagbare« oder »zentrumsnahe« Lage gelobt, dies geschieht al-

**Was ist eine Normwohnung?**

Seit 1994 gibt es die Normwohnung in Österreich. Diese Normwohnung entspricht einer Kategorie A Wohnung, ist mindestens 30m<sup>2</sup> groß, verfügt über WC, Bad, Vorraum, ein Zimmer und eine Küche sowie eine Zentralheizung. Für diese Normwohnung existiert ein Richtwert-Mietzins. Da der Richtwert auf Basis der geförderten Baukosten berechnet wird, hat er in jedem Bundesland eine andere Höhe.

ZUSCHLAG

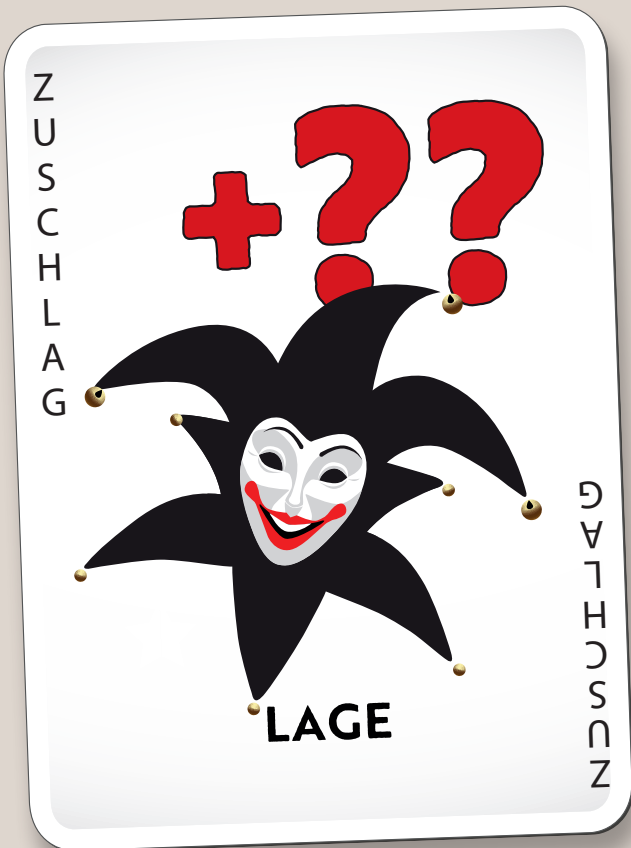
**+5%**

GALHCSUZ

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG**

lerdings nicht ohne Grund. Liegt das Gebäude nämlich »nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens« in einer besseren Lage als der Durchschnitt im Wiener Gemeindegebiet, so wird ein Lagezuschlag gewährt. Dieser Zuschlag errechnet sich

aus den Grundstückskosten. In Wien veröffentlicht die Magistratsabteilung 25 regelmäßig die von ihr errechneten Lagezuschläge - die Maximalbeträge sind online ersichtlich. In der Wiener Innenstadt beträgt der maximale Lagezuschlag derzeit über 16 Euro (!) netto pro Quadratmeter Wohnfläche.



Der Vermieter ist nicht verpflichtet die Höhe des Lagezuschlags im Mietvertrag offenzulegen. Der Mieter muss nur schriftlich im Mietvertrag über die maßgeblichen Umstände, die nach Ansicht des Vermieters einen Lagezuschlag rechtfertigen, informiert werden.

Bei Wohnungen, die sich in einem Gründerzeitviertel befinden, darf kein Lagezuschlag verrechnet werden.

#### Lagezuschlag höher als Basismiete

Im Fall unserer Beispielwohnung im 18. Bezirk beläuft sich der Lagezuschlag in dieser Umgebung auf maximal 5,30 Euro pro Quadratmeter (*Abfrage über den Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien am 9.2.2024*). Der Lagezuschlag allein macht also mehr aus als der reine Richtwert (abzüglich eines Befristungsabschlags von 25 Prozent läge dieser bei 5 Euro).

#### Dringender Reformbedarf

Derzeit ist es weder Mietern noch Vermietern möglich eindeutig zu entscheiden, ob Ab- oder Zuschläge korrekt berechnet wurden.

Die Mietervereinigung fordert von der Politik daher klare, nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen. In einem Zu- und

Abschlagskatalog sollen die Zuschläge auf maximal 25 Prozent vom Richtwert gedeckelt werden.

Defacto ist es kaum möglich, in Wien eine private Altbauwohnung zu finden, in welcher allein der reine Richtwertmietzins die Miethöhe ausmacht.



