



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Warum Strom und Gas wieder teurer werden

Luxus Energie

**Eine(r) wie alle
und alle für sich**
Debatte um den Speckgürtel

**Staatsbetrieb
serviert Mieter ab**
Profite mit Befristungen

**41.000 Euro für
Mieterin erkämpft**
Mit Hilfe der MVÖ

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

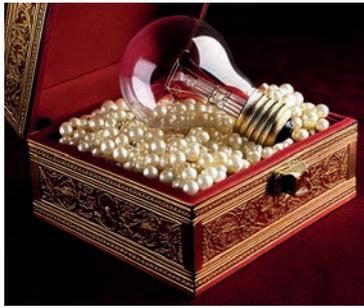


**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

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



Luxus Energie
Warum und wohin die Energiepreise heuer erneut steigen.
Seite 14

»Den Menschen fehlt das Geld für den Konsum«
Jurist und Soziologe Nikolaus Dimmel im Interview über leistbares Wohnen.
Seite 4



»Wir führen seit Jahren einen Kampf gegen die Teuerung«
Wiens Bürgermeister Michael Ludwig im Interview über seine Pläne zur Sicherung der Lebensqualität in der Stadt.
Seite 18

Problemfeld Bebauung und Bodenversiegelung	10
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark	
MVÖ erkämpft 41.000 Euro für Mieterin	12
Aktueller Fall der Mietervereinigung Wien	
Staatsbetrieb serviert Mieter ab	22
Profite mit befristeten Verträgen	
Eine(r) wie alle und alle für sich	24
Woher kommt die Lust am Einfamilienhaus?	
Mietervereinigung gibt's jetzt auch zum Anhören	27
Hören Sie rein!	
MVÖ erkämpfte über 2,7 Millionen Euro in Wien	28
Mehr als 20.000 Beratungen	
Die Wohnungskrise europaweit anpacken	30
Hannes Heide zum Sonderausschuss des Europa-Parlaments	
Plus:	
Schauplatz MVÖ ... 34	Wie ist das eigentlich? ... 38
Servicestellen ... 36	



Liebe Leserin, lieber Leser,

Tag für Tag werden in Österreich fast 12 Hektar Boden verbaut – das entspricht etwa 17 Fußballfeldern. Bis zum Beginn der Corona-Krise wurden hierzulande pro Tag 47 Einfamilienhäuser auf »grüne Wiesen« gesetzt (*lesen Sie mehr dazu ab Seite 24 in diesem Heft*). Wenn wir in diesem Tempo weitermachen, dann gibt es in Österreich in 200 Jahren keine Agrarflächen mehr.

Gleichzeitig stehen laut Daten des Umweltbundesamtes rund 40.000 Hektar an Industrie-, Gewerbe- und Wohnbauten leer – das entspricht etwa der Gesamtfläche der Stadt Wien. Flächenfraß und Leerstand haben aller scheinbaren Gegensätzlichkeit zum Trotz einen gemeinsamen Nenner: sie nähren sich von Spekulation mit Grund und Boden.

Steigende Grundstückspreise sind die Hauptursache für steigende Immobilienpreise. Deshalb hat Bodenpolitik unmittelbar mit der Leistbarkeit von Wohnraum zu tun, und deshalb brauchen wir wirksame Instrumente für leistbares Wohnen wie Widmungskategorien für sozialen Wohnbau oder Baurechtsverträge statt Baulandverkäufe. Diese Instrumente müssen im Wortsinn von Grund auf gedacht und in glasklare Regelungen gegossen werden.

Zu diesem Themenkomplex haben wir zwei spannende Interviews im Heft. Wiens Bürgermeister Michael Ludwig erklärt die neue Bauordnung (*lesen Sie mehr ab Seite 18 in diesem Heft*) und der Salzburger Universitätsprofessor Nikolaus Dimmel regt zahlreiche gesetzliche Änderungen an (*lesen Sie mehr ab Seite 4 in diesem Heft*).

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM

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

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

Druckauflage: 26.500 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2024)



Coverfoto: Adobe Firefly KI, Prompt MVÖ
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.

»Den Menschen fehlt das Geld für den Konsum«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit dem Juristen, Soziologen und Politikwissenschaftler Nikolaus Dimmel über leistbares Wohnen, warum die Indexierung von Mietverträgen ungerechtfertigt ist und was gegen Befristungen spricht.

Georg Niedermühlbichler: Wohnen wird immer teurer, die Mieten sind in den letzten Jahrzehnten ja deutlich stärker gestiegen als die Einkommen. In den letzten Jahren sind auch die Energiepreise explodiert. Wie lässt sich aus Ihrer Sicht Wohnen wieder leistbarer machen?

Nikolaus Dimmel: Nur durch ein Bündel von Maßnahmen, das weit über das Instrument der Mietpreisbegrenzung oder eines Analogons zum Kategoriemietzins funktionieren kann und muss. Die Immobilienpreise in Österreich steigen aufgrund einer anhaltenden Spekulationstätigkeit – bei gleichzeitiger Untätigkeit der Landesgesetzgeber, die bestehenden rechtlichen Spielräume auszunutzen, wie etwa in Tirol, wo 3.000 Hektar gewidmetes Bauland einfach spekulativ nicht bewertet werden. Das führt zu einer Art künstlicher Verknappung im gebauten Wohnraum. Das ist der eine Punkt.

Der zweite Punkt ist, dass wir davon ausgehen müssen, dass es einen

erheblichen Anteil an Leerstand, also spekulativ nicht genutztem Wohnraum gibt – das erkennt man auch an der hohen Zahl von Zweit- und Nebenwohnsitzen. In Salzburg kann man davon ausgehen, dass der Leerstand 10 Prozent erreicht. Bei gewerblichen Bauträgern standen 12 Prozent leer oder wurden als Zweitwohnsitze verwendet. Studien kommen zum Befund, dass von 92.000 Wohnungen 12.000 nur teilweise oder gar nicht genutzt werden. Salzburg ist ein griffiges Beispiel für die Fehlnutzung von Wohnraum, weil viele Eigentümerinnen aus Deutschland ihre Wohnungen nur ein- oder zweimal im Jahr nutzen, ansonsten aber leerstehen lassen.

Wir sehen in vielen größeren Kommunen in Europa Zwischenmietmodelle, bei denen die öffentliche Hand als sicherer Mieter für nicht genutzte Wohnungen auftritt und diese dann untervermietet. Diese Modelle werden in der Praxis aber nur unzureichend angewendet. Die prekäre Versorgung mit leistbarem Wohnraum wiederum hat

i Zur Person

Prof. DDr. Nikolaus Dimmel, Jurist, Soziologe, Politikwissenschaftler, Geschäftsführer von InnoSozial in Salzburg, lehrt an der Universität Salzburg, zuletzt erschienen: *Dach über dem Kopf. Wohnungsfragen in DACH-Gesellschaften.* ÖGB Verlag, Wien 2024; *Armut in der Krisengesellschaft,* Löcker Verlag, Wien 2024.

eine ganze Reihe von Gründen, ich nenne davon nur zwei. Erstens: die österreichische Bundesverfassung kennt keinen Legalbegriff der kommunalen Daseinsvorsorge. Es bleibt also den Kommunen überlassen, entsprechende wohnungspolitische Schritte zu setzen. Die Stadt Wien etwa hat das in ihrer Stadtverfassung als Aufgabe der öffentlichen Hand verankert. Aber weder in den Landesverfassungen noch



in den übrigen Statutarstädten gibt es eine Verpflichtung der Gemeinden zur Schaffung von Wohnraum. Es wäre also Aufgabe des Verfassungssetzgebers zu sagen: pro tausend Einwohner müsst ihr so und so viele Wohnungen pro Jahr errichten lassen, und zwar im Wesentlichen als Gemeindewohnungen oder als Wohnungen mit einem Zuweisungsrecht der öffentlichen Hand.

Das bringt mich zum zweiten Punkt: was die Leistbarkeit betrifft, so sehen wir, dass Gemeindewohnungen und gemeinnützig errichtete Wohnungen günstiger sind als jene, die am freien Mietwohnungsmarkt disloziert sind. Ungefähr die Hälfte der Menschen in Österreich wohnt im Eigentum, die andere Hälfte zur Miete, wobei knapp 7 Prozent Gemeindewohnungen und knapp 17 Prozent Genossenschafts-

gegeben, inwieweit das zulässig ist oder nicht. Ich halte es für vernünftig, grundsätzlich darüber nachzudenken, die Gemeinden in die Lage zu versetzen, leistbare Gründe zu akquirieren.

Man könnte es dem Südtiroler Modell gleich tun, wo ab einer bestimmten Flächengröße Abtretungsverpflichtungen oder Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen Hand zu einem bestimmten Preis festlegt sind. Dann bleibt noch die Möglichkeit, dass die öffentliche Hand Wohnungen durch eigene Gesellschaften errichten lässt. In Salzburg wird derzeit debattiert, ob die Stadt eine eigene kommunale Wohnbaugesellschaft gründen soll, damit die Gewinne, die sonst von Privaten erwirtschaftet werden, in der öffentlichen Hand bleiben und zugleich Wohnungen als öffentliches Vermögen geschaffen werden.

Entscheidung. In Salzburg etwa wurde politisch entschieden, die Stieglgründe nur zu einem Drittel im Bereich des geförderter Wohnbaus zu entwickeln. Zwei Drittel sind privat, spekulativ und hochpreisig errichtet und steigern die Quote der Vorsorgewohnungen.

Was ist der Effekt dieser Politik, abgesehen von der Stadtflucht der Durchschnittsverdienerinnen, die dann von den Umlandgemeinden in die Stadt pendeln? Der Effekt ist, dass der Bodenmarkt sich an der Rendite des Wohnungsmarktes für Besserverdiener orientiert. Deren Haushalte weisen eine hohe Preiselastizität auf. So wurde gegenüber dem Salzburger Unfallkrankenhaus eine Luxusimmobilie hingestellt, bei der Quadratmeterpreise in Höhe von 20.000 - 21.000 Euro bezahlt wurden. Die weitere Folge war, dass sich private Errichter an diesen Renditen orientieren, während Grundeigentümer natürlich versuchen, einen maximalen Preis für ihren Baugrund zu realisieren. Daher werden inzwischen Grundpreise von mehr als 2.000 Euro pro Quadratmeter lukriert. Wenn man also einen privaten Markt unreguliert lässt und sogar noch politische Anreize setzt, hochpreisige Immobilien zu entwickeln, so hat da für den gesamten Wohnungsmarkt einen Kamineffekt nach oben erzeugt, weil dann auch die Mietpreise nach oben ziehen.

Eine weitere mit der Steigerung der Wohnkosten verbundene Thematik ist, dass der Gesetzgeber in Österreich keine entsprechenden mietrechtlichen Eingriffe vorgenommen hat, um die Mieten zu begrenzen. Während der Corona-Pandemie und der durch die EU-Sanktionen ausgelösten Inflationsskizze hat es ja mehrere europäische Länder gegeben, die solche Eingriffe vorgenommen haben. In Österreich war das nicht der Fall. Meines Erachtens gibt es jedoch keine verfassungsrechtliche Rechtfertigung dafür, Mieten nicht zu deckeln. Zwar haben wir in Österreich mit § 363 ABGB einen sehr liberalen Eigentumsbegriff. Dass sich daraus ein Nichtstun des Gesetzgebers rechtfertigt sehe ich nicht. Man hat mit dieser Vorgehensweise eben die Interessen der Eigentümer, des Haus- und Grundbesitzerbundes gewahrt. Wir haben in Österreich zwar



Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Nikolaus Dimmel.

wohnungen sind. Knapp 20 Prozent sind Hauptmieten am freien Markt. Man kann also zum Befund kommen, dass es ein Missverhältnis gibt zwischen dem freien Markt und gemeinnützig errichteten und Gemeindewohnungen. Eine probate Antwort wäre, dass man den relativen Anteil der gemeinnützig errichteten Wohnungen und der Gemeindewohnungen erhöht und den privaten Wohnungsmarkt gewissermaßen zurückdrängt. Dazu gibt es eine ganze Reihe von Instrumenten, wie zum Beispiel die Schaffung von Vorbehaltsflächen oder Vorkaufsrechten der öffentlichen Hand. Es hat eine lange verfassungsrechtliche Debatte

Worin liegen die Ursachen der enormen Steigerung der Wohnkosten?

