

GWAW

Grundrecht Wohnen aber wie n ?

No. 1 / März / Österreich € 3,50,-

Wiener Spekulationen.

Waum wir uns die Mieten
bald nicht mehr leisten können

Räuber des Mietmeeres.

In wenigen Schritten zum Immobilienhai

Mietproblematik.

Wohnen soll keine Ware sein

A1234567890A



Inhalt

- 4-7 Wiener Spekulationen.**
- 8-11 Der Räuber des Mietmeeres.**
- 12-15 Mietproblematik.**

Editorial

Home sweet home

Liebe Leserin, lieber Leser!

Ganz ehrlich! Wo lebt, isst, duscht es sich am Besten? Wie lange mag man das Hotelbett, bis man sehnsüchtig an die eigenen vier Wände denkt? „Zuhause ist die Heimat am Schönsten“, das hat schon Oma gepredigt. Immer mehr Menschen haben Schwierigkeiten, an genau diesem Ort zu leben, da ihnen Steine in den Weg gelegt werden. Oder Essensreste. Je nachdem, wie ausgeklügelt die Strategien der Spekulant_innen sind, welche die Mieter_innen draußen haben möchten.

Wie es sich anfühlt, nach Jahren der Schikane der oder die letzte Mieter_in in einen ganzen Hauses zu sein, habe ich von zwei Betroffenen erfahren. Nachzulesen auf den Seiten zwölf bis fünfzehn. Ihre Geschichte ist eine von vielen, die sich jährlich in Wien abspielen. Doch wie kann es sein, dass Menschen so aus ihrem Lebensbereich gedrängt werden? Die einen machen das komplizierte Mietrechtsgesetz dafür verantwortlich, andere die unverhältnismäßig gestiegenen Kosten des Alltags. Viele Expert_innen befassen sich mit den Themen Wohnen, Stadtentwicklung und Lebensraum. Viele sehen buchstäblich den Kapitalismus als den Feind des gerechten Wohnens, manche wünschen sich sogar kommunistische Züge und völlige Verwaltung durch den Staat.

Apropos Staat: Wie trägt die Stadt Wien dazu bei Spekulation zu stoppen? Auf den Seiten zwei bis sieben stelle ich euch die Angebote von Wiener Wohnen vor und schaue durch Michael Häupls Augen in die Zukunft.

Und wer sich zwischenzeitlich als Gauner_in des Meeres fühlen möchte: Auf den Seiten acht bis elf gibt's eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zum professionellen Immobilienhai!

Viel Spaß beim Lesen!

Anastasia Lopez

Wiener Spekulationen

Anastasia Lopez

GWAW1045 - 1. März

GWAW1045 - 1. März



Wenn eine Stadt fünf Jahre lang hintereinander zur lebenswertesten weltweit gekürt wird, hat das Gewicht: „Vienna“ soll laut dem internationalen Beratungsunternehmen Mercer die höchste Lebensqualität bieten.

Ins Ausland entsandte Mitarbeiter_innen von Konzernen durften die über 220 Städte testen. Bewertet und verglichen werden jährlich sowohl das soziale, ökonomische und politische Klima, als auch Faktoren wie die medizinische Versorgung, die Verfügbarkeit von Konsumgütern sowie verschiedenste Freizeitangebote wie Theater, Restaurants und Sportmöglichkeiten. Kritikpunkte an der Betrachtung gibt es viele, die Frage, ob Beschäftigte von großen Firmen und Institutionen Großstädte kritisch unter die Lupe nehmen können, ist fraglich. Auch die Wohnqualität und der Zugang zu Lebensraum sind ausschlaggebende Kriterien zur Beurteilung der Studie „