### **i** Vorsicht, Falle!

Es kommt immer wieder vor, dass die Betriebskosten in einer Wohnungsanzeige unplausibel niedrig angegeben werden, um den Eindruck einer niedrigeren Gesamtmiete zu erwecken. Meist drohen Mietern dann nach der ersten Betriebskostenabrechnung saftige Nachzahlungen und kräftig erhöhte Pauschalen.

Die Mietervereinigung errechnet jedes Jahr aufgrund hunderter Betriebskostenabrechnungen den Betriebskostenspiegel. Im Abrechnungsjahr 2021 betrug die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche in Häusern ohne Lift in Wien rund **2,27 Euro**.



# Leben im Hochhaus

Vor 70 Jahren fand der Spatenstich für das erste Wohn-Hochhaus Wiens statt. Heute zählt der Turm von Matzleinsdorf zu den legendärsten Gebäuden der Stadt. Fair Wohnen war zu Besuch bei einem langjährigen Bewohner.

Jeden Tag liegt ihm die halbe Stadt zu Füßen – seit 54 Jahren. Johann Nosko öffnet das Fenster und lässt *Fair Wohnen* den Blick genießen, vom Leopoldsberg über den Stephansdom, das Dächermeer der Innenstadt, die Wolkenkratzer der Donau-City bis zum aufragenden Ensemble des neuen Hauptbahnhofs. Früher, als dort noch der flache Südbahnhof lag, konnte man bis zum Braunsberg bei Hainburg sehen.

Das Hochhaus ist der markanteste Teil der städtischen Wohnanlage »Theodor-Körner-Hof« in Margareten. 1954 fand der Spatenstich für den ersten Wohnturm Wiens statt. Nosko, im Grätzl aufgewachsen, erinnert sich: »Das ganze Gelände war ein Heu- und Strohmart, nach dem Krieg ein Flüchtlingslager.

Es gab einen Sportplatz, daneben eine Feuerwehr, wir haben als Kinder zwischen den Ruinen gespielt. Wir waren eigentlich traurig, als es geheißen hat, dass da ein Gemeindebau errichtet wird.«

Nach Plänen der Architekten Ladislaus Hruska und Kurt Schlauss wuchs das Gebäude 68 Meter und 19 Stockwerke in die Höhe. Vom ersten bis zum 18. Stock liegen jeweils sechs Wohnungen zwischen 41 und 83 Quadratmeter. Im 19. Stock befand sich nach der Eröffnung 1957 noch ein Cafe-Restaurant mit Aussichtsterrasse, ein beliebter Treffpunkt. »Meine Frau ist bei der Hochzeit dorthin entführt worden«, erzählt Nosko. Das Lokal wurde später geschlossen, heute ist ein Büro dort untergebracht.

1970 ist der gelernte Schriftsetzer mit seiner Frau und zwei Kindern schließlich selbst in das Hochhaus eingezogen. 68 Quadratmeter, »eine gute Aufteilung.



Johann Nosko: »Man spürt eine gewisse Freiheit.«



Blick über die Wiener Innenstadt aus dem 11. Stock des Matzleinsdorfer Hochhauses



Eingangsbereich des Hochhauses mit Mosaik und ehemaliger Portie

Damals war das eine mondäne Sache, dass man hier wohnt.« Einige Prominente lebten hier, der spätere Wiener Bürgermeister Helmut Zilk, »Krone«-Herausgeber Hans Dichand, der langjährige Bundesminister Erwin Lanc, um nur drei zu nennen. Mondän war auch die besetzte Portierloge nebst dem Haupteingang, zwei Lifte plus Lastenaufzug sowie bauliche Details wie Mosaikfliesen, Terrazzoböden und Glasbausteine. Eine zentrale Heizungsanlage versorgte die Wohnungen mit Wärme, ein durchgehender Müllschacht in jedem Stock ließ den Abfall verschwinden.

2002 wurde das Hochhaus saniert, die Fassade gedämmt und Wärmeschutzfenster eingebaut. 2007 wurde eine Lärmschutzwand zum stark befahrenen Gürtel aufgestellt. »Die Dämmung und die Fenster sind toll«, sagt Nosko. Nur bei offenen Fenstern sei Verkehrs- und Baulärm von der nahe gelegenen Baustelle auszumachen.

»Man spürt eine gewisse Freiheit«, kommentiert Nosko den atemberaubenden Ausblick aus seiner Wohnung im 11. Stock des Matzleinsdorfer Hochhauses trocken und schließt das Fenster.



