



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Österreichische Post AG - MZ 02Z033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien



**MVÖ fordert rasches Handeln:**

# Mietpreisbremse muss jetzt kommen!

**Indexierung: Darauf sollten Mieter achten**  
Mieterhöhung: was nun?

**MVÖ holt 40.000 € für Mieter zurück**  
Mietzins überprüft

**IUT: 7-Punkte-Plan gegen die Krise**  
Internationaler Mieterschutz

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

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

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



»Dafür braucht es endlich einen größeren Wurf«  
 Franz Schnabl, Spitzenkandidat der SPÖ NÖ, im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.  
**Seite 4**



**Mietpreisbremse muss jetzt kommen**

Drei Mieterhöhungen in einem Jahr? Das muss und kann nicht sein! Andere machen es vor.  
**Seite 12**



**Miete überhöht: MVÖ holt 40.000 Euro für Mieter zurück**  
 Eine bekannte Unternehmerin hatte dem jungen Paar zu hohe Mieten vorgeschrieben. Die MVÖ konnte helfen.  
**Seite 8**



**Rückwirkende Mietzinserhöhung – darf das der Vermieter?**

Bericht der Mietervereinigung Steiermark	<b>10</b>
<b>Es muss nicht immer der VPI sein...</b>	
Alles über »Wertsicherungen« der Miete	<b>18</b>
<b>Rechtsschutzversicherung für MVÖ-Mitglieder</b>	
Infos zum Angebot der Wiener Städtischen Versicherung	<b>20</b>
<b>Mietervereinigung trauert um Alois Reicht</b>	
Ehemaliger Präsident der MVÖ verstorben	<b>22</b>
<b>Gegen die Krise: Der 7-Punkte-Plan der IUT</b>	
Internationaler Mieterbund nimmt Regierungen in die Pflicht	<b>23</b>
<b>Klimaschutz im Alt- und Neubau</b>	
Sachverständiger Bernhard Hartenthaler über Sanierungen	<b>24</b>
<b>Samariterbund sucht Wohnungen für Geflüchtete</b>	
Neue Wege in der Flüchtlingshilfe	<b>27</b>
<b>Mentale Gesundheit in Krisenzeiten schützen</b>	
Europaabgeordneter Hannes Heide fordert Investitionen	<b>28</b>

**Plus:**  
**MVÖ intern ... 30**  
**Wie ist das eigentlich? ... 36**

**Servicestellen ... 34**  
**MVÖ historisch ... 37**

Liebe Leserin, lieber Leser, in der September-Ausgabe von Fair Wohnen schrieb ich an dieser Stelle: wenn nichts weiter geschieht, werden im November die Kategoriemieten zum bereits dritten Mal in diesem Jahr erhöht und ein durchschnittlicher Mieter-Haushalt muss Mehrkosten von 450 Euro schultern. Ich sah die Regierung gefordert, mit sinnvollen Maßnahmen einzuschreiten.

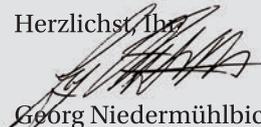
Jetzt, Anfang Dezember, muss man fragen: Wie hat die Regierung gehandelt? Die bittere Antwort: Gar nicht.

Folglich sind die Kategoriemieten um 17,5 Prozent innerhalb eines Jahres gestiegen. Ein großer Teil der freien Mieten ist heuer ebenfalls bereits drei Mal erhöht worden. Die explodierenden Wohnkosten treiben die Teuerung an. Der harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) weist im September ein Plus von 11,0 Prozent zum Vorjahr auf.

In der Schweiz lag der HVPI für den selben Monat bei nur +3,2 Prozent. Was machen die Schweizer anders? Ein Merit-Order-System – wie in Österreich, wonach das teuerste Kraftwerk den Strompreis bestimmt – gibt es nicht. Mietsteigerungen sind auf 40 Prozent der Teuerungsrate gedeckelt: steigen die Preise beispielsweise um 10 Prozent, darf die Miete um 4 Prozent steigen – nur ein Mal im Jahr.

Das Schweizer Modell kann ein Vorbild für Österreich sein. Was die von uns in der Titelgeschichte geforderte Mietpreisbremse betrifft, gibt es weitere Länder in Europa, die eine solche bereits umgesetzt haben, etwa Frankreich, Portugal und Spanien.

Bleibt nur die Frage: Wann handelt Österreichs Regierung?

Herzlichst,  
  
 Georg Niedermühlbichler

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

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

Druckauflage: 32.375 Exemplare  
 (ÖAK, Jahresschnitt 2021)



Coverfoto: Geber86/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.



# »Dafür braucht es endlich einen größeren Wurf«

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Franz Schnabl, der als SPÖ-Spitzenkandidat bei der kommenden Landtagswahl in Niederösterreich antritt, über die politischen Themen im Bundesland, die Bekämpfung der Teuerung und Maßnahmen gegen den Klimawandel.

**Georg Niedermühlbichler: Du schlägst am 29. Jänner in Niederösterreich deine zweite Landtagswahl als Spitzenkandidat. Wie lautet das Wahlziel?**

Franz Schnabl: Unser Ziel ist es, die absolute Mehrheit der ÖVP zu brechen – damit Niederösterreich endlich transparenter und demokratischer wird. Wir wollen viele unserer Themen und Ideen für die Niederösterreicher umsetzen können: Unser KinderPROgramm, das WohnPROgramm, das PflegePROgramm und unsere Maßnahmen im Gesundheitsbereich sowie gegen die Teuerung.

**Was sind die großen Themen, um die es bei der Wahl gehen wird? Wofür steht die SPÖ in Niederösterreich?**

Das aktuelle Thema ist zweifelsohne die massive Teuerung, die wir überall spüren – sei es beim Heizen oder beim Wocheneinkauf.

Hier haben wir bereits im Frühsommer handfeste Vorschläge gemacht, von denen viele bis heute noch nicht umgesetzt sind – zum Nachteil der Menschen.

Gleichzeitig haben wir auch die alltäglichen Themen im Blick. Nachdem wir erzwungen haben, dass die Landesregierung endlich die Kinderbetreuung ausbaut, fordern wir, dass diese auch gratis zur Verfügung steht. Wir haben konkrete Ideen, wie wir mit guten Arbeitsbedingungen, angemessenen Löhnen und vor allem Respekt für das Personal den Notstand in der Pflege beenden können. Wichtig für mehr Qualität in der Pflege ist uns auch die Anstellung pflegender Angehöriger.

Selbstverständlich haben wir auch einen handfesten Plan zur Schaffung von Wohnraum im Land. Unser Ziel ist es, preiswerten Wohnraum zu fördern, den Flächenfraß zu verhindern, indem wir Häuslbauer gezielt unterstützen statt pauschal mit der Gießkanne.

»Es ist eindeutig, dass die Märkte gerade gegen die Menschen arbeiten.«

**Derzeit werden wir von einer Teuerungslawine erfasst. Energie, Wohnen, Lebensmittel werden rasant teurer. Eine Trendwende ist nicht in Sicht. Wie kann, wie muss die Politik in dieser Krise handeln?**

Es ist eindeutig, dass die Märkte gerade gegen die Menschen arbeiten. Zwar sind Preissignale zum Energiesparen in der jetzigen Situation wichtig, aber wo die Teuerung zu Übergewinnen führt und die Inflation bei anderen Waren wie Nahrungsmitteln und anderen Alltagsprodukten anheizt, muss der Staat aktiv werden und regulieren. Das bedeutet Übergewinne zu besteuern, um die Verbraucherpreise zu senken, das Merit-Order-Prinzip auszusetzen, damit der echte Energiepreis bezahlt werden muss und dieser sich nicht am teuersten Energieträger orientiert.

**Noch bevor die Teuerungslawine heuer Fahrt aufgenommen hat, waren die Wohnkosten bereits einer der Preistreiber. In Niederösterreich sind die durchschnittlichen Nettomieten von privaten Hauptmietwohnungen von 2016 bis 2021 um mehr** ►

**als 16 Prozent gestiegen. Die Kosten fürs Wohnen verschlingen einen immer größeren Teil des Einkommens. Was ist zu tun, um Wohnen im Land wieder leistbar zu machen?**

Dafür braucht es endlich einen größeren Wurf, als wieder nur an kleinen Stellschrauben zu drehen. Niederösterreich hat als einziges Bundesland

**Wie sehen die Vorschläge im Detail aus?**

Stichwort: Flächensparend bauen. Die niederösterreichische Wohnbauförderung zielt wenig bis gar nicht auf flächensparendes Bauen ab. Niederösterreich versiegelt am Tag rund 2,5 Hektar. Das ist ganz einfach zu viel. Das ist der Wert, den die Bundesregierung ab

Bauvereinigungen spielen in Niederösterreich eine große Rolle, bei den Umwidmungen von Flächen jedoch oft eine nicht so große. Daher möchten wir bei Umwidmungen einen verpflichtenden Anteil für gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung stellen.

Darüber hinaus gibt es in Niederösterreich drei verschiedene Modelle der Subjektförderung – also jener Förderung, die an der individuellen Einkommenssituation anknüpft. Dafür gibt es keinen plausiblen Grund. Diese drei Schienen der Subjektförderung – Wohnbeihilfe, Wohnzuschuss und Wohnzuschuss neu – sollten zusammengeführt und für die Mieter verständlicher werden.

Außerdem glaube ich, dass im Bereich der effizienten Grundrisse bzw. Gebäudeplanung, sowie im Bereich der Serienfertigung noch deutlich Luft nach oben ist. Das würde letzten Endes auch dazu führen, dass für die Mieter aber auch Eigentümer die Kosten nach unten gingen.

**Mit dem Erneuerbaren-Wärme-Gesetz, dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz und der CO2-Besteuerung hat die Bundesregierung diverse Klima-Maßnahmen beschlossen. Diesen Maßnahmen gemein ist: die Mehrheit zahlt drauf, beispielsweise bei der CO2-Steuer. Wie ließe sich der Kampf gegen den Klimawandel sozial gerecht gestalten?**

Die meisten Maßnahmen, wie die Co2-Steuer, setzen an der Lenkungswirkung durch den Preisunterschied zu klimafreundlichen Alternativen an. Grundsätzlich muss das nicht unbedingt unsozial sein. Problematisch und unsozial wird es, wenn die Kosten an die Mieter abgewälzt werden. Bei den Häuslbauern kann der Preiseffekt durch Förderungen weiter auch verstärkt werden.

Für uns ist klar, dass der Staat aktiv werden und klimaneutrale Technologien fördern muss, da oftmals der Einstieg eine Hürde darstellt. Wer aber eine gut gedämmte Wohnung hat und den eigenen Strom mit Solarzellen produziert, spart langfristig auch bares



Franz Schnabl im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in der Wiener Neustädter Arena Nova.

keine allgemeine Wohnbeihilfe – diese gehört durchdacht eingeführt. Darüber hinaus müssen wir bei den Grundstücks- und bei den Baukosten ansetzen. Bei der Wohnbauförderung in Niederösterreich müssen wir die Subjektförderung neugestalten und armutsfest machen. Es gilt hier insbesondere die Energiekosten auch für die Berechnung der Objektförderung heranzuziehen.