Die Rechtsordnung räumt zu viel Spielraum für Immobilienspekulation ein und gibt zu wenig Handhabe für regulierende Eingriffe in den Markt. Wie gesagt gibt es im Grunde genommen zu wenig kommunalen und zu wenig gemeinnützig errichteten Wohnraum. Die Bodenspekulation trägt dazu, bei, dass Baugrund so teuer geworden ist, dass Bauträger Wohnraum nur für Besserverdienende errichten. Davon sind auch gemeinnützige Bauträger betroffen. Die Verwertung von Liegenschaften ist eine politische

kein Sozialstaatsgebot in der Verfassung. Trotzdem gibt es rechtspolitischen Spielraum. Schon Art. 5 des Staatsgrundgesetzes besagt ja, dass es zwar eine verfassungsgesetzlich gewährleistete Eigentumsgarantie gibt, dass aber Eigentum ganz allgemein belastet oder enteignet werden darf. Das gilt, so lange dieses dem Eigentümer zugunsten der Allgemeinheit auferlegte Opfer nicht über das zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe unbedingt notwendige Ausmaß hinausgeht. Und öffentliche Aufgabe ist die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Das Privateigentum ist also nicht sakrosankt. Das erkennt man auch anhand von Art. 17 der Grundrechtecharta der EU. Diese Bestimmung besagt, dass die Nutzung des Eigentums gesetzlich geregelt werden kann, soweit dies für das Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Im Weiteren gab es auch in der Judikatur des EuGH Anhaltspunkte, um das Eigentum mit sozialer Aufgabenstellung zu belasten. Es gibt also einen europarechtlichen Spielraum, aber der wird nicht genutzt. Schließlich hat Österreich zwar die Europäische Sozialcharta ratifiziert, dort aber nicht das Grundrecht auf Wohnen. Das kann man freilich jederzeit nachholen.

In fast allen Mietverträgen findet sich eine sogenannte Indexklausel. Die Höhe der Miete wird an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt und dann zur Wertsicherung herangezogen. Ist eine solche Koppelung überhaupt gerechtfertigt?

Nein, sie ist sachlich nicht zu rechtfertigen. Diese Koppelung ist verteilungspolitisch schlicht verrückt, ein Perpetuum mobile. Denn im VPI werden neben Energie- oder Lebensmittelpreisen auch die Mietpreise eingerechnet. Umgekehrt steigen die Mieten, sobald der VPI über einen Referenzwert gestiegen ist, und wenn dann der VPI aufgrund steigender Mieten gestiegen ist, steigen die Mieten weiter nach oben hin, und zwar unbegrenzt. Dieser Mechanismus ist ein Teil der Erklärung, warum sich die Mieten von der Entwicklung der Nettoeinkommen abgekoppelt haben. Sozial- und wohnungspolitisch ist das ein Desaster, weil hier Mieten lukriert werden, welche überhaupt nichts mehr mit

den Errichtungskosten und ihrer Diskontierung durch laufende Mieteinnahmen zu tun haben. Die Vermieter lukrieren gewissermaßen Übergewinne. In Deutschland zeigte die Berliner Enteignungsdebatte, dass am Ende dieser Entwicklung Menschen stehen, die mehr als 50 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Dabei sollte man nicht übersehen, dass die Europäische Kommission die Wohnkostenüberlastungsgrenze mit 40 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens festgelegt hat. Blicken wir auf



Nikolaus Dimmel beim Interview in der MVÖ-Zentrale.

den freien Mietwohnungsmarkt, dann bewegen wir uns in Österreich auf eine Situation zu, wo 40 Prozent der Haushalte diese Wohnkostenüberlastungsgrenze erreicht haben. Hier muss der Gesetzgeber handeln.

Absehbar ist, dass die Energiepreise hoch bleiben. Weil sie wie gesagt in den VPI einfließen treibt das die Mieten weiter nach oben. Ich plädiere in diesem Zusammenhang für eine rigide Begrenzung der Mietpreise, als einen Deckel oder eine Obergrenze, die nicht durchbrochen werden darf. Anders kann man diese Herausforderung nicht bewältigen. Wenn nun private Vermieter sagen, sie könnten ihr Haus mit den laufenden Mieteinnahmen nicht entsprechend instand halten, dann zwingt das zu einer Adjustierung der Regelungen über die Erhaltungsbeiträge. Wir haben ja jetzt schon gesetzlich verankerte Möglichkeiten, in Sanierungsfällen die

Mieten vorübergehend zu erhöhen. Die Instrumente sind also vorhanden. Man muss hier nichts Neues erfinden. Schließlich ist festzuhalten, dass die Indexierung in ihrer gegenwärtigen Form schlicht eine politische Entscheidung darstellt. Miete und VPI zu koppeln ist jedoch nirgendwo vorgegeben oder geboten. Daher ist es ganz einfach eine Entscheidung des einfachen Gesetzgebers diese Kopplung abzuschaffen.

Seit dem Jahr 2000, unter der damaligen schwarz-blauen Bundesregierung, ist es in Österreich möglich, eine Wohnung beliebig oft an denselben Mieter befristet zu vermieten. Das bedeutet für Mieter einen Verlust von Rechten. Was spricht aus Ihrer Sicht für die Abschaffung der Befristung?



Alles. Das Instrument der Befristung ist ein Ausbeutungsinstrument. Vorwiegend kommt die Befristung in zwei Bereichen des Mietwohnungsbestandes vor. Einmal dort, wo die Mietzinsbildung aufgrund der Lagezuschläge flexibel gestaltet ist, also auch im Altbau. Ein anderer Bereich ist der Neubau durch gewinnorientierte Bauträger. Die Verlängerung von Verträgen um einen neuerlichen befristeten Vertrag geht regelmäßig mit einer Erhöhung der Miete einher. Das steigert wie gezeigt die Wohnkostenlast. Ist die Wohnung damit nicht oder nur mehr teilweise aus dem Haushaltseinkommen finanzierbar muss im Weiteren

Alles. Das Instrument der Befristung ist ein Ausbeutungsinstrument. Vorwiegend kommt die Befristung in zwei Bereichen des Mietwohnungsbestandes vor. Einmal dort, wo die Mietzinsbildung aufgrund der Lagezuschläge flexibel gestaltet ist, also auch im Altbau. Ein anderer Bereich ist der Neubau durch gewinnorientierte Bauträger. Die Verlängerung von Verträgen um einen neuerlichen befristeten Vertrag geht regelmäßig mit einer Erhöhung der Miete einher. Das steigert wie gezeigt die Wohnkostenlast. Ist die Wohnung damit nicht oder nur mehr teilweise aus dem Haushaltseinkommen finanzierbar muss im Weiteren

die öffentliche Hand einspringen. Das ist also eine Umverteilung von öffentlichen Mitteln in private Hände. Eine Befristung setzt damit die Mieterinnen unter Druck und schafft Unsicherheit am Wohnungsmarkt. Natürlich wird es Konstellationen geben, in denen eine Befristung gerechtfertigt ist. Deswegen ungeachtet können wir uns eine Rechtslage vorstellen, wo jeder Mietvertrag ex lege als auf unbefristete Zeit abgeschlossen gilt. Eine Befristung ist dann nur unter bestimmten, taxativ aufgelisteten Bedingungen zulässig.

häufige Wohnungswechsel, Wohnungslosigkeit oder Obdachlosigkeit verursacht werden, haben zwei Konsequenzen. Sie entziehen den Haushalten Kaufkraft und sie produzieren Kosten im Sozial- und Wohlfahrtsstaat. Diese fehlende Kaufkraft hat mit dazu beigetragen, dass wir in Österreich knietief in einer Konkurswelle stecken. Unternehmen, die Güter des alltäglichen Bedarfs wie Elektrogeräte oder Fahrräder herstellen, gehen pleite, gerade weil der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Nettoeinkommen der

Wie kann man die Bodenpreise stabilisieren oder vielleicht sogar senken?

Durch ein Bouquet von Maßnahmen. Eine davon muss ein Verwertungszwang gewidmeten Baulandes sein. Man kann bei den Bebauungsgrundlagen die Baulandeignung befristet aussprechen, Baubewilligungen befristet erteilen oder im Falle einer spekulativen Nichtverwertung von Bauland Pönalen verhängen. Kurz gesagt geht es um die Mobilisierung von Bauland. Zum zweiten ist ein Eingriff in die Marktmachtverhältnisse notwendig. Um die Bodenwertentwicklung zu steuern muss die öffentliche Hand langfristig selbst Baugründe erwerben. Bei der Menge an Geld, die in der Republik für die Legitimation des politischen Systems ausgegeben wird, muss das möglich sein. 2017-2023 haben die Förderungen durch die Republik Österreich ein Volumen von 215 Milliarden Euro erreicht. Knapp 155 Milliarden davon sind an Unternehmen geflossen. Berichten des Rechnungshofes ist zu entnehmen, dass der weitaus überwiegende Teil der Unternehmen, die Corona-Förderungen erhalten haben, das gar nicht gebraucht hätten. Sie haben damit stattdessen ihren Cash-Flow oder ihre Eigenkapitaldecke oder die Ausschüttungen an die Share-Holder erhöht. Mit einem Teil dieser 215 Milliarden hätte man auch ein langfristiges Bodenbeschaffungsprogramm finanzieren können. Niemand kann mir erzählen, dass das dafür notwendige Geld nicht da wäre. Die Finanzierung der Intervention in den Bodenmarkt ist eine Frage des politischen Willens.

Eine andere Maßnahme betrifft die Rolle der Gemeinden, die für Flächenwidmung und Baugenehmigungen zuständig sind, auch wenn eine Flächenwidmung ohne nachträgliche Genehmigung der jeweiligen Landesverwaltungen nicht möglich ist. Augenfällig haben der steigende Bodenverbrauch, die hohe Zahl von Zweitwohnsitzen, der Leerstand in den Ortszentren, der nicht mehr leistbare Wohnraum für die Einheimischen mit der politischen Architektur zu tun. Stellen Sie sich vor, ein Großbauer sagt seinem Bürgermeister, er braucht Geld. Der Bürgermeister verspricht



Georg Niedermühlbichler im Gespräch mit Nikolaus Dimmel in der MVÖ-Zentrale.

Bei Eigenbedarf beispielsweise.

Genau. Und eben diesen Eigenbedarf hätte der Vermieter nachzuweisen. Derartige Beweislastverteilungen finden sich ja oft in der österreichischen Rechtsordnung. Diese Debatte verweist aber auch noch auf eine viel grundsätzlichere Frage. Ich würde damit beginnen, dass Wohnen als Grundrecht zu verstehen ist. Genau das besagt ja auch die Europäische Sozialcharta. Und als Grundrecht muss das Wohnbedürfnis bzw. der Wohnbedarf höheres Gewicht haben als die Verwertungsinteressen von Immobilien-Eigentümern. Was ich in dieser Debatte zum zweiten vermisse ist die Frage nach den Kosten, die dieser Zirkus mit der Befristung von Wohnungen verursacht. Da geht es nicht nur um die Kosten für die Haushalte, sondern auch um die Kosten für die öffentliche Hand, also für die Volkswirtschaft. Die Kosten, die durch überhöhte Mieten,

Haushalte zunimmt. Kurz gesagt: aufgrund hoher Wohnkosten fehlt den Menschen das Geld für den Konsum und die Volkswirtschaft leidet. Selbst rechte Parteien, die gerne fordern, dass der Staat wie ein Unternehmen geführt werden soll, müssten eigentlich gegen das geltende Befristungsregime sein. Denn kein vernünftiger Unternehmer würde Kosten produzieren, die unnötig sind. Ferner muss man auch auf die Verteilungswirkungen des Befristungsregimes schauen. Mehr als 80 Prozent aller Mieteinnahmen am freien Markt fließen an das reichste Zehntel der Haushalte. Beziehen diese Haushalte öffentliche Transfers wie die Wohnbeihilfe, dann verteilt man öffentliche Mittel an private Haushalte im obersten Dezil. Auch hier sehen wir, dass die Regulierung des Wohnungsmarktes wie ein Staubsauger funktioniert, der Einkommen und öffentliche Mittel von unten nach oben saugt.

per Umwidmung aus einer Wiese einen Baugrund zu machen. Aus ein paar tausend Euro werden so mehrere Millionen Euro. Der Bürgermeister ist an einer Wohnbaugesellschaft beteiligt, die dort Wohnungen errichtet. Die Gesellschaft entscheidet, hochpreisige Vorsorgewohnungen zu errichten. In der geltenden Rechtslage zieht sich der Bürgermeister darauf zurück, dass die Gemeinde eine bestimmte Nutzung mit der Erteilung der Baubewilligung nicht vorgeben kann. Er ist auch nicht verpflichtet, als Gemeinde den Ankauf der Liegenschaft zu betreiben. Zwar könnte die Gemeinde Eigentümerin werden und das Grundstück entweder selbst zur Errichtung von Mietwohnungen nutzen, bebauen lassen und Haushalte zuweisen oder zu leistbaren Preisen an Personen verkaufen, die bestimmte Kriterien erfüllen. Das wären dann etwa Familien mit Kindern. Würden in irgendeiner dieser Varianten Gewinne anfallen, so würden diese Gewinne sozialisiert. Sie würden also die Gemeinde begünstigen.