Portierloge



Süd- und Ostfassade des Hochhauses im Theodor-Körner Hof



Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien: »Wir helfen Mietern, zu viel Bezahltes zurückzufordern.«

# MVÖ erkämpfte über 2,5 Millionen Euro in Wien

Die Mietervereinigung Wien zieht für das Jahr 2023 Bilanz: Beratungen und Verfahren auf hohem Niveau, Mietzinsüberprüfungen stark nachgefragt.

**M**ehr als 2.550.000 Euro erkämpften die Mietrechtsexperten der Mietervereinigung (MVÖ) für ihre Vereinsmitglieder - Mieter und Wohnungseigentümer - im Jahr 2023 in Wien. Die zurückerstrittenen Beträge stehen zur Gänze den Mitgliedern zu, denn die Führung von Verfahren ist vom Mitgliedsbeitrag abgedeckt.

Insgesamt führten die MVÖ-Experten im Jahr 2023 in Wien 20.369 wohnrechtliche Einzelberatungen durch - 12.347 per Telefon, 7.092 persönlich und 930 online. Mit Februar erweiterte die MVÖ ihr Leistungsspektrum um unabhängige Energieberatungen; bis Jahresende wurden 139 persönliche und telefonische Einzelberatungen zu Energiefragen durchgeführt.

»Nach dem absoluten Rekordjahr 2022 hat sich die Anzahl der Beratungen heuer auf sehr hohem Niveau stabilisiert«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. »Durch die Welle an Mieterhöhungen im Frühjahr ist die Nachfrage nach Überprüfungen von Indexierungen stark angestiegen und unsere verfügbaren Beratungstermine waren über Wochen ausgebucht.«

Das Team der MVÖ-Experten wurde daher während des Jahres verstärkt, um rasche Beratungen und Verfahrensführungen zu garantieren.

## Hilfe bei Verfahren

Oft kommt es schon nach einer ersten Intervention der MVÖ-Experten beim Vermieter zu einer Lösung. Ist das nicht der Fall, leiten die Juristen Verfahren ein, um Mietern zu ihrem Recht zu verhelfen.

»Wie schon 2022 wurden auch

betrafen Betriebskostenabrechnungen. Die MVÖ-Juristen stehen den Mitgliedern darüber hinaus in sämtlichen Mietrechtsfragen zur Seite.

So ging es in 11 Prozent der Verfahren um die Durchsetzung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten und in 6 Prozent der



Rat und Hilfe finden Mieter im Servicecenter der Wiener Mietervereinigung in der Reichsratsstraße 15

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



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

2023 Mietzinsüberprüfungen stark angefragt«, erklärt Hanel-Torsch. »Nach wie vor werden auch im preisgeregelten Altbau zu hohe Mieten verlangt. Es lohnt sich daher, die Miethöhe genau prüfen zu lassen: Wir helfen Mietern, zu viel Bezahltes zurückzufordern.«

In 34 Prozent der Verfahren des letzten Jahres ging es um überhöhte Mieten, rund 32 Prozent

Fälle um Kautionen. Die restlichen Verfahren betrafen Themen wie Entschädigungs- oder Investitionsansprüche, Ablösen, Anerkennungen als Hauptmieter und Ähnliches.

In der Statistik nicht inkludiert sind Kündigungs- oder Mietzinsminderungsverfahren, bei denen die Mitglieder der MVÖ von externen Rechtsanwälten vertreten werden.

# Die EU macht Schluss mit Grünfärberei

Eine neue Richtlinie des Europäischen Parlaments schützt uns künftig vor missverständlicher Reklame. Es wird für Unternehmen schwerer Kosmetikartikel, Lebensmittel oder Kleidung als umweltfreundlich, nachhaltig oder klimaneutral zu bewerben, denn dafür braucht es in Zukunft generell einen Nachweis. Ein großer Erfolg für die Rechte der Konsumentinnen und Konsumenten.



EU-Abgeordneter Hannes Heide ist Oberösterreichs sozialdemokratischer Spitzenkandidat für die Europawahl 2024.

Natürlich, ökologisch, umweltfreundlich, viele Produkte tragen diese Bezeichnungen, aber sehr oft sind diese Behauptungen nicht bewiesen. Die Europäische Union möchte sicherstellen, dass alle Informationen über die Auswirkungen eines Produkts auf die Umwelt, die Langlebigkeit, die Reparierbarkeit, die Zusammensetzung, die Herstellung und die Verwendung durch überprüfbare Quellen gestützt werden. Mit überwältigender Mehrheit haben die Europaabgeordneten für ein Gesetz gestimmt, das dem sogenannten Greenwashing, also Marketingstrategien, die einen falschen Eindruck von den Umweltauswirkungen eines Produkts vermitteln, den Riegel vorschiebt.