Niederösterreich ist aber auch ein Land der Häuslbauer – daher müssen wir auch in diesem Segment unsere Unterstützungsmaßnahmen besser abstimmen. Insbesondere sollte hier darauf geachtet werden, dass man gewünschte politische Effekte, wie beispielsweise flächensparendes Bauen deutlich höher fördert als bisher. Und: Für uns gilt ganz klar auch – Vorrang der Sanierung vor dem Neubau.

**»Niederösterreich versiegelt am Tag rund 2,5 Hektar. Das ist ganz einfach zu viel.«**

2030 für ganz Österreich vorgesehen hat. Außerdem heißt es nicht zwingend, dass die Wohnqualität mit der Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche steigt. Ich denke da an die großen Häuser in denen Pensionisten allein leben. Das ist oft mehr eine Bürde, die man sich selbst in jungen Jahren auferlegt hat.

**D i e G e m e i n n ü t z i g e n**

Geld. Diese Möglichkeiten muss ein aktiver Staat allen Menschen zugänglich machen und nicht nur denen, die sich die Einstiegsinvestitionen leisten können.

**Ein wesentlicher Punkt beim Thema Klima ist der öffentliche Verkehr. Da gibt es in Niederösterreich noch viel Aufholbedarf...**

Der öffentliche Verkehr ist der Schlüssel für die Mobilität der Zukunft. Es darf nicht sein, dass es von der Geldbörse abhängt, ob es sich jemand leisten kann auf dem Land zu leben, weil man dort schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden und auf ein Auto angewiesen ist. Hier gilt es, moderne Lösungen zu finden, die für alle funktionieren. Also auch für diejenigen, die kein Auto haben. So wird der ländliche Raum wieder attraktiver.

**Ibiza, U-Ausschüsse und diverse Chatprotokolle haben ein verheerendes Licht auf Spitzenpolitiker**

## »Der öffentliche Verkehr ist der Schlüssel für die Mobilität der Zukunft.«

**von ÖVP und FPÖ geworfen; der Anspruch »Rote bleiben Gsindl« der NÖ-Landeshauptfrau hat viele Menschen im Land schockiert. Ist es Zeit für eine neue politische Kultur?**

Wir sehen überall in der Welt Angriffe auf die Demokratien. Diese beginnen immer mit dem Abwerten der politischen Mitbewerber und Verachtung der demokratischen Kultur. Die Geschehnisse der vergangenen Jahre, vom Gsindl-Sager bis hin zu gefälschten Umfragen und den dutzenden Korruptionsermittlungen gegen Politiker der ÖVP sprechen leider eine

eindeutige Sprache. Als SPÖ Niederösterreich sind wir die Alternative für jene Landsleute, die Chat-Protokolle, Korruptionsverdachte und Co. satt haben und die gerne ein anderes – modernes – Niederösterreich sehen möchten.

Wir setzen uns mit Inhalten auseinander, erarbeiten PROgramme dazu und bieten Lösungen für die Herausforderungen der Niederösterreicher an. So sind wir.

**Letzte Frage: Welche Schlagzeile würdest du am 30. Jänner gerne in der Zeitung lesen?**

»SPÖ gewinnt dazu – absolute ÖVP-Mehrheit in Niederösterreich ist Geschichte.« Denn: Das würde die Umsetzung vieler guter Ideen garantieren, die im Landtag Monat für Monat zur Diskussion gestellt und ein ums andere Mal von der ÖVP abgelehnt werden.

**Danke für das Gespräch.**

# Ein Bonus für mehr Wärme!

Die Stadt Wien unterstützt Wiener\*innen bei der Bewältigung der gestiegenen Energiekosten sowie der allgemeinen Teuerungen.

Bezugsberechtigte Wiener\*innen erhalten **pro Haushalt 200 Euro** Unterstützung. Alle Haushalte bekommen per Post einen Brief mit einem Passwort zugeschickt, mit dem der Energiebonus '22 online beantragt werden kann.

Hol dir alle Infos zu deiner Unterstützung unter [wien.gv.at/energiebonus22](https://wien.gv.at/energiebonus22)



**Stadt  
Wien**



Bezahlte Anzeige

[wien.gv.at/energiebonus22](https://wien.gv.at/energiebonus22)



Fotos: Pyrosky/istockphoto.com, MWÖ

# Miete überhöht: MVÖ holte **40.000 Euro** für junges Paar zurück

Über Jahre zahlte ein junges Paar für seine Wohnung in Wien zu viel Miete. Die Experten der Mietervereinigung brachten den Fall vor die Schlichtungsstelle und erkämpften eine üppige Rückzahlung für die Mieter.

**D**as junge Paar Berger\* wandte sich am 21. Februar an die Mietervereinigung in Wien.

Die Bergers hatten im November 2014 eine Altbau-Wohnung im 18. Bezirk angemietet. Für die 115 Quadratmeter große Wohnung erhielten die beiden einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag, 2019 wurde der Vertrag verlängert und mit 10 Jahren Befristung versehen.

Rund 1.200 Euro Netto-Hauptmietzins kassierte die Vermieterin, eine bekannte Unternehmerin, von den Bergers seit Anfang 2015 – wertgesichert. Die Wertesicherung erfolgte jährlich und wurde für jeweils drei Monate rückwirkend nachverrechnet. 2019 war der Netto-Hauptmietzins bereits auf über 1.340 Euro angestiegen. Die Bergers zogen einen Schlussstrich, kündigten und zogen mit Oktober 2021 aus der Wohnung aus.

Am 21. Februar kam das junge Paar zur Erstberatung bei MVÖ-Juristin Bettina Regenfelder. Gerade noch rechtzeitig, um den Mietzins überprüfen zu



**Bettina Regenfelder** ist Juristin der Mietervereinigung in Wien und vertrat die Mieter im Verfahren.

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



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

lassen – denn bei einer befristeten Miete, wie es bei den Bergers der Fall war, beginnt mit Auflösung des Mietverhältnisses eine sechsmonatige Frist zu laufen, innerhalb derer die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung mit schriftlichem Antrag bei der Schlichtungsstelle geltend gemacht werden muss (*mehr zu diesen wichtigen Fristen siehe Info-Kasten rechts*).

Anfang März brachte Regenfelder für die Bergers das Verfahren bei der Schlichtungsstelle ins Rollen.

Bald stand fest, dass der Richtwert-Mietzins selbst unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschläge für die Wohnung deutlich unter dem den Bergers vorgeschriebenen Mietzins liegen hätte müssen. Darüber hinaus wurde auch der Befristungsabschlag von 25 Prozent nicht eingehalten; unzulässig waren außerdem die rückwirkenden Geltendmachungen der Wertsicherung.

Noch Ende September konnten sich die Bergers über eine Rückzahlung von 40.000 Euro freuen.

## **i** Fristen bei Mietzinsüberprüfung

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. Verabsäumen Sie diese Frist, kann die Höhe des vereinbarten Mietzinses nicht mehr überprüft werden.

**Bei befristeten Mietverträgen** endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Warten Sie deshalb nicht zu lange und wenden Sie sich rechtzeitig an die Experten der Mietervereinigung.

\* Name von der Redaktion geändert

# Rückwirkende Mietzinserhöhung – darf das der Vermieter?

Seit Monaten werden die Beratungsstellen der Mietervereinigung Steiermark von Mietern aufgesucht, weil sie Schreiben vom Vermieter erhalten haben, in denen der vereinbarte Mietzins angehoben und eine Nachverrechnung vorgenommen wird. So auch bei Frau Sabine W., Mieterin einer Neubauwohnung im Bezirk Weiz.

**F**rau Sabine W. lebt in gegenständlicher Mietwohnung seit knapp eineinhalb Jahren, zu einer Erhöhung des Mietzinses kam es bislang nicht. Anfang November erhielt sie ein Schreiben des Vermieters, welches eine saftige Mietzinserhöhung und überdies eine Nachforderung an Mietzinsen seit Jänner dieses Jahres beinhaltete. Im Beratungsgespräch war Frau Sabine W. der Auffassung, dass Mieten doch nur für die Zukunft erhöht werden dürfen, doch niemals für die Vergangenheit. Hier musste man einlenken und zuerst einen Blick auf das anzuwendende Recht werfen.

Es gilt nämlich zu bedenken: nur im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (vereinfacht formuliert bei Altbauten) ist eine Nachverrechnung, also eine rückwirkende Geltendmachung einer Wertsicherung, ausgeschlossen. Eine Wertsicherung ist überdies nur möglich, wenn es diesbezüglich eine schriftliche Vereinbarung gibt. Weiters muss die Wertsicherung schriftlich begehrt werden. Dieses Erhöhungsschreiben muss der Mietpartei 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin zugehen.



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

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



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

Anders verhält es sich aber bei Mietverhältnissen wie von Frau Sabine W., die nicht in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Hier bedarf es zwar zur Geltendmachung der Wertsicherung einer schriftlichen Vereinbarung. Bei solchen Mietverhältnissen können aber auch rückwirkend – innerhalb eines Verjährungszeitraumes von drei Jahren – Nachverrechnungen vorgenommen werden.

Bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnung fiel dann jedoch auf, dass Frau Sabine W. neben den Betriebskosten auch die dem Wohnungseigentümer vorgeschriebene monatliche Rücklage verrechnet wurde. Ein Blick in den Mietvertrag zeigte, dass

keine vertragliche Vereinbarung dazu gab. Ohne klare und transparente mietvertragliche Regelung verbietet es sich, Beiträge zur Rücklage zusätzlich zu Mietzins und Betriebskosten in Rechnung zu stellen.

Im Zuge einer schriftlichen Intervention konnte dieser Sachverhalt mit dem Vermieter klar gestellt werden. Für die Mieterin bedeutete dies eine Gutschrift der bereits einbezahlten Rücklagenbeträge seit Mietbeginn, da auch hier die Verjährungsfrist von drei Jahren gilt.





Aktuelle Infos & Nachrichten  
der Mietervereinigung Österreichs  
direkt in Ihrem Newsfeed:

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



# Mietpreisbremse muss jetzt kommen

Drei Mieterhöhungen in einem Jahr? Das muss und kann nicht sein! Mietervereinigung und Arbeiterkammer verlangen eine Mietpreisbremse, wie es sie in anderen Ländern bereits gibt. Die Bundesregierung muss endlich handeln.

**D**ie Nachbarin hat schon kapituliert. »Sie ist vor wenigen Tagen ausgezogen«, erzählt Frau Steiner\*. Mehr als 30 Jahre habe sie nebenan gewohnt. Nun sei die Wohnung für die Pensionistin unleistbar geworden.

Mietrechtlich gilt der Bau aus den frühen 1980er-Jahren als freifinanzierter »Neubau« - hier gelten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) nur zum Teil, echte Preisgrenzen gibt es nicht. Die Miete wird erhöht, wenn der Anstieg des Verbraucherpreisindex eine 3%-Schwelle überschreitet. Was bisher vielleicht alle zwei Jahre vorkam, geschieht nun mehrmals im Jahr.

