

SEPTEMBER 2024



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Nationalratswahl 2024

Mieter *haben die* Wahl

Österreichische Post AG - MZ 027033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Umfrage: Mehrheit fordert Reformen
Wohnen leistbar machen

Die Preistreiber bei den Betriebskosten
Betriebskosten-Spiegel

Mietrecht im Radio: Ihre Fragen, bitte!
MVÖ mit neuer Sendung

PARLAMENT

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



Mehrheit fordert Reformen beim Wohnen
Viele Forderungen der Mietervereinigung finden Mehrheiten in der Bevölkerung.
Seite 22



»Alle Menschen verdienen ein sicheres und gutes Leben« 4
Doris Bures und Elke Hanel-Torsch im Interview

Die Preistreiber bei den Betriebskosten 8
Der neue Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung Wien

Lärm, Staub und Schmutz: wieviel muss man als Mietpartei ertragen?
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark 10

Wohnen leistbar machen: Die Forderungen der MVÖ
Paket an umsetzbaren Maßnahmen zur Entlastung von Mietern 17

Das sind unsere Kandidaten 19
Nationalratswahl 2024

Runter mit der Miete! MVÖ auf Beratungstour 20
Rat und Hilfe mit Expertinnen on Tour

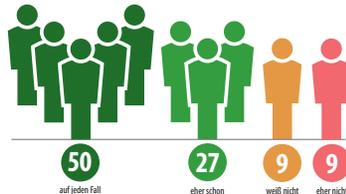
Mietrecht im Radio: Ihre Fragen, bitte! 31
Mietervereinigung startet Radio-Show

Wohnen wird besonders für Familien mit Kindern zum Luxus 32
Hannes Heide über EU-Förderungen

Plus:
MVÖ intern ... 34
Servicestellen ... 36

Mieter haben die Wahl
Für welche Wohnpolitik stehen die wahlwerbenden Parteien?
Fair Wohnen hat nachgefragt.
Seite 12

Ein Mietrecht für alle
Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?
Ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen.
Angaben in Prozent.



Runter mit der Miete!
Mietervereinigung auf großer Beratungstour durch Wien.
Eine Zwischenbilanz.
Seite 24

Wie ist das eigentlich? ... 38

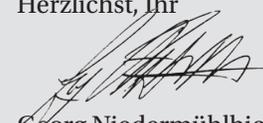


Liebe Leserin, lieber Leser,

diese Ausgabe von *Fair Wohnen* steht zu großen Teilen im Zeichen der Nationalratswahl. Die Mietervereinigung hat ein Maßnahmenpaket für leistbares Wohnen erarbeitet, dessen zentrale Forderungen wir Ihnen *ab Seite 17 in diesem Heft* vorstellen – im Kern geht es darum, das Mietrecht nachhaltig positiv zu gestalten.

Eine aktuelle repräsentative Umfrage unter allen Wiener Haushalten zeigt, dass unsere Vorschläge in der Bevölkerung breite Mehrheiten finden. 77 Prozent befürworten ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen, 73 Prozent sprechen sich für eine faire Neuregelung der Indexierungen aus, bei der nur noch ein Teil der Miete valorisiert wird. Für 70 Prozent wäre eine Reform des gesetzlichen Betriebskostenskatalogs wünschenswert. 55 Prozent sind für die Abschaffung befristeter Mietverträge. Alle Zahlen zur Umfrage finden Sie *ab Seite 22 in diesem Heft*. Klar ist: eine künftige Bundesregierung muss sich dem Thema Wohnen stellen und überfällige Reformen in Angriff nehmen, wie es die Bevölkerung erwartet.

Die Forderungen der Mietervereinigung waren auch Teil eines Fragebogens, den wir wahlwerbenden Parteien mit der Bitte um Antwort geschickt haben. *Lesen Sie in unserer Titelgeschichte ab Seite 12*, wie die Parteien zu unseren Vorschlägen stehen und machen Sie sich selbst ein Bild. An dieser Stelle sei angemerkt, dass sich SPÖ, FPÖ, Grüne und KPÖ zum Teil intensiv mit unseren Fragen auseinandergesetzt haben, während ÖVP, NEOS und Bierpartei es nicht der Mühe wert fanden zu antworten.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

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

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

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



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

»Alle Menschen verdienen ein sicheres und gutes Leben«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview vor der Wahl 2024 spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit der 2. Nationalratspräsidentin Doris Bures und mit Elke Hanel-Torsch, MVÖ-Kandidatin für den Nationalrat, über die Zukunft: Was muss sich ändern – für Mieterinnen und Mieter, in der Politik, im Land?

»Österreich muss wieder auf einen sozial, ökologisch und ökonomisch fortschrittlichen Weg gebracht werden.«

Georg Niedermühlbichler: In wenigen Wochen wird in Österreich gewählt. Welche Themen werden eurer Ansicht nach diese Wahl vor allem prägen?

Doris Bures: Es geht um eine Richtungsentscheidung in einem international höchst angespannten politischen Umfeld. Österreich muss wieder auf einen sozial, ökologisch und ökonomisch fortschrittlichen Weg gebracht werden. Die Herausforderungen dabei sind gewaltig - Klimawandel, Gesundheit, moderne Arbeitswelt, Industrie im Wandel - bei all dem ist eine sozialdemokratische Handschrift für unser Land dringend nötig.

Elke Hanel-Torsch: Wir leben in einer turbulenten, von Krisen begleiteten Zeit - Corona, Angriffskrieg von Russland, Teuerung und Klimawandel. Die Menschen erwarten sich zu Recht Antworten auf diese Krisen und Visionen für eine positive Entwicklung

unseres Landes. Die Sozialdemokratie hat diese Antworten und eine klare Vorstellung von einer guten Zukunft für alle Menschen.

Niedermühlbichler: Welche Veränderungen müssten in der kommenden Legislaturperiode unbedingt in Angriff genommen werden?

Bures: Unser Sozialstaat basiert auf Wirtschaftswachstum und Wohlstand. Das ist zuletzt schwer unter Druck geraten. Nach einem Kasasturz muss die Finanzlage, die Schwarz-Grün hinterlassen hat, schonungslos analysiert werden und entsprechende Konsequenzen gezogen werden. Fest steht jedenfalls schon heute: die Steuern auf Arbeit sind viel zu hoch, wir brauchen neue, kreative Finanzierungsgrundlagen.

Hanel-Torsch: Alle Menschen verdienen ein sicheres und gutes Leben. Dazu zählen für mich vor allem



Elke Hanel-Torsch, Doris Bures und Georg Niedermühlbichler trafen sich zum Talk in der MVÖ-Zentrale.

leistbarer Wohnraum, die beste wohn- und zeitnahe Gesundheitsversorgung unabhängig vom Geldbörsel und die Stärkung der Demokratie.

Niedermühlbichler: Doris, du hast sehr viel Erfahrung in der Politik in unterschiedlichsten Funktionen. Als du 1990 erstmals als Abgeordnete in den Nationalrat eingezogen bist, lag dort der Frauenanteil bei nicht einmal 20 Prozent. Bis 2019 ist der Frauenanteil auf fast 40 Prozent geklettert. Auf der anderen Seite liegt der Männeranteil immer noch bei fast 60 Prozent. Ist Politik denn immer noch eine Männerdomäne?

Bures: Seit ich als junge Nationalratsabgeordnete begonnen habe, hat sich – vor allem in der SPÖ – für Frauen vieles verbessert. Aber es gibt noch viel zu tun. Wenn man sich die reaktionären Rollenbilder mancher FPÖ- und ÖVP-Vertreter vor Augen hält, gilt es vor allem, ein böses Erwachen nach den

Wahlen zu verhindern. Denn von dort weht auch frauenpolitisch ein ewig-gestriger Wind.

Niedermühlbichler: Elke, Du stehst als Frau an der Spitze der Mietervereinigung Wien. Auch die Immobilienbranche gilt seit jeher als Männerdomäne, mit welchen Herausforderungen wirst du konfrontiert?

Hanel-Torsch: Wenn ich zu Diskussionsrunden eingeladen werde, bin ich oft die einzige Frau. Zusätzlich bin ich oft auch die Einzige, die auf der Seite der Mieterinnen und Mieter steht. Einmal war ich gleich mit fünf Männern am Podium. Alle sprachen für die Vermieterinnen und Vermieter. In solchen Situationen ist es wichtig, sich den nötigen Raum und Platz für die eigenen Ausführungen zu nehmen und sich nicht beirren zu lassen. Nach der Veranstaltung kamen mehrere Personen zu mir und haben mir gratuliert. Das sind wirklich schöne

»Wenn ich zu Diskussionsrunden eingeladen werde, bin ich oft die einzige Frau. Zusätzlich bin ich oft auch die Einzige, die auf der Seite der Mieterinnen und Mieter steht.«



Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien, im Gespräch mit Doris Bures und Georg Niedermühlbichler.

Momente. Natürlich gibt es auch in der Immobilienbranche viele kluge und tolle Frauen, aber leider bleiben diese oft im Hintergrund. Es ist aus meiner Sicht wichtig, diese Frauen zu ermutigen nach vorne zu treten und sich einzubringen. Es ist an der Zeit, auch diese Männerdomäne aufzubrechen.

Niedermühlbichler: Doris, du warst von 1997 bis 2007 Präsidentin der Mietervereinigung Österreichs. Was hat die Menschen damals beim Thema Wohnen beschäftigt?

Bures: Ohne die aktuellen Details zu kennen, aber ich fürchte so unterschiedlich sind die Problemlagen heute auch nicht. Damals ging es vor al-



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler, 2. Nationalratspräsidentin Doris Bures und Elke Hanel-Torsch beim Gespräch in der MVÖ-Zentrale.



Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Doris Bures und Elke Hanel-Torsch.

lem um massive Verstöße gegen Mieterinteressen und -rechte im privaten Wohnungsmarkt. Noch dazu hat die ÖVP-FPÖ-Regierung unter Wolfgang Schüssel die Privatisierung der BUWOG initiiert, also bewusst den deregulierten privaten Wohnungsmarkt forciert – mit allen problematischen Begleiterscheinungen.

Niedermühlbichler: Elke, aus heutiger Sicht: Was hat sich für die Mieterinnen und Mieter in den letzten Jahren verändert?

Hanel-Torsch: Die Zeiten sind für Mieterinnen und Mieter am privaten Sektor in den letzten Jahren deutlich rauer geworden. Als ich 2006 als Juristin

bei der Mietervereinigung begonnen habe war es üblich, sich außergerichtlich mit den Vermieterinnen und Vermietern zu einigen und so eine akzeptable Lösung für beide Seiten zu erzielen. Die Bereitschaft zur Einigung gibt es auf Seiten der Vermieterinnen und Vermieter seit längerer Zeit nicht mehr. Sie bringen die meisten Verfahren vor das Bezirksgericht und hoffen, dass Mieterinnen und Mieter auf Grund des Kostenrisikos aufgeben. Auch das Streben nach Profit und immer mehr Einnahmen hat deutlich zugenommen. Es wird immer mehr für immer weniger Gegenleistung verlangt. Die Situation war daher für Mieterinnen und Mieter bereits vor der einsetzen- den Teuerungswelle angespannt, aber nun ist es für viele eine wirklich fatale Situation. Deswegen ist es mir so ein großes Anliegen, das Grundbedürfnis Wohnen für alle leistbar und sicher zu gestalten.

Niedermühlbichler: Die Mietervereinigung hat eine repräsentative Umfrage gemacht und gefragt, ob es ein Mietrecht für alle geben soll. Das Ergebnis: 77 Prozent der Wiener Bevölkerung wollen das. Die Idee für das Mietrecht für alle gibt es schon seit 2014 – damals stellte die SPÖ ein »Universalmietrecht« vor. Kann ein Mietrecht für alle in der kommenden Legislaturperiode umgesetzt werden?

Hanel-Torsch: Alles kann umgesetzt werden, wenn man die entsprechenden Mehrheiten dafür findet. Und es wird unsere Aufgabe sein, die Vertreterinnen und Vertreter anderer Parteien von der Wichtigkeit dieses Themas zu überzeugen. Ich gehe fest davon aus, dass auch in anderen Parteien die Einsicht einkehren wird, dass leistbares Wohnen ein Grundbedürfnis ist und es die Aufgabe der Politik ist dafür zu sorgen.

Niedermühlbichler: Beim sogenannten »Vertrauensindex« des Meinungsforschungsinstituts OGM gab es im Mai nur vier Politikerinnen bzw. Politiker mit einem positiven Saldo. Direkt hinter dem Bundespräsidenten landest Du, Doris, auf Platz zwei. Wie wichtig ist Vertrauen in der Politik und wie schaffst du es, dass du so ein hohes Vertrauen genießt?

Bures: Vertrauen und Glaubwürdigkeit sind die entscheidenden Währungen der Politik. Ohne dieses Vertrauen gelingen keine politischen Gestaltungsprozesse. Wichtig ist dabei zu vermitteln, wofür man steht und wirbt und dies dann auch in der realen Politik zu leben. Das ist nicht immer einfach, vielfach hat sich in den letzten Jahren eingebürgert, dass man anstatt mühevoller Realpolitik zu machen mit Show, Inszenierung und simplen Slogans auch politischen Erfolg einfahren kann. Das Schicksal dieser Sorte politischer Heilsbringer ist ja bekannt. Ich bin da eher »old school« und halte es mit Max Weber – Politik als das langsame Bohren harter Bretter.

Niedermühlbichler: Man gewinnt den Eindruck, die Politikverdrossenheit in Österreich hat in den vergangenen Jahren zugenommen und vor allem die Jugend ist weniger interessiert. Was kann man tun, damit man junge Menschen wieder mehr für Politik begeistert?