## Schummelverbot bei der Klimabilanz

Strengere Regeln gelten auch für die Nutzung von Siegeln zur Nachhaltigkeit, besonders wenn es um die Klimaneutralität von Produkten geht. Die

Aufbesserung der Klimabilanz durch billige Zertifikate dürfen Unternehmen nicht mehr als positive Auswirkung ihrer Produkte auf das Klima verkaufen. »Die neuen Vorschriften stärken unsere Rechte als Verbraucherinnen und Verbraucher, fördern umweltfreundliche Entscheidungen beim Einkauf und die Kreislaufwirtschaft, in der Materialien wiederverwendet und recycelt werden«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

## Förderung der Langlebigkeit von Produkten

Nach EU-Recht gilt für Produkte eine Mindestgarantiezeit von zwei Jahren. Das Europäische Parlament möchte sicherstellen, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher über die Garantiezeit informiert sind, innerhalb derer sie eine Reparatur fehlerhafter Produkte auf Kosten des Verkäufers verlangen können. Mit den aktualisierten Verbraucherschutzvorschriften wird eine neue Kennzeichnung für Produkte mit einer verlängerten

Garantiezeit eingeführt. Gleichzeitig wird es ein Verbot geben unbewiesene Haltbarkeitsangaben in Bezug auf die Nutzungsdauer unter normalen Bedingungen zu machen, oder Produkte als Waren als reparaturfähig darzustellen, obwohl sie es nicht sind.

## 86% der Europäerinnen und Europäer stimmen zu

»Das Verbot der Grünfärberei zeigt, dass der Klimaschutz und der Green Deal zum Vorteil der Menschen in Europa gestaltet werden können«, sagt Heide. Die Entscheidung des Parlaments ist laut einer aktuellen Umfrage auch im Sinne der Verbraucherinnen und Verbraucher in Europa. Rund 86 % wünschen sich bessere Informationen über die Lebensdauer von Produkten. Neben Verbesserungen der Produktkennzeichnung und dem Recht auf Reparatur sollen auch Mindeststandards für das Ökodesign eingeführt, um nachhaltige, langlebige und



## i Europawahl

Ihre Stimme bei der Europawahl am 9. Juni zählt doppelt! Wählen Sie Ihre Partei & mit der Vorzugsstimme Ihren Kandidaten direkt ins Europäische Parlament.



## i Reparaturbonus ist wieder da!

Wer repariert statt wegwirft, wird mit bis zu 200 Euro Reparaturbonus belohnt. Dafür stehen Mittel in Höhe von 130 Millionen Euro aus dem »Next Generation EU«-Fonds, dem Wiederaufbauplan der Europäischen Union zur Verfügung. Das schont unser Geldbörserl, unterstützt regionale Betriebe und hilft Elektroschrott zu reduzieren. Vorübergehend musste das Klimaschutzministerium den beliebten Fördertopf wegen Betrugsverdachtsfällen schließen. Damit betrügerische Betriebe nicht länger vom Einreichen gefälschter Reparaturen profitieren können, wird die Förderung seit vergangenen Herbst direkt an die Kundinnen und Kunden ausbezahlt.

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

umweltfreundliche Artikel zu gestalten.

### Wettbewerbsvorteil in der Region

Nach dem Beschluss der Richtlinie im Jänner in Straßburg steht noch die Zustimmung des Europäischen Rats aus, danach haben die EU-Mitgliedsländer 24 Monate Zeit die Vorschriften in ihr nationales Recht zu übernehmen. Für die lokale Wirtschaft kann das Gesetz zur Nachhaltigkeit ein Wettbewerbsvorteil werden. Während billiger Chinaschrott in Zukunft in vielen Bereichen kaum die Standards einhalten könnte, haben regionale Unternehmen großteils einen Vorsprung und sind schon seit Jahren um ökologische Produktion und faktengetreue Vermarktung bemüht.

## Hannes Heide

ist seit 2019 Abgeordneter im Europäischen Parlament und tritt bei der Europawahl wieder als Spitzenkandidat für Oberösterreich an um sich weiter in den Ausschüssen für Regionalentwicklung, Kultur & Bildung sowie Korruptionsbekämpfung zu engagieren.



# Schauplatz MVÖ

Von international bis regional – Aktuelles aus der Bundes- sowie den Landes- und Bezirksorganisationen und der Öffentlichkeitsarbeit.