Frau Steiner fürchtet, ihre eigene Wohnung nicht mehr lange bezahlen zu können. »Ich lebe von einer mittleren Pension«, sagt sie. Miete, Betriebs- und Heizkosten verschlingen mittlerweile mehr als 1.400 Euro – und die nächste Erhöhung wird

bald da sein. Was dann? »Bitte fordern sie eine Lösung für alle Mieter. In unserem Haus gibt es keine einzige wohlhabende Partei. Wir bekommen trotzdem neue Mietvorschreibungen am laufenden Band.«

Immer mehr Mieter in Österreich geraten wegen der Teuerungen in Zahlungsschwierigkeiten. Auf der einen Seite stehen Preissteigerungen bei Energie – auf der anderen Seite erhöhen Vermieter die Mieten gleich mehrmals in einem Jahr.

## »Wertsicherungen«

Der Hintergrund: In praktisch allen Mietverträgen, die der Mietervereinigung vorgelegt werden, finden sich sogenannte »Wertsicherungsvereinbarungen«. Die Schwellenwerte liegen über die Verträge verteilt zu etwa gleichen Anteilen bei 3% und 5%. Seltener, vor allem bei älteren Verträgen, sind 10% zu finden. Außerdem sind jährliche Anpassungsklauseln ohne Schwellenwert in Verwendung.

Die Mehrbelastungen sind hoch und betreffen einen Haushalt wie folgt:

- **Die Kategoriemieten** sind drei Mal erhöht worden: Kategorie A von 3,60 € auf 4,23 € pro m<sup>2</sup> – das ist ein Plus von 17,5 Prozent. Das bedeutet für einen 70m<sup>2</sup>-Haushalt **Mehrkosten von rund 580 Euro im Jahr.**
- Bei einem **Vertrag im freifinanzierten »Neubau« mit einer 3-Prozent-Schwelle** gab es heuer bereits drei Erhöhungen. Das bedeutet für einen 70m<sup>2</sup>-Haushalt **Mehrkosten von rund 1.200 Euro im Jahr.**
- Die Mehrzahl aller Mieter trifft zusätzlich noch eine **Betriebskosten-Erhöhung** wegen der Erhöhung des Verwaltungshonorars. Das bedeutet für einen 70m<sup>2</sup>-Haushalt **Mehrkosten von zusätzlich noch einmal 50 Euro im Jahr.** ▶

# 400

Millionen Euro kosten die indexbasierten Mieterhöhungen Österreichs Mieter.

\* Name von der Redaktion geändert

**Handhabe gefordert**

Die Mietervereinigung kann hilfeschuchenden Mietern in vielen Fällen helfen: Bei überhöhten Mietzinsen, bei falsch verrechneten Betriebskosten, beim Streit um Kauttionen und vielem mehr. Gegen die sogenannten »Wertsicherungen« in den Mietverträgen gibt es aber derzeit keine rechtliche Handhabe.

**400 Millionen Euro**

AK-Wohnpolitikexperte Lukas Tockner rechnet vor: »Alle indexbasierten Mieterhöhungen belasten die betroffenen rund 1,8 Millionen Mieter insgesamt mit etwa 400 Millionen Euro. Davon entfällt mit rund 350 Millionen Euro der Löwenanteil auf das private Segment.«

»So kann es nicht weitergehen. Die Bundesregierung muss handeln. Wir brauchen endlich ein faires Mietrecht für alle, mit

echten Preisgrenzen. Die Befristungen müssen weg, die Betriebskosten müssen gerechter aufgeteilt werden«, fordert Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

**Mietpreisbremse sofort**

An sinnvollen Verbesserungsvorschlägen mangelt es nicht. »Angesichts der enormen Belastungen, die Mieter jetzt tragen müssen, braucht es rasche Lösungen – eine Soforthilfe. Mehrere Länder in Europa haben schon wirksame Mietpreisbremsen umgesetzt, etwa Spanien, Portugal, Frankreich, die Schweiz. Wir brauchen jetzt eine Mietpreisbremse für Österreich. Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden – und zwar so lange, bis die längst überfällige Mietrechtsreform da ist.«



MVÖ-Expertin Elke Hanel-Torsch im Interview: »Wir brauchen jetzt eine Mietpreisbremse für Österreich.«

**Gesetzlich geregelte Mieten (MRG)**

Richtwerte*	seit April 2022
Burgenland	5,61 €
Kärnten	7,20 €
Niederösterreich	6,31 €
Oberösterreich	6,66 €
Salzburg	8,50 €
Steiermark	8,49 €
Tirol	7,50 €
Vorarlberg	9,44 €
Wien	6,15 €

\*in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat



Kategoriemieten*	seit Nov. 2022
Kategorie A	4,23 €
Kategorie B	3,18 €
Kategorie C	2,12 €
Kategorie D brauchbar	2,12 €
Kategorie D	1,06 €

\*in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat

Foto: MVÖ, istockphoto.com; Grafiken: AK

### Immobranche macht üppige Sondergewinne

Auf der anderen Seite steht die Immobranche mit hohen Sondergewinnen da. Ihre Mieteinnahmen wachsen seit 2008 exorbitant. 5,5 Milliarden Euro liegen in der Mietzinsreserve und die Eigenkapitalrentabilität ist sehr gut.

### Mieteinnahmen: +123 Prozent

»Die Mieteinnahmen wachsen viel dynamischer als die Wirtschaft insgesamt. Während das (nominelle) Bruttoinlandsprodukt zwischen 2008 und 2021 um 37 Prozent anwuchs, haben sich die Mieteinnahmen mehr als verdoppelt, ein Plus von 105 Prozent, mit den heurigen Erhöhungen werden es sogar 123 Prozent«, so Tockner. 2008: 1,99 Milliarden Euro; 2021: 4,09 Milliarden Euro - siehe Grafik rechts.

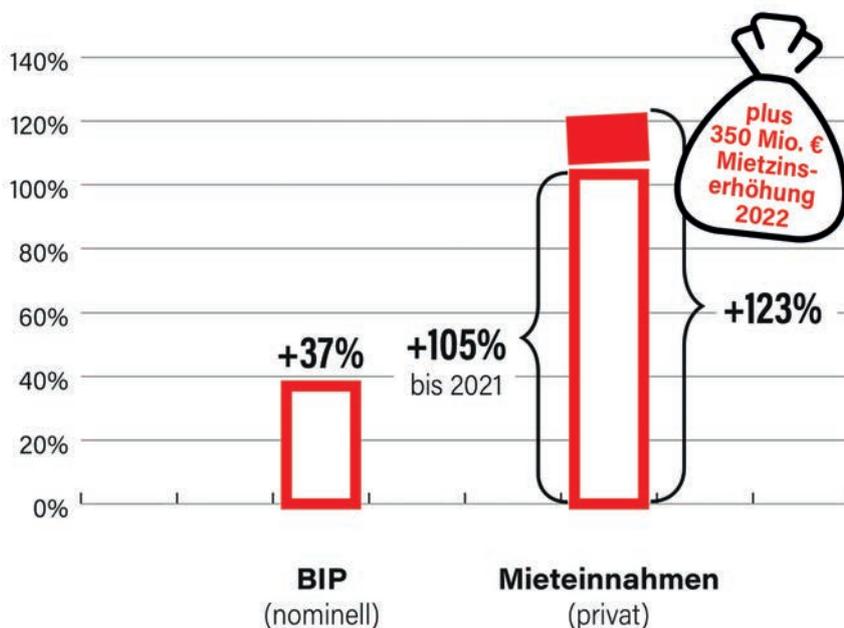
### Hohe Mietzinsreserve

Die Mietzinsreserve (Kosten der Erhaltung haben Vermieter aus der Mietzinsreserve zu zahlen) ist ebenfalls »fett«: Laut AK-Schätzungen betragen die Mietzinsreserven knapp 5,5 Milliarden Euro für rund 300.000 private Altbau-Mietwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden und wo demnach entsprechende gesetzliche Regelungen bestehen. Zuletzt gab es aber bereits rund 745.000 private Mietwohnungen in Österreich. Das bedeutet: Mit den geschätzten Hauptmietzinsreserven lassen sich von den rund 300.000 privaten Altbauwohnungen sofort rund 263.000 Wohnungen thermisch sanieren (Fassade, Dämmung von oberster Geschos- und Kellerdecke) - siehe Grafik rechts.

### Eigenkapitalrentabilität wächst kontinuierlich

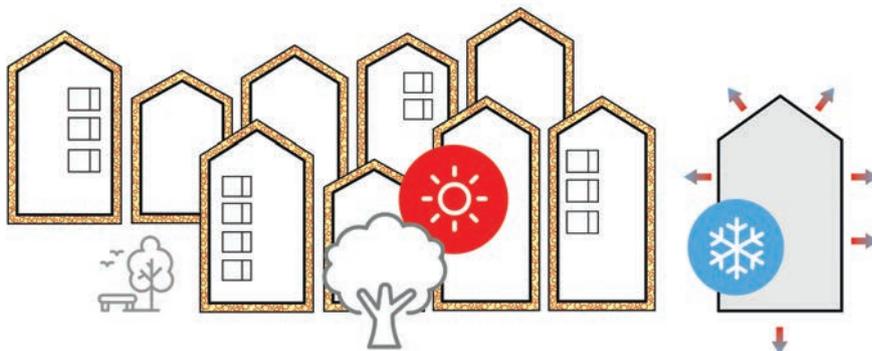
Die Eigenkapitalrentabilität der Immobilienbranche steigt laut Daten der Österreichischen Nationalbank mittelfristig an und liegt in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt bei fast zwölf

## Mieteinnahmen fast dreimal stärker als Wirtschaft gewachsen (2008-2021)



Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, AK Berechnungen

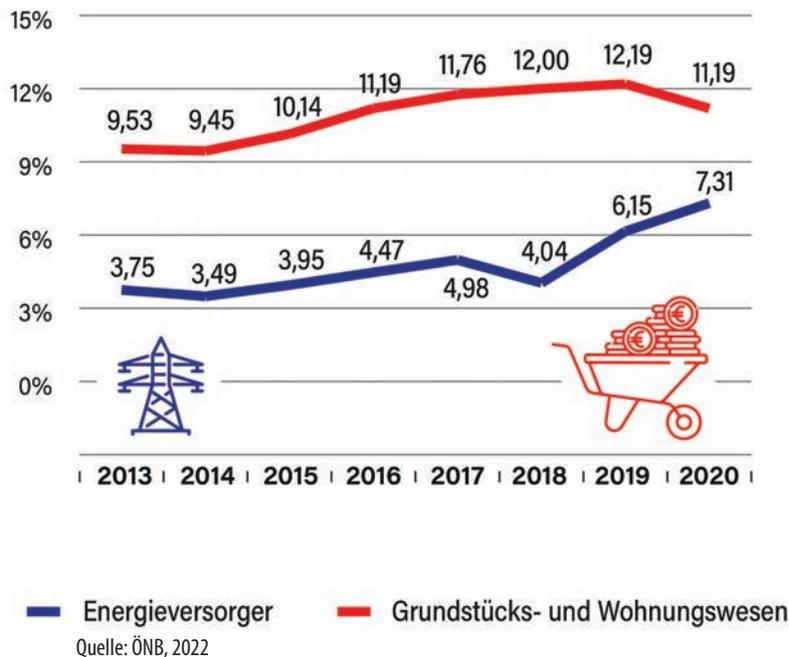
## 5,5 Mrd. € Mietzinsreserven: 9 von 10 Mietwohnungen im Altbau könnten bereits thermisch saniert sein



Kosten der Dämmung (inkl. Keller- und Geschosdecke) plus Fenstertausch pro Wohnung (70 m<sup>2</sup>) ca. **20.000 Euro**

Quelle: Einkommenssteuerstatistik, AK Berechnungen

## Mehr Rendite auf Eigenkapital in Immobilienbranche (inkl. Gemeinnützigen!) als bei Energieversorgern



Prozent. In dieser Statistik sind nicht nur gewerbliche Immobilienunternehmen, sondern auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen enthalten. Letztere machen aber viel niedrigere Gewinne – weil sie strikt reguliert sind. Man kann also davon ausgehen, dass die Eigenkapitalrentabilität der Privaten sogar im Bereich von 15 Prozent liegt.