Bures: Junge Menschen haben durchaus Interesse an politischen Vorgängen, es geht ja auch um ihre Zukunft und ihre Lebenschancen. Man denke etwa an den Klimawandel und die Bewegungen, die sich da engagieren. Aber natürlich sind komplexe Themen und Fragestellungen für junge Menschen nicht immer sehr attraktiv. Hier kommt es auf eine verantwortliche politische Öffentlichkeit an, die junge Menschen dabei anspricht und mitnimmt. Da ist nur die Politik, hier sind auch Medien, Kunst, Wissenschaft mit in der Verantwortung.

Hanel-Torsch: Auch ich kann bestätigen, dass das Interesse an Politik bei jungen Leuten durchaus da ist. Ich glaube aber, dass viele der Umgang mit Politikerinnen und Politikern und das Hick-Hack unter den Parteien abschreckt. Sie wollen Lösungen für die Probleme die sie beschäftigen. Wir sollten beweisen, dass man trotz unterschiedlichster Meinungen sachlich und professionell diskutieren kann und dass wir es schaffen gemeinsam eine gute Zukunft zu gestalten.

Niedermühlbichler: Danke für das Gespräch.

»Die Zeiten sind für Mieterinnen und Mieter am privaten Sektor in den letzten Jahren deutlich rauer geworden.«

»Alles kann umgesetzt werden, wenn man die entsprechenden Mehrheiten dafür findet.«

»Vertrauen und Glaubwürdigkeit sind die entscheidenden Währungen der Politik.«

Die Preistreiber bei den Betriebskosten

Die Mietervereinigung Wien präsentiert bereits zum 16. Mal Zahlen zum Preisgefüge von Betriebskosten in privaten Wiener Miets Häusern und deckt die Preistreiber im Jahr 2022 auf.

Laufende Überprüfungen für Mitglieder ermöglichen der Mietervereinigung Einblicke in die Abrechnungen und die Ermittlung repräsentativer Durchschnittswerte. Die aktuellen Daten liefern Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2022.

Betriebskosten 2022 im Detail

Im Abrechnungsjahr 2022 beliefen sich die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche auf rund 2,37 Euro (2021: 2,27 Euro).

Die Betriebskosten sind somit um 4,4 Prozent gestiegen.

Durchschnittliche Kosten

Eine 70-Quadratmeter-Wohnung in Wien im Jahr 2022 war mit monatlich durchschnittlich 166 Euro (2021: 159 Euro) an Nettobetriebskosten belastet.

Die Kosten für Versicherungsprämien und Verwaltungshonore stellen sich 2022 als größte Preistreiber dar und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 8,9 bzw. 8,6 Prozent.

Die wichtigsten Betriebskostenpositionen 2022 im Überblick:

- **Versicherungsprämien**
6,46 Euro/Quadratmeter ((+8,9 %; 2021: 5,93 €/m²))
- **Reinigungskosten**
6,19 €/m² (+2,1 %; 2021: 6,06 €/m²)
- **Wasser/Abwasser** 4,86 €/m² (+1,3 %; 2021: 4,80 €/m²); verbrauchsabhängig.
- **Verwaltungshonorar**
3,91 €/m² (+8,6 %; 2021: 3,60 €/m²); gesetzlich gedeckelt - Höchstbetrag = 3,91 €/m².
- **Müllentsorgung**
3,14 €/m² (+5,0 %; 2021: 2,99 €/m²); verbrauchsabhängig.
- **In Häusern mit Aufzügen** sind 2022 zusätzlich **3,16 €/m²** (+2,3 %) an Liftkosten angefallen. Im Jahr davor waren es 3,09 €/m².



Reform der Betriebskosten nötig

Mehr als ein Drittel der gesamten Betriebskosten entfällt auf die Positionen Grundsteuer, Versicherungsprämien sowie Verwaltungshonorar.

»Es ist unfair, dass Mieterinnen und Mieter mit Zahlungen belastet werden, die eigentlich Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer leisten müssten«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien und erneuert die Forderung nach einer Reform des gesetzlichen Betriebskostenkatalogs.

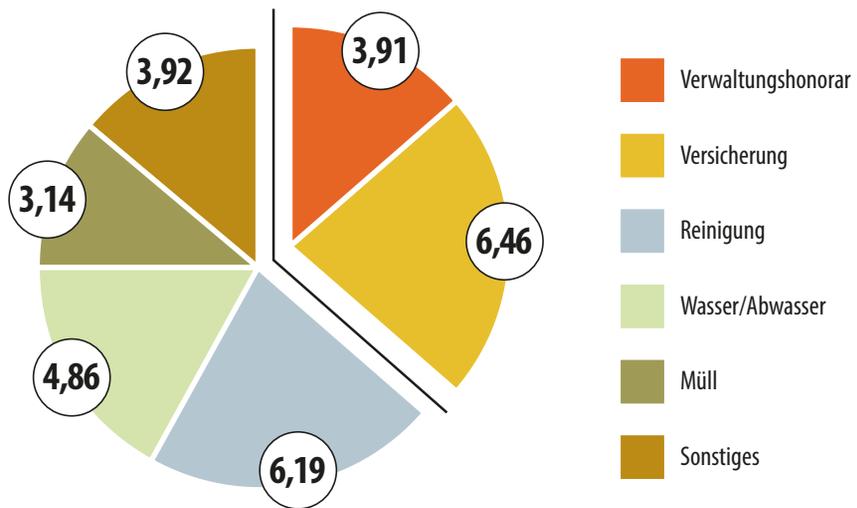
»Die Entfernung von Grundsteuer, Versicherungsprämien und Verwaltungshonorar aus dem Betriebskostenkatalog würde rund eine Million Haushalte in ganz Österreich spürbar entlasten.« Mieterinnen und Mieter einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung würden sich rund 66 Euro pro Monat ersparen.

Kontrolle der Abrechnungen kann sich lohnen

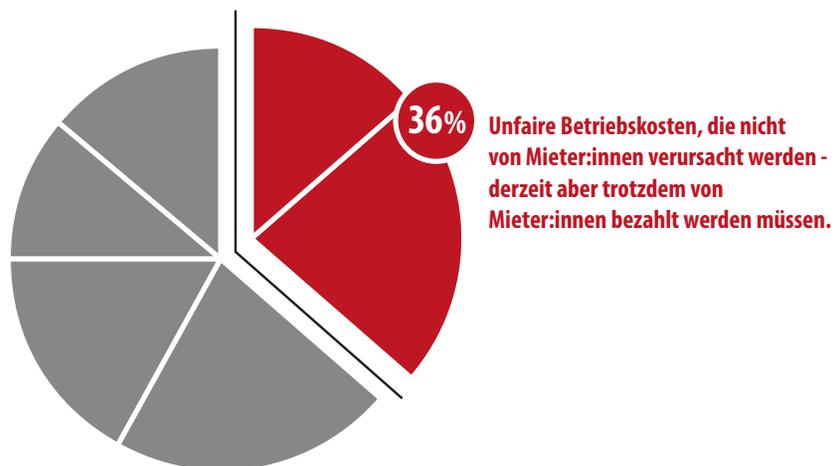
Aufgrund der extremen Teuerung in der zweiten Jahreshälfte 2022 und im Gesamtjahr 2023 ist mit einem deutlichen Anstieg der Betriebskosten im Abrechnungsjahr 2023 – und mit Nachzahlungen – zu rechnen. Die Verwaltungshonorare, die mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt sind, steigen 2023 nochmals kräftig an – von 3,91 Euro im Abrechnungsjahr 2022 auf 4,35 Euro. Das ist ein Plus von 11,3 Prozent. Auch bei Versicherungen, Reinigung sowie Müll und Wasser sind Mehrkosten wahrscheinlich.

Die Mietervereinigung empfiehlt daher, die Abrechnungen überprüfen zu lassen. »Wir helfen bei der Kontrolle der Betriebskosten-Abrechnungen und fordern zu viel Bezahltes zurück«, so Hanel-Torsch.

Durchschnittliche jährliche Betriebskosten von Mietwohnungen in €/m² (netto) in Wien 2022



Aufteilung der durchschnittlichen Betriebskosten in Wien 2022



»Echte« Betriebskosten

i Tipps für Mieterinnen und Mieter

- **Keine Abrechnung?** Ist die Betriebskosten-Abrechnung nicht im Haus ausgehängt oder den Mieterinnen und Mietern geschickt worden, können diese die Abrechnung bei der Hausverwaltung bzw. beim Vermieter anfordern.
- **Für Altbauten**, geförderte Neubauten und Genossenschaftswohnungen gibt es einen gesetzlichen Katalog an zulässigen Betriebskosten. Nur Kosten, die im Mietrechtsgesetz genannt werden, dürfen weiterverrechnet werden. Bei Neubauten kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an.
- **Achtung, Fristen:** Im Altbau und im geförderten Neubau sind Überprüfungen binnen 3 Jahren ab Fälligkeit von Guthaben oder Nachzahlung möglich. Bei Genossenschaftswohnungen ist es notwendig, binnen 6 Monaten ab Abrechnungslegung einen schriftlichen, begründeten Einspruch zu erheben.

Lärm, Staub und Schmutz: wieviel muss man als Mietpartei ertragen?

Wenn Mieterinnen und Mieter durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden, zahlt sich die Prüfung eines Anspruchs auf Mietzinsminderung aus.

In der Steiermark, vor allem im Ballungsraum Graz, kam es in den letzten Jahren zu reger Neubautätigkeit. Zum Teil wurden ganze neue Stadtviertel »aus dem Boden gestampft«. Das Leben neben einer Baustelle stellt für viele Mieterinnen und Mieter bereits den Alltag dar. Monatelange wenn nicht jahrelange Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Schutz belasten das Wohnungsverhalten extrem. Dabei stellt sich die Frage, wie viel an Beeinträchtigungen muss man als Mietpartei ertragen, ab wann kann man rechtlich einschreiten?

Eine allgemeine Regelung zur Lärmbelastung in der Steiermark hält fest, dass Bautätigkeiten im Tageszeitraum von 6 und 19 Uhr zulässig sind. Zwischen 19 und 6 Uhr, also während der Nachtruhe, sind sie zu unterlassen. Die Kontrolle der Einhaltung erfolgt durch die Bau- und Anlagenbehörde. Beschwerden sollten daher direkt bei der Bau- und Anlagenbehörde eingebracht werden. Bei Verstößen kann die Behörde Verwaltungsstrafen verhängen. Der Bauwerber kann aber eine Ausnahmegenehmigung beantragen – etwa wenn die Arbeiten nicht tagsüber erfolgen können.



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zuständigkeit



Ein »gewöhnliches« Maß an Lärm- oder Staubbelastung muss jede Mietpartei erdulden, hält der Oberste Gerichtshof fest. Da im urbanen Raum Bautätigkeiten in Wohnbezirken durchaus vorkommen, befindet der Oberste Gerichtshof weiters, dass Baustellen mitsamt der »ortsüblichen« Lärm- und Staubbelastungen für Bewohner im städtischen Raum zumutbar sind. Wann dieses »gewöhnliche« Maß bzw. die Ortsüblichkeit überschritten ist, ist in der Praxis oft schwer und nur im Einzelfall zu beurteilen. Ob der Lärm das ortsübliche Maß übersteigt, müssen dann oftmals Sachverständige überprüfen. Dies mit schalltechnischen

Gutachten, die aufzeigen, ob der Lärm im zumutbaren Rahmen liegt.

Die Prüfung eines Anspruchs auf Mietzinsminderung wegen Lärm, Schmutz und Staub durch Bautätigkeiten ist auf jeden Fall zu empfehlen. Zwar wird seitens der Vermieter oft auf das sogenannte Baulärmprivileg verwiesen, aber in Anbetracht von erheblichen Beeinträchtigungen über mehrere Monate zahlt sich eine genaue Prüfung durch einen Experten der Mietervereinigung sicherlich aus.





Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs



Foto: bluejayphoto/istockphoto.com

Mieter haben die Wahl

Fair Wohnen hat sieben wahlwerbende Parteien gefragt, für welche Wohnpolitik sie stehen, in welcher Form sie die Interessen von Mietern künftig vertreten wollen und ob sie die von den Experten der Mietervereinigung erarbeiteten wohnpolitischen Forderungen unterstützen.

Am 29. September 2024 findet in Österreich mit der Nationalratswahl die nächste richtungweisende Wahl statt.

Steigende Mieten, hohe Heiz- und Stromkosten, aber auch teurere Kredite haben das Thema Wohnen in den letzten Jahren geprägt. Die Position der Mietervereinigung ist klar: Wohnen muss leistbarer werden.

Wie sehen das die wahlwerbenden Parteien bei der Nationalratswahl 2024?

Die Redaktion von *Fair Wohnen* hat an die sieben größten Parteien einen Fragebogen geschickt, um zu erfahren, wie die wohnungspolitischen Positionen der Parteien im Detail aussehen.

- Welche Parteien sprechen sich dafür aus, Wohnen

endlich als Menschenrecht anzuerkennen?

- Soll es Verwaltungsstrafen für Vermieter geben, die sich nicht an die Gesetze halten?
- Sollen Mieten von der Inflation bzw. vom Verbraucherpreisindex abgekoppelt werden?
- Ist das Mietrecht in Österreich reformbedürftig?

Insgesamt waren 15 Fragen zu beantworten und vier der sieben Parteien haben diese Möglichkeit genutzt.

SPÖ, Grüne, FPÖ und *KPÖ* haben den Fragebogen der *Fair Wohnen*-Redaktion zum Thema Wohnen beantwortet und ihre wohnungspolitischen Positionen dargelegt. Dabei fällt auf, dass in vielen Punkten Einigkeit herrscht und der von den wohnpolitischen Experten der

Mietervereinigung erarbeitete Forderungskatalog auf große Zustimmung stößt.