Grundsätzlich sollte der Bürgermeister nicht die erste Instanz in Bauangelegenheiten sein. Wir brauchen vielmehr eine bundesweit einheitliche Struktur, die das Bauwesen und den gesamten Liegenschaftsverkehr zentralisiert. Wir haben jetzt 2.150 Gemeinden, wo es derzeit zu wenig Durchgriffsmöglichkeiten in Fragen der Raumordnung und Flächenwidmung gibt. Dem Druck auf die Bodenpreise kann schließlich auch durch eine Politik der Verdichtung begegnet werden. Man darf sich das Wohnen der Zukunft aufgrund des hohen Flächenverbrauches ohnehin nicht mehr auf der grünen Wiese vorstellen. Nutzflächen können geschaffen werden, ohne neuen Boden zu versiegeln. In Linz zum Beispiel hat man begonnen, Supermärkte und Tankstellen zu überbauen. In Lausanne und Genf hat man darüber nachgedacht, die Baufluchtlinien in der Stadt um dreieinhalb Meter, also um ein Stockwerk, anzuheben.

Letzte Frage: die österreichische Nationalbank (ÖNB) konstatierte 2023 eine Überbewertung der Immobilienpreise in Österreich um 29% und in Wien um 37%. Wird die Blase

größer, wird sie platzen oder wird ihr einfach die Luft ausgehen?

Die ÖNB sagt dazu nein. Ich glaube, man kann das ganz einfach argumentieren: Wenn man sich die Überakkumulation von Kapital anschaut, dann ist das Problem der Plutokraten und der Reichen, dass sie einen sicheren Hafen für ihr Geld suchen. Bontongold kann immer noch ein sicherer Hafen sein, genauso wie echtes Gold oder seltene Erden. Die Preiselastizität unter den Überreichen ist so groß, dass im hochpreisigen Segment schlicht Alles gezahlt wird. Zugleich aber muss man da auch nach Segmenten des Wohnungsmarktes differenzieren. Im hochpreisigen Segment ist wie gesagt die Preiselastizität der reichen Haushalte so groß, dass die Preise wei-



Nikolaus Dimmel beim Interview in der MVÖ-Zentrale.

ter steigen können. Im Bereich der gebrauchten Wohnungen aber sind je nach Einzugsgebiet und Raum teilweise gegenläufige Entwicklungen zu beobachten. Die Frage einer Überbewertung von Immobilien hängt aber auch damit zusammen, dass derart viele Vorsorgewohnungen errichtet werden, deren Verwertung erst in der Zukunft stattfindet. Diese Wohnungen reduzieren den Bestand an leistbarem Wohnraum. Nicht jede Vorsorgewohnung wird ja vermietet. Ein Großteil dieser Wohnungen steht als Kapitalparkplatz schlicht leer. Ein gesonderter Punkt ist der Einsatz von Wohnraum als Spekulationskapital. Da funktioniert der Wohnungsmarkt wie ein Ponzi-Spiel (*Schneeballsystem, Anm.*):

Wer in Salzburg um 21.000 Euro pro Quadratmeter gekauft hat, geht davon aus, dass nach ihm jemand kommt, der 25.000 bezahlt. Das ist eigentlich ein Lotteriespiel, das von Börsenbewegungen und kurzfristigen ökonomischen Umbrüchen bestimmt ist. Es ist wirklich schwierig, wenn nicht sogar unmöglich, da eine vernünftige Aussage zu treffen. Zugleich ist diese spekulative Überbewertung von Immobilien von vielen anderen Faktoren abhängig. Das betrifft die Entwicklung des Tourismus, der Zweitwohnsitze, der Immigration, aber auch den Klimawandel oder die veränderte Mobilität. Schließlich ist der Wohnungsmarkt auch mit anderen ökonomischen Kreisläufen verbunden. Viele kaufen eine Vorsorgewohnung, weil ihre Idee ist, dass sie im Alter zu wenig

Pensionseinkommen haben und ihr Einkommen durch die Mieteinnahmen einer Vorsorgewohnung erhöhen. Das hat natürlich mit dem 3-Säulen-Modell der Pension zu tun, wo man ständig erzählt, dass der Generationenvertrag nicht hält und die Pensionen nicht sicher sind. Also geht man in die Eigenvorsorge. Daher ist der Ankauf einer Vorsorgewohnung die Antwort auf eine Krise in einem anderen System. Wenn man aber sagt, okay, reden wir über ganz andere Formen der Pensionsfinanzierung, wobei der Generationenvertrag aufrecht bleibt, löst man diese Vorsorge-Thematik weitgehend auf.

Danke für das Gespräch.

Problemfeld Bebauung und Bodenversiegelung

Die Stadt Graz kämpft gegen die Neuversiegelung von wertvollen Bodenflächen – es geht um den Erhalt von Freiflächen bei gleichzeitig urbaner Entwicklung.

Die Bodenversiegelung im Stadtgebiet von Graz hat in den letzten Jahren signifikant zugenommen und stellt in den nächsten Jahren eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung dar.

Als Bodenversiegelung bezeichnet man die Überdeckung von natürlichen Böden durch Bauwerke wie Gebäude, Straßen und Plätze, wodurch die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden. In den vergangenen 15 Jahren wurden in Graz insgesamt 121 Hektar zusätzlicher Boden versiegelt, was etwa dem 5,5-fachen der Fläche des Grazer Stadtparks entspricht. Dies bedeutet, dass durchschnittlich 61,3 Quadratmeter Boden pro Stunde neu versiegelt wurden. Insgesamt sind damit rund 30 Quadratkilometer des Stadtgebiets versiegelt, Tendenz steigend.

Die Verteilung der Versiegelung variiert dabei stark zwischen den einzelnen Stadtbezirken. Die Bezirke Innere Stadt, Gries und Lend weisen die höchsten Versiegelungsgrade auf. Besonders besorgniserregend ist der Verlust von Freizeit- und Erholungsflächen. Trotz eines enormen Bevölkerungszuwachses in den letzten fünfzehn Jahren stiegen die Erholungsflächen nur um einen kleinen einstelligen Prozentsatz.



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zustandigkeit



Die zunehmende Bodenversiegelung hat erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtklima und die Lebensqualität. Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf und tragen zur Bildung von städtischen Wärmeinseln bei. Zudem wird die natürliche Versickerung von Niederschlägen verhindert, was das Risiko von Überschwemmungen erhöht. Der Verlust von Grünflächen beeinträchtigt zudem die Biodiversität und reduziert die Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat die Stadt Graz verschiedene Maßnahmen ergriffen. In den vergangenen 10 Jahren wurden tausende Quadratmeter neuer Grünraum gesichert, insbesondere in dicht bebauten Stadtteilen. Dies erfolgte durch raumplanerische Maßnahmen wie Umwidmungen und die Erstellung des Flächenwidmungsplans 4.0.

Zusätzlich wurden freiraumplanerische Standards für die Baugestaltung eingeführt, die den maximalen Versiegelungsgrad begrenzen. Ein Teil der unbebauten Fläche muss als Grünfläche gestaltet und mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Dachbegrünungen können dabei den Versiegelungsgrad reduzieren und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Trotz dieser Bemühungen bleibt die Herausforderung groß. Die Stadt Graz steht vor der Aufgabe, den Spagat zwischen notwendiger urbaner Entwicklung und dem Erhalt von Grün- und Freiflächen zu meistern. Maßnahmen wie eine nachhaltige Stadtplanung, die Minimierung von Flächenverbrauch und die Sicherung der Lebensqualität der Bewohner sind dabei unerlässlich.





Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

MVÖ erkämpft 41.000 Euro für Mieterin

Eine Mieterin aus Wien zahlte mehr als 9 Jahre eine überhöhte Miete für ihre Altbauwohnung. Die Mietervereinigung konnte 41.000 Euro für sie zurückholen.

Lisa Tischler (*Name von der Redaktion geändert*) mietete im Februar 2014 eine rund 120 Quadratmeter große Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk an. Das Mietverhältnis wurde auf die Dauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen. Danach wurde der Mietvertrag um weitere 5 Jahre verlängert, endete aber auf Wunsch der Mieterin vorzeitig am 1. Mai 2023.

Nur knapp zwei Wochen später stellte Sabine Fürst, Mietrechtsexpertin der Mietervereinigung, auf Wunsch von Frau Tischler einen Antrag auf Überprüfung der Miethöhe bei der Wiener Schlichtungsstelle.

Pauschalmietzins vereinbart

Im Mietvertrag wurde im Jahr 2014 ein Pauschalmietzins von 1.500 Euro vereinbart. Von einem Pauschalmietzins spricht man dann, wenn Hauptmietzins, Betriebskosten, Umsatzsteuer und eine eventuelle Möbelmiete zu einem Gesamtbetrag zusammengefasst werden. Der Vermieter übernimmt in diesem Fall das Risiko eines teils erheblichen Anstiegs der Betriebskosten, da er diese aufgrund der Pauschalmietzinsvereinbarung nicht auf den Mieter umlegen

kann. Im Gegenzug entfällt für ihn jedoch die Pflicht, dem Mieter jährliche Abrechnungen vorzulegen. Im Fall von Lisa Tischler wurde die Miete in den Jahren 2019 und 2022 außerdem aufgrund einer Wertsicherungsklausel erhöht.

Gutachten liefert Antworten

Nach Antragsstellung wurde ein Gutachten erstellt – dabei wurde festgehalten, dass es sich bei der Wohnung um eine Kategorie B – und nicht wie im Mietvertrag beschrieben um eine Kategorie A Wohnung handelte. Als Begründung wurde der fehlende Herd angegeben. Auch die Lage der Altbauwohnung und die Höhe eines möglichen Lagezuschlags wurden näher untersucht. Da sich das Wohnhaus in einem Gründerzeitviertel befindet, darf kein Lagezuschlag verrechnet werden.

Bei der Errechnung des Mietzinses wurde für das Jahr 2014 ein Richtwertzins von 6,44 Euro pro Quadratmeter festgesetzt – das entspricht bei der Wohnungsgröße rund 772 Euro pro Monat – dabei ist der Befristungsabschlag von 25 Prozent allerdings noch nicht berücksichtigt. Insgesamt zahlte die Mieterin

laut Gutachten in den knappen 9 Jahren mehr als 66.000 Euro zu viel an Miete.



Sabine Fürst
Die Juristin der Mietervereinigung Wien vertrat die Mieterin im Verfahren.