### Umverteilung von unten nach oben

»Langfristig verschärfen hohe Mieten die Einkommensungleichheit – es gibt eine Umverteilung von unten nach oben«, sagt Thomas Ritt, Leiter der AK-Abteilung Kommunal und Wohnen. »Junge, Menschen mit weniger Einkommen oder Alleinerzieher etwa können sich die eigenen vier Wände nicht mehr leisten – viele schrammen schon an der Armutsgrenze.«

### 450 Euro Mehrkosten

Durchschnittlich zahlen Miethaushalte heuer um 450 Euro mehr im Jahr, einzelne Mietwohnungen werden sogar um bis zu 1.300 Euro im Jahr teurer, rechnet Ritt vor – und da sind die teuren Gas-, Strom-, Fernwärmepreise und andere Fixkosten noch nicht dabei. Und 2023 werden die Mieterhöhungen teils noch saftiger ausfallen.

»Diese dramatische Entwicklung muss ein Weckruf für die Regierung sein. Wohnen gehört reguliert und muss leistbar sein. Geld ist genug da. Wir wollen eine Mietpreisbremse und Sofort-Entlastung für Mieter mit Maßnahmen aus dem Regierungsprogramm, die sich schnell machen lassen«, so Ritt.

Mietervereinigung und AK forderten daher auf einer gemeinsamen Pressekonferenz eine rasche Mietpreisbremse und Entlastungen für Mieter, die sich im Regierungsprogramm finden, bisher aber nicht umgesetzt wurden. Konkret:



Experten-Talk vor der Pressekonferenz: Lukas Tockner (AK), Thomas Ritt (AK), Elke Hanel-Torsch (MVÖ)

# Die Forderungen von Mietervereinigung und AK

## Einmal-Mieterhöhung im Jahr plus Mietendeckel befristet bis zur Mietrechtsreform

Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden. Das soll so lange sein, bis es zu einer großen Mietrechtsreform kommt, die längst überfällig ist.

## Plus: Sofort-Entlastung

»5 aus 45« Maßnahmen aus dem Regierungsprogramm, die sich schnell umsetzen lassen und die Mieter entlasten.

## 1. Maklerprovision endlich ordentlich umsetzen + Wer anschafft, zahlt + Umgehungsmöglichkeiten streichen

»Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, sollen die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat.« (Regierungsprogramm Seite 43)

**AK und Mietervereinigung verlangen:** Das Makler-Gesetz liegt seit dem Frühjahr nach der Begutachtung in der Schublade. Es muss dringend ordentlich umgesetzt werden. Wer Makler beauftragt – in der Regel Vermieter – zahlt. Es darf keine Umgehungsmöglichkeiten geben.

## 2. Bundesgrundstücke für den geförderten Wohnbau

»Unternehmen, die dem Bund mehrheitlich gehören, wie ÖBB, BIG und udgl. werden angeleitet, bei Grundstücksverwertungen von Bauland geförderten Wohnbau besonders zu berücksichtigen. Grundsätzlich soll angestrebt werden, den Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand zu behalten und an Dritte hauptsächlich per Baurecht zu vergeben.« (Regierungsprogramm Seite 41)

**AK und Mietervereinigung verlangen:** Grundstücke, die der Allgemeinheit gehören, sollen nur mit geförderten Wohnungen bebaut werden.

## 3. Wirksame Leerstandsabgabe muss her

»Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.« (Regierungsprogramm Seite 43)

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

## 4. Kurzzeitvermietungen einschränken

+ »Neben der Aufzeichnungspflicht für Plattformen soll auch eine Registrierungspflicht für alle touristischen Vermieterinnen und Vermieter eingeführt werden.«

+ »Auf Online-Buchungsplattformen dürfen nur beim Finanzministerium registrierte Unterkünfte angeboten werden.«

+ »Prüfung der Regelung für die Begrenzung der Nutzung von privatem Wohnraum für touristische Zwecke auf maximal 90 Tage eines Jahres.« (Regierungsprogramm Seite 168)

**AK und Mietervereinigung verlangen:** Die

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

## 5. Reform des Mietrechts dauert zu lange, schnell geht: Befristungen abschaffen

»Unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen wird im Rahmen parlamentarischer Instrumente (z.B. Wohnraum-Enquete, Dialogforen) das Wohnrecht (MRG, WGG, WEG, ABGB, WBF) reformiert, damit mehr sozialer Ausgleich, ökologische Effizienz sowie mehr Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit geschaffen wird. Ziel ist es, bis Ende der Legislaturperiode koordinierte Maßnahmen zu formulieren und umzusetzen, die alle wesentlichen Regelungsgebiete behandeln.« (Regierungsprogramm Seite 42)

**AK und Mietervereinigung verlangen:** Ein einheitliches einfaches Mietrechtsgesetz mit wirksamen Mietobergrenzen ist dringend nötig. Aber Dialogforen & Co. werden nicht schnell genug Ergebnisse bringen.

Daher: Weg mit den befristeten Mietverträgen. Das lässt sich schnell umsetzen. Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen.

### Mitglied werden

Unterstützen Sie unsere Arbeit für leistbares Wohnen durch eine Mitgliedschaft:



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

# Es muss nicht immer der VPI sein...



Inmitten der Rekord-Inflation beschäftigen die sogenannten »Wertsicherungen« Mieter und Vermieter gleichermaßen – die einen zahlen, die anderen kassieren.

Im Oktober 2022 lag die Inflation in Österreich bei 11,0 Prozent – dem höchsten Wert seit 70 Jahren. Durch Klauseln zur sogenannten »Wertsicherung« in den Mietverträgen steigen fast alle Wohnungsmieten mit einer kleinen Verzögerung mit und treiben dadurch wiederum die Inflation an (siehe dazu auch unsere Titelgeschichte ab Seite 12).

In der Praxis findet sich in den meisten Verträgen eine Kopplung der Miete an den Verbraucherpreisindex (VPI), der von der Statistik Austria berechnet und veröffentlicht wird. Der Index misst die Entwicklung des Preisniveaus der Waren eines bestimmten Warenkorbs. Dieser Warenkorb umfasst für den aktuellen VPI 2020 rund 760 Waren und Dienstleistungen, deren Preise monatlich in 19 Städten Österreichs erhoben werden.

Die Geschichte der Preisindizes geht in Österreich bis ins Jahr 1800 zurück. 1921 umfasste der Warenkorb nur 20 Produkte, heute rund 760. Auch wenn die Ersteller diese Datenflut vordergründig als interessenlos inszenieren, stehen hinter der Zusammensetzung und Gewichtung eines Warenkorbs letztlich politische Entscheidungen.

Zwei Beispiele aus der Beratungspraxis der

IV.  
An Monatlichem Mietzins wird ein Betrag von 250.-S in Worten: zweihundertfünfzig Schilling, vereinbart. Dieser Mietzins von S 250.- monatlich entspricht bei dem heute geltenden Kleinverkaufspreise von 2.40S für 1 kg Schwarzbrot in Wien einer Menge von einhundertvier Kilogramm Schwarzbrot. Die Mieter verpflichten sich zur ungeteilten Hand bei einer Änderung des vorbezeichneten Kleinverkaufspreises für 1 Kg Schwarzbrot in Wien an die Vermieter jeweils einen Betrag an Bestandszins zu bezahlen, der dem Preis von 104 kg Schwarzbrot im Kleinverkauf in Wien am Zahlungstage der einzelnen Mietzinsraten, die jeweils am ersten eines jeden Monats im Vorhinein zu leisten sind, entspricht.

Ausschnitt aus einem Mietvertrag von 1951. Vereinbart wird die Wertsicherung so: Miete = 104 Kilogramm (Schwarz-)Brot.

Mietervereinigung machen deutlich, welchem Wandel die »Wertsicherungen« im Lauf der Zeit unterworfen waren.

### Brotpreis als Index

Im ersten Beispiel aus dem Jahr 1951 wird die Miete nach dem Brotpreis wertgesichert. Der Mietzins von 250 Schilling entspricht dem Verkaufspreis von 104 Kilogramm Brot zum damaligen Verkaufspreis von 2,40 Schilling. Diese Form der Wertsicherung wirkt auf den ersten Blick kurios, ergibt vor dem geschichtlichen Hintergrund aber

Online-Indexrechner der Mietervereinigung



[mietervereinigung.at/708/IndextrechnerModule](https://mietervereinigung.at/708/IndextrechnerModule)

durchaus Sinn. Der damalige VPI-Vorläufer war der Lebenshaltungskostenindex (LHKI) 1945 für eine vierköpfige Wiener Arbeiterfamilie. Der Index wurde vom Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) berechnet – musste jedoch, wie das WIFO selbst schreibt, »wirklichkeitsfremde« Annahmen verwenden, da offizielle Preise herangezogen wurden. Die vor allem in der ersten Nachkriegszeit oft genutzten »grauen« oder »schwarzen« Märkte führten zu Diskrepanzen zwischen Index- und

3.) Mieter und Vermieter sind darin übereingekommen, daß der vereinbarte Bestandszins von S 500,- monatlich wertgesichert gehalten werden soll. Als Wert - sicherungsfaktor wird der Lebenshaltungskostenindex vierköpfiger Arbeit - nehmerhaushalte ( II ) vereinbart, wie er vom österreichischen statistischen Zentralamt oder einer diesen Aufgabenbereich übernehmenden Stelle verlaubar wird. Der Berechnung der Wertsicherung wird die für den Monat Februar 1965 verlaubarte Indexsiffer zugrundegelegt. Schwankungen über oder unter 5 % werden nicht berücksichtigt, darüber hinaus werden sie voll wirksam.

Ausschnitt aus einem Mietvertrag von 1965. Vereinbart wird die Wertsicherung nach dem VPI II.