Keine Antwort von ÖVP, NEOS und Bierpartei

Von *ÖVP* und *NEOS* gab es bis Redaktionsschluss keine Antwort. Die *Bierpartei* ließ uns wissen, dass »derzeit die Ressourcen fehlen alle Anfragen zu beantworten.« Für die Interessen von Mietern hat man bei der *Bierpartei* offenbar keine Zeit. Wohnpolitische Antworten bleibt die Truppe Ihnen, liebe Leser, also schuldig.

Auch die *ÖVP* und die *NEOS* blieben alle Antworten schuldig. Das mag Ihnen, liebe Leser, vielleicht als Hinweis dienen, welche Rolle Ihren berechtigten Interessen als Mieter dort gegeben wird und was Sie diesbezüglich nach der Wahl von diesen Parteien zu erwarten haben. ►

7
Parteien haben wir den MVÖ-Fragebogen geschickt, jedoch nur

4
haben unsere Fragen letztlich auch beantwortet.

Die Antworten der Parteien auf einen Blick

	ÖVP	SPÖ	FPÖ	Grüne	NEOS	KPÖ	Bier
Wohnen als Menschenrecht Unterstützen Sie die Anerkennung des Rechts auf Wohnen als grundlegendes Menschenrecht gemäß Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte in der österreichischen Verfassung?	○	✓	✗	✓	○	✓	○
Mieten vom VPI abkoppeln Sind Sie dafür, die Mieten von der Inflation (dem VPI) abzukoppeln? Wenn ja, in welcher Form?	○	✓	✓	✓	○	✓	○
Zweckbindung der Fördergelder für Wohnbau Sind Sie dafür, dass die Zweckbindung der Fördergelder für Wohnbau wiedereingeführt wird?	○	✓	✓	✓	○	✓	○
Regulierung von Kurzzeitvermietungen Sollten Kurzzeitvermietungen reguliert werden, um Probleme wie Verdrängung, Touristifizierung und Gentrifizierung zu mindern?	○	✓	✓	✓	○	✓	○
Datenerhebung zu Leerstand und Vermietung Es gibt in Österreich derzeit keine verlässlichen Daten zu Leerstand. Ebenso gibt es keine Daten zur Anzahl und Struktur der Vermietung von privatem Wohnraum; ... Sind Sie dafür, dass diese Daten erhoben und veröffentlicht werden?	○	✓	○	✓	○	✓	○
Schaffung weiterer Schlichtungsstellen Sind Sie dafür, weitere Schlichtungsstellen einzurichten, um Mietern in ganz Österreich Zugang zur kostenlosen Beilegung von Rechtsstreitigkeiten zu gewähren?	○	✓	✗	✓	○	✓	○
Wohnkostenneutralität bei Sanierungen Befürworten Sie Kostenneutralität bei Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden als Mindestanforderung in allen Energiegesetzen, um sicherzustellen, dass Renovierungskosten gerecht verteilt und Mieterhöhungen durch Energieeinsparungen ausgeglichen werden?	○	✓	○	✓	○	✓	○
»Erstauftraggeberprinzip« im Außerstreitverfahren Bei Streitigkeiten rund ums „Erstauftraggeberprinzip“ für Wohnungsmakler in Österreich müssen die Parteien derzeit vor Gericht – das bedeutet für beide Seiten ein Kostenrisiko. Sind Sie dafür, dass hier künftig eine Regelung im Außerstreitverfahren möglich gemacht wird, um das Kostenrisiko zu minimieren?	○	✓	✗	○	○	○	○
Wohnrecht: Rechtszugang ohne Kostenrisiko Sind Sie dafür, dass künftig die Durchsetzung sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren durchgeführt werden kann?	○	✓	✗	✗	○	✓	○
Reform der Betriebskosten Sind Sie dafür, dass die Positionen Grundsteuer, Versicherungen und Verwaltungshonorar aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog gestrichen werden, um die Betriebskosten für Mieter zu senken?	○	✓	○	✓	○	✓	○
CO2-Steuer soll Vermieter zahlen Sind Sie dafür, dass die CO2-Steuer beim Heizen von der/dem Vermieter/in bezahlt wird? (Der/die Vermieter/in ist schließlich auch der/diejenige, der/die das Heizsystem ändern kann.)	○	✓	○	○	○	✓	○
Befristete Mietverträge nur in Ausnahmefällen Sind Sie dafür, dass in Zukunft unbefristete Mietverträge zur Regel werden und befristete Verträge nur noch in Ausnahmefällen möglich sind?	○	✓	✓	✓	○	✓	○
Einheitliches Mietrecht und Preisgrenzen im »Neubau« Sind Sie dafür, das Mietrecht zu vereinheitlichen und Mieterrechte sowie Preisgrenzen auch im sogenannten „Neubau“ (seit 1945) einzuführen?	○	✓	✓	✓	○	✓	○
Strafen für Vermieter, die sich nicht an Gesetze halten Sind Sie dafür, dass es künftig für Vermieter/innen, die sich nicht an geltende Gesetze halten (wie zB. wiederholt überhöhte Miete verlangen), Verwaltungsstrafen geben soll?	○	✓	✗	✓	○	✓	○

● Ja
 ● Nein
 ● weder/ noch
 ● keine Angabe

Wohnen als Menschenrecht

SPÖ und *KPÖ* unterstützen die Verankerung des Rechts auf Wohnen als Grundrecht in der österreichischen Verfassung. Die *Grünen* stimmen dem zu und betonen die Notwendigkeit der Verankerung sozialer Rechte aufgrund steigender Wohnpreise. Die *FPÖ* hingegen lehnt dies ab und verweist auf bestehende Instrumente wie den Gemeindebau und den gemeinnützigen Wohnbau als ausreichend, um leistbares Wohnen zu gewährleisten.

Mieten von Inflation trennen

Vor allem die in Mietverträgen enthaltenen Wertsicherungsklauseln haben in den letzten Jahren aufgrund der hohen Inflationsrate in Österreich zu einem massiven Anstieg der Mieten geführt. Bei der Frage, ob die Mieten von der Inflation abgekoppelt werden sollen, sind sich die antwortenden Parteien einig: Die *SPÖ* befürwortet eine Abkoppelung und schlägt stattdessen eine Indexierung auf Basis des EZB-Leitzinssatzes mit einer Obergrenze von 2 Prozent pro Jahr vor. Die *Grünen* plädieren für eine Deckelung der Mietpreissteigerungen – man hätte bereits einen Mietpreisdeckel von 2,5 Prozent für zwei Jahre durchgesetzt. Die *FPÖ* sieht eine Koppelung an die Kreditzinsen im gemeinnützigen Wohnbau als mögliche Lösung, ist aber hinsichtlich des Verwaltungsaufwandes skeptisch. Die *KPÖ* fordert die sofortige Aussetzung der Wertsicherungsklausel und eine Senkung der Mieten, sodass nicht mehr als ein Viertel des Monatsbudgets für Wohnen aufgewendet werden muss.

Zweckbindung der Fördergelder für Wohnbau

Alle antwortenden Parteien, *SPÖ*, *Grüne*, *FPÖ* und *KPÖ* befürworten die Wiedereinführung der Zweckbindung der Fördergelder für den Wohnbau. Die *Grünen* und die *KPÖ* betonen dabei auch die

Alle Antworten

Die ungekürzten Antworten aller Parteien haben wir hier für Sie bereitgestellt:



<https://mietervereinigung.at/News/841/60302/MV-Fragebogen-zur-NR-Wahl-2024>

Notwendigkeit, Rückflüsse aus Wohnbaudarlehen und Wohnbauförderungsbeiträgen zweckgebunden für den Wohnbau einzusetzen.

Die *KPÖ* schlägt zusätzlich vor, die Finanzierung durch eine Senkung der Mehrwertsteuer auf Mieten und eine angemessene Besteuerung von Widmungsgewinnen zu unterstützen.

Regulierung von Kurzzeitvermietungen

Auch beim Thema Kurzzeitvermietung herrscht Einigkeit: Alle antwortenden Parteien sprechen sich für eine Regulierung aus.

Die *SPÖ* und *KPÖ* befürworten dies generell. Die *FPÖ* möchte Kurzzeitvermietungen untersagen, wenn keine touristische Widmung vorliegt.

Datenerhebung zu Leerstand und Vermietung

SPÖ, *Grüne* und *KPÖ* unterstützen die Erhebung und Veröffentlichung von Daten zu Leerstand sowie zur Vermietung von privatem Wohnraum.

Die *Grünen* betonen die Bedeutung dieser Daten für die Wohnungspolitik und kritisieren die Zurückhaltung einiger Bundesländer bei der Leerstandserhebung.

Die *FPÖ* äußert Bedenken bezüglich der Kosten-Nutzen-Relation einer solchen Erhebung und lehnt eine Leerstandsabgabe generell ab, sieht jedoch mögliche Lösungen in Einschränkungen für Ausländer am Immobilienmarkt.

Schaffung weiterer Schlichtungsstellen

KPÖ, *SPÖ* und *Grüne* befürworten die Einrichtung weiterer Schlichtungsstellen, um Mietern in ganz Österreich besseren Zugang zur kostenlosen Beilegung von Rechtsstreitigkeiten zu ermöglichen.

Die *FPÖ* hält zusätzliche Schlichtungsstellen für unnötig und vertraut auf die bestehende Gerichtsbarkeit.

Wohnkostenneutralität bei Sanierungen

SPÖ, *Grüne* und *KPÖ* unterstützen die Idee einer Kostenneutralität bei der Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden.

Die *KPÖ* sieht dies als Mindestanforderung und weist darauf hin, dass Mieter nicht die Aufwertung von Vermietereigentum finanzieren sollten.

Die *Grünen* betonen die Bedeutung von Energieeffizienz und sprechen sich für gesetzliche Höchstmieten aus, die je nach energetischem Zustand des Wohngebäudes variieren sollen. Die *FPÖ* hält den Ansatz für interessant, möchte die Details und Auswirkungen jedoch noch genauer prüfen.

Durchsetzung sämtlicher Rechte und Pflichten im Außerstreitverfahren

Die *SPÖ* befürwortet die Möglichkeit, Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem »Erst-auftraggeberprinzip« für Wohnungsmakler durch ein Außerstreitverfahren zu klären, um das Kostenrisiko zu minimieren.

Die *Grünen* loben die Abschaffung der Maklerprovision als großen Erfolg für Mieter und sehen keine Notwendigkeit für zusätzliche Regelungen.

Die *FPÖ* lehnt ein Außerstreitverfahren ab, da sie die Thematik als ausreichend geklärt ansieht.

Die *KPÖ* hat noch keine festgelegte Position und würde im Bedarfsfall Expertenmeinungen einholen.

Reform des Betriebskostenkatalogs

Bereits im Februar hat die Mietervereinigung mit einer Pressekonzferenz auf das Thema Betriebskosten aufmerksam gemacht und eine Reform des gesetzlichen Betriebskostenkatalogs gefordert. Grundsteuer, Versicherungen und Verwaltungshonorar sollen aus dem Katalog gestrichen werden, ►

um Mieter zu entlasten. Dabei handelt es sich um Kosten, die eigentlich Hauseigentümer leisten müssten.

SPÖ und KPÖ befürworten diese Forderung.

Die Grünen unterstützen eine Reform des Betriebskostenkatalogs, wobei sie eine klare Trennung zwischen Fixkosten und verbrauchsabhängigen Kosten vorschlagen.

Die FPÖ zeigt sich offen für eine Diskussion, sieht jedoch die Notwendigkeit eines Ausgleichs für Vermieter.

CO2-Steuer

Bei der Frage, ob die CO2-Abgabe beim Heizen vom Vermieter bezahlt werden soll, gehen die Meinungen auseinander.

Die SPÖ unterstützt diese Forderung, da der Mieter das Heizsystem nicht ändern kann.

Auch die KPÖ spricht sich dafür aus, dass die CO2-Abgabe von den Vermietern übernommen wird, um zu verhindern, dass die Energiewende auf dem Rücken der Mieter ausgetragen wird.

Die Grünen fordern Mietzinsreduktionen für Wohnungen mit fossilen Heizungen und Änderungen im Wohnrecht, um Sanierungen durch den Vermieter zu ermöglichen.

Die FPÖ spricht sich für die Abschaffung der CO2-Abgabe aus.

Befristete Mietverträge

Schon seit Jahren fordert die MVÖ das Aus für befristete Mietverträge, denn diese bedeuten nicht nur Unsicherheiten für die Mieter, sondern befeuern auch die Preise. In diesem Punkt sind sich alle antwortenden Parteien einig. Nur in Ausnahmefällen soll es erlaubt sein, befristete Mietverträge abzuschließen.

Einheitliches Mietrecht und Preisgrenzen im »Neubau«

Die SPÖ spricht sich für ein bundesweit einheitliches Mietrecht aus, das alle Mietverhältnisse einschließlich Neubauten umfasst.

Auch die KPÖ setzt sich für ein

einheitliches Mietrecht und Mietobergrenzen bei Neubauten ein, um den Mieterschutz zu verbessern.

Die Grünen schlagen vor, nach einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren Mietzinsobergrenzen für alle Gebäude einzuführen, wobei sich der Mietzins nach der Qualität und dem energetischen Zustand des Gebäudes richten soll.

Die FPÖ will das Mietrecht dahingehend ändern, dass nur Wohnungen, die älter als 36 Jahre sind, einer Mietzinsobergrenze unterliegen, sofern sie nicht saniert wurden.