Wien

## Pressekonferenz zum Thema Betriebskosten

Die **1-2-3-Reform** der Betriebskosten machte die Mietervereinigung mittels einer Pressekonferenz Mitte Februar in der Wiener Zentrale publik. Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien und MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler skizzierten vor den laufenden Kameras die Grundzüge einer fairen Neuregelung der »zweiten Miete«. *Lesen Sie mehr dazu in diesem Heft ab Seite 20.*

Die Forderungen der MVÖ fanden große mediale Resonanz, Die Pressekonferenz konnten alle Interessierten auch via Livestream im Internet verfolgen.



Vorbereitung für die Pressekonferenz der MVÖ zum Thema Betriebskosten-Reform in Wien.

Wien

## Mahnwache und Info-Stand in Hernals

Die letzte MVÖ-Mahnwache des Jahres 2023 fand am 13. Dezember in Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus statt. Unsere Petition hat mit Jahreswechsel und mehr als 6.000 Unterschriften ein Ende gefunden, nachdem die Regierung ihren Mietpreisdeckel vorgestellt hat (*siehe Seite 12*). Wir haben uns mit einem offenen Brief und dem Appell, eine echte Mietpreisbremse einzuführen, an die Bundesregierung gewandt (*siehe Artikel Seite 16*).



Mahnwache der MVÖ in Kooperation mit der Volkshilfe in Wien 15.

Wien

## Mitgliederversammlung und Interessententreffen in Hietzing

Die **Bezirksorganisation** Hietzing lädt zu Mitglieder- und Interessententreffen am Samstag, 27. April, 10.00 Uhr in 1130 Wien, Wolkersbergenstraße 170.

Lernen Sie die Verantwortlichen vor Ort kennen, stellen Sie unseren Experten Ihre Fragen rund ums Wohnen im 13. Bezirk – wir freuen uns auf Sie in der Außenstelle der BO Hietzing!

Wien

## Interviews mit TV-Sendern

Elke Hanel-Torsch stand als Mietrechtsexpertin im Dezember für die ORF-Sendung »Hohes Haus«, im Jänner für einen Beitrag von W24 und im Februar für ein Interview im ORF-Magazin »Eco« vor den Fernsehkameras.

Die Beiträge wurden an verschiedenen Locations in der MVÖ-Zentrale in Wien aufgenommen und jeweils zeitnah ausgestrahlt.



Elke Hanel-Torsch vor der ORF-»Eco«-Kamera.



Die Wiener Vorsitzende im Gespräch mit dem TV-Sender W24.



Interview von Elke Hanel-Torsch für die ORF-Sendung »Hohes Haus«.

Wien

## Deutscher Mieterbund zu Besuch in Wien

Vier führende Mieterschützerinnen aus Deutschland waren im Februar zu Gast in der MVÖ-Zentrale in Wien. Die Kolleginnen aus Köln, Münschen, Frankfurt und Berlin tauschten sich mit Elke Hanel-Torsch, Georg Niedermühlbichler und Marisa Herzog-Perchtold von der MVÖ über Aktuelles aus.



Kolleginnen des Deutschen Mieterbundes zu Gast in Wien - das MVÖ-Team Marisa Herzog-Perchtold, Georg Niedermühlbichler und Elke Hanel-Torsch (v.r.)

# Servicestellen in Österreich

## Wien

### Zentrale Servicestelle

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

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

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

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

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

### 1110 Simmering

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

### 1120 Meidling

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

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 21. März, 18. April, 16. Mai, 20. Juni  
Tel: 0664/3615135  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

### 1140 Penzing,

**1150 Rudolfsheim-Fünfhaus**  
Mareschplatz 5  
Tel: 0676/6017756  
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at  
Beratungen jeden 2. und letzten Donnerstag von 17.30 bis 19.00 Uhr

### 1160 Ottakring

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

### 1170 Hernals

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

### 1180 Währing/1190 Döbling

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

### 1210 Floridsdorf

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

### 1220 Donaustadt

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

### 1230 Liesing

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

## Niederösterreich und Burgenland

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

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

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

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1  
Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr  
Tel: 050195-4300,  
Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at  
Homepage: www.mietervereinigung.at  
Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



### BEZIRK LIEZEN

#### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr  
Termine: 18. März, 15. April, 27. Mai

### BEZIRK LOEBEN

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

#### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter 0676/6882863

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

### BEZIRK MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr  
Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

### BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr  
Termine: 5. März, 2. April, 7. Mai

### BEZIRK WEIZ

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 25. März, 22. April, 27. Mai

### BEZIRK LEIBNITZ

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr  
Termine: 12. März, 9. April, 14. Mai

### BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr  
Termine: 14. März, 11. April, 2. Mai

### BEZIRK VOITSBERG

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24  
Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr  
Termine: 12. März, 9. April, 14. Mai und nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6062434

### STUDENTEN

#### Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 13. März, 10. April, 8. Mai

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 21. März, 25. April, 23. Mai – jeweils 10.00–13.00 Uhr.  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at  
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

## Tirol

#### Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9  
Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14  
E-Mail: tirol@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

#### Kufstein

Unterer Stadtplatz 11 (im "KISS", 1. Stock), 6330 Kufstein  
Telefon: 0676/953 25 46  
Sprechstunden jeweils von 16 bis 19 Uhr am: 4. April, 2. Mai, 20. Juni, 4. Juli

## 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

## Oberösterreich

#### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11  
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61  
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30–12.00 Uhr, Mo und Mi auch 14.00–16.30 Uhr, Terminvereinbarung ist notwendig. Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr beim Verein »Migrare - Zentrum für MigrantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und 5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mietervereinigung zur Verfügung.

#### 4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500  
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

#### 4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock  
Tel: 05/7726-1200, Öffnungszeiten: 14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

#### 4560 Kirchdorf an der Krems

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

#### 4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 23-25  
Telefon: 05/7726-4611  
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

#### 4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)  
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr

#### Ried im Innkreis

Bahnhofstraße 53  
Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Monat  
Tel.: 05/7726 4910  
Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten!

## Kärnten

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

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Ich habe eine Altbauwohnung angemietet. Von mir wurde für die Erstellung des Mietvertrages eine Vertragserrichtungsgebühr verlangt. Ist das überhaupt zulässig?

## ANTWORT

Diese Gebühr wurde Ihnen zu Unrecht verrechnet. Im Vollenanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sind diese Kosten nämlich durch das Verwaltungshonorar abgedeckt. Das Verwaltungshonorar muss von den Mietern im Rahmen der Betriebskosten bezahlt werden. Sie können die von ihnen bezahlte Vertragserrichtungsgebühr im Zuge eines wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens vor der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht zurückfordern.

## FRAGE

Mein befristeter Mietvertrag endet am 30. April. Meine Vermieterin hat einer Vertragsverlängerung nicht zugestimmt. Bis jetzt war es mir nicht möglich eine neue Wohnung zu finden. Was passiert wenn ich die Wohnung einfach nicht verlasse? Ich wäre ja sonst obdachlos.

## ANTWORT

Wenn sie einfach nicht ausziehen, wird die Vermieterin wahrscheinlich eine Räumungsklage gegen sie einbringen. Diese muss binnen 14 Tagen nach dem Endtermin erhoben werden. Sollte die Vermieterin nichts unternehmen und ihre Mietzinszahlungen weiterhin annehmen, dann handelt es sich um eine stillschweigende Verlängerung des Vertrages. In diesem Fall gilt das Mietverhältnis einmalig um 3 Jahre verlängert. Da Ihre Vermieterin aber schon angekündigt hat, dass es ihr Wunsch ist dass das Mietverhältnis endet wird sie wohl rechtliche Schritte einleiten. Dies wird für sie als Mieter zusätzliche Kosten verursachen.

## FRAGE

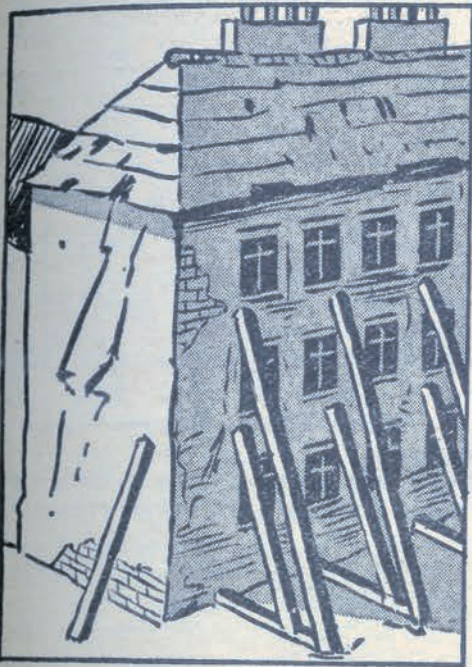
Ich bin Mieter eines Geschäftslokals im 4. Bezirk. Meine Miete ist in den letzten Jahren massiv gestiegen. Ich habe gelesen es gibt einen Mietpreisdeckel. Warum wurde meine Miete dann heuer im Jänner schon wieder erhöht?