Realpreisniveaus. Über den Brotpreis gab es dagegen nicht viel zu diskutieren, denn dieser wurde amtlich reguliert. Das Ende der Preisregelungen für Brot, Semmeln oder auch bestimmte Fleisch- und Wurstsorten kam in Österreich übrigens erst zwischen Juni 1988 und August 1989.

#### **Lebenshaltungskostenindex**

In unserem zweiten Beispiel wird die Wertsicherung nach dem »Lebenshaltungskostenindex vierköpfiger Arbeitnehmerhaushalte (II)« vom Februar 1965 vereinbart. Der VPI (II) war wie der VPI (I) im März 1959 gestartet. Der Unterschied der beiden Indizes: der VPI (I) bildete die Ausgaben eines durchschnittlichen Haushalts ab, der im Vertrag genannte VPI (II) dagegen die Ausgaben eines durchschnittlichen Arbeiterhaushalts.

Mit dem VPI 1966 waren erstmals die Jahreszahlen des Erscheinens kennzeichnend für die Indizes; erneuert wurde alle 10 Jahre. Seit dem VPI 2000 erfolgt die Revision des Warenkorbes im Abstand von fünf Jahren. In den VPI 2010 wurden u.a. Schweinslungenbraten, Kapselkaffee und Holzpellets neu aufgenommen. Dauerwellen, Normalbenzin und Filterkaffee verschwanden.

# Mieterhöhung durch Indexanpassung: Darauf sollten Mieter achten

1. Haben Sie einen Mietvertrag, der dem **Mietrechtsgesetz** unterliegt oder nicht?
2. Wurde eine wirksame Index- bzw. **Wertsicherungsklausel** vereinbart?
3. Haben Sie die Mieterhöhung **fristgerecht** zugestellt bekommen?

Welche Mietzinsart haben Sie vereinbart: Richtwertmiete, Kategoriemietzins, eine angemessene oder gar eine freie Miete?

#### **Mietzinsarten, die einer Indexanpassung unterliegen können**

- **Kategoriemietverträge**, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden
- **Richtwertmietverträge**, die nach dem 28.2.1994 abgeschlossen wurden
- **angemessene** und **freie** Mietzinsvereinbarungen

#### **Wirksamkeit der Indexanpassung im Mietvertrag**

Die Wertsicherungsklausel ist wirksam, wenn im Mietvertrag eine transparente und nachvollziehbare Formulierung vorhanden ist, wonach der Mietzins an die Inflationsrate angepasst werden darf. Wenn Sie unsicher sind, ob die vorhandene Klausel wirksam ist, lassen Sie diese von uns prüfen.

#### **Geltendmachung der Wertsicherungsklausel**

Die Richtwerte wurden zuletzt im April 2022 vom der Justizministerin verlautbart. Ihr Vermieter darf das **Erhöhungsschreiben für Richtwert- und Kategoriemieten** nicht vor diesem Termin absenden und es muss spätestens am 21. April (14 Tage vor dem nächsten Zinstermin)

bei Ihnen angekommen sein, um für den nächsten Monat wirksam werden zu können. (Seit 2013 ist der Fälligkeitstermin für Mieten mit dem 5. des Monats festgelegt worden. Daher verschiebt sich auch der Termin für das Einlangen des Erhöhungsschreiben an den Mieter.)

Kommt das Erhöhungsschreiben später an, ist die Erhöhung im Mai nicht mehr möglich. Dem Vermieter geht dann ein Monat verloren. Der nächstmögliche Termin wäre dann der 1. Juni.

Sollten Sie einen Vertrag mit einer **freien oder angemessenen Mietzinsvereinbarung** haben, dann betrifft Sie die Kundmachung der Justizministerin zur Erhöhung der Richtwerte/Kategorien nicht. Ob bei Ihnen eine Wertanpassung erfolgen darf, hängt allein von ihrer Vertragsvereinbarung und der Inflationsrate ab.

**Rückwirkende Indexanpassungen** der Miete sind bei Richtwert- und Kategoriemieten sowie angemessenen Mieten NIE erlaubt. Nur dort, wo das Mietrechtsgesetz nur teilweise oder gar nicht anwendbar ist, wäre eine Nachverrechnung der Erhöhungsbeträge für maximal 3 Jahre erlaubt.

#### **Wir prüfen für Sie!**

Wenn Sie sicher gehen wollen, ob Ihre Indexmieterhöhung zulässig ist, stehen wir allen Mitgliedern gerne mit Rat und Tat zur Verfügung. Unter der Telefonnummer 050 195 sowie unter [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at) können Sie uns österreichweit erreichen.

# Mehr Sicherheit für Mitglieder der MVÖ: Mit dem Rechtsschutz der Wiener Städtischen Versicherung.

(Gruppenrechtsschutzversicherungsvertrag abgeschlossen zwischen der Mietervereinigung Österreichs und der WIENER STÄDTISCHEN VERSICHERUNG.)



## Das Rechtsschutzpaket für nur 102 Euro.

Als perfekte Ergänzung zu den Serviceleistungen der Mietervereinigung übernimmt die Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Kosten, die bei wohnrechtlichen Streitigkeiten anfallen können, wie Gerichtskosten, Zeugen- und Sachverständigengebühren und vor allem die zugesprochenen Kosten des Gegenanwalts bei Prozessverlust, und zwar bis zu einer Versicherungssumme von 140.000 Euro. Über den Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für die eigene Privatwohnung hinaus sind die folgenden Bereiche abgedeckt:



### Schadenersatz-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

Beispiel: Verkehrsunfall zwischen Fahrradfahrer und Mopedfahrer – Ihr Rechtsschutz finanziert den Anwalt für die Durchsetzung der Schadenersatzforderungen (kaputtes Fahrrad, Schmerzensgeld etc.) und für die Strafverteidigung wegen fahrlässiger Körperverletzung.



### Straf-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

Rückwirkende Deckung bei Freispruch oder Einstellung des Verfahrens auch für Vorsatzdelikte (z. B. Sachbeschädigung).



### Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich.

Beispiel: Streitigkeiten bei Verträgen über bewegliche Sachen (Gewährleistung Fernseher, eBay etc.).



### Rechtsschutz für Haus und Wohnung.

In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskosten der außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im Außerstreitverfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten.



### Eigentums-Rechtsschutz.

Beispiel: Exszindierungsklage (Mitbewohner wird gepfändet – auch eigene Gegenstände werden fälschlicherweise gepfändet).



### Beratungs-Rechtsschutz im Privatbereich.

Bis zu 4x jährlich und max. je 90 Euro (ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten, hier erfolgt die Beratung durch die Mietervereinigung).

## Extras der Wiener Städtischen Versicherung:

Der Versicherungsschutz gilt für den Versicherungsnehmer, Ehegatten/Lebensgefährten, Kinder bis 25 Jahre (ohne eigenes Einkommen und ohne eigenen Haushalt).



### Freie Anwaltswahl.

(Ausgenommen Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete und wohnrechtliche Rechtsberatung, hier ist die Mietervereinigung Ihr Ansprechpartner.)



### Hohe Versicherungssumme: 140.000 Euro.



### Laufzeit:

0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages.  
Versicherungsende: 31. 12. 2023.



### Kein Selbstbehalt.

## Vertragsgrundlage:

Vertragsgrundlage sind die vereinbarten Versicherungsbedingungen, die auf der Homepage der Mietervereinigung rund um die Uhr verfügbar sind. Wenn gewünscht, können Sie die Versicherungsbedingungen in Papierform bei der Mietervereinigung anfordern.

## Beitritt zur Gruppenversicherung:

Wenn Sie dem Gruppen-Rechtsschutzversicherungsvertrag (Pol.Nr.: 65-P194.132-2 oder SAP:1074391035) beitreten wollen, nutzen Sie beiliegenden Erlagschein und genießen Sie Versicherungsschutz ab 0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages. Versicherungsende: 31.12.2023.

Versicherer ist die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, 1010 Wien, FN 333376i, HG Wien, DVR4001506, ATU65254066. Zuständige Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), A-1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5.

Versicherungsschutz gilt für das auf dem Zahlschein eingetragene unselbständig erwerbstätige Mitglied der Mietervereinigung, dessen Ehegatten/Lebensgefährten und Kinder im selben Haushalt ohne Einkommen. Versicherungssumme: EUR 140.000,-. Der Versicherungsschutz umfasst: 1. Schadenersatz- und Strafrechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 19 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 2. Erweiterter Straf-Rechtsschutz für den Privatbereich bis zur Versicherungssumme (gemäß Artikel 19 Pkt. 2.2. ARB2011-03R); 3. Beratungs-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 22 Pkt. 1.1. ARB 2011-03R), ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten (hier erfolgt die Beratung über die Mietervereinigung) bis zum Höchstbetrag von EUR 90,- (kann viermal pro Jahr in Anspruch genommen werden); 4. Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 23 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 5. Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (gemäß Artikel 24 Pkt.1.1. ARB 2011-03R):

Der Versicherte ist in seiner Eigenschaft als Mieter, Nutzungsberechtigter, Mitbewohner oder Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, nicht aber als Vermieter versichert, und zwar hinsichtlich der auf dem Zahlschein angeführten Wohnung bzw. des angeführten Eigenheimes, sofern die Räumlichkeiten weder gewerblichen noch beruflichen Zwecken dienen und es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Versicherten handelt. In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskostender außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im streitigen sowie außerstreitigen Verfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten. 6. Eigentums-Rechtsschutz für bewegliche Sachen (gemäß Klausel A1). Bei Punkt 3, 4, 5 und 6 ist eine Wartefrist von 3 Monaten ab Versicherungsbeginn vorgesehen. Bei Inanspruchnahme einer Leistung aus der gegenständlichen Rechtsschutzversicherung steht Ihnen die Mietervereinigung, Tel. 050 195, zur näheren Information zur Verfügung.

Die Mietervereinigung, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15

# Mietervereinigung trauert um Alois Reicht



In stiller Trauer nehmen wir Abschied von NRAbg. a.D. Alois Reicht, der am 4. November 2022 im 95. Lebensjahr verstorben ist.

Alois Reicht wurde im Jahr 1928 in der Gemeinde Trautmannsdorf in der Oststeiermark geboren und besuchte die Volks- und Hauptschule in Feldbach. 1943 trat er seine erste Beschäftigung beim Postamt in Bad Gleichenberg an. Ab dem Jahr 1947 war er in verschiedenen Bereichen des Post- und Fernmeldedienstes in Graz beschäftigt. Neben seiner Berufstätigkeit legte Alois Reicht im Jahr 1955 die Beamtenmatura ab.

Es folgten Tätigkeiten als Mitglied der Landesleitung und später als Obmann der Gewerkschaft der Post- und Fernmeldebediensteten der Steiermark.

In den Jahren 1970 bis 1974 war Alois Reicht Mitglied des Steiermärkischen Landtages, von 1979 bis 1988 war er als Abgeordneter zum Nationalrat tätig.