Strafen für Vermieter

Auf die Frage, ob es Verwaltungsstrafen für Vermieter geben soll, die sich nicht an das Gesetz halten und wiederholt überhöhte Mieten verlangen, sprechen sich SPÖ, KPÖ und Grüne für eine solche Regelung aus.

Die FPÖ hingegen sieht in Verwaltungsstrafen keinen Sinn, da sie das bestehende System der Rückforderung überhöhter Mieten für ausreichend hält.

Die Pläne der Parteien zum Wohnen

Unsere letzte Frage war offen und lautete: »Welche Vorschläge haben Sie, um Wohnen in Österreich leistbarer zu machen?«

Die SPÖ fordert eine Mietpreismbremse bis Ende 2026, danach soll eine Indexierung der Mieten auf maximal 2 Prozent pro Jahr gedeckelt werden. Darüber hinaus plädiert die SPÖ für die Einführung eines einheitlichen Mietrechts, das unabhängig vom Baujahr des Gebäudes gilt. Dieses Universalmietrecht soll klare Regelungen für Zu- und Abschlüsse enthalten. Weiters wird die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung gefordert, um sicherzustellen, dass die Fördermittel auch tatsächlich für den Wohnbau verwendet werden. Auch die Wohnbauinvestitionsbank

(WBIB) soll wieder eingeführt werden, um die Finanzierung des sozialen Wohnbaus zu sichern und die steigenden Kosten abzufedern.

Die Grünen setzen sich für eine Wohnkostengarantie ein, die sicherstellt, dass die monatlichen Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen. Erreicht werden soll dies durch einen Maßnahmenmix, der u.a. eine Mietpreisregulierung sowie die Mobilisierung leerstehender Immobilien umfasst. Darüber hinaus sollen besonders bedürftige Personen gezielt unterstützt werden.

Die FPÖ schlägt einen Mietstopp bis 2026, danach eine Begrenzung der Mietindexierung auf 2 Prozent und die Ausweitung des Mietrechtsgesetzes auf thermisch-energetisch unterdurchschnittliche Gebäude vor. Damit sollen Sanierungsanreize geschaffen und bisher frei vermietbare Wohnungen in den regulierten Markt integriert werden. Weiters fordert die FPÖ ein Verbot von befristeten Mietverträgen für gewerbliche und institutionelle Vermieter sowie eine gesetzlich verpflichtende Verlängerungsoption für befristete Mietverträge. Zur Stärkung der Wohnbauförderung soll ein Bundeszuschuss eingeführt werden, der die Realisierung geförderter Neubauten ermöglicht. Außerdem fordert die FPÖ die Wiederbelebung der Wohnbauinvestitionsbank (WBIB), um langfristig günstige Kredite für den leistbaren Wohnbau sicherzustellen.

Die KPÖ fordert einen Mietstopp bis 2029, mehr öffentlichen Wohnbau und die Errichtung einer Wohnbaubank. Außerdem plädiert die Partei dafür, das Recht auf Wohnen einklagbar zu machen, um den Zugang zu leistbarem Wohnraum für alle zu gewährleisten.

29.

September 2024 lautet das Datum der kommenden Nationalratswahl.

183

Abgeordnete umfasst der Nationalrat.

6,3

Millionen Menschen sind wahlberechtigt.

Wohnen leistbar machen: Die Forderungen der MVÖ

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

Für viele Menschen wird das Wohnen immer teurer und vor allem Mieter mussten in den vergangenen Jahren durch die hohe Inflation regelmäßig tiefer in die Taschen greifen. Grund dafür sind die an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mieten, die seit 2020 enorm gestiegen sind.

Die Forderung der Mietervereinigung nach einer echten Mietpreisbremse wurde von der Bundesregierung auf die lange Bank geschoben und am Ende viel zu spät ein löchriger, sogenannter »Mietpreisdeckel« beschlossen.

Um Wohnen in Österreich leistbarer zu machen, braucht es dringend politische Maßnahmen. Als größte Mieterschutzorganisation Österreichs hat die Mietervereinigung einen Forderungskatalog an Maßnahmen zur Entlastung der Mieter erarbeitet.

Die zentralen Punkte:

- Ein Mietrecht für alle mit klaren Mietzinsobergrenzen.
- Eine Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten für gewerbliche Vermieter.
- Eine deutliche Senkung der Betriebskosten.

77%

der Wiener Haushalte wollen von der nächsten Bundesregierung die Umsetzung der MVÖ-Forderung »ein Mietrecht für alle«.

- Strafen für Vermieter, die sich nicht an Gesetze halten.

Diese Punkte fanden auch große Mehrheit in einer repräsentativen Umfrage, die im Sommer diesen Jahres für die Mietervereinigung durchgeführt wurde (siehe Artikel ab Seite 22).

Fair Wohnen hat für Sie den Forderungskatalog der Mietervereinigung zur Nationalratswahl 2024 zusammengefasst:

Wohnen als Grundrecht

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und muss daher leistbar und qualitativ hochwertig sein. Menschen sollen sich Wohnen nach ihren jeweils eigenen Bedürfnissen leisten und in ihren Wohnverhältnissen gesichert leben können. Die MVÖ fordert daher, dass gerade das Wohnen nicht nur in der EU, sondern auch in der österreichischen Verfassung als Grundrecht verankert wird und soziale sowie gesellschaftspolitische Aspekte im Bereich Wohnen gegenüber der Wettbewerbsfreiheit und Profitgier eindeutigen Vorrang erhalten.

Ein Mietrecht für alle mit klaren Preisobergrenzen

Der private Wohnungsmarkt unterliegt nur zu einem Teil den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und damit dem Mieterschutz. Der



Elke Hanel-Torsch und Georg Niedermühlbichler stellen die Forderungen der MVÖ für leistbares Wohnen vor.

Anwendungsbereich des MRG soll daher auf alle Mietverhältnisse ausgedehnt werden.

Das Fehlen von klaren gesetzlichen Richtlinien für Zu- und Abschläge im Richtwertsystem hat zu einem Wildwuchs von Zuschlägen geführt. Die MVÖ tritt für klare und nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen ein. In einem Zu- und Abschlagskatalog sollen die Zuschläge auf maximal 25 Prozent vom Richtwert gedeckelt werden. Außerdem treten wir für die Abschaffung des Lagezuschlags ein, der nur die Infrastrukturleistungen der Gemeinde widerspiegelt, aber keinen persönlichen Leistungseinsatz des Liegenschaftseigentümers.

Mietpreisspirale stoppen

Um die Teuerungsspirale im Bereich der Mieten anzuhalten, soll die automatische Valorisierung gestoppt werden. Mieten sollen höchstens ein Mal im Jahr und maximal um 2 Prozent erhöht werden dürfen.

Aus für Befristungen

Im Jahr 2000 kam es durch die Öffnung der Befristungsmöglichkeiten zu einem wohnpolitischen Rückschritt, als der befristete Vertrag zum Regelvertrag wurde. Befristungen bedeuten nicht nur Unsicherheit für die Mieter, sondern steigern außerdem die Gesamtwohnkosten. Auf jeden Fall braucht es ein Ende der Befristungsmöglichkeiten für gewerbliche Vermieter – begründete Ausnahmen für Kleinvermieter werden nicht ausgeschlossen.

Faire Reform der Betriebskosten

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.

Kautionskosten senken

Allein die Kaution ver-schlingt derzeit drei bis sechs

Brutto-Monatsmieten. Kautionen sollen der Höhe nach mit maximal zwei Bruttomonatsmieten beschränkt werden.

Faire Rechtsdurchsetzung im Außerstreitverfahren

Der Weg zum Recht darf nicht durch bürokratische und finanzielle Hürden versperrt sein. Die Durchsetzung sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht muss ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren abgewickelt werden können.

Leerstandsabgabe

Durch lang leer stehende Wohnungen wird der verfügbare Wohnraum künstlich verknappt. Jede Wohnung, die unbegründet leer steht, verursacht weitere Bodenversiegelung sowie Materialverbrauch für Neubau und wirkt sich damit in Wirklichkeit auch nachteilig auf die Klimaziele aus. Die MVÖ fordert, dass Leerstände nach sechs Monaten verpflichtend gemeldet werden müssen und eine Abgabe für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die unbegründet länger leer stehen.

Zweckbindung der Wohnbauförderung

Die MVÖ fordert, dass die Zweckbindung der Fördergelder für Wohnbau wieder eingeführt werden soll.

Strafen für Mietwucher

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

Dekarbonisierung und Klima

Mieter müssen bei den Maßnahmen gegen den Klimawandel mitgenommen werden. Wie es nicht geht, zeigt das Beispiel CO2-Steuer und Umweltbonus:

Mieter müssen CO2-Steuer bezahlen, obwohl sie sich das Heizsystem gar nicht aussuchen können. Der CO2-Preis müsste von den Vermietern gezahlt werden, sie sind ja auch für das Heizsystem verantwortlich. Derzeit gibt es für Vermieter kaum echte Anreize, energetisch zu sanieren – denn die Mieter zahlen sowieso.

70%

der Wiener Haushalte wollen von der nächsten Bundesregierung eine Reform der Betriebskosten.

Ein interessanter Ansatz ist die Warmmieten-Neutralität bei Sanierungen. Man stellt vor der Sanierung die Warmmieten fest und schreibt fest, dass sich diese nach der Sanierung gleich bleiben müssen. Einsparungen bei den Heizkosten bleiben somit dem Mieter, während Erhöhungen der Miete im Ausmaß der Energieeinsparungen zur Finanzierung der Sanierung beitragen. Gleichzeitig steigt durch die Sanierung der Wert der Gebäude. Eventuelle Fehlbeträge könnte man staatlich fördern.

73%

der Wiener Haushalte wollen die Indexierung der Mieten »auf jeden Fall« bzw. »eher schon« abschaffen.

Für energetisch schlechte Häuser soll es größere Abschläge vom Mietzins (Richtwertmietzins) geben. Das würde – zusätzlich zu Förderungen – Anreize für Vermieter schaffen, Heizsysteme zu modernisieren. Der Zuschlag darf nicht mehr als 15 Prozent vom Richtwert ausmachen und ist zu staffeln bzw. auch als Abschlag zu rechnen, wenn das Gebäude nicht einmal Mindeststandards einhält. Basis für die Beurteilung soll der derzeit verpflichtend vorgeschriebene Energieausweis sein.

88%

der Wiener Haushalte wollen stehen der Forderung nach Strafen für Mietwucher positiv gegenüber.

Datenlücke schließen

Während auf der einen Seite zu Mietern alle möglichen Statistiken erhoben werden, klafft auf der anderen Seite eine riesige Datenlücke – zur Anzahl und Struktur von Wohnungsvermietern ist kaum etwas bekannt!. Die fehlende Datenlage lässt im gesellschaftlichen Diskurs zu wohnungspolitischen Fragen großen Raum für Unausgewogenheit.

Die MVÖ fordert daher, dass die riesige Datenlücke zum Geschäftszweig Wohnungsvermietung in Österreich rasch geschlossen wird.

Das sind unsere Kandidaten

Drei Funktionäre der Mietervereinigung treten bei der Nationalratswahl 2024 an. *Fair Wohnen* bat die Kandidaten, sich kurz vorzustellen.



Elke Hanel-Torsch

»**Wohnen geht besser.** Wir brauchen Transparenz und Kostenwahrheit statt Profitgier beim Wohnen. Eine echte Mietpreisbremse muss auch im Bund kommen und natürlich ein Mietrecht, das wirklich für alle gilt und echte Preisgrenzen einzieht.«

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

SPÖ-Bundesliste: Platz 22, SPÖ-Landesliste Wien: Platz 5, Wahlkreis Wien Innen-Süd: Platz 2

Nicole Hager-Wildenrotter

»**Ich setze mich ein für** ein faires, ausgeglichenes und einheitliches Mietrecht, eingeschränkte Befristungsmöglichkeiten und die Einrichtung von Schlichtungsstellen für mietrechtliche Probleme auch außerhalb von Linz.«

Seit 1995 ist Nicole Hager-Wildenrotter als Juristin bei der Mietervereinigung tätig. Seit Februar 2019 ist sie Landesgeschäftsführerin der Oberösterreichischen Mietervereinigung.

SPÖ-Landesliste OÖ-Land: Platz 19, SPÖ-Liste Linz Umgebung: Platz 3



Georg Niedermühlbichler

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

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

SPÖ-Bundesliste: Platz 49



Runter mit der Miete!

Mietervereinigung auf Beratungstour in Wien

Sechs Stationen in zehn Tagen: Ende Juli war die Mietervereinigung gemeinsam mit Elke Hanel-Torsch auf Beratungstour und stand den Mietern Rede und Antwort.

Im Juli war die Mietervereinigung auf einer Beratungstour in Wien unterwegs, um in verschiedenen Bezirken der Stadt direkt mit den Bürgern ins Gespräch zu kommen.

Unter der Leitung von Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, machte der Tourbus Halt an mehreren Stationen, darunter am Pius-Parsch-Platz in Floridsdorf, vor dem Donauzentrum und dem Columbuscenter, direkt auf der Mariahilfer Straße, vor der Hauptuni Wien, dem Einkaufszentrum Wien-Mitte, dem Resselpark in Wieden sowie am Kardinal-Rauscher-Platz in Rudolfsheim-Fünfhaus.

Wohnberatung mitten in Wien

Ziel der Tour war, den Menschen direkt vor Ort Unterstützung und Informationen rund um das Thema Wohnen zu bieten. An jeder Station stand Wohnrechts-Expertin Elke Hanel-Torsch bereit, um Fragen zu beantworten und wertvolle Tipps zum Mietrecht und der Wohnungssuche zu geben. Dabei

wurden wichtige Themen wie Mietpreiserhöhungen, Kündigungsschutz, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und Wohnungsrückstellungen behandelt, die viele Mieter betreffen.