Vergleich: 41.000 Euro für Mieterin erstritten

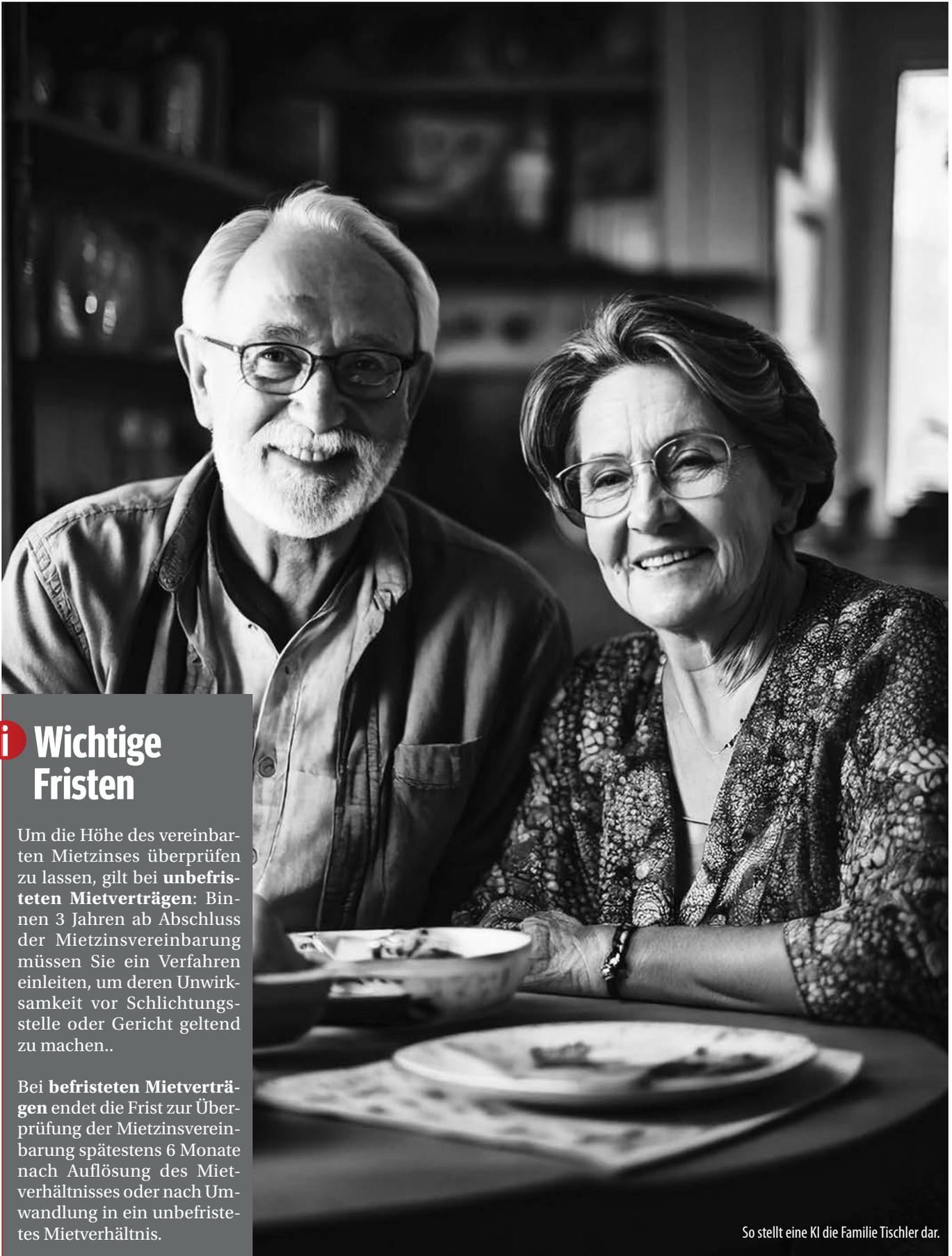
»Mit dieser Entscheidung hat sich der Vermieter allerdings nicht zufrieden gegeben und hat das Gericht angerufen, sodass der Fall dann vor dem Bezirksgericht gelandet ist. Dort hat man vor der ersten Verhandlung Einigungsgespräche geführt. Diese haben dann zum Abschluss eines Prämienvergleichs geführt und Vermieter und Mieterin haben sich auf einen Rückzahlungsbetrag von 41.000 Euro geeinigt, der dann innerhalb von zwei Wochen gezahlt werden musste«, erklärt MVÖ-Mietrechtsexpertin Fürst den Fall.

»Es gibt viele rechtliche Besonderheiten, auf die es zu achten gilt, deswegen lohnt sich hier auf jeden Fall der Gang zur Mietervereinigung wo wir dann beratend zur Seite stehen und den Mietern erörtern können, ob etwas zu hoch verrechnet wurde oder eben nicht«, rät die Expertin, falls auch Sie Ihre Miethöhe überprüfen lassen wollen.

Podcast
Den Fall gibt es auch in unserem Podcast zum Nachhören:



fair-wohnen.podigee.io/10-new-episode#t=0



i Wichtige Fristen

Um die Höhe des vereinbarten Mietzinses überprüfen zu lassen, gilt bei **unbefristeten Mietverträgen**: Binnen 3 Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung müssen Sie ein Verfahren einleiten, um deren Unwirksamkeit vor Schlichtungsstelle oder Gericht geltend zu machen..

Bei **befristeten Mietverträgen** endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

So stellt eine KI die Familie Tischler dar.

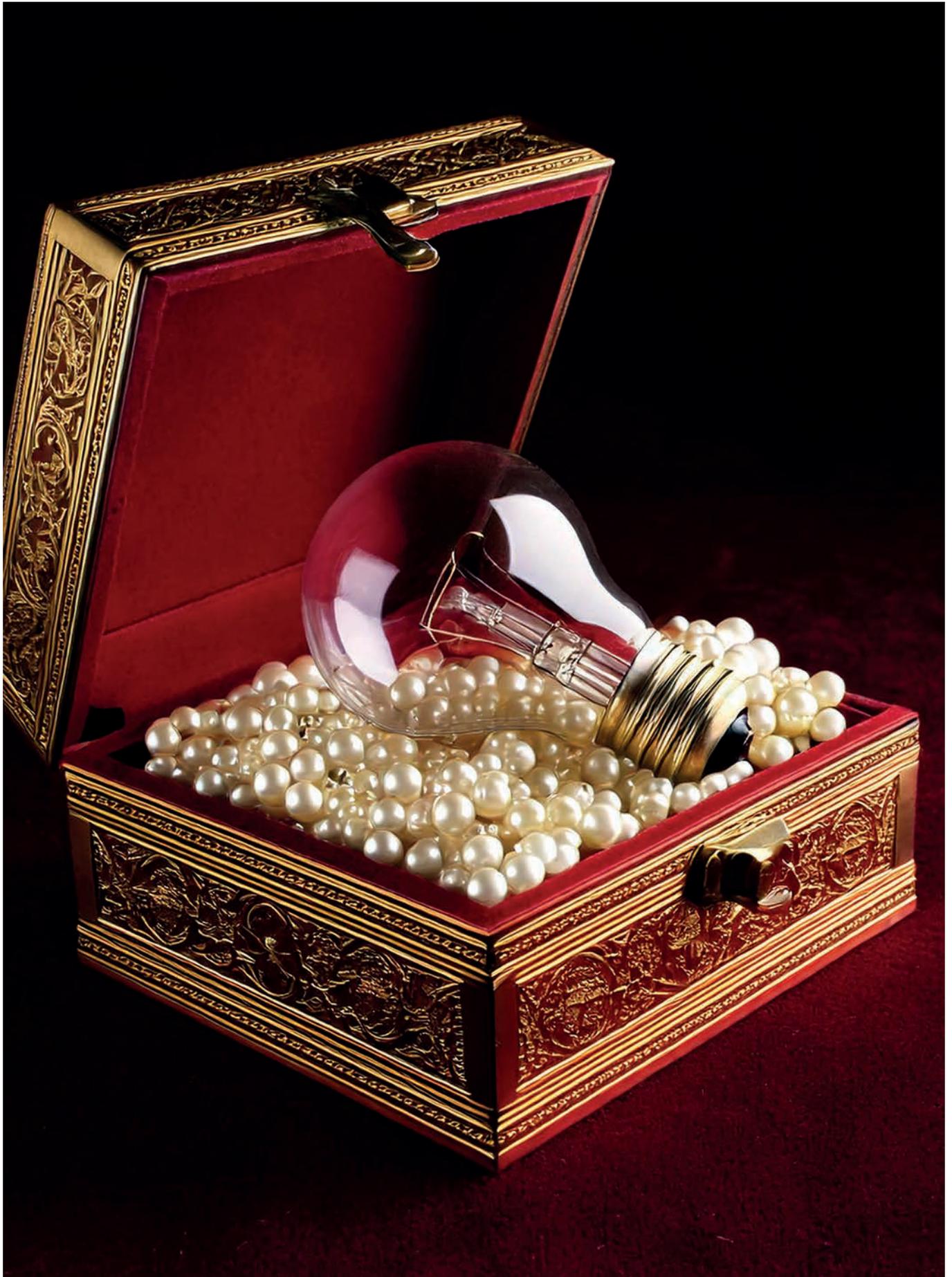


Foto: Adobe Firefly KI, Prompt: MW0

Luxus Energie

Seit dem Jahr 2022 müssen Österreicher bei den Energiekosten tiefer in die Tasche greifen. Mitte 2024 kam es zu einer kurzen Entlastung – damit ist es seit Beginn des heurigen Jahres jedoch vorbei. Warum und wohin die Energiepreise heuer erneut steigen.

Mit 1. Jänner 2025 steigen die Energiekosten in Österreich deutlich an. Der Grund: Unterstützungen der Bundesregierung (zum Beispiel durch Steuerreduktionen, Energiebonus und Stromkostenbremse) fallen weg, gleichzeitig werden die Netztarife für Strom und Gas ab diesem Jahr deutlich erhöht.

Steigende Energiepreise

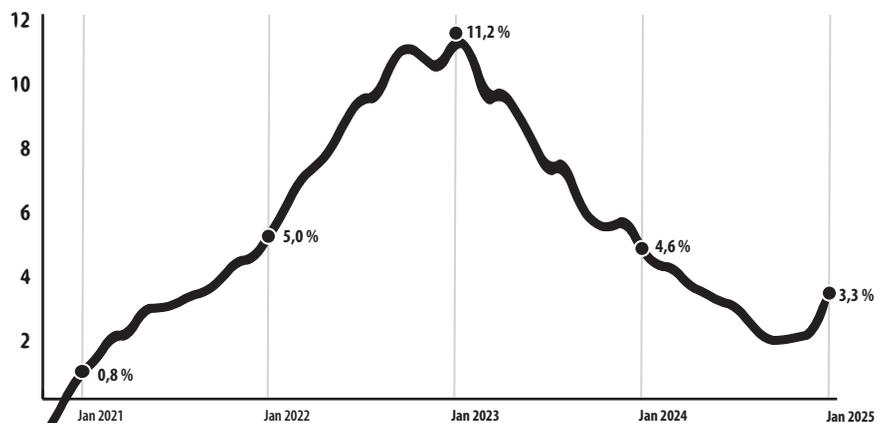
wirken sich auf Inflation aus

Kaum war nach der Energiekrise der letzten Jahre eine Beruhigung der Preise spürbar, kommt es im neuen Jahr wieder zu deutlichen Teuerungen, die sich bereits bemerkbar machen. Laut Schnellschätzung der *Statistik Austria* steigt die Inflation von 2 Prozent im Dezember 2024 auf 3,3 Prozent im Jänner 2025 (siehe Grafik rechts).

Ein Grund dafür sind die steigenden Energiekosten. Ab Jänner 2025 wurde nämlich die CO₂-Steuer angehoben, die Kosten für Netzentgelte sind gestiegen und die

Inflation in Österreich

Entwicklung von Jänner 2021 bis Jänner 2025 in Prozent



Strompreisbremse, die sich kostendämpfend auswirkte, ist ausgelaufen. Mit einem Plus von 3,7 Prozent im Jänner wurde der Energiesektor daher wieder zum Preistreiber in Österreich.

Während beim verbrauchsabhängigen Strompreis durch einen Anbieterwechsel noch Sparpotenzial besteht, wirken sich die steigenden Netzkosten auf alle Strom- und

Gasabnehmer aus – diese sind nämlich an den jeweiligen Netzbetreiber zu bezahlen und fallen in den Bundesländern unterschiedlich hoch aus.

Was ist ein Netztarif?

Das Netzentgelt, auch Netztarif genannt, wird vom jeweiligen Netzbetreiber erhoben und stellt das Entgelt für die Nutzung der Stromleitungen dar – im Gegensatz zum eigentlichen ►

Strompreis, der je nach Stromlieferant oder Aktion stark variieren kann. Netzbetreiber und Stromlieferant müssen nicht identisch sein. So sind beispielsweise die *Wiener Netze* für das Stromnetz in Wien zuständig, der Stromkunde hat jedoch die freie Wahl des Stromlieferanten.

Wer bestimmt die Höhe der Netztarife?

Für die Festlegung der Netztarife ist die Regulierungskommission der *E-Control* verantwortlich. Wie diese mitteilte, wurden bereits im Jahr 2023 zahlreiche Netzbetreiber einer Kostenprüfung unterzogen.

Die Entwicklung der Kosten wurde dabei vor allem durch zusätzliche Investitionen der Stromnetzbetreiber beeinflusst. Neben dem gestiegenen Investitionsbedarf trug auch der rückläufige Stromverbrauch maßgeblich zum Kostenanstieg und damit zur Erhöhung der Systemnutzungsentgelte bei, so die *E-Control*. Da sich die anfallenden Kosten auf eine kleinere Menge an Stromabgabe verteilen mussten, verstärkte sich dieser Effekt zusätzlich. Insgesamt verringerte sich die Stromabgabe an Endverbraucher im Jahr 2023 um 5,6 Prozent.