Ein wichtiger Inhalt im Wirken von Alois Reicht war zeitlebens der Mieterschutz. So war Alois Reicht von 1984 bis 1997 Obmann der Mietervereinigung Graz/Steiermark und von 1989 bis 1997 Präsident der Mietervereinigung Österreichs. Bis zu seinem Ableben war Alois Reicht Ehrenvorsitzender der Mietervereinigung Steiermark. Im Jahr 2016 wurde Alois Reicht die Robert-Danneberg Plakette, die höchste Auszeichnung der Mietervereinigung Österreichs verliehen.

Neben zahlreichen anderen Auszeichnungen wurde Alois Reicht im Jahr 1985 das Große Silberne Ehrenzeichen für Verdienste um die Republik Österreich und 1992 das Große Golde Ehrenzeichen des Landes Steiermark verliehen.

Die Mietervereinigung Österreichs verliert mit Alois Reicht einen langjährigen Kämpfer für die Rechte der Mieter. Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes Gedenken bewahren.

# Gegen die Krise: Der 7-Punkte-Plan der IUT

Der Internationale Mieterbund IUT fordert angesichts der schwerwiegenden Folgen der Teuerung für Mieter in ganz Europa die Regierungen auf, endlich zu handeln. Die Mieterschützer haben dazu einen 7-Punkte-Plan erarbeitet – dessen zentrale Forderungen: eine Preisobergrenze für Energiekosten sowie einen Stopp der Miet-Indexierungen, Energieabschaltungen und Räumungen.

**D**er IUT-Vorstand, dessen Mitglied die Mietervereinigung Österreichs ist, traf sich am 27. Oktober 2022 in Paris. Bei der Erörterung der Situation für Mieter in ihren jeweiligen Ländern wurde deutlich, dass Mieter in ganz Europa mit schwerwiegenden Folgen der Lebenshaltungskostenkrise konfrontiert sind.

Mieterhöhungen nach Indexierung gekoppelt an Inflation und steigende Energiepreise machen die Situation für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen unerträglich. Der Vorstand der IUT hat einen 7-Punkte Plan erarbeitet und

fordert die nationalen Regierungen zum Handeln auf.

1. Setzen Sie eine **Preisobergrenze** für den Energieverbrauch der Haushalte ein.
2. **Keine Energieabschaltung** für Haushalte, die durch gestiegene Energiekosten finanziell überfordert sind.
3. **Räumungsmoratorien** für Mieter, die mit ihren Zahlungen in Verzug geraten sind.
4. Entwickeln Sie eine **Politik der Mietstabilisierung und -kontrolle**, um die Indexierung der Mieten angesichts der

Inflation zu verhindern, die die Mieten in die Höhe treibt, und Mieterhöhungen zu begrenzen, insbesondere im privaten Mietsektor.

5. Langfristiger Ausgleich von Energiekostensteigerungen durch den Staat für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen (**Klimawohn geld**) durch nationale öffentliche Mittel, die durch Internationale Grüne Fonds und den EU-Sozialen Klimafonds ergänzt werden können.

6. Entwickeln Sie eine **energetische Renovierungspolitik**, die Mieter nicht negativ beeinflusst und nicht zu »Räumungen« führt (keine Zwangsräumungen durch Renovierung und Vertreibung von Bewohnern).

7. Gewährleistung eines Höchstmaßes an **Beteiligung und Demokratie** institutioneller Mieter auf Augenhöhe mit den Vermietern und Wohnungsanbietern.

In Anerkennung der schlimmen Situation für Mieter in der Lebenshaltungskostenkrise fordert die IUT die Regierungen auf, mit der Dringlichkeit zu handeln, die die Situation jetzt erfordert.

International Union  
of Tenants IUT -  
Internationaler  
Mieterbund im Netz



[www.iut.nu](http://www.iut.nu)



Mieterschützer aus Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Niederlande, Schweden, Schweiz, Tschechien und Österreich (Marisa Perchtold von der MVÖ im Bild rechts) in Paris.

# Klimaschutz im Alt- und Neubau

Klimakrise, Teuerung und explodierende Energiepreise stellen sowohl Mieter als auch Vermieter vor neue Herausforderungen. Was bringt eine Sanierung im Altbau und wie geht man richtig vor? Was lässt sich bei der Planung und Errichtung von Neubauten optimieren?



**Bernhard Hartenthaler** ist Architekt und Gerichtssachverständiger für Hochbau und Architektur sowie Innenarchitektur. [www.sv-hartenthaler.at](http://www.sv-hartenthaler.at)

**D**as Handlungspotenzial von Mietern beschränkt sich im wesentlichen auf ein energiesparendes Nutzerverhalten. Das weit größere Handlungspotenzial liegt bei den Vermietern. Diese können durch die thermische Sanierung der Gebäudehülle und/oder den Umstieg auf effizientere und umweltfreundliche Energiesysteme einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

## Heizwärmebedarf

Die meisten Neubauten in Österreich werden als Niedrigenergiehäuser konzipiert und haben einen Heizwärmebedarf (HWB) von unter 25 kWh/m<sup>2</sup>a. In ungedämmten Altbauten liegt dieser Wert meist deutlich über 100 kWh/m<sup>2</sup>a. Ungedämmte Altbauten haben somit den mehrfachen Energiebedarf eines Neubaus und werden oft mit fossilen Brennstoffen mit entsprechend hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen beheizt (*Infos zum HWB siehe Kasten rechts*).

## Thermische Sanierung

Mit einer thermischen Sanierung der Gebäudehülle kann oft ein großer Beitrag zur Energieeinsparung realisiert werden. Die Kosten dafür amortisieren sich meist in etwa 10-15 Jahren

– es werden diverse staatliche Förderungen angeboten.

Die Sanierung sollte die komplette Außenhülle samt Fenster und Türen betreffen und sollte von einem Bauphysiker begleitet werden, der die Energieeinsparung berechnen und einen neuen Energieausweis erstellen kann.

## Vorsicht, Kondensat!

Wichtig ist, dass ein Fenstertausch mit der Dämmung der Gebäudehülle einhergehen sollte. Ein Fenstertausch auf moderne, dichte Fenster kann zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Gebäudeinneren führen, sofern nicht konsequent stoßgelüftet oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Befeuchtung eingebaut wird. Steigt die Luftfeuchte im Raum, steigt auch die Taupunkttemperatur (das ist jene Temperatur, bei der die in der Luft gebundene Feuchtigkeit wieder flüssig wird und als Kondensat austritt). Die Taupunkttemperatur liegt bei 21°C und 50% relativer Luftfeuchte bei rund 10°C. Bei gleicher Temperatur und einer relativen Luftfeuchte von 60% liegt die Taupunkttemperatur bei rund 13°C. Bei einer Außenwandtemperatur von 12°C kann

es durch die erhöhte Luftfeuchte dort zu Kondensatbildung kommen – was zu Schimmel führen kann.

## Innendämmung

Ist eine Dämmung der Außenhülle nicht möglich (zB. bei gegliederten Fassaden oder Denkmalschutz-Vorgaben), ist die Beiziehung eines Bauphysikers besonders wichtig. Für solche Fälle können Innendämmungen zur Anwendung kommen. Diese sind jedoch kostenintensiver und technisch schwieriger umzusetzen. Ungedämmte Bereiche der Außenwand führen können bei Innendämmungen zu konzentrierten Kondensatbildungen in diesen »Lücken« führen. Insbesondere im Altbau sind die Deckenanschlüsse an die Außenwand schwierig zu dämmen.

## Sinnvolle Planung bei Neubau

Auch bei Neubauten – die von Haus aus schon gedämmt ausgeführt werden – kann eine sinnvolle Planung den Energieverbrauch minimieren. Eine kompakte Gebäudehülle mit möglichst geringer Fläche der Außenhülle im Verhältnis zur Wohnnutzfläche minimiert Energieverluste und spart Heizkosten. Gleichzeitig können



Thermische Sanierung kann einen großen Beitrag zur Einsparung von Energie leisten.

solare Energieeinträge durch die entsprechende Ausrichtung des Hauses und große südseitige Fensterflächen maximiert werden und ebenfalls die Heizkosten senken.

### Gebäudetypologie

Bei Neubauten spielt auch die Frage der Gebäudetypologie eine wesentliche Rolle. Einfamilienhäuser haben im Vergleich zu Geschosswohnbauten einen höheren Energie- und Ressourcenverbrauch. Dieses Thema wird in der Politik schon kontroversiell diskutiert. Eine entsprechende Steuerung der zu errichtenden Gebäudetypologien könnte über die Flächenwidmungspläne erfolgen.

### CO<sub>2</sub> am Bau

Bei Neubauten kann eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen aber auch durch die Auswahl der Baustoffe, Baustellenlogistik (zB. Transportwege) erreicht werden. Meist gibt es diesbezüglich verpflichtende Vorgaben bei geförderten Bauvorhaben. Hier hätte der Gesetzgeber die Möglichkeit, noch weitere diesbezügliche Vorgaben zu machen. Positiv ist jedoch hervorzuheben, das in Österreich rund 80 Prozent der mineralischen Baustellenabfälle recycelt werden.

An weiterführenden Systemen einer »Kreislaufwirtschaft« wird geforscht und gearbeitet.

### Dekarbonisierung

Einen weiteren Schritt plant die Bundesregierung mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), das die Dekarbonisierung der Raumwärme bis zum Jahr 2040 vorsieht. Die Umstellung von Gas- oder Ölheizungen auf erneuerbare Energieformen wie beispielsweise Wärmepumpen ist nicht trivial. Alte Heizsysteme funktionieren in der Regel mit hohen Vorlauftemperaturen und relativ kleinen Heizflächen. Wärmepumpen arbeiten am effizientesten bei niedrigen Vorlauftemperaturen und Flächenheizungen wie Fußboden- oder Wandheizungen. Neben den Umbaumaßnahmen ist auch die Möglichkeit der Verwendung der Energiequelle zu prüfen. Während in ländlichen Gebieten die Aufstellung von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen technisch und rechtlich meist leicht zu realisieren ist, wird dies im dicht verbauten städtischen Gebiet schon wesentlich komplexer – abgesehen vom beschränkten Platzangebot ist das Thema der Lärmemissionen von zB. Wärmepumpen wesentlich.

## i Was bedeutet der HWB?

Der spezifische Heizwärmebedarf HWB (die eigentliche Energiekennzahl) ist der gebräuchlichste Vergleichswert, um die thermische Qualität der Gebäudehülle zu beschreiben. Diese Energiekennzahl wird in kWh/m<sup>2</sup>.a angegeben (sprich: Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Sie sagt aus, wie viel Energie ein Gebäude pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (also auf Basis eines Referenzklimas, nicht am tatsächlichen Standort). Damit ist dieser Wert zum Vergleich der thermischen Qualität von Häusern sehr gut geeignet.

Im Unterschied dazu beschreibt der standortbezogene spezifische Heizwärmebedarf den am tatsächlichen Standort mit dem entsprechendem Referenzklima zu erwartenden Energieverbrauch eines Gebäudes.