Gratis-Erstberatung mit Gutscheinen

Nachgefragt war die Gratis-Gutschein-Aktion, die den Interessierten vor Ort angeboten wurde. Diese Aktion ermöglicht es den Teilnehmern, eine Erstberatung bei der MVÖ kostenlos

in Anspruch zu nehmen und sich gezielt über ihre individuellen Wohnsituationen beraten zu lassen.

Die Resonanz vor Ort zeigte, wie wichtig es ist, den direkten Kontakt mit den Menschen zu suchen und ihnen in ihrer unmittelbaren Umgebung Unterstützung zu bieten. Die MVÖ konnte im Rahmen der Beratungstour zahlreiche Fragen klären, die den Alltag zahlreicher Mieter betreffen. In den kommenden Monaten wird die MVÖ als verlässlicher Partner in allen wohnrechtlichen Anliegen weitere Termine anbieten.

100-Euro-Reisegutschein für neue Mitglieder

Ratsuchende, die Mitglied der Mietervereinigung Österreich werden möchten, um alle Leistungen in Anspruch nehmen zu können, dürfen wir auf unseren 100-Euro-Reisegutschein aufmerksam machen, der ganz einfach mit der Angabe eines Codes direkt auf unserer Homepage angefordert werden kann.



Rat und Hilfe für Mieter vor Ort in Favoriten

MIETERVEREINIGUNG



**RUNTER MIT
DER MIETE!**

**SICHER
WOHNEN!**



Checken Sie jetzt Ihre Wohnkosten mit der
GRATIS-ERSTBERATUNG
der Mietervereinigung Wien!

Große MVÖ-Umfrage: Mehrheit fordert Reformen beim Wohnen

Eine aktuelle Umfrage im Auftrag der Mietervereinigung zeigt: 81 Prozent wenden einen größeren Teil ihres Einkommens für die Miete auf als 2020. Die gesamten Daten und Zahlen im Überblick.

In den letzten drei Jahren sind die meisten Mieten in Österreich um mehr als 20 Prozent gestiegen, die Kategoriemieten gar um bis zu 24 Prozent. Eine aktuelle Umfrage von *reichmann research consulting* (1.008 Befragte telefonisch/online, repräsentativ für 940.000 Haushalte in Wien) im Auftrag der Mietervereinigung zeigt, dass 81 Prozent

81%

der Wiener Haushalte geben heute mehr von ihrem Einkommen für ihre Miete aus als vor 3 Jahren.

der Mieterinnen und Mieter geben an, derzeit einen größeren Teil ihres Einkommens für die Miete ausgeben zu müssen als noch 2020. Gleichzeitig hält nur die Hälfte ihre Miethöhe für angemessen. 16 Prozent der Wiener Haushalte erwarten innerhalb der nächsten drei Monate Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten bezahlen zu können.

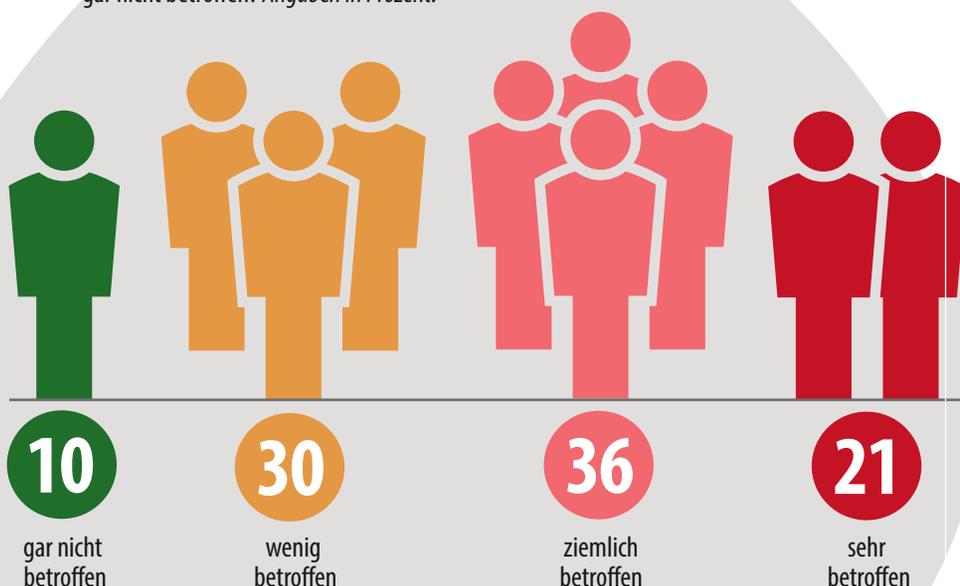
Mehrheit von Preissteigerungen betroffen

Eine Mehrheit (57 Prozent) der Wienerinnen und Wiener ist von den Preissteigerungen beim Wohnen innerhalb der letzten drei Jahre »sehr« oder »ziemlich« betroffen.

Jede/r Fünfte (21 Prozent) war »sehr« von diesen Preissteigerungen betroffen [siehe Grafik links].

Betroffenheit von Preissteigerungen

Innerhalb der letzten Jahre gab es spürbare Preissteigerungen im Bereich Mieten und Wohnen. Sind Sie persönlich von den Preissteigerungen in diesem Bereich sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht betroffen? Angaben in Prozent.



Wohnkosten sind Preistreiber

Preistreiber Nummer eins waren in den letzten vier Jahren eindeutig die Wohnkosten. 81 Prozent mussten einen größeren Anteil ihres Einkommens für die Miete ausgeben, 80 Prozent zahlten mehr für Energie, 79 Prozent für Betriebskosten.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer sieht die Situation besser aus: nur jede/r Fünfte (20 Prozent) musste mehr für Kreditraten ausgeben.

Neben den Wohnkosten wirken die Preissteigerungen bei Lebensmitteln (71 Prozent mussten hierfür mehr ausgeben), Bekleidung (25 Prozent) und Freizeit (34 Prozent) moderater [siehe Grafik rechts unten].

Höhe der Miete bzw. Wohnkosten gerechtfertigt?

15 Prozent der Mieterinnen und Mieter halten die Höhe ihrer Miete für viel zu hoch, weitere 32 Prozent für zu hoch. Nur die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Wien hält ihre Miethöhe für angemessen. 2 Prozent machten keine Angaben dazu, 1 Prozent fand die Miete zu niedrig.

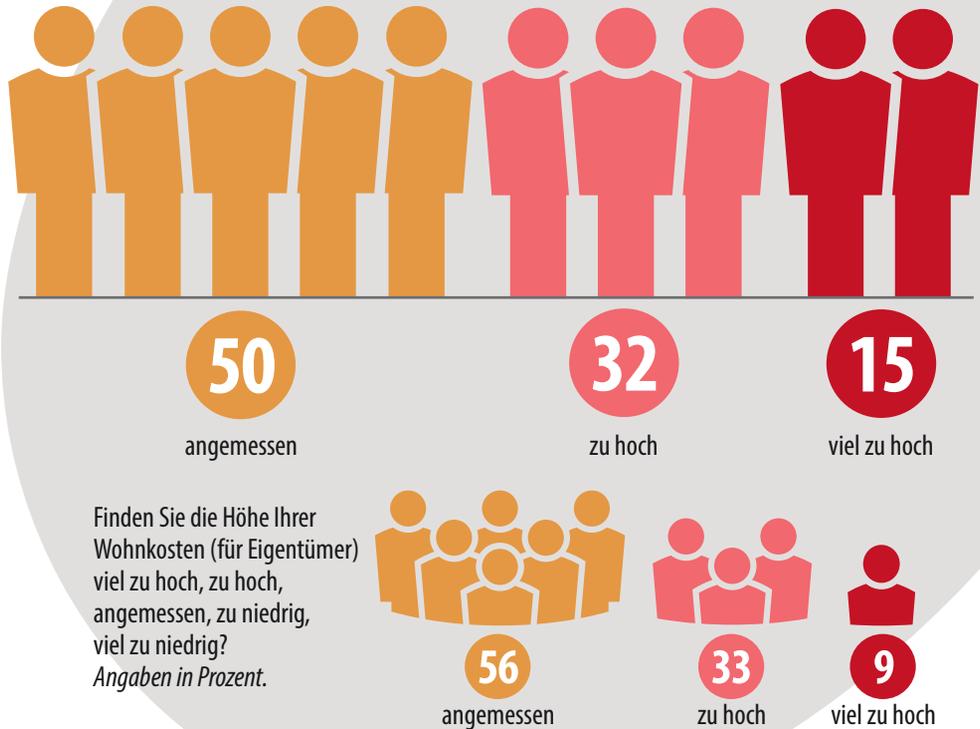
Die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer (56 Prozent) hält ihre Wohnkosten für angemessen, 42 Prozent empfanden diese als zu hoch. 2 Prozent machten keine Angaben dazu [siehe Grafik rechts].

Zahlungsschwierigkeiten

16 Prozent der Wiener Haushalte geben an, innerhalb der nächsten drei Monate Schwierigkeiten zu erwarten, ihre Wohnkosten bezahlen zu können. Für 81 Prozent ist das kein Thema, 3 Prozent machten dazu keine Angabe.

Höhe Miete/Wohnkosten gerechtfertigt?

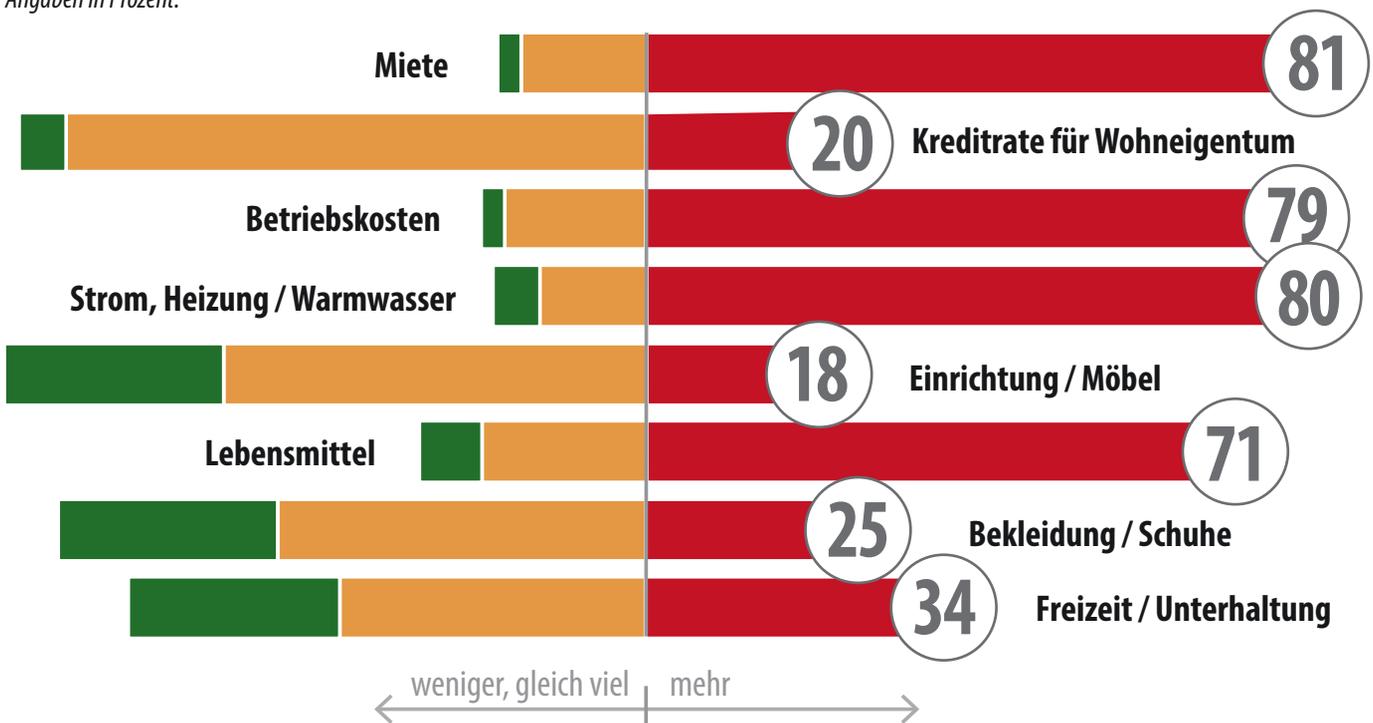
Finden Sie die Höhe Ihrer Miete (für Mieter) viel zu hoch, zu hoch, angemessen, zu niedrig, viel zu niedrig? *Angaben in Prozent.*



Finden Sie die Höhe Ihrer Wohnkosten (für Eigentümer) viel zu hoch, zu hoch, angemessen, zu niedrig, viel zu niedrig? *Angaben in Prozent.*

Preistreiber

Geben Sie aktuell - im Verhältnis zu 2020 - mehr, weniger oder gleich viel von Ihrem Einkommen aus für ... *Angaben in Prozent.*



Beispiel Miete: 81 Prozent gaben mehr aus, 16 Prozent gleich viel bzw. machten keine Angabe, 3 Prozent gaben weniger aus.

Belastung durch Wohnkosten
Für 16 Prozent der Wienerinnen und Wiener sind ihre Wohnkosten eine große Belastung, 48 Prozent geben hier »spürbar« an, für 29 Prozent ist die Belastung gering und 6 Prozent fühlen sich gar nicht belastet [siehe Grafik rechts].