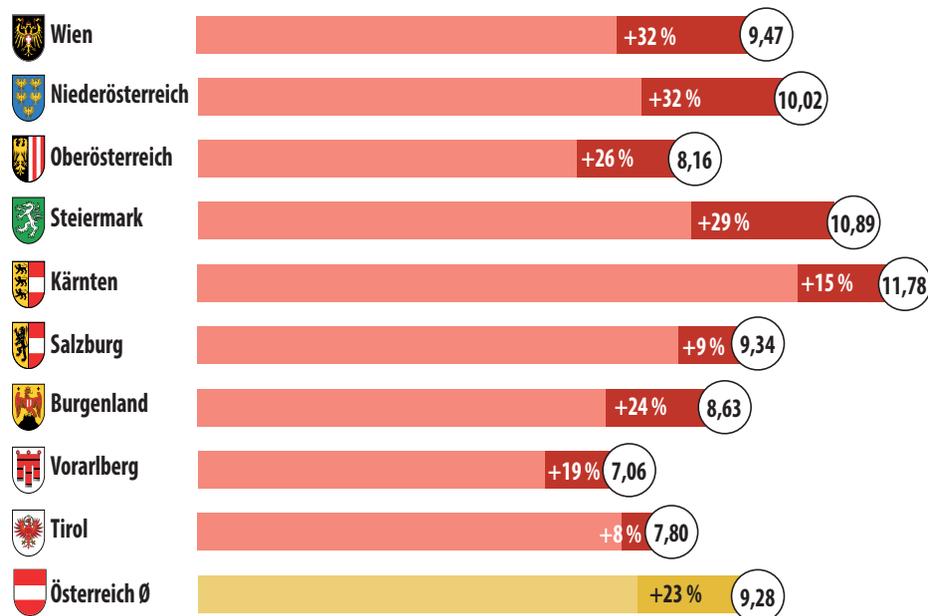
Da die Kosten für den Erhalt bzw. Ausbau der Netze in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich hoch sind, steigen auch die Netzentgelte in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich stark an.

So teuer wird der Netztarif in Ihrem Bundesland

Im österreichischen Durchschnitt erhöhen sich die Netzentgelte für Industrie, Haushalte und Gewerbe insgesamt um etwa 19 Prozent. Haushalte sind jedoch mit einem durchschnittlichen Anstieg von 23 Prozent besonders betroffen, da die Rückgänge im Verbrauch in diesem Segment stärker ins Gewicht fallen.

Strom-Netzentgelt in Österreich

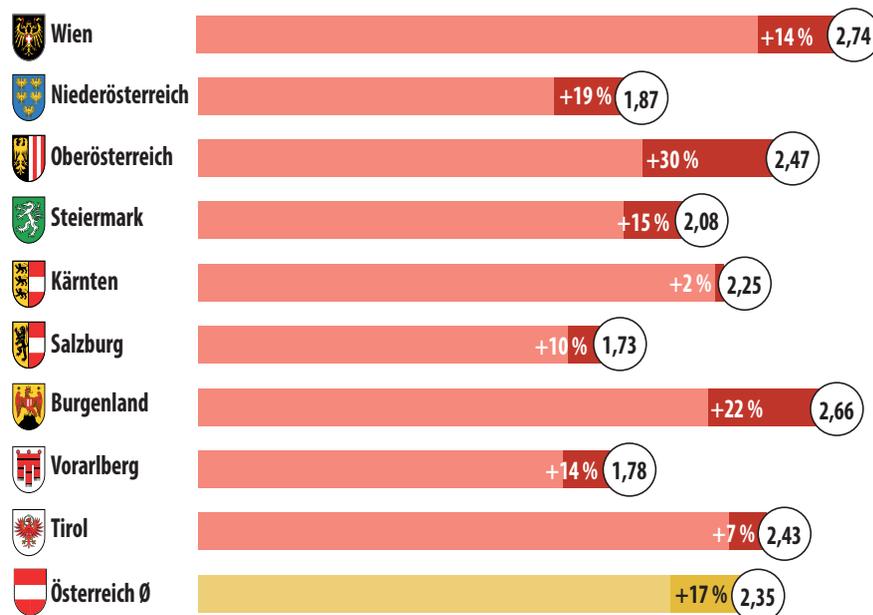
Preise in Cent/kWh (exkl. USt) - Erhöhung von 2024 auf 2025 in Prozent gerundet



Quelle: E-Control / Grafik: MVÖ

Gas-Netzentgelt in Österreich

Preise in Cent/kWh (exkl. USt) - Erhöhung von 2024 auf 2025 in Prozent gerundet



Quelle: E-Control / Grafik: MVÖ

Kunden in Niederösterreich müssen dabei den größten Anstieg verkraften: Ab 2025 werden dort 10,02 Cent pro Kilowattstunde Strom (ohne Steuern) berechnet, was einem Plus von 32,2 Prozent gegenüber 2024 entspricht.

Das macht dann 100 Euro

Für einen durchschnittlichen Haushalt bedeutet das laut *E-Control* eine Mehrbelastung von über 100 Euro im Jahr. Am teuersten bleibt das Stromnetz für Kunden in Kärnten, wo die Netzkosten 11,78 Cent pro Kilowattstunde betragen. Während die Preise in den meisten Regionen deutlich steigen (*siehe Grafik links*), gibt es in Graz eine Ausnahme – dort sinken die Netzkosten um 4,5 Prozent.

Auch Gasnetzentgelte steigen

Nicht nur beim Strom, auch beim Gas kommt es ab 2025 zu höheren Kosten. Laut Regulierungsbehörde machen die Netzentgelte für einen gasbeheizten Durchschnittshaushalt rund 20 Prozent der gesamten Gasrechnung aus. Der Rest entfällt wie beim Strom auf die Kosten für die Gaslieferung sowie Steuern

Podcast: Netzkosten steigen - was tun?

Infos, Tipps und Tricks von Energieberater Ewald Gärber im Podcast zum Nachhören:



<https://cba.media/691199>

Tarifrechner der E-Control für Strom und Gas:



www.e-control.at/tarifkalkulator#/

und Abgaben. Auch beim Gas gab es im Vorjahr eine deutlich gesunkene Abgabemenge von 7,4 Prozent, was vor allem daran lag, dass im Wärmebereich auf andere Energieträger gewechselt wurde. Die Kosten seien laut *E-Control* außerdem von der Inflation und den Erhöhungen der Fernleitungsentgelte zusätzlich beeinflusst.

Besonders teuer wird es in den Bundesländern Oberösterreich, Burgenland und Niederösterreich, da hier die Gasnetzentgelte überdurchschnittlich steigen. Wie auch beim Strom gestaltet sich die Erhöhung je nach Bundesland unterschiedlich (*siehe Grafik links unten*).

Tipps zum Energiesparen

Während man bei den Netzentgelten kaum Sparmöglichkeiten hat, lohnt sich laut Ewald Gärber, Energieexperte von *Die Umweltberatung* ein Vergleich der Anbieter: »Derzeit differieren die Preise der Energieanbieter erheblich, weshalb sich ein Vergleich auf einem Vergleichsportal auf jeden Fall auszahlt. Beim Energiepreis sind die Tarife je nach Anbieter sehr

unterschiedlich. Die Netzkosten und Abgaben sind bei allen Kunden gleich«, erläutert Gärber im Gespräch mit *Fair Wohnen*. Wer seinen Energieverbrauch im Haushalt senken möchte, sollte in den Bereichen Heizung und Warmwasserbereitung ansetzen, denn hier gäbe es die meiste Einsparmöglichkeit.

Rund 80 Prozent der im Haushalt verbrauchten Energie kämen aus diesen Bereichen: »Beim Warmwasser kann man schauen, dass die Temperatur nicht zu hoch angesetzt wird und dass man sparsam mit dem Warmwasser umgeht. Im Heizungsbereich sollte man die Temperatur im Auge behalten und außerdem sein Lüftungsverhalten anpassen«, rät der Experte. »Richtiges Lüften ist sehr wichtig. Fenster sollten nicht gekippt werden sondern man sollte mehrmals am Tag ca. 3 bis 5 Minuten lang Stoßlüften«, erklärt Gärber.

Persönliche Energieberatung

Die Mietervereinigung Wien bietet ihren Mitgliedern kostenlose und unabhängige Energieberatungen an: Termine gibt's unter Tel. 050195-3000.

i So setzt sich die Stromrechnung zusammen

- **Energiekosten:** Dieser Betrag wird direkt an den Stromanbieter gezahlt und besteht aus der Grundgebühr (fester jährlicher Betrag, unabhängig vom tatsächlichen Stromverbrauch) und dem Arbeitspreis bzw. Verbrauchspreis – dieser wird pro verbrauchter Kilowattstunde (kWh) berechnet.
Wichtig: Nur der Energiepreis unterliegt dem Wettbewerb und variiert je nach Stromanbieter. Ist dieser hoch, lohnt sich ein Anbieterwechsel.
- **Netzkosten:** Hierfür sind die Kosten für die Nutzung und Wartung des Stromnetzes gemeint. Darunter fallen das Netznutzungsentgelt, das Netzverlustentgelt sowie Kosten für Messleistungen. Diese Zahlungen gehen direkt an den Netzbetreiber.
- **Steuern und Abgaben:** Hierzu zählen Elektrizitätsabgabe, Gebrauchsabgabe, Erneuerbaren-Förderpauschale und die Umsatzsteuer.





Foto: Adobe Firefly KI

»Wir führen seit Jahren einen Kampf gegen die Teuerung«

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht Wiens Bürgermeister Michael Ludwig über leistbares Wohnen, die neue Bauordnung und seine Pläne zur Sicherung der Lebensqualität in der Stadt .

Fair Wohnen: Wien zieht die Wahl von Herbst auf den 27. April vor. Was waren die Gründe dafür?

Michael Ludwig: Ende September 2024 haben bereits andere Parteien den Start ihres Wahlkampfes verkündet. Mitten in herausfordernden Zeiten brauchen wir keinen monatelangen Wahlkampf, sondern klare Verhältnisse. Mir ist wichtig, dass noch vor dem Sommer eine stabile und handlungsfähige Wiener Regierung gebildet werden kann. Noch offene Projekte werden wir in den kommenden Wochen und Monaten bis zur Wahl umsetzen.

Vor der letzten Wien-Wahl beschäftigte uns vor allem das Thema Corona – diese Krise wurde gemeistert und konnten wir hinter uns lassen.

In den letzten Jahren stand vor allem die Teuerung und stark steigende Preise für Strom, Energie, Lebensmittel und Wohnen im Mittelpunkt. Was braucht es auf längere Sicht, um das Leben in Wien wieder leistbarer zu machen?

Wir führen schon seit Jahren einen entschiedenen Kampf gegen die Teuerung: Während der Bund bei der Inflationsbekämpfung völlig ausgelassen hat, haben wir als erste Gebietskörperschaft schon 2022 ein eigenes Energieunterstützungspaket beschlossen. Wir haben die Mietererhöhungen im Gemeindebau ausgesetzt und mit dem Wiener Wohnbonus die gestiegenen Wohnkosten abgedeckt. Eine Wohnbauoffensive sorgt dafür, dass auch in Zeiten hoher Zinsen weiter ►

genügend leistbarer Wohnbau entsteht. Anstatt dasselbe zu tun, gab es vom Bund Gegenwind. Was haben wir uns vom ÖVP-Finanzminister alles anhören müssen: Keine Gaspreisbremse und keinen Mietpreisdeckel, nur deswegen, weil Wienerinnen und Wiener davon profitiert hätten!

Die Stadt hat in den letzten Jahren die gewerbliche Kurzzeitvermietung und mutwillige Abrisse von Gründerzeithäusern erschwert. Wie wirken diese Maßnahmen? Gibt es dazu schon eine erste Bilanz?



Michael Ludwig im Interview: »Wir wollen mit Abstand stärkste Kraft werden.«

Seit 1. Juli 2024 ist es untersagt, Wohnungen kurzfristig zu vermieten, wenn die Mietdauer von 90 Tagen im Jahr überschritten wird. Für eine Vermietung über diesen Zeitraum hinaus ist neben der Zustimmung aller Wohnungseigentümerinnen- und eigentümer auch eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Im vergangenen Jahr sind insgesamt 709 Anträge auf Kurzzeitvermietung bei der Baupolizei eingelangt. Gleichzeitig gab es 337 Anzeigen im zuständigen Kontroll-Referat der Baupolizei. Das heißt, wir setzen die neuen Regulierungen konsequent um, damit Wien nicht dringend benötigter Wohnraum entzogen wird.

Dieselbe Konsequenz legen wir gegen mutwillige Abrisse an den Tag: Eine eigene Offensive Altbautenschutz hat 2023 der Vernachlässigung von Gründerzeithäusern den Kampf angesagt. Auch in die Bauordnung wurde die Sanierungspflicht mit einem »Prüfpickerl« für Häuser die vor 1945 errichtet wurden, aufgenommen. Das

einzigartige Stadtbild von Wien soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die neue Bauordnung war ein zentrales Vorhaben der Stadtregierung. Wie funktioniert die Umsetzung und welche Effekte gibt es bisher?