# JEDEN KANN ES EINMAL AUF DIE SCHNAUZE HAUEN.

HELFE SIE OBDACHLOSEN  
MENSCHEN & IHREN TIEREN:  
[NEUNERHAUS.AT/SPENDEN](https://www.neunerhaus.at/spenden)



n  
eu  
ner  
haus



# Herbergssuche: Samariterbund sucht Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine

Es ist ein schwieriges Unterfangen. In Zeiten von multiplen Krisen ist die Suche nach Wohnraum für vertriebene Menschen sehr herausfordernd. Der Samariterbund Wien sucht Unterkünfte für Vertriebene und geht dabei auch neue Wege.

**D**erzeit konzentriert sich die Wohnraumsuche auf zwei Stützpunkte: In der Holbeingasse, im zehnten Bezirk, hat der Samariterbund zehn Apartments angemietet. Die Wohneinheiten befinden sich alle in einem Pensionistenwohnheim, das vom Kuratorium Fortuna betreut wird. Die einzelnen Apartments sind jeweils für eine Mutter plus Kind vorgesehen. Sie sind zudem mit Mini-Küchen ausgestattet und es gibt ein Sozialarbeitsbüro vor Ort, welches von Montag bis Freitag zwischen 9-15 Uhr geöffnet ist. Das Projekt nennt sich »Generationenwohnen«. Neben Pensionisten und Kleinstfamilien aus der Ukraine leben dort auch noch wohnungslose Menschen. Das Zusammenleben funktioniert gut.

## Über Wien verteilt

In der Schönbrunnerstraße 222 befindet sich der zweite Standpunkt des Projekts. Von hier aus werden noch einmal 19 Wohnungen betreut und verwaltet. Diese sind über ganz Wien verteilt und wurden von Bauträgern wie etwa der Sozialbau AG direkt vom Samariterbund für die Vertriebenen angemietet. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß und der Samariterbund zahlt dafür Miete. Insgesamt 69 Personen wohnen in

diesen Unterkünften. Auch diese Personen werden von einem Sozialarbeiter-Team betreut.

## Flüchtlingshilfe geht neue Wege

»Der Samariterbund Wien ist sehr an der Anmietung von Wohnraum interessiert. Seit dem Ukrainekrieg wird der Bereich der mobil betreuten Wohnungen stark ausgebaut. Es wird versucht, von den Großquartieren wegzukommen und den Menschen die Wohnform anzubieten, die ihnen am meisten Privatsphäre und selbstständiges Wohnen ermöglicht«, betont Oliver Löhlein, Geschäftsführer

**Kontakt:**  
Schönbrunner Straße  
222-228/Stiege 1/6.  
Stock, 1120 Wien  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr 8.30-13.00 Uhr  
Mail: sozialberatung@  
samariterwien.at  
Tel.: 01/89 145 51000

des Landesverband Wiens. Stationäre Einrichtungen braucht es aber nach wie vor, da es Personen gibt, die ein enges Betreuungsnetz brauchen. Der Samariterbund hat seit diesem Jahr in der Flüchtlingshilfe mobil betreute Projekte. Wichtig dabei ist: Dass die Betreuung im Rahmen einer mobilen Betreuung der Lebensrealität der Betroffenen näherkommt, indem sie selbstständig in Wohnungen leben können und mobil nach Bedarf betreut werden.

## Dankbarkeit, Profit und Zweiklassen-System

Generell ist es durchaus schwer, günstigen und geeigneten Wohnraum für Geflüchtete zu bekommen. Zudem gibt es auch Anbieter, die diese Wohnungen nur für Ukrainerinnen zur Verfügung stellen wollen. »Das ist sehr traurig, entspricht aber auch den Informationen, die wir von anderen Karitativen Einrichtungen und NGOs gemeldet bekommen«, so Margret Faigle, Fachbereichsleiterin der Flüchtlingshilfe des Samariterbundes Wiens. Zudem hört man auch immer wieder, dass Menschen mit dem Elend der Geflüchteten Profit machen wollen. Leider sind auch Angebote für eine verschimmelte Wohnung zu horrenden Preisen keine Seltenheit.



Samariterbund sucht Wohnraum für Geflüchtete in Wien.

# Mentale Gesundheit in Krisenzeiten schützen

Die Häufigkeit mit der Europa von folgenschweren Krisen getroffen wird, hat zu einem dramatischen Anstieg psychischer Erkrankungen geführt, besonders bei Jugendlichen und Kindern. Europaabgeordneter Hannes Heide fordert Investitionen in das Gesundheitspersonal und die psychische Gesundheit.



**Hannes Heide** ist Abgeordneter im Europäischen Parlament.

**K**limawandel, Infektionskrankheiten, Krieg und die daraus resultierende wirtschaftliche Unsicherheit haben in Europa eine psychische Krise immensen Ausmaßes ausgelöst. Psychologische Probleme und auch die Suizidraten sind deutlich gestiegen. Die aktuelle, europaweite Umfrage von Eurofound (*der Europäischen Agentur zu Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen*) zeigt, das Depressionsrisiko ist im Vergleich zum März 2021 um mehr als vier Prozent gestiegen. Besonders die Folgen der Pandemie setzen auch der psychischen Gesundheit unserer Jugend zu. Der sozialdemokratische Europaabgeordnete Hannes Heide präsentiert im Jugendbericht des Europäischen Parlaments erschreckende Zahlen: bei 64 % der jungen Europäer bestand während des Lockdowns die Gefahr einer Depression. Einsamkeit und Ausichtslosigkeit in Hinblick auf Ausbildungs- und Zukunftschancen setzen den Jugendlichen ebenso nachhaltig zu, wie der Anstieg häuslicher Gewalt. »Die psychische Notlage müssen wir ernst nehmen. Präventive Maßnahmen in Schulen und Betrieben, sind genauso wichtig wie der Ausbau von

Anlaufstellen und Behandlungsmöglichkeiten. Denn in Europa erhält leider längst nicht jeder die psychologische Hilfe, die gebraucht wird. Langfristig brauchen die Menschen aber vor allem soziale Sicherheit und politische Stabilität. Auch diese Gesundheitskrise kann Europa nur gemeinsam überstehen«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

## Generation Lockdown verhindern

Das Europäische Parlament will einen EU-Aktionsplan zur psychischen Gesundheit entwickeln, eine langfristige Strategie von der Forschung, über präventive Maßnahmen bis zur Verfügbarkeit von Fachkräften auch zur Behandlung von Minderjährigen. Je früher depressive Kinder behandelt werden, desto wahrscheinlicher ist es, dass sie sich erholen, aber Kinder bleiben radikal unterbehandelt. Es gibt zu wenige Kinderpsychologen und Psychiater. Neben der Verbesserung der medizinischen Betreuung hat für Heide im weiteren Umgang mit der Pandemie die Offenhaltung der Schulen oberste Priorität. »Die Sozialkontakte und den Alltag der Kinder so normal wie möglich zu halten ist unverzichtbar,



um ihnen Stabilität und Sicherheit zu vermitteln«, ist Hannes Heide überzeugt. Auch abseits der Krise appelliert er für Änderungen in den Schulen. Die mentale Gesundheit soll durch mehr Schulpsychologen ebenso an Bedeutung gewinnen, wie durch den Ausbau von Kunst, Kultur, Musik und Sport in den Lehrplänen.

### **Belastungsprobe im Homeoffice**

Die Pandemie hat nicht nur den Alltag der Schüler auf den Kopf gestellt; auch viele Berufe wurden rasant ins digitale Zeitalter katapultiert. Der Arbeitsplatz zu

Hause ist nicht nur durch COVID-Schutzmaßnahmen für immer mehr Beschäftigte zum Alltag geworden. Während viele die Flexibilität und Freiheit des Homeoffice schätzen, ist für andere das Verschwimmen der Grenzen zwischen Arbeits- und Privatleben eine große psychische Belastung. Der Druck ständiger Erreichbarkeit auch in Zusammenhang mit technologiegestützter Überwachung des Arbeitgebers und weniger soziale Kontakte führen bei den Beschäftigten im Homeoffice häufig zu Stress. Frauen haben während der Schulschließungen besonders unter der enormen Doppelbelastung von Arbeit und Betreuungsaufgaben gelitten und häufig weit über die Bürozeiten hinaus versucht das Arbeitspensum zu schaffen.

### **Prävention am Arbeitsplatz**

»Ich setze mich für eine Regulierung der Höchstarbeitszeit auch im Homeoffice ein. Die Unternehmen sollten außerdem zu Investitionen in Präventivmaßnahmen für die psychische Gesundheit und zur Einhaltung von Mindeststandards bei der Ausstattung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen verpflichtet werden«, sagt Europaabgeordneter Heide. »Tatsächlich sind in den aktuellen EU-Richtlinien zum Arbeitsrecht psychische Probleme eine Grauzone und viele Europäer haben keinen Zugang zu öffentlichen Diensten für Therapiemöglichkeiten.

### **Zuwachs bei Depressionen und Angstzuständen**

Bereits vor Corona hatte jeder vierte Beschäftigte in Europa das Gefühl, dass sich die Arbeit negativ auf die Gesundheit auswirkt. Coronabedingtes Homeoffice hat die psychische Gesundheit zusätzlich belastet, das gaben Zweidrittel der Befragten in der Eurofound-Studie an. Die Folge ist ein Anstieg bei Burn-outs, Angstzuständen und Depressionen. Präventivarbeit zahlt sich für Arbeitnehmer und Arbeitgeber aus, denn

ein Anstieg psychischer Erkrankungen hat auch sozioökonomische Auswirkungen. Weltweit gehen jedes Jahr rund 12 Milliarden Arbeitstage aufgrund von Depressionen und Angstzuständen verloren. In Europa schätzt die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, dass die wirtschaftlichen Kosten psychischer Erkrankungen 4 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP) überschreiten werden.

»Modernes Arbeitsrecht muss der psychischen Gesundheit endlich denselben Stellenwert einräumen wie der körperlichen Sicherheit am Arbeitsplatz«, appelliert Heide. Die Mehrheit der Abgeordneten im Europäischen Parlament stimmte für Schutzmaßnahmen zur psychischen Gesundheit. Auch die Einrichtung eines EU-Notruftelefons für psychische Probleme ist im Gespräch. Zudem fordert eine Petition die Europäische Kommission auf in naher Zukunft das »Europäische Jahr« unter das Motto der psychischen Gesundheit zu stellen.

**i** • **2020** – Das Europäische Parlament erklärt die psychische Gesundheit zum grundlegenden Menschenrecht und fordert einen europaweiten Aktionsplan.

• **2021** – Abgeordnete fordern das Recht auf eine Auszeit außerhalb der Arbeitszeit.

• **2022** – »Healthier Together Initiative« mit Fokus auf mentale Gesundheit und neurologische Störungen wird ins Leben gerufen (auch Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Diabetes und chronische Atemwegserkrankungen sind inkludiert – die zusammen für 80 % der Erkrankungen in der EU und die Mehrheit der vorzeitigen Todesfälle verantwortlich sind).