Wohnungswechsel / Lock-in-Effekt

Ein Effekt des beim Wohnen vorliegenden Marktversagens ist, dass eine überwältigende Mehrheit von 85 Prozent meint, zum selben Preis keine gleichwertige Wohnung zu finden. Die hohen Mieten befeuern also den sogenannten »Lock-in-Effekt«. Dieser lässt viele Mieterinnen und Mieter in einer Wohnung bleiben, obwohl diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht – sei es, dass diese zu klein, zu groß, zu wenige oder zu viele Zimmer hat oder ein Aufzug fehlt. Die Mehrkosten (Umzug, Kaution, höhere Miete) machen darüber hinaus für viele einen eigentlich wünschenswerten Wohnungswechsel schwierig bis unmöglich [siehe Grafik rechts].

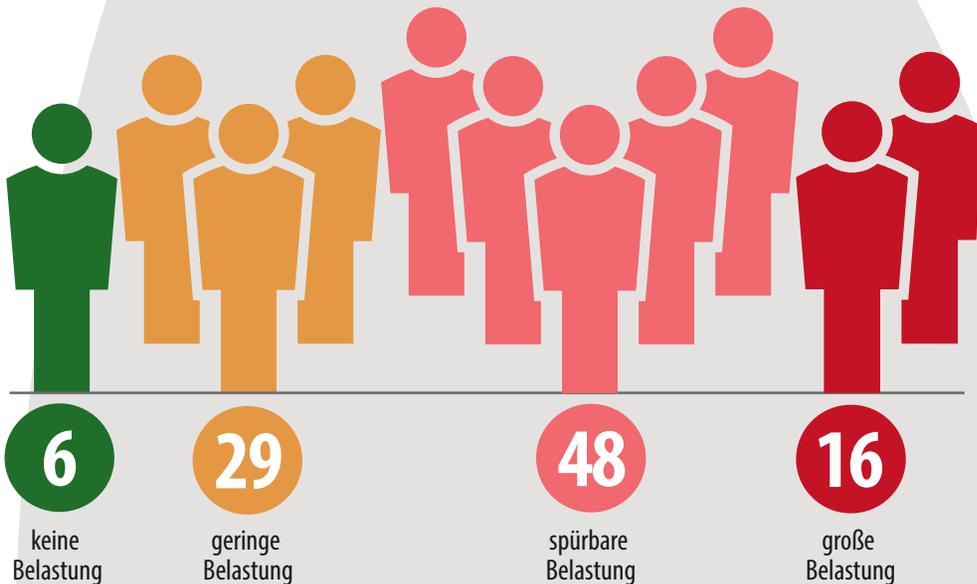
Das Problem am »freien Markt«

»Der sogenannte freie Markt funktioniert beim Wohnen nicht – und das weiß man schon seit über 100 Jahren. Trotzdem finden sich noch immer Leute, die behaupten, dass mehr freier Markt beim Wohnen sein müsste. Die Geschichte hat dieses Storytelling längst widerlegt«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. »Dass es die Mietervereinigung überhaupt gibt, ist eben jenem freien Markt zu verdanken, der vor über hundert Jahren für dermaßen unhaltbare Zustände am Wiener Wohnungsmarkt gesorgt hat, dass die Mieterinnen und Mieter begannen, sich zu organisieren.«

Mietervereinigung Nummer 1
Heute – über 100 Jahre nach ihrer Gründung 1911 – ist die Mietervereinigung für die Wienerinnen

Belastung durch Wohnkosten

Stellen die Wohnkosten für Sie eine große, spürbare, geringe oder gar keine Belastung dar?
Angaben in Prozent.



Wohnungswechsel

Wenn Sie am Ende des Monats Ihre Wohnung wechseln müssten, könnten Sie Ihrer Ansicht nach zum selben Preis eine gleichwertige Wohnung beziehen? Angaben in Prozent.



Lock-in-Effekt
Lesen Sie mehr zum Lock-in-Effekt auf Wikipedia:



<https://de.wikipedia.org/wiki/Lock-in-Effekt>

und Wiener jene Organisation, die mit großem Abstand am häufigsten erwähnt wird, wenn es um die Frage nach der Vertretung ihrer Interessen geht. Mit 35 Prozent liegt die Mietervereinigung weit vor allen anderen Organisationen.

Mehrheit für Reformen

Die Expertinnen und Experten der Mietervereinigung haben

eine Reihe an Vorschlägen und Forderungen erarbeitet, um Wohnen wieder leistbarer zu machen. Welche dieser wohnrechtlichen Reformen erwarten sich die Wienerinnen und Wiener von einer künftigen Bundesregierung? Für eine Reihe der Vorschläge der Mietervereinigung gibt es deutliche Mehrheiten, wie die folgenden Ergebnisse der Umfrage zeigen.

Ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen

Derzeit ist das Mietrecht in Österreich zersplittert. Für Genossenschaftsmieter gilt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), im profitorientierten Altbau gilt das Mietrechtsgesetz (MRG). Im sogenannten privaten „Neubau“ (errichtet nach 1945!) gilt das MRG nur zum Teil – insbesondere kommen nicht die Preisgrenzen des Richtwert-Systems zur Anwendung, was bedeutet, dass in diesem Bereich Vermieterinnen und Vermieter praktisch verlangen können, was sie wollen.

Es gibt also eine Zweiklassen-Gesellschaft, was das Mietrecht betrifft. Auf der einen Seite Mieter von Genossenschaften und Gemeinden sowie Mieter im sogenannten »Altbau«, wo die Mieten zumindest theoretisch gedeckelt sind. Auf der anderen Seite Mieter im sogenannten »Neubau« – das betrifft mittlerweile 425.000 Haushalte in Österreich und damit bereits den überwiegenden Teil aller privaten Mietverhältnisse. Für die Mehrzahl der privaten Mietverhältnisse gibt es also keinen gesetzlichen Preis-schutz mehr.

Die Mietervereinigung fordert deshalb seit geraumer Zeit ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen.

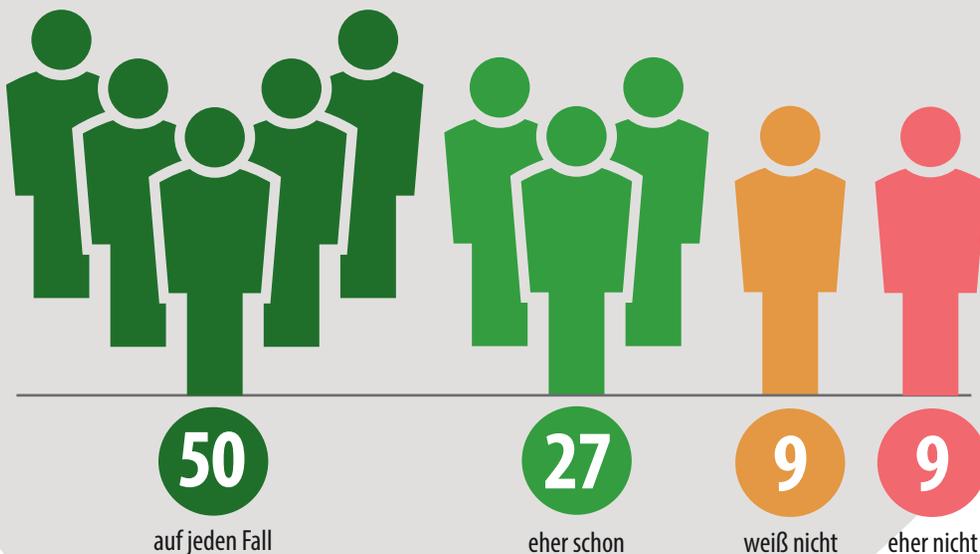
50 Prozent der Wienerinnen und Wiener wollen dies von der nächsten Bundesregierung »auf jeden Fall« umgesetzt wissen, weitere 27 Prozent »eher schon« [siehe Grafik].

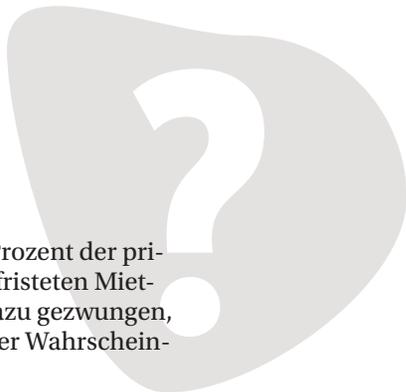
Ein Mietrecht für alle

Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?

Ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen.

Angaben in Prozent.





Aus für Befristungen

Jeder zweite Mietvertrag im privaten Sektor ist bereits befristet (50,6 Prozent der privaten Mietverträge), im Schnitt auf 4,4 Jahre. Haushalte mit einem befristeten Mietvertrag werden – wenn dieser nicht verlängert oder erneuert wird – dazu gezwungen, eine neue Wohnung zu suchen. Diese neue Wohnung kostet mit großer Wahrscheinlichkeit mehr.

»Befristete Mietverträge verstärken die Schieflage beim Wohnen im privaten Sektor. Befristungen kosten Mieterinnen und Mieter viel Geld und wichtige Rechte«, erklärt Hanel-Torsch.

Die Mietervereinigung fordert die Abschaffung befristeter Mietverträge.

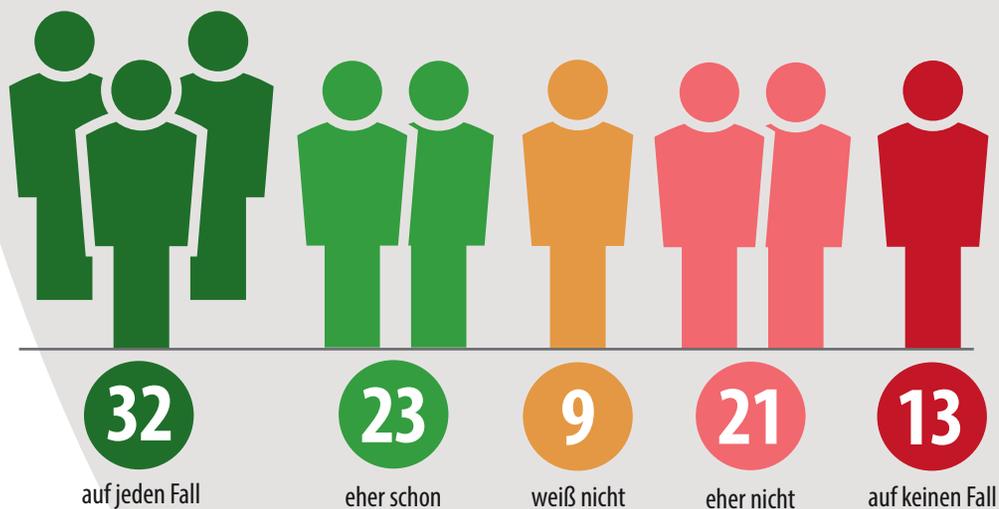
Eine Mehrheit von 55 Prozent der Wiener Bevölkerung (auch Wohnungs- und Hauseigentümer wurden befragt) unterstützt diese Forderung. Jeder dritte Haushalt will dies »auf jeden Fall« von einer zukünftigen Bundesregierung umgesetzt wissen [siehe Grafik].

Aus für Befristungen

Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?

Abschaffung befristeter Mietverträge.

Angaben in Prozent.



Faire Reform der Betriebskosten

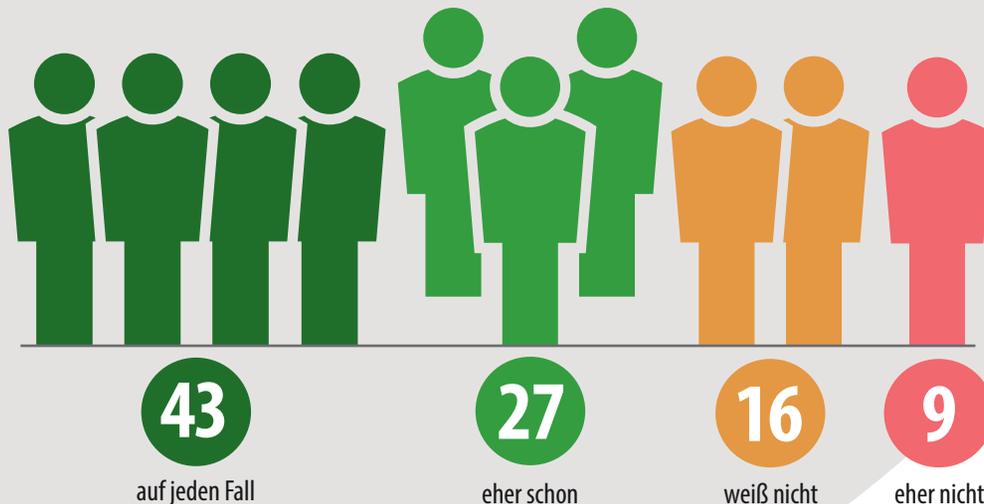
Satte 70 Prozent der Befragten sind dafür, die von der Mietervereinigung zu Jahresbeginn geforderte Reform der Betriebskosten umzusetzen, wonach Grundsteuer, Versicherung und Verwaltungskosten aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog gestrichen werden sollen.

»Grundsteuer, Versicherung und Verwaltungshonorar sind Eigentümerinnen und Eigentümern zuzurechnen und werden nicht von Mieterinnen und Mietern verursacht. Bei der Beauftragung der Hausverwaltung oder bei der Auswahl einer Versicherung haben Mieterinnen und Mieter kein Mitspracherecht, müssen aber dafür zahlen. Das ist ungerecht und dringend reformbedürftig«, sagt Hanel-Torsch.

43 Prozent der Wienerinnen und Wiener wünschen sich »auf jeden Fall« eine Umsetzung, weitere 27 Prozent wollen dies »eher schon« [siehe Grafik].

Faire Reform der Betriebskosten

Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?
Grundsteuer, Versicherung und Verwaltung raus aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog. Angaben in Prozent.