## ANTWORT

Der von der Bundesregierung beschlossene Mietpreisdeckel gilt leider nicht für alle Mietverhältnisse. Unter anderem sind auch Geschäftsraum-mieten nicht davon umfasst. Uns erreichen viele verzweifelte Anfragen von keinen Unternehmer:innen die ob der gestiegenen Mieten nicht mehr wissen wie es in Zukunft weitergehen soll. Wir werden uns als Mietervereinigung weiterhin vehement dafür einsetzen, dass die schwarz-grüne Bundesregierung endlich eine echte Mietpreisbremse beschließt, von der alle Mieter in diesem Land profitieren.

## Keine Wohnungsnot mehr in Wien?

Die letzte amtliche Häuser- und Wohnungszählung wurde im Jahre 1971, mit Stichtag 12. Mai 1971, durchgeführt. Das Ergebnis dieser Zählung beweist eindeutig, wie unrecht diejenigen haben, die behaupten, es gäbe in Wien keine Wohnungsnot mehr.

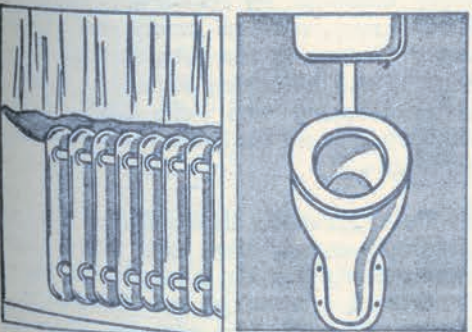


Wir bringen nachstehend das Ergebnis dieser Zählung, wobei wir die Zahlen auf 1000 beziehungsweise abrunden.

In Wien gab es zum Stichtag 782.000 Wohnungen, davon waren 709.000 dauernd bewohnt und 73.000 (9 Prozent) gänzlich oder zeitweise leerstehend.

72.000 (9 Prozent) der Wohnungen sind in Häusern, deren Baujahr nicht mehr eruierbar ist, 101.000 (13 Prozent) in Häusern, die vor 1880 errichtet wurden, und 297.000 (38 Prozent) in solchen, die zwischen 1881 und 1918 erbaut wurden. Das heißt, 60 Prozent des gesamten Wiener Wohnungsbestandes wurden vor 1918 errichtet!

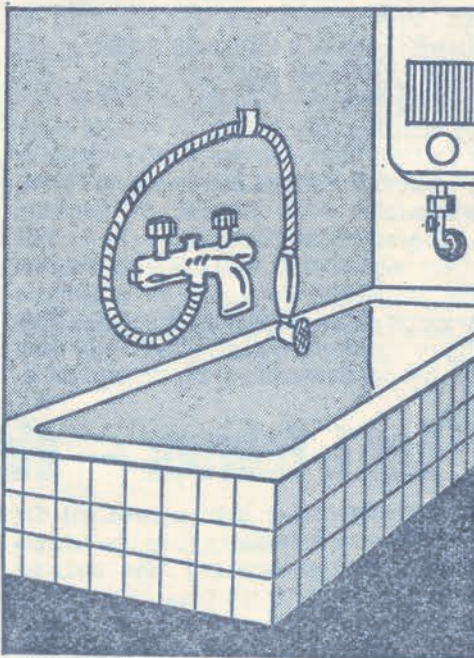
Von den bewohnten Wohnungen haben 230.000 (32 Prozent) einen Wohnraum und 259.000 (36 Prozent) zwei Wohnräume. Mehr als zwei Drittel aller Wiener Wohnungen haben also nur einen oder zwei Wohnräume!



Mit Zentralheizung, Bad und WC sind lediglich 56.000 (8 Prozent) aller bewoh-

ten Wiener Wohnungen ausgestattet, 284.000 (40 Prozent) haben Bad und WC, 133.000 (19 Prozent) nur WC und 92.000 (13 Prozent) nur Wasser innerhalb der Wohnung. **147.000 (21 Prozent) bewohnte Wohnungen haben nicht einmal Wasserentnahme innerhalb der Wohnung!**