Mit der neuen Bauordnung drehen wir an den großen Schrauben, um Verantwortung für die kommenden Generationen wahrzunehmen. Es geht um die Zukunft der Energieversorgung, Entsiegelung und Mobilität, aber auch um Fragen des Altbautenschutzes und der

»Mit der neuen Bauordnung drehen wir an den großen Schrauben, um Verantwortung für die kommenden Generationen wahrzunehmen.«

Kurzzeitvermietungen. So sind künftig für alle Neubauten Photovoltaikanlagen vorgeschrieben. Erleichtert werden auch Fassaden- und Dachbegrünungen. Alles zielt darauf ab, dass Wien auch in Zukunft eine lebenswerte und leistbare Stadt bleibt. Wie bereits erwähnt kann man erste Resultate bereits bei der Regulierung von

Airbnb und Co. erkennen. Darüber hinaus wurde der Verkauf von stadteigenem Grundbesitz auf ein Minimum reduziert. Bei Neuwidmungen müssen zwei Drittel der Fläche für den sozialen Wohnbau reserviert sein. Das stellt sich sicher, dass Wohnen auch künftig leistbar bleibt.

Wien wird regelmäßig zu einer der lebenswertesten Städte der Welt gewählt. Wie lässt sich das sichern?

Wien ist in internationalen Rankings stets topplatziert. Das freut uns natürlich und es zeigt, dass unsere Anstrengungen Früchte tragen. Aber der eigentliche Maßstab ist die Zufriedenheit der Wienerinnen und Wiener. Und da hat die letzte Wiener Lebensqualitätsstudie 2023 klar ergeben, dass 91 Prozent der Befragten »sehr gerne« und »gerne« in Wien leben. Damit das auch in Zukunft so bleibt investieren wir in günstige Mobilität, leistbares Wohnen und sorgen für mehr Beschäftigung und Bildungschancen für alle.

Wien wächst und die Bevölkerungszahlen werden auch in den kommenden Jahren steigen. Vor welchen Herausforderungen steht man hier als Stadtregierung?

Wien zählt seit 2023 wieder zwei Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Damit ist unsere Stadt nach Berlin, Madrid, Rom und Paris die fünftgrößte Stadt der EU und die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum. Dass Wien mit einem Durchschnittsalter von 41 Jahren eine der jüngsten Städte Europas ist, wirkt sich nicht nur positiv auf die Geburtenrate aus, sondern ist auch ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Aber natürlich bedeutet dieses rapide Wachstum eine Herausforderung. Eine wachsende Stadt braucht mehr leistbare Wohnungen, eine moderne Infrastruktur, günstige Mobilität und Klimaneutralität. Genau dort setzen wir schon jetzt an.

Wie sieht ihr Ziel für die Wahl aus?

Wir wollen mit Abstand stärkste Kraft werden. Damit auch sichergestellt ist, dass nicht gegen die SPÖ eine Regierung gebildet werden kann, so wie das bereits in einigen Großstädten in Österreich passiert ist.



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

Staatsbetrieb serviert Mieter ab

Die im staatlichen Besitz stehende Bundesimmobiliengesellschaft reizt das Recht aus – und macht mit befristeten Mietverträgen Profite.

Die Geschichte von Sabine H. (*Name von der Redaktion geändert*) macht deutlich, dass Befristungen beim Menschenrecht Wohnen völlig fehl am Platz sind.

Im Dezember 2019 bezog die alleinerziehende Mutter von vier kleinen Kindern eine 67-Quadratmeter-Wohnung in einem neu errichteten Wohnhaus in Wien-Favoriten. Die Miete betrug beim Einzug rund 880 Euro, der Mietvertrag war auf 5 Jahre befristet und lief somit am 30. November 2024 aus. Bei der Vertragsunterzeichnung versicherte die Vermieterin allerdings, dass einer Verlängerung prinzipiell nichts im Wege stünde.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang - Zuständigkeit

Bereits im Mai 2024 – also 6 Monate vor Ablauf der Befristung – wollte Sabine H. wissen, ob der Mietvertrag verlängert wird. Die Antwort der Hausverwaltung: das entscheide sich erst drei Monate vor Ende der Befristung (also Ende August/Anfang September). Die Frau hatte Angst, in der kurzen Zeit keine Wohnung mehr zu finden und auf der Straße zu landen.

Befristeter Mietvertrag wurde nicht verlängert

Erst im September erhielt Sabine H. ein Schreiben der Hausverwaltung, in dem ihr mitgeteilt wurde, dass der Mietvertrag nicht verlängert werde und daher zum 30. November auslaufe.

Die Wohnung müsse bis zum 2. Dezember zurückgestellt werden.

Zum Glück hatte sie sich kurz zuvor an die Wohnungskommission der Stadt gewandt und als »Härtefall« - wegen drohender Wohnungslosigkeit - eine Gemeindewohnung zugewiesen bekommen.

Im Gespräch mit Fair Wohnen erzählte die Mieterin, dass in dieser Wohnhausanlage viele Mietverträge nicht verlängert wurden und nach Ablauf der fünfjährigen Befristung auslaufen. Bereits im Sommer hatten sich vermehrt Mieterinnen und Mieter dieser Wohnhausanlage



an die Mietervereinigung gewandt, da sie befürchteten, dass ihre Mietverträge nicht verlängert würden.

Betrieb im Staatsbesitz

Rein rechtlich ist das Vorgehen des Eigentümers gedeckt. Eigentümer des Gebäudes und damit Vermieter ist die *Viola Park Erichtungs GmbH*, eine Tochter der *ARE Austrian Real Estate*, die wiederum der *Bundesimmobiliengesellschaft*, der *BIG*, gehört: Es handelt sich um einen Neubau, daher gibt es keine Preisgrenzen bei der Miete. Auch die Befristung ist rechtlich gedeckt; die Mindestbefristung beträgt laut Mietrechtsgesetz 3 Jahre, die Fristen wurden eingehalten.

Aber: Die *BIG* ist über die *ÖBAG* in Staatsbesitz. Warum vergibt man als Staatsbetrieb nur befristete Verträge?

Parlamentarische Anfrage

Die *SPÖ* stellte im Jänner 2025 dazu eine parlamentarische Anfrage an Finanzminister Gunter Mayr (*ÖVP*): »Angesichts der Tatsache, dass die *ARE* im Alleineigentum der Republik Österreich steht, stellt sich die Frage, warum hier offenbar Methoden gegenüber den Mieter:innen angewendet werden, die man von einer Immobilienfirma, die im Eigentum der öffentlichen Hand steht, nicht erwarten würde.«

Mietervereinigung fordert Aus für Befristungen

Schon jeder zweite Mietvertrag im profitorientierten Sektor ist nur noch befristet – im Schnitt auf 4,4 Jahre.

Haushalte mit befristeten Mietverträgen werden – wenn diese nicht verlängert oder erneuert

werden – gezwungen, sich eine neue Wohnung zu suchen. Das treibt die Wohnkosten in die Höhe, denn neben den Kosten für den Umzug und die Kautions kommt die neue Wohnung mit großer Wahrscheinlichkeit auch teurer.

4,4

Jahre beträgt die durchschnittliche Befristung im profitorientierten Sektor.

»Wohnen ist ein Grundrecht. Ein Grundrecht darf nicht einseitig befristet und damit eingeschränkt werden«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. Immobilien-Konzerne haben keinen Bedarf, Wohnungen befristet zu vermieten. »Für Mieterinnen und Mieter bringt eine Befristung nur Nachteile: sie wohnen in einem Zuhause mit Ablaufdatum, es gibt keine Planbarkeit über die Dauer der Befristung hinaus und wichtige Rechte sind in der Praxis nicht durchsetzbar.«



Eine(r) wie alle und alle für sich

Das Architekturzentrum Wien geht in einer Ausstellung einer Frage im wahrsten Sinn des Wortes auf den Grund: woher kommt die Lust am Einfamilienhaus im Speckgürtel? Die Antwort ist überraschend. *Fair Wohnen* hat vorab mit den Kuratorinnen gesprochen.

Jeden Tag verliert Österreich rund 12 Hektar (1 Hektar entspricht 10.000 Quadratmetern bzw. einem sehr großen Fußballfeld) an natürlichem Boden. Jede Stunde werden fast zwei neue Einfamilienhäuser auf eine „grüne Wiese“ gesetzt, vor Corona waren es im Schnitt 47 pro Tag (!).

Lebensgrundlage Boden

Forscher der Universität für Bodenkultur haben ermittelt, wie der Flächenfraß über die Zeit voranschreitet: 1975 betrug die stark zersiedelte Fläche rund 110.000 Hektar. Im Jahr 2020 sind es bereits 580.000 Hektar. Burgenland, Niederösterreich und Oberösterreich sind die am stärksten zersiedelten Bundesländer.

Drei von vier Wohngebäuden sind Einfamilienhäuser, insgesamt stehen heute in Österreich mehr als 1,5 Millionen Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 135 Quadratmetern herum. Es hat sich herumgesprochen, dass diese Art des Wohnens nicht nachhaltig ist, weil es jede Menge Energie verschwendet: es basiert auf dem Auto als Verkehrsmittel, auf großen freistehenden Häusern, die beheizt oder

Plakat, Österreichisches Produktivitäts-Zentrum, 1952

Aus Mitteln des Marshallplans wurde das Produktivitäts-Zentrum gegründet, um materielle, geistige und moralische Kräfte in den Dienst der Produktivitätssteigerung der Wirtschaft zu stellen.

gekühlt werden müssen. In den kleinen Gärten müssen Pools und Rasenflächen bewässert werden, oft bekommt sogar das Auto ein eigenes Häuschen.

Ausstellung »Suburbia«

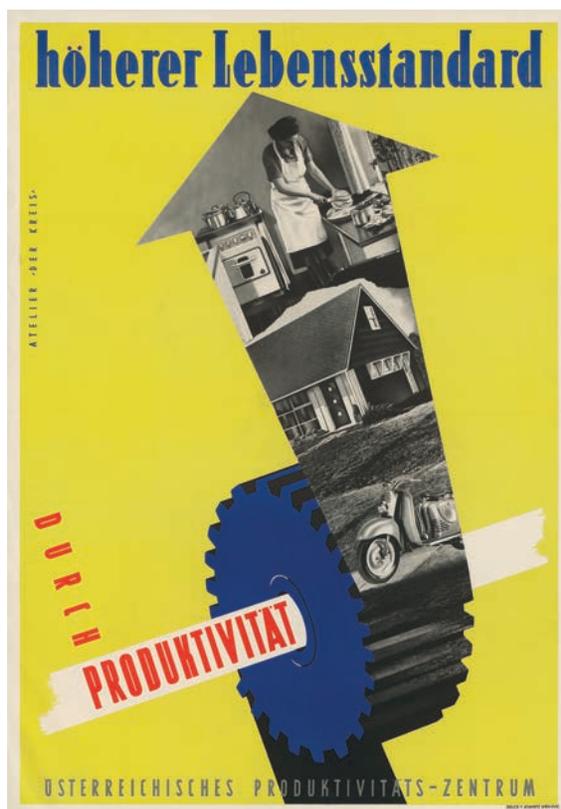
Trotzdem ist das Einfamilienhaus Umfragen zufolge für 62 Prozent der österreichischen Bevölkerung die beliebteste

Wohnform, für manche gar ein Lebensideal und für nicht so wenige gar ein Fetisch. Warum ist das so? Das Architekturzentrum Wien (*azW*) geht dieser Frage in einer Ausstellung im wahrsten Sinne des Wortes auf den Grund: woher kommt die Lust am Einfamilienhaus im Speckgürtel? »Suburbia« heißt die Schau des *azW*, und *Fair Wohnen* hat die Kuratorinnen Lene Benz und Katharina Ritter vorab zum Gespräch gebeten.

Der importierte Traum

Die Kulturgeschichte des Einfamilienhauses begann in den gehobenen Wohnvierteln Amerikas zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Typologie massiv entwickelt und in die Breite ausgerollt. Unser »Traum vom Wohnen« ist also keineswegs so alt, so tief verwurzelt und so »natürlich«, wie man uns oft glauben machen will - und er ist im Kern ein amerikanischer Traum, der nach Europa exportiert wurde.

Dahinter standen handfeste Interessen: wirtschaftliche, aber auch politische und ideologische. Jeder Zaun, den ein Häuslbauer rund um sein Grundstück zog war gleichzeitig eine



Abgrenzung gegenüber kommunistischem Gedankengut. Die Abschottung der Kernfamilie und der Rückzug ins Private war der Gegenentwurf zu dem kommunalen Leben in der Großstadt mit seinen sozialen Reformen. »Es ging darum, den Kapitalismus durchzusetzen«, erklärt Ritter. Die Anschaffung eines Hauses bedinge den Kauf vieler Güter und kurble den Konsum an.