Keine Indexierung der Gesamtmiete



In drei Jahren sind die meisten Mieten in Österreich um mehr als 20 Prozent gestiegen, die Kategoriemieten gar um bis zu 24 Prozent. Der Grund: In fast allen privaten Mietverträgen ist eine sogenannte »Wertsicherungsklausel« vereinbart, wodurch die Gesamtmiete (inklusive Zusatzkosten wie beispielsweise eine Möbelmiete) immer wieder um die gesamte Inflation erhöht wird.

Nur ein kleiner Teil des Mietzinses wird jedoch tatsächlich für Instandhaltungen und Reparaturen aufgewendet.

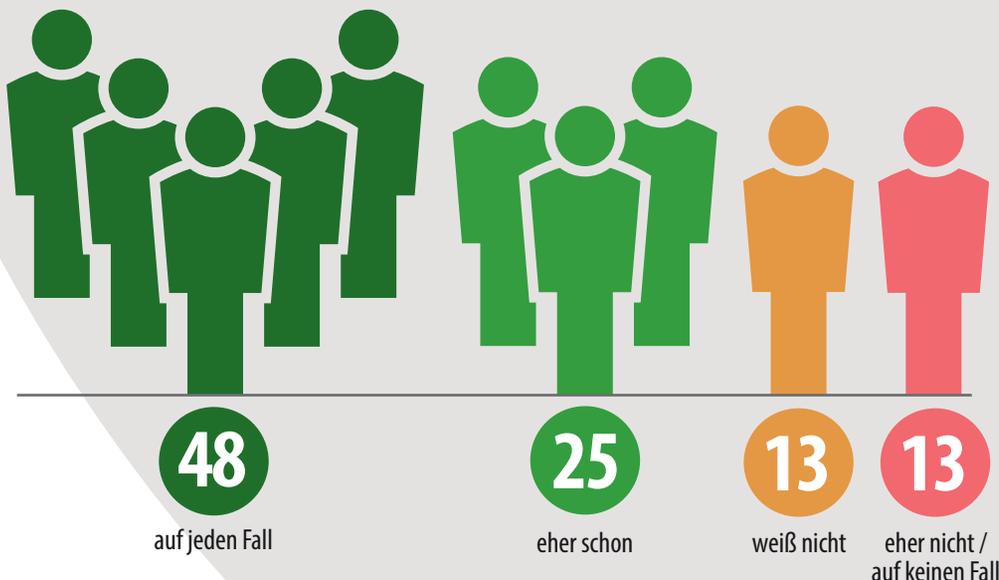
Die Mietervereinigung schlägt vor, nur diesen Teil an die Preisentwicklung zu koppeln.

48 Prozent der Wiener unterstützen diesen Vorschlag »auf jeden Fall«, weitere 25 Prozent »eher schon“. Insgesamt bewerten also 73 Prozent diesen Vorschlag positiv [siehe Grafik].

Keine Indexierung der Gesamtmiete

Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?
Keine Indexierung der Gesamtmiete mehr, d.h. nur noch jener Teil der wirklich für Instandhaltung und Reparatur reserviert ist, soll indiziert werden.

Angaben in Prozent.



Strafen bei überhöhter Miete

Im sogenannten »Altbau« (vereinfacht gesagt errichtet vor 1945) gelten im privaten Sektor die löchrigen Preisgrenzen des Richtwert-Systems. Trotzdem werden auch in diesen »Altbauten« Wohnungen zu überhöhten Mieten vermietet. Die Mietervereinigung lässt eine Vielzahl dieser Mieten überprüfen.

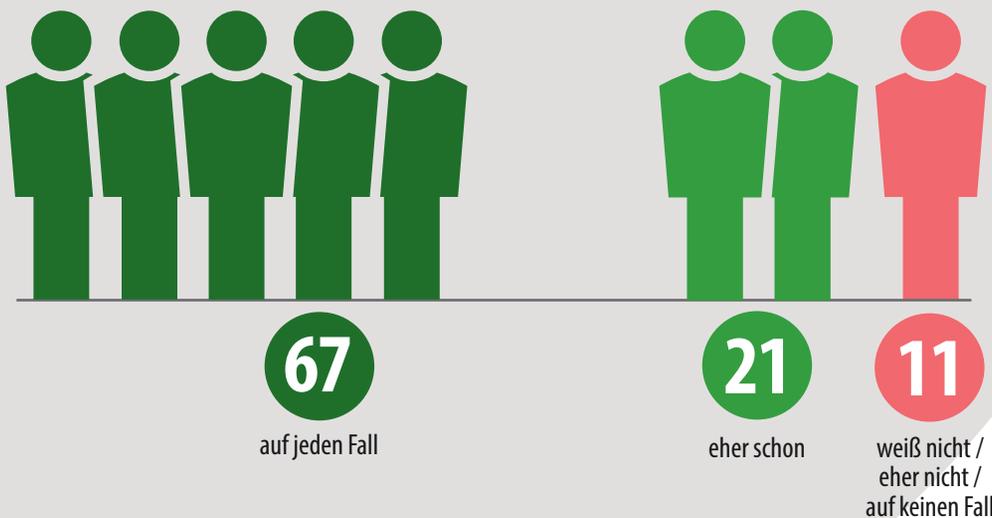
Wird von Schlichtungsstelle oder Gericht in einem Verfahren festgestellt, dass der gesetzlich höchstzulässige Mietzins für eine konkrete Wohnung überschritten wurde, dann muss der/die Vermieter/in den zu Unrecht kassierten Betrag dem/der Mieter/in zurückerstatten. Weitere Konsequenzen gibt es nicht – daher kommt es vor, dass die gleiche Wohnung danach erneut überhöht vermietet wird. Setzt sich der/die Mieter/in – aus Unkenntnis oder Furcht vor Scherereien – nicht von sich aus zur Wehr und lässt die Miete überprüfen, bleibt der Rechtsbruch ungeahndet.

Die Mietervereinigung fordert daher Strafen für Vermieterinnen und Vermieter, die sich wiederholt nicht an die geltenden Gesetze halten. Zwei von drei Wienerinnen und Wienern sehen dies ebenso und wären »auf jeden Fall« dafür, weitere 21 Prozent »eher schon« – ergibt insgesamt eine Zustimmung von 88 Prozent [siehe Grafik].

Strafen

Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?
Strafen für Vermieter, die sich nicht an die geltenden Gesetze halten (wie z.B. wiederholt überhöhte Miete verlangen).

Angaben in Prozent.



CO2-Steuer

Mitten in der Teuerungskrise, im Juli 2022, als Mieten und Energiepreise durch die Decke gingen, hat die Bundesregierung mit der CO2-Steuer Mieterinnen und Mieter zusätzlich belastet. Die CO2-Steuer bleibt ohne Lenkungseffekt, denn: Mieterinnen und Mieter haben keine Möglichkeit, das Heizsystem in einem Mehrparteienhaus zu ändern. »Es ist ungerecht und klimapolitisch verfehlt, dass der CO2-Preis für den Betrieb dieser Heizungen den Mieterinnen und Mietern aufgebürdet wird«, sagt Hanel-Torsch.

Die Forderung der Mietervereinigung lautet daher: Die CO2-Steuer soll derjenige zahlen, der die Heizform – und damit den CO2-Ausstoß – bestimmt.

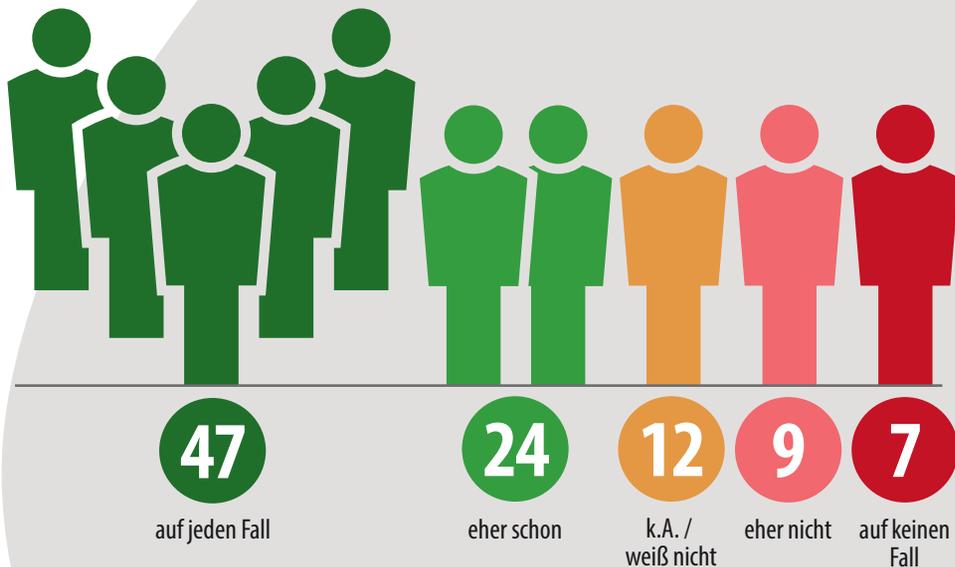
47 Prozent der Wienerinnen und Wiener stimmen dieser Forderung »auf jeden Fall« zu, weitere 24 Prozent »eher schon«. In Summe stehen damit 71 Prozent dem Vorschlag der Mietervereinigung positiv gegenüber [siehe Grafik rechts].

Mitspracherecht bei der Heizform

In den kommenden Jahren muss in den meisten Mietwohnungen die Heizform geändert werden. Allein in Wien sind heute rund 474.000 Wohnungen mit dezentralen Gasheizungen ausgestattet. Diese Heizungen müssen bis 2040 umgestellt werden. Stand heute haben Mieterinnen und Mieter kein Mitspracherecht, was ihre künftige Heizform und den Termin der Umstellung betrifft. Das darf aus Sicht der Mietervereinigung nicht so bleiben. »Mieter brauchen durchsetzbare Rechte bei der Heizungsumstellung«, fordert Hanel-Torsch. Die überwältigende Mehrheit der Haushalte in Wien sieht das genau so: 85 Prozent wünschen sich ein Mitspracherecht hinsichtlich der künftigen Heizform sowie

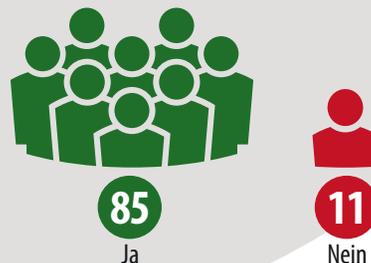
CO2-Steuer

Soll folgende Forderung von der Mietervereinigung Österreichs von einer zukünftigen Bundesregierung auf jeden Fall, eher schon, eher nicht oder auf keinen Fall umgesetzt werden?
CO2-Steuer soll der Vermieter - nicht der Mieter - bezahlen, denn der Vermieter bestimmt auch die Heizform. Angaben in Prozent.



Mitspracherecht bei Heizform

Wenn die Heizform in Ihrer Wohnung geändert wird - würden Sie als Mieter sich ein Mitspracherecht hinsichtlich der künftigen Heizform sowie über den Termin und Umfang der Umbauarbeiten wünschen? Angaben in Prozent.



Termin und Umfang der Umbauarbeiten [siehe Grafik oben].

Deutliche Mehrheiten für Reformen

Welche dieser wohnrechtlichen Reformen erwarten sich die Wienerinnen und Wiener von einer künftigen Bundesregierung? 55 Prozent stehen einer Abschaffung befristeter Mietverträge positiv gegenüber. 77 Prozent wollen »auf jeden Fall« oder »eher schon« ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen. Für 70 Prozent wäre eine Reform der Betriebskosten wünschenswert. Dass statt der gesamten Miete nur noch ein Teil

indexiert wird, ist für 73 Prozent umzusetzen. Strafen für Vermieterinnen und Vermieter, die wiederholt überhöhte Mieten verlangen, finden gar eine Zustimmung von 88 Prozent.

»Eine künftige Bundesregierung muss das Thema leistbares Wohnen ganz oben auf die Agenda setzen und längst überfällige Reformen in Angriff nehmen. Für eine Reihe unserer Vorschläge gibt es deutliche Mehrheiten. Nun ist die Politik gefordert, die Erwartungen der Bevölkerung zu respektieren und dementsprechend zu handeln«, sagt Hanel-Torsch.

Mietrecht im Radio: Ihre Fragen, bitte!

Die Mietervereinigung startet im September eine eigene monatliche Radiosendung auf *Radio Orange 94.0*. »Fair Wohnen« heißt das brandneue Format, das aktuelle Themen, Studiogäste und Experten aufbietet wird. Wenn Sie wohnrechtliche Fragen haben, dann sind Sie bei »Fair Wohnen« genau richtig.

Mietrecht und Musik lautet das Motto der neuen Radio-Show der Mietervereinigung, die ab September auf *Radio Orange 94.0* zu hören sein wird. Die Sendung wird sich voll und ganz dem Themenfeld Wohnen widmen. Ob Mietrecht, Nachbarschafts- oder Wohnungseigentumsfragen – wir werden Ihnen fundierte Infos, praktische Tipps und kompetente Beratung bieten.

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.

Ab September (den genauen Sendetermin der ersten Show erfahren Sie in Kürze auf unserer Webseite) gibt es jeden Monat eine neue Folge.

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

Die Mietervereinigung zum Hören gibt es schon länger – als Podcast »Fair Wohnen« auf allen gängigen Plattformen.

Alle Infos
zur Sendung finden
Sie auf der
MVÖ-Webseite:



www.mietervereinigung.at

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.

Wohnen wird besonders für Familien mit Kindern zum Luxus

Die steigenden Mieten in Europa haben sich zu einer ernsthaften Krise entwickelt, die besonders Familien hart trifft. Vielfach leben sie deshalb auf beengtem Raum oder sind sogar von Obdachlosigkeit bedroht. Die Europäische Union steuert dagegen und fördert jährlich den Bau und die Renovierung tausender, leistbarer Wohnungen.