Wenn man berücksichtigt, daß praktisch alle nach dem Jahre 1918 errichteten Wohnungen Wasser und WC innerhalb der Wohnung haben, kommt man drauf, daß 47 Prozent des Wohnungsaltbestandes (vor 1918 erbaut) das WC am Gang beziehungsweise im Hof haben! Und wenn man einen Durchschnitt von  $1\frac{1}{2}$  Personen pro Altwohnung annimmt (nicht in allen alten schlechten Wohnungen wohnt nur eine Person), dann kommt man drauf, daß in 239.000 alten Wohnungen fast 360.000 Menschen leben müssen, die nicht einmal den geringsten Wohnungskomfort, nämlich ein WC in der Wohnung haben! Weit mehr als die Hälfte davon nicht einmal das Wasser! Und da redet man davon, daß es keine Wohnungsnot mehr gibt? Oder man redet, daß es „nur mehr eine qualitative Woh-



nungsnot“ gäbe und tut so, als ob diese nicht das gleiche Übel wäre wie ein Fehlbestand. Es mögen nur alle diejenigen, die so argumentieren, einmal in eine Bassenawohnung, bestehend aus Zimmer und Küche mit Wasserleitung und WC am Gang, einziehen und dort einige Zeit leben – dann werden diese Menschen anders reden!

Nun kann man es aber nicht dabei bewenden lassen, diese Mißstände nur aufzuzeigen. Was soll oder was muß geschehen, um diese Zustände so rasch als möglich zu beseitigen? Das Gerede von der Modernisierung der Althäuser glaubt fast niemand mehr, und Fachleute wissen,

daß die Modernisierung eines alten, primitiv gebauten Bassenawohnungen-Hauses meist technisch nicht möglich ist oder mehr kosten würde als ein Neubau. Jeder Laie kann sich leicht vorstellen, daß bei einer Modernisierung eines solchen alten Hauses nicht mehr übrigbleiben würde als die Umfassungsmauern. Nur Leute, denen diese Art von Wohnhäusern kein Begriff ist, können von einer Modernisierung dieser alten Bruchbuden, wo meist nicht nur die Holztramdecken, sondern auch alles andere einschließlich des Stiegenhauses kaputt ist, reden.

Man soll also die Menschen, die in solchen Häusern zu wohnen genötigt sind, nicht frozeln, sondern bei echten Lösungsmöglichkeiten mithelfen. Und eine echte Lösungsmöglichkeit kann nur die langsame Erneuerung unserer Stadt sein. Die alten abgewohnten und kulturell wertlosen Wohnhäuser müssen behutsam, unter äußerster Rücksichtnahme auf die in diesen Häusern wohnenden meist alten Menschen, beseitigt und durch neue, den heutigen Erfordernissen entsprechende Wohnungen ersetzt werden, wobei selbstverständlich darauf Bedacht genommen werden muß, daß diese Wohnungen auch für die Menschen, die ihr bisheriges Obdach räumen müssen, erschwinglich sind. Es ist dies eine Aufgabe aller dafür Verantwortlichen in unserer Stadt, und derjenige, der sich dieser Aufgabe zu entziehen versucht, macht sich mitschuldig am Weiterbestand der derzeitigen absolut unbefriedigenden Wohnungssituation in der Bundeshauptstadt.

### Aus dem Parlament Gegen Grundstückspekulation und Baupreisinflation

Angesichts der gigantischen Spekulation auf dem Grundstücksektor und der riesigen Baupreissteigerungen müsse man die Überlegung anstellen, den Wohnungsbau dem kapitalistischen System zu entziehen, erklärte Abgeordneter Kittl (SPÖ) in der Budgetdebatte über das Kapitel Bauten und Technik im Parlament. Kittl unterstrich das Recht der Menschen auf eine eigene Wohnung, das höher einzustufen ist als absolutes Gewinnstreben.

Abgeordneter Pölz (SPÖ) berichtete, daß es gelungen sei, bei einem Wohnbauvorhaben in zweiter Ausschreibung den Quadratmeterpreis um 1000 Schilling zu senken. Der burgenländische Abgeordnete Babanitz (SPÖ) stellte als Vertreter der Gewerkschaft Bau-Holz fest, daß das Bautenbudget gut dotiert sei.

Es sei Vorsorge für eine kontinuierliche Beschäftigung getroffen. Hinsichtlich des Bodenbeschaffungs- und Assanierungsgesetzes forderte Babanitz die Opposition auf, bald ein klares Bekenntnis abzugeben, ob man zu einem gemeinsamen Gesetz werde kommen können. Einem Gesetz, das der Spekulation freien Lauf läßt, werde die Regierungspartei allerdings nie zustimmen.

**JETZT NEU**

# **Energieberatung**

bei der Mietervereinigung Wien

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

**Garantiert gut beraten und gut vertreten.**