Kulturphänomen Speckgürtel
Während das Phänomen des Speckgürtels hierzulande in Kunst und Kultur kaum eine Rolle spielt, kommen aus den USA sehr viele kulturelle Referenzen zur Vorstadt – von TV-Sitcoms und Filmen über Fotografie und Literatur bis hin zur Malerei, man denke nur an David Hockneys ikonisches Gemälde »A Bigger Splash« aus den



Mustersiedlung Veitingergasse, 1130 Wien von Carl Auböck und Roland Rainer (1952–1954). Die Mustersiedlung wurde vom Österreichischen Produktivitätszentrum u.a. mit Unterstützung der Amerikanischen Wirtschaftsmission erbaut, um in Österreich die Produktion günstiger Serienhäuser einzuleiten.

Wie konnte der fremde Traum zum eigenen werden? »Es gab eine sehr einheitliche Erzählung des Ideals und kaum Gegenerzählungen«, sagt Benz. Ein Versprechen des Einfamilienhauses sei die »vermeintliche Sicherheit, die Tür zum eigenen Refugium abschließen zu können und sicher zu sein«. Ein anderes Versprechen sei das der Freiheit, ergänzt Ritter - »nicht fremdbestimmt zu sein in der Frage, wie ich wohne, wie mein Zuhause aussieht«.

Nicht fremdbestimmt gilt nicht für alle: Für Frauen erwies sich das Dasein in der Vorstadt, im Speckgürtel als überwiegend nachteilig. Viele Frauen seien während der Kriegsjahre in Berufen gestanden, durch die folgende Suburbanisierung seien sie marginalisiert und in die Rolle als Hausfrauen gedrängt worden, wie Benz erklärt. Heute sind vor allem junge Frauen ein Abwanderungsmotor, wenn es an Ausbildung, Arbeit, Kinderbetreuung vor Ort mangelt.

späten 1960er-Jahren. Die Ausstellung im *azW* gibt dem kulturellen Aspekt breiten Raum.

Freiraum als Illusion

Utopie und Dystopie stehen im Speckgürtel näher beieinander wie die Thujen einer Hecke. Halten wir kurz beim Thema Freiraum. Die Idylle des Dorfes, im öffentlichen Raum echte nachbarschaftliche Begegnungen zu ermöglichen, weicht in den Speckgürtelsiedlungen der Notwendigkeit der Verkehrsfläche. »Wenn man dort an einer Kreuzung steht, fahren nur Autos vorbei«, sagt Benz. Fußgänger seien eine Rarität. Die Idee der Selbstversorgung durch angebautes Gemüse und Kleintierhaltung habe buchstäblich keinen Platz mehr, da die Parzellen hierzulande immer kleiner wurden, weiß Ritter. Der Außenraum sei als »Restfläche« rund ums Haus angelegt. Ein großer Unterschied zwischen den USA und Österreich bestehe in der

Mobilität der Menschen beim Wohnen, erklärt die Kuratorin. In den USA kaufe man ein Haus als Konsumobjekt, wechsele mit dem Arbeitsort oft auch den Wohnort. »Wenn die Kinder ausgezogen sind, zieht man eventuell in ein kleineres Haus. Das findet in Österreich nicht statt.« Die Flexibilität beim Wohnen sei hierzulande gering. Österreich sei mit 1,5 Millionen Einfamilienhäusern fertig gebaut, sagt die Expertin. Trotzdem könnten weiterhin alle, die es sich wünschen, im Einfamilienhaus wohnen. »Es gibt genug Häuser, sie müssen nur umgenutzt werden. Viele Häuser in den 1950er- bis 1970er-Jahren wurden für Familien, für die Kinder gebaut. Heute wohnt oft nur noch eine Person darin, die sich nicht mehr um Haus und Garten kümmern kann.«

Für die Zukunft ist ein Weiter wie bisher kein tragfähiges Konzept, daran lassen die Expertinnen im Gespräch mit *Fair Wohnen* keinen Zweifel - es braucht ein Umdenken, eine Transformation. Das kann die Politik, selbst wenn sie wollte, nicht alleine richten. Wir alle sind gefragt. Zu Beginn sollten wir uns die Frage stellen, ob unsere Träume wirklich die eigenen sind.

i Ausstellung

»Suburbia« ist ab 6. März im Architekturzentrum Wien, Ausstellungshalle 2, zu sehen. Die Schau zeichnet die Geschichte eines Lebensideals nach, das, ausgehend von den US-amerikanischen Vorstädten, die Welt eroberte. Gleichzeitig werden die Widersprüche dieses Modells und seiner sozialen und ökologischen Folgen wie Flächenverbrauch, Versiegelung und Leerstand analysiert. Die Frage ist: Wie geht es weiter?



Fotos: USIS, grafisches Büro; Grafik: buleinguttek/istockphoto.com

Mietervereinigung gibt's jetzt auch zum Anhören

Monat für Monat spannende Themen, von den Expertinnen und Experten der Mietervereinigung aufbereitet und Antworten auf IHRE wohnrechtliche Fragen erwarten Sie in der neuen Radio-Show von *Fair Wohnen*. Hören Sie rein: jeden 1. Donnerstag im Monat auf Radio Orange oder online, wann immer Sie möchten.

Das ganze Gespräch zu »Surburbia« mit den Kuratorinnen Lene Benz und Katharina Ritter hören Sie in der März-Ausgabe der *Fair Wohnen*-Radioshow auf *Radio Orange* (nachzuhören im Sendungs-Archiv siehe QR-Code rechts) und im Podcast der Mietervereinigung.

Fair Wohnen widmet sich voll und ganz dem Themenfeld Wohnen. Ob Mietrecht, Nachbarschafts- oder Wohnungseigentumsfragen – wir bieten Ihnen fundierte Infos, praktische Tipps und kompetente Beratung.

Das Besondere an unserer Sendung: Ihre Fragen stehen im Mittelpunkt! Sie haben die Möglichkeit, Ihre persönlichen Anliegen und Fragen zum Wohnrecht per E-Mail an unsere Redaktion zu senden. Unsere Experten werden diese in der Sendung aufgreifen und beantworten.

Zu hören sie die Radio-Show der Mietervereinigung an jedem 1. Donnerstag im Monat um 10.00 Uhr live auf Radio Orange und natürlich auch nachträglich online.

Senden Sie uns Ihre Fragen schon jetzt an frage@mietervereinigung.at. Wir freuen uns auf Ihre Einsendungen!

Radio-Show
Alle Sendungen von
Fair Wohnen als Pod-
cast zum Nachhören:



<https://cba.media/podcast/fair-wohnen>



i Schicken Sie uns Ihre Frage!

Wollen Sie Ihre wohnrechtliche Frage von den Experten der Mietervereinigung im Radio beantwortet haben? Dann schicken Sie bitte einfach ein E-Mail mit Ihrer Frage an die Redaktion unter frage@mietervereinigung.at.





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

MVÖ erkämpfte über 2,7 Millionen Euro in Wien

Mehr als 2,7 Millionen Euro haben die Mietrechtexpertinnen und -experten der Mietervereinigung Wien im Jahr 2024 für ihre Mitglieder erstritten. Mit mehr als 20.000 Einzelberatungen und zahlreichen juristischen Interventionen hat die MVÖ den Mieterinnen und Mietern in Wien zu ihrem Recht verholfen.

Die Mietrechtexpertinnen und -experten der Mietervereinigung Wien (MVÖ) haben im Jahr 2024 über 2,7 Millionen Euro für Mieterinnen und Mieter erkämpft. Die zurückerstrittenen Beträge stehen zur Gänze den Mitgliedern zu, denn die Führung von Verfahren ist vom Mitgliedsbeitrag abgedeckt.

Über 20.000 Einzelberatungen
Insgesamt führten die Expertinnen und Experten der MVÖ im Jahr 2024 in Wien mehr als 20.000 wohnrechtliche Einzelberatungen durch - 9.424 persönlich und 10.791 telefonisch oder online.

Mietzins- und Betriebskostenüberprüfung
»Neben Kontrollen von Betriebskosten-Abrechnungen waren 2024 einmal mehr Überprüfungen der Miethöhe stark gefragt«, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. »Dabei zeigt sich, dass es sich lohnen kann, die Höhe der Miete und die Abrechnung der Betriebskosten genau prüfen zu lassen. Wir unterstützen Mieterinnen und Mieter dabei, zu Unrecht bezahlte Miete und Betriebskosten zurückzufordern.«

Hilfe bei Verfahren
Häufig führt bereits eine erste Intervention der MVÖ-Experten

bei den Vermieterinnen und Vermietern zu einer Lösung. Sollte dies nicht der Fall sein, leiten die Juristinnen und Juristen rechtliche Schritte ein, um den Mieterinnen und Mietern zu ihrem Recht zu verhelfen.

Jeweils ein Drittel der Verfahren 2024 betraf überhöhte Mieten oder Betriebskostenabrechnungen, darüber hinaus stehen die MVÖ-Juristinnen und -Juristen den Mitgliedern in allen mietrechtlichen Fragen zur Seite. So ging es in 12 Prozent der Verfahren um die Durchsetzung

von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten und in 5 Prozent der Fälle um Kauttionen. Die restlichen Verfahren betrafen Themen wie Entschädigungs- oder Investitionsansprüche, Ablösen, Anerkennungen als Hauptmieter und Ähnliches.

Nicht in der Statistik inkludiert sind Kündigungs- oder Mietzinsminderungsverfahren, bei denen die Mitglieder der Mietervereinigung Wien durch externe Rechtsanwälte vertreten werden. denen die Mitglieder der MVÖ von externen

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit



Rat und Hilfe im Servicecenter der Wiener Mietervereinigung in der Reichsratsstraße 15.

Die Wohnungskrise europaweit anpacken

Die Suche nach bezahlbarem Wohnraum ist für viele Menschen in Europa ein großes Problem. Die sozialdemokratische Fraktion hat deshalb die Bekämpfung der Wohnraumkrise zur Priorität erklärt und sich mit der Forderung nach einem Sonderausschuss im Europäischen Parlament durchgesetzt.

Die Neugründung des HOUS-Ausschusses im Europäischen Parlament ist ein entscheidender Schritt, die zunehmend dramatischen Herausforderungen auf dem europäischen Wohnungsmarkt anzugehen, die weite Teile der Bevölkerung betreffen. »Teilweise müssen für Mieten oder Hauskredite fast die Hälfte der Einkünfte ausgegeben werden. Das betrifft längst nicht nur Menschen mit geringen Einkommen, auch junge Menschen und die Mittelschicht geraten zunehmend ins Straucheln, mit gravierenden Folgen für ihre Lebensqualität«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide. Ein Bericht der Europäischen Kommission zeigt, dass in vielen Städten über zehn Prozent der Haushalte bereits mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben.

Teuerung am Immobilienmarkt

Das Ungleichgewicht zwischen Wohnkosten und verfügbarem Einkommen ist in ganz Europa ein Thema. Zwischen 2015 und 2023 sind die Immobilienpreise im Durchschnitt um 48 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung ist in den Mitgliedsländern verschieden stark ausgeprägt. Während in Ungarn die Preise um enorme 170 Prozent stiegen und in Österreich fast 64 Prozent

mehr gezahlt werden muss, konnten Staaten wie Finnland die Teuerung am Immobilienmarkt auf fünf Prozent eindämmen. »Eine Aufgabe des HOUS-Komitees ist die Analyse, welche Faktoren die Preise in die Höhe schnellen lassen und das Finden von Erfolgsmodellen zur Bekämpfung der Wohnungskrise«, berichtet Heide.

Unfreiwillig im »Hotel Mama«

Dort wo die Wohnkosten am stärksten gestiegen sind, ist es für junge Menschen kaum noch leistbar, ein unabhängiges Leben in der eigenen vier Wänden zu führen. Deshalb verlassen viele das Elternhaus im Durchschnitt immer später – aktuell im Alter von 26 Jahren. In Finnland, wo die Teuerung moderat verläuft, stehen junge

Menschen im Durchschnitt mit 21 Jahren auf eigenen Füßen, in Ungarn mit 27 und Spitzenreiter ist Kroatien, wo junge Menschen meistens erst mit 32 ausziehen. Insgesamt ist in der Statistik ein Nord-Süd-Gefälle immanent. Mag teilweise im Süden Europas auch ein kultureller und religiöser Hintergrund für das längere Wohnen mit der Familie bestehen, spielt leistbares Wohnen doch eine wichtige Rolle. In den Ländern mit hohem Auszugsalter fehlt es häufig an gemeinnützigem Wohnbau und zusätzlich treiben Immobilienspekulationen und Kurzzeitvermietungen, wie Airbnb die Preise in die Höhe.