Hannes Heide wurde heuer als Europaabgeordneter wiedergewählt und setzt sich erneut für seine Kernthemen Bildung, Kultur und Regionalentwicklung ein. Neu hinzu kommt seine Arbeit im Ausschuss für bürgerliche Freiheiten, der unsere Grundrechte schützt, sich aber auch mit heiklen Themen wie Datenschutz und Asyl beschäftigt.

Die Wohnraumkrise zeigt sich sowohl in den Städten als auch im Umland, wo die Mietpreise in den letzten Jahren rasant gestiegen sind. Dies ist eine Folge steigender Baukosten, einer hohen Nachfrage nach Wohnraum mit zwei oder mehr Schlafzimmern und des geringen Angebots an erschwinglichen Wohnungen. Familien mit niedrigem oder mittlerem Einkommen haben es besonders schwer, eine passende Unterkunft zu finden, die ihren Bedürfnissen entspricht. Neben den steigenden Mietpreisen hat sich auch der Traum vom eigenen Heim für viele junge Familien in Europa zunehmend in Luft aufgelöst.

Schlechte Wohnverhältnisse für Kinder

Die hohe Mietbelastung führt laut einer Studie der Europäischen Kommission zur Verschlechterung der Wohnverhältnisse von Kindern in Europa. Während in Österreich die größten Probleme für Kinder die fehlenden Rückzugsmöglichkeiten und fehlender Raum zum Spielen und Lernen sind, müssen Kinder in Osteuropa häufig in zu dunklen Räumen,

Wohnungen mit Bad und Toilette für mehrere Parteien oder in maroder Bausubstanz leben. In Bulgarien, Ungarn, Lettland, Litauen und Rumänien sind immer mehr Haushalte mit drei oder mehr Kindern, Alleinerziehende und Migranten-Familien auch von Obdachlosigkeit bedroht. »Der soziale Wohnungsbau muss weiterhin Priorität in ganz Europa haben und das nicht nur in den Städten, auch am Land steigen die Preise ins Unleistbare. Wollen wir junge,

gut ausgebildete Menschen in den Regionen halten, müssen auch dort mehr leistbare Wohnungen entstehen«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

Wien ist europaweites Vorbild Österreich wird häufig als Beispiel einer erfolgreichen sozialen Wohnungsbaupolitik in Europa genannt. Wien ist und bleibt mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen europaweit Vorbild und setzt dabei auch in Sachen Nachhaltigkeit



EU-gefördert: Projekt Housing First bekämpft die Obdachlosigkeit von Familien im tschechischen Brünn.



Die EBG-Genossenschaftswohnungen im Wiener Stadtbezirk Aspern sind leistbar, nachhaltig und familienfreundlich.

Maßstäbe. Ein preisgekröntes Beispiel ist der Holzwohnbau in der Seestadt Aspern mit dem die gemeinnützige Baugenossenschaft *EBG* gemeinsam mit den Architekturbüros *Querkraft* und *Berger+Parkkinen* eine grüne Oase für Familien geschaffen hat. Dennoch sind auch hierzulande die Wartelisten für leistbare Wohnungen lang und es kann mehrere Jahre dauern, bis junge Familien ein Angebot erhalten.

EU fördert Genossenschaftswohnungen

Der soziale Wohnungsbau in Österreich wird größtenteils von gemeinnützigen Wohnungsbau- und Baugesellschaften erbracht. Ein wichtiger Partner gemeinnütziger Wohnungsgenossenschaften ist der *InvestEU-Fonds* der Europäischen Union. Über die *Europäische Investitionsbank (EIB)* fördert er Kredite und Investitionen dort, wo die EU den größten Mehrwert erzielen kann. Dazu gehört neben Projekten der Infrastruktur, dem Ausbau der Digitalisierung und der Förderung von Kleinen und Mittleren Unternehmen auch der soziale Wohnbau. Bisher wurden durch Kredite für Wohnungsgenossenschaften und andere soziale Bauträger europaweit 531.000 bezahlbare Wohnungen geschaffen. In Spanien wo

es aufgrund des vier Jahrzehnte dauernden faschistischen Franco-Regimes sehr wenig Sozialwohnungen gibt und die Finanzkrise 2008 eine Flut von Zwangsräumungen auslöste, wurde vor wenigen Jahren mit der Investitionssumme von 40 Millionen Euro beispielsweise das *Navarra-Sozialwohnungsprojekt* gebaut und 524 nachhaltige Mietwohnungen fertiggestellt, weitere 600 Wohnungen sind geplant.

Sozialwohnungen für Familien in ganz Europa

Leistbaren Wohnraum fördert auch der *Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)*. Der größte Fondertopf für die Regionen in Höhe von 215 Milliarden Euro soll durch Investitionen in die soziale Infrastruktur, einschließlich Wohnraum, die soziale Inklusion und die Bekämpfung von Armut und Diskriminierung fördern. Beispielsweise durch den Bau von Sozialwohnungen und eines Kinderheims in Tallin in Estland.

Um öffentliche und private Investitionen in den Wohnbau anzukurbeln, kann auch der *Europäische Sozialfonds Plus (ESF+)* mit jährlich 13 Milliarden Euro an Fördermitteln genutzt werden. In Ostrava, der drittgrößten Stadt Tschechiens wurden

durch die Fördermittel 105 Wohnungen für Familien renoviert, die Sozialhilfe empfangen. Und im tschechischen Brünn wurde das »Housing First«-Projekt gegründet, das kommunale Wohnungen für 50 Familien bereitstellt, die zuvor in Wohnheimen und Notunterkünften lebten oder sogar obdachlos waren.

Fördergelder lösen nicht alle Probleme

Um nachhaltige Lösungen für ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen, müssen aber auch strukturelle Probleme im Wohnungsmarkt angegangen werden, etwa die unzureichende Flächennutzung oder die Spekulation mit Immobilien. Ein wichtiger Schritt wäre die Optimierung der Flächennutzung durch eine stärkere Förderung der Nachverdichtung in bereits erschlossenen städtischen Gebieten. Für Heide beginnt der bezahlbare Wohnraum schon bei den Bebauungsvorschriften die Städte und Gemeinden bestimmen: »Wir dürfen unseren kostbaren Boden nicht Spekulanten überlassen und müssen einen gewissen Anteil für sozialen Wohnbau schützen und zusätzlich nachhaltige Lösungskonzepte für Leerstände entwickeln«, appelliert der ehemalige Bürgermeister von Bad Ischl.

Schauplatz MVÖ

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

ORF-Dreh

Wohnungsbetrügerei auf der Spur: In der ORF-Sendung »Dok 1« spricht Elke Hanel-Torsch über eine perfide Betrugsmaße, die der Mietervereinigung bereits seit über einem Jahr bekannt ist. Moderator Hanno Settele spricht mit der Expertin über die Vorgehensweise der Betrüger und was Opfer im Fall eines solchen Kautionsbetruges unternehmen können. Zu sehen ist die Sendung im September auf ORF1.



Aufzeichnung des Gesprächs in der MVÖ-Zentrale: Hanel-Torsch, Settele und das Kamerateam

Wien

Doris Bures besucht die MVÖ

Die 2. Nationalratspräsidentin Doris Bures besuchte im Sommer die Zentrale der MVÖ in Wien. Als ehemalige

Generalsekretärin der MVÖ ließ es sich Bures nicht nehmen, einen Rundgang durch das Beratungszentrum und die Büros zu machen. Ihr Gespräch mit Georg Niedermühlbichler und Elke Hanel-Torsch finden Sie ab *Seite 4 in diesem Heft*.



Elke Hanel-Torsch, Doris Bures und Georg Niedermühlbichler im Servicecenter der MVÖ Wien.

Wien

Pressekonferenz zur Umfrage

Eine repräsentative Umfrage zu Wohnthemen präsentierte Elke Hanel-Torsch im Rahmen einer Pressekonferenz im Juni in Wien. Medien konnten vor Ort oder via Livestream dabei sein, u.a. der *Standard* und der *Kurier* berichteten. Die spannenden Ergebnisse der Umfrage finden Sie ab *Seite 22 in diesem Heft*.



Pressekonferenz mit Elke Hanel-Torsch in der MVÖ-Zentrale.



Wien

Mietervereinigung on Tour

Zahlreiche Gespräche rund um das Thema Wohnen haben wir bei der Beratungstour der Mietervereinigung Ende Juli an mehreren Standorten in Wien geführt. Passanten konnten Expertin Elke Hanel-Torsch ihre Fragen zu wohnrechtlichen Themen stellen und einen Gutschein für eine Gratis-Erstberatung erhalten. Weitere Termine der Beratungstour folgen in den kommenden Monaten. Für alle Interessierten, die Mitglied der Mietervereinigung werden, gibt es derzeit einen 100-Euro-Reisezugutschein zu ergattern, der für zahlreiche Reiseangebote eingelöst werden kann.



Beratungstour der Mietervereinigung in Wien: auf dem Columbusplatz in Favoriten (Bild oben) und vor dem Donauzentrum in Donaustadt (Bild links). Folder kamen an jedem Standort zum Einsatz, im Bild rechts am Karlsplatz in der Innenstadt.



Wien

Diskussion bei »Club 3«

Hinter den Kulissen: Am 30. Juli war Elke Hanel-Torsch als Expertin der Sendung »Club 3 - Der Polit-Talk« bei krone.tv zu Gast. In der Sendung diskutierete sie mit Andreas Weikhart und Wolfgang Amann über das Thema »Wettbewerb um leistbare Wohnungen nimmt zu«. Die Experten waren sich dabei einig: Der private Wohnbau hat am Bedarf vorbeigebaut und um das Wohnen in Österreich wieder leistbarer zu machen ist der soziale Wohnbau in den kommenden Jahren gefordert.



Aufzeichnung der Sendung »Club 3«: Andreas Weikhart, Wolfgang Amann, Elke Hanel-Torsch und Moderatorin Tanja Pfaffeneder.

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 19. September, 17. Oktober, 21. November.
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: 24. September, 22. Oktober, 26. November.

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: 16. September, 21. Oktober,

18. November

BEZIRK LEOBEN

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 17. September, 15. Oktober,

19. November

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: 17. September, 15. Oktober,

19. November

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 7. September, 15. Oktober,

19. November

BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 3. September, 1. Oktober,

5. November

BEZIRK WEIZ

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 23. September, 28. Oktober,

25. November

BEZIRK LEIBNITZ

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK VOITSBERG

8580 Köflach

Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr

Terminvereinbarung unter Tel:

0676/6062434 notwendig

Termine: 19. September, 17. Oktober,

21. November

STUDENTEN

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 11. September, 9. Oktober,

13. November

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 27. Juni, 25. Juli,

29. August – jeweils 10.00–13.00 Uhr.

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

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

Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–

17.00 Uhr

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.

Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,

Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz

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

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

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: Sprechtag 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: 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

Tel.: 05/7726 4910

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im

Monat - Terminvereinbarung unter

0732/773229 dringend erbeten!

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 jeweils von 16 bis 19 Uhr

am: 3. Oktober, 31. Oktober

Wie ist das eigentlich?

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



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

FRAGE

Ich habe meinen Wohnungsschlüssel verloren. Wer muss für die Kosten für ein neues Schloss oder neue Schlüssel aufkommen?

ANTWORT

Sie müssen ihren Vermieter umgehend über den Schlüsselverlust informieren. Dieser kann danach entscheiden, ob er das Schloss tauschen lässt oder neue Schlüssel zur Verfügung stellt. Als Mieter müssen Sie immer dann für den Schlosstausch aufkommen wenn, Sie ein Verschulden am Schlüsselverlust trifft und durch den Verlust eine Missbrauchsgefahr droht. Fällt der Schlüssel beispielsweise ohne irgendeinen Bezug zu einer Adresse in einen Fluss, so ist die Missbrauchsgefahr wohl ausgeschlossen.

FRAGE

Der heurige Sommer ist unerträglich. In meiner Wohnung hat es 30 Grad. Ich würde daher gerne eine Klimaanlage einbauen. Darf ich das?

ANTWORT

Bei Split-Geräten die aus einem Innen- und einem Außengerät bestehen, benötigt man die Zustimmung des Vermieters. Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt folgendes: Sie müssen die geplante Installation dem Vermieter schriftlich anzeigen. Es muss ersichtlich sein, wo das Gerät montiert werden soll, wer die Arbeiten durchführt und Sie müssen die Kosten dafür übernehmen. Wenn der Vermieter nicht binnen 2 Monaten eine Absage erteilt, gilt die Genehmigung als erteilt. Lehnt der Vermieter ab, könnten Sie die Schlichtungsstelle zur Entscheidung anrufen. Für eine positive Entscheidung muss ein wichtiges Interesse des Mieters und eine Verkehrsüblichkeit vorliegen. Allerdings sind die Voraussetzungen sehr streng und gelten Klimaanlage nicht von vornherein als verkehrsüblich.

FRAGE

In meinem Mietvertrag steht, dass die Haltung von Haustieren verboten ist. Meine Tochter hätte aber so gerne einen kleinen Hund. Was soll ich tun?

ANTWORT

Eine Klausel, die pauschal die Tierhaltung verbietet, wurde vom Obersten Gerichtshof als gröblich benachteiligend eingestuft und ist daher unwirksam. Auch wenn sie diese Klausel im Vertrag unterschrieben haben, kann der Vermieter sich nicht darauf berufen. Einem kleinen Hund steht also nichts im Wege, da er zu den wohnungsüblichen Tieren zählt. Allerdings ist natürlich darauf zu achten, dass er nicht permanent bellt und die Nachbarn stört.

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.



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