Foto: pixels, beigestellt

# Schauplatz MVÖ

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

**Wien**

## Starke Medienpräsenz der MVÖ

Keine Woche vergeht ohne Interviews der MVÖ; im Oktober und November waren es hauptsächlich die steigenden Wohnkosten und dagegen mögliche Maßnahmen, zu denen MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler und Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, befragt wurden.

Im November präsentierte die MVÖ auf einer gemeinsamen Pressekonferenz mit der AK ihre Lösungsvorschläge.



Georg Niedermühlbichler im Interview mit ServusTV.

**Wien**

## Diskussion und Info über Teuerungen und Wohnen

Eine spannende Diskussion zu den aktuellsten und brennendsten Fragen zum Thema Wohnen und Teuerung fand Ende August am Siebenbrunnenplatz in Wien-Margareten statt. Am Podium diskutierten Bezirksvorsteherin Silvia Jankovic, GPA-Vorsitzende Barbara Teiber und MVÖ-Vorsitzende Elke Hanel-Torsch.



Erneut ein ServusTV-Nachrichtenteam zu Gast bei Georg Niedermühlbichler in der MVÖ-Zentrale.



Elke Hanel-Torsch bei der Aufzeichnung eines ORF-Beitrags in der MVÖ-Zentrale.



Wien

## Große Auszeichnung

**Otto Leithner**, Vorstandsmitglied der Mietervereinigung Wien und Vorsitzender der Bezirksorganisation 13, erhielt im September von Bürgermeister Michael Ludwig eine Auszeichnung für besondere Leistungen für die Mietervereinigung. Wir gratulieren!



Christian Lechner, Landesvorsitzender der MV Steiermark, im ORF-Gespräch.

Steiermark

## Teuerungen beim Wohnen sind täglich Thema

Die derzeitigen Diskussionen rund um die Teuerungen beim Wohnen gehen auch an der Landesorganisation Steiermark nicht spurlos vorüber. Anfragen weshalb die Miete bereits zum dritten Mal in einem Jahr steigt sind an der Tagesordnung. Diese Thematik ging auch an den steirischen Medien nicht vorbei und so war die Mietervereinigung Steiermark in den letzten Wochen medial kontinuierlich gefragt. Zahlreiche Interviews in Radio, Zeitungen und eine Live Schaltung in die ORF2-Sendung »Guten Morgen Österreich« waren die Folge.

Wien

## MVÖ mit Rechtsberatung to go

Rund um das **Cafe Mobil** boten Experten der Mietervereinigung »Beratung to go« an. MVÖ-Jurist Oliver Ruetz versorgte Ratsuchende im Oktober in Wien-Landstraße mit Tipps und Tricks zum Thema Wohnen und Mieten.

Wien

## Wieden: MVÖ-Beratung im Park

Rechtsberatung der MVÖ gab es im September auch im Rahmen der »Wiedner Gespräche«.



MVÖ-Juristin Simona Böhm (links) mit Wiedens Bezirksvorsteherin Lea Halbwild.



MVÖ-Jurist Oliver Ruetz bei der Beratung rund um das Cafemobil in der Landstraße.

Tirol

## Bundesländer-Tagung Innsbruck

Bei einem Treffen in Innsbruck wurde die organisatorischen Weichen der Mietervereinigungen in den Bundesländern für das nächste Jahr gestellt. Themen waren u.a. die nochmals verbesserte Zusammenarbeit, die Nutzung von Synergien und eine engere Abstimmung der Leistungskataloge und Angebote.



In Innsbruck: Elke Hanel-Torsch, Marisa Herzog-Perchtold, Georg Niedermühlbichler, Nicole Hager-Wildenrotter, Helmut Buchacher, Kristina Mader, Andreas Bernögger, Christian Lechner, Monika Jurisic (v.l.n.r.)

# Servicestellen in Österreich

## Wien

### Zentrale Servicestelle

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

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock  
Telefon: 01/2142310-24  
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
Sprechstunden: Dienstag 16.00-17.00 Uhr,  
Mittwoch 13.30-15.00 Uhr

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

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

### 1110 Simmering

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

### 1120 Meidling

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

### 1130 Hietzing

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

### 1140 Penzing

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

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

### 1160 Ottakring

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

### 1170 Hernals

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

### 1180 Währing/1190 Döbling

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

### 1210 Floridsdorf

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

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94  
Mail: don austadt@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1230 Liesing

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

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

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

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

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

## Burgenland

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

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

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

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



### REGION WEST

#### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr  
Termine: 19. Dezember; Termine 2023:  
16. Jänner, 20. Februar, 20. März

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr  
Termine: 20. Dezember; Termine 2023:  
17. Jänner, 14. Februar, 21. März

#### 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: 20. Dezember; Termine 2023:  
17. Jänner, 14. Februar, 21. März

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr  
Termine: 13. Dezember; Termine 2023:  
10. Jänner, 14. Februar, 14. März

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00-11.00 Uhr  
Termine: 15. Dezember; Termine 2023:  
12. Jänner, 9. Februar, 9. März

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24  
Sprechstunden: 14.00-15.30 Uhr  
Termine: 15. Dezember; Termine 2023:  
19. Jänner, 16. Februar, 16. März und  
nach telefonischer Vereinbarung unter  
0676/6062434

### REGION MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr  
Termine: 20. Dezember; Termine 2023:  
17. Jänner, 14. Februar, 21. März

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr  
Termine: 19. Dezember; Termine 2023:  
23. Jänner, 27. Februar, 27. März

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30-12.30 Uhr  
Termine 2023: 23. Jänner, 27. März

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr  
Termine 2023: 23. Jänner, 27. März

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr  
Termine: 6. Dezember; Termine 2023:  
3. Jänner, 7. Februar, 7. März

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr  
Termine: 14. Dezember; Termine 2023:  
11. Jänner, 8. Februar, 8. März

## Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1  
Persönliche Beratungen: 22. Dezember,  
19. Jänner 2023, 23. Februar 2023 – jeweils  
10.00-13.00 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at  
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-  
17.00 Uhr

## Kärnten

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

## Oberösterreich

### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11  
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61  
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr, Mo  
und Mi auch 14.00-16.30 Uhr, Terminvereinbarung  
ist notwendig. Für fremdsprachige  
Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils  
am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr  
beim Verein »Migrare - Zentrum für Migra-  
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-  
täglich 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

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

#### 4840 Vöcklabruck

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

## Tirol

### Landessekretariat

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

## Vorarlberg

### Landessekretariat

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

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Gibt es eine Möglichkeit, die Maklerprovision teils rückerstattet zu bekommen? Wir hatten eine Wohnung auf 5 Jahre befristet gemietet, die jetzt nach 2 Jahren wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde. Da sich die Maklerprovision nun natürlich nicht auf 5 Jahre aufteilt (zumindest gedanklich), sondern jetzt schon bald wieder für eine neue Mietwohnung ansteht, ist das natürlich ein großer Nachteil für Mieter.

## ANTWORT

Einen Anspruch auf Reduktion der Maklerprovision haben Sie nur dann rückwirkend, wenn Sie eine zu hohe Miete bezahlt haben und von dieser (zu hohen) Miete sich das Maklerhonorar berechnet hat. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann eine unberechtigterweise bezahlte bzw. zu hohe Provision binnen 10 Jahren zurückgefordert werden. Die Mietervereinigung tritt seit langem dafür ein, die Maklerprovision für Mieter abzuschaffen.

## FRAGE

Ist es zulässig fast jeden Tag Wäsche auf dem Balkon aufhängen?

## ANTWORT

Laut Rechtsprechung gehört zur gewöhnlichen Nutzung einer Wohnung auch das Aufhängen von Wäsche zum Trocknen. Das Trocknen von Wäsche auf einem Balkon ist genehmigungsfrei.

## FRAGE

In meinem Mietvertrag steht: »Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist schriftlich zu kündigen.« Kann ich am 15.12. eine Kündigung schreiben, dass ich Mitte Jänner ausziehe?

## ANTWORT

Der Kündigungstermin ist, wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, der Monatsletzte – also der 31. Jänner (fristgerechte Kündigung bis spätestens 31. Dezember). Als Mieterin sollten sie darauf achten, dass Ihre Kündigung rechtzeitig beim Vermieter einlangt – aus Gründen der Beweisbarkeit sollten Sie per eingeschriebenem Brief kündigen.

# Der Mieter

Offizielles Organ der Mietervereinigung

P. b. b., Erscheinungsort Wien — Verlagspostamt 1010 Wien — Für Mitglieder kostenlos

Nummer 1

Jänner/Februar/März 1979

58. Jahrgang

BLICK IN DIE GESCHICHTE — AUS DEM MVÖ-MAGAZIN 1979

## Wann geschieht etwas?

Die Mietervereinigung vertritt seit Jahrzehnten den Standpunkt, daß es nicht nur ihre Aufgabe ist, die Mieter in mietrechtlichen Angelegenheiten zu beraten und zu vertreten, sondern auch auf die Gesetzgebung, soweit es sich um miet- und wohnrechtliche Angelegenheiten handelt, Einfluß zu nehmen. Diese Einflußnahme wurde uns dadurch erleichtert, daß die Sozialistische Partei schon immer größtes Verständnis für die Belange der Mieter bewiesen hat, und es ist nachweisbar, daß der Mieterschutz in Österreich ausschließlich den Sozialdemokraten zu verdanken ist.

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 3

## Wiens Budget 1979

Die Schwerpunkte des Budgets 1979 liegen in den Bereichen öffentlicher Nahverkehr, Gesundheitswesen und Wohnbau. Es entfallen auf den Nahverkehr einschließlich dem U-Bahn-Bau 7,9 Milliarden, auf die Investitionen für die Kranken- und Wohlfahrtsanstalten 1,3 Milliarden und auf den kommunalen Wohnhausbau 2,3 Milliarden.

Seite 4

## Lebensraum Stadt

Planungsergebnisse unterliegen meist einer rigorosen Beurteilung durch die Öffentlichkeit, die in einem „richtig“ oder „falsch“ ihren Ausdruck findet. Polemiken zur Stadtplanung im allgemeinen beziehungsweise zu bestimmten Planungsprojekten im besonderen weisen fast immer diese Sicht auf.

Seiten 8/9

## Gemeinde soll Wohnungen vermitteln

Der Titel eines 50seitigen Konzeptes der Wiener Arbeiterkammer lautet knapp: „Vorschläge zur kommunalen Wohnbaupolitik“. Ausgehend von einer Bestandsaufnahme des Wohnbaues in Wien, werden eine Reihe von Vorschlägen zur Diskussion gestellt, welche zum Teil weit über den Bereich der Wiener Wohnungspolitik hinausgehen.

Lesen Sie bitte auf Seite 15



## Einen guten Rutsch ins neue Jahr

wünscht allen Mitgliedern und Mitarbeitern  
der **Verbandsvorstand der Mietervereinigung**

A close-up photograph of a woman with short brown hair, smiling warmly. She is holding a small, sleeping tabby kitten in her arms. The kitten is wrapped in a thick, orange-colored knitted sweater. The background is softly blurred, showing what appears to be a window with blinds.

# 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.

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

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

**Rat und Hilfe. Seit 1911.**