Zusätzlich erschweren gestiegene Energiekosten und die Preisexplosion auf alle Dinge des

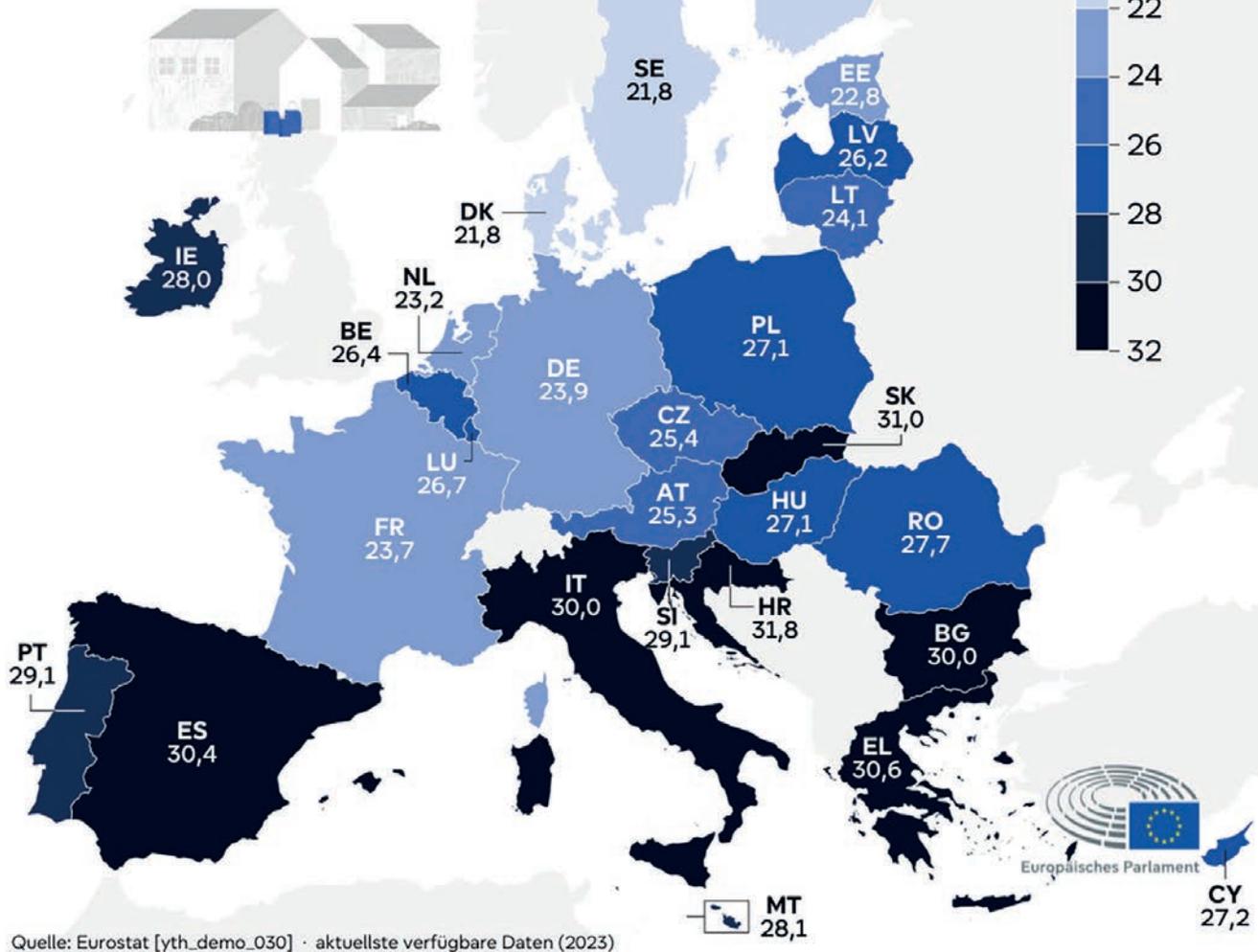


Hannes Heide ist Europaabgeordneter der sozialdemokratischen Fraktion.



Der Auszug aus dem Elternhaus ist für viele junge Menschen in Europa immer später leistbar.

Durchschnittsalter beim Auszug aus dem Elternhaus



täglichen Lebens den Schritt in die Selbstständigkeit. In Kroatien und anderen Westbalkanländern werden wegen der Vervielfachung der Lebensmittelpreise bereits Supermärkte bestreikt. »Diese Konflikte verdeutlichen, wie eng die Herausforderungen des Wohnungsmarktes mit der sozialen und wirtschaftlichen Stabilität der europäischen Gesellschaften verknüpft sind«, meint Europaabgeordneter Hannes Heide.

Nutzung von Leerständen

Der neu gegründete Sonderausschuss HOUS, ist auf ein Jahr begrenzt und hat es sich

zur Aufgabe gemacht, einen umfassenden europäischen Plans für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu gehören die Erfassung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs, die Analyse der bestehenden Wohnungspolitik und die Bewertung der Auswirkungen von Immobilienspekulationen.

»Die Erschließung von ungenutzten oder leer stehenden Gebäuden als potenzieller Wohnraum sollte dabei eine zentrale Rolle spielen. In den Gemeinden ist das nicht nur ein Schritt zur Nachhaltigkeit, sondern kann auch gegen die Zersiedlung wirken, die in vielen

Regionen zu großen Problemen für die Infrastruktur führt«, ist Heide überzeugt, der vor seiner Wahl ins Europaparlament als Bürgermeister in Bad Ischl tätig war. Die sozialdemokratische Fraktion konnte sechs Abgeordnete für den neuen HOUS-Ausschuss im Europäischen Parlament stellen. Die italienische Sozialdemokratin Irene Tinagli hält den Vorsitz und Österreich ist mit dem sozialdemokratischen Europaabgeordneten Andreas Schieder vertreten. Gemeinsam arbeiten sie an wirkungsvollen Lösungen, die über nationale Grenzen hinweg anwendbar sind.

Schauplatz MVÖ

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

MVÖ im Radio

Gleich drei Mal seit Erscheinungstermin des letzten Magazins war Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, im Radio-Studio von *Radio Orange*, um Fragen von Hörerinnen und Hörern bzw. Leserinnen und Lesern von *Fair Wohnen* zu beantworten. Es ging um Energie und Heizkosten (Jänner), geförderten Wohnbau (Februar) und Wohnen im Ein- bzw. Zweifamilienhaus (März). Wenn Sie eine wohnrechtliche Frage haben, dann schicken Sie diese bitte an frage@mietervereinigung.at und wir werden diese in einer der kommenden Sendungen beantworten.

Wien

TV-Interviews

Mehrere TV-Sender fragten um die Expertise der MVÖ an. Elke Hanel-Torsch gab Puls4 und ServusTV jeweils Interviews zu konkreten wohnrechtlichen Fragestellungen.



Elke Hanel-Torsch im TV-Interview.



Elke Hanel-Torsch im Radio-Studio vor der Aufnahme von *Fair Wohnen*.

Wien

Aufzeichnung neuer Folgen für den Podcast

Ein **Beratungszimmer** in der Reichsratsstraße verwandelte sich im Jänner für ein paar Stunden vorübergehend in ein Tonstudio. Podcaster Stefan Tesch sprach mit MVÖ-Juristin Sabine Fürst über einen bemerkenswerten Fall, bei dem eine Mieterin 41.000 Euro zurückerhielt (mehr dazu siehe ab Seite 12 in diesem Heft) und mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die lange Geschichte der Mietervereinigung, die untrennbar mit der Entwicklung des Mieterschutzes in Österreich verbunden ist.



Podcaster Stefan Tesch im improvisierten Tonstudio in der Reichsratsstraße.



Präsident Georg Niedermühlbichler im Podcast-Interview.



Juristin Sabine Fürst im Gespräch über ihren Fall.

Der Podcast »Fair Wohnen« ist auf allen gängigen Plattformen zum Nachhören verfügbar. Ein weiterer Hör-Tipp ist die Radio-Show der Mietervereinigung auf Radio Orange (das größte

Community Radio im deutschsprachigen Raum – in Wien auf UKW-Frequenz 94.0 zu hören bzw, unter o94.at als Internet-Stream verfügbar) - mehr dazu auf Seite 27 in diesem Heft.

Wien

TV-Interview

In **Wohnrechtsfragen** ist die MVÖ die erste Adresse für Medienanfragen. Expertin Elke Hanel-Torsch stand im Jänner für mehrere Fragen des ORF vor der Kamera.



MVÖ-Expertin Elke Hanel-Torsch im ORF-Interview.

Niederösterreich

Jahreshauptversammlung MVÖ Niederösterreich/Burgenland

Terminhinweis: Die Jahreshauptversammlung der Mietervereinigung Niederösterreich/Burgenland findet am 8. Mai 2025 um 16 Uhr in 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, Sitzungssaal (Mezzanin) statt.

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 Erstkäufe 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.
Ostersperre von 14.4.2025 bis 20.4.2025.

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 Erstkäufe und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger schriftlicher 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

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 20. März, 24. April, 15. Mai
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 Erstkäufe 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 Erstkäufe 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 Erstkäufe 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 Erstkäufe 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 Erstkäufe und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung jeden 3. Dienstag im Monat von 16.00 - 18.30 Uhr

Niederösterreich und Burgenland

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

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

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 27. März, 24. April, 22. Mai – jeweils 10-13 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

Kärnten

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

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;

Sprechstunden: 10-12 Uhr

Termine: Termine: 17. März, 14. April,

19. Mai, 16. Juni

BEZIRK LOEBEN

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 18. März, 15. April, 20. Mai, 17. Juni

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Verein-

barung mit Frau Kornelia Hammer unter

0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 14-15 Uhr

Termine: 18. März, 15. April, 20. Mai, 17. Juni

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr

Termine: 18. März, 15. April, 20. Mai, 17. Juni

BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 4. März, 1. April, 6. Mai, 3. Juni

BEZIRK WEIZ

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 24. März, 28. April, 26. Mai,

23. Juni

BEZIRK LEIBNITZ

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00-11.00 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK VOITSBERG

8580 Köflach

Sprechstunden: 14.00-15.30 Uhr

Terminvereinbarung unter Tel:

0676/6062434 notwendig

Termine: 20. März, 17. April, 15. Mai, 12. Juni

STUDENTEN

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14-15 Uhr

Termine: 12. März, 9. April, 14. Mai,

11. Juni

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. Termin-

vereinbarung wird gebeten.

Kufstein

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

6330 Kufstein

Telefon: 0676/953 25 46; Sprechstunden

von 16 bis 19 Uhr am:

6. März, 3. April, 8. Mai, 29. Mai

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, Terminver-

einbarung ist notwendig. Für fremdspra-

chige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils

am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr

beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-

rantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und

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

Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mie-

tervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtage nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

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

gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtage 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

Tel.: 05/7726 4910

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im

Monat - Terminvereinbarung unter

0732/773229 dringend erbeten!

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz

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

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00-11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

Wie ist das eigentlich?

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



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

FRAGE

Ich möchte mir gerne eine Katze als Haustier zulegen. In meinem Mietvertrag kann ich dazu nichts finden. Darf ich mir einfach eine Katze kaufen?

ANTWORT

Wenn der Mietvertrag keine Regelung der Tierhaltung enthält, ist das Halten von üblichen Haustieren – also insbesondere von Hunden und Katzen – erlaubt. Eine übermäßige Tierhaltung, die zu starken Belastungen der Mietsache oder zu unzumutbaren Belästigungen der Mitbewohner führt, ist vom vertragsgemäßen Gebrauch aber nicht gedeckt. In solchen Fällen könnte der Vermieter vom Mieter die Unterlassung des mit der Tierhaltung verbundenen störenden Verhaltens begehren, nicht jedoch die Unterlassung der Haltung von Haustieren generell.

FRAGE

Unser Haustor ist durchgehend unversperrt. Ist das zulässig oder kann ich verlangen, dass es zumindest in der Nacht versperrt ist?

ANTWORT

In Wien ist dies in der Haustorsperrverordnung geregelt. Dabei handelt es sich um eine ortspolizeiliche Verordnung. Diese besagt, dass ein Hauseigentümer verpflichtet ist, das Haus zwischen 6 und 22 Uhr versperrt zu halten. Von 7 – 21 Uhr muss es hingegen offengehalten sein. Wenn es eine Gegensprechanlage gibt, so entfällt die Verpflichtung.

FRAGE

Ich wohne gemeinsam mit meiner Mutter in einer Altbauwohnung. Muss ich für den Fall, dass ihr etwas passiert ausziehen oder kann ich in der Wohnung bleiben?

ANTWORT

Sie sind eine sogenannte eintrittsberechtigzte Person. Sollte ihre Mutter versterben, so treten Sie in das Mietverhältnis ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod bekannt geben, dass Sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen möchten.



Fair Wohnen?

Kannst Du auch.

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

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Rat und Hilfe. Seit 1911.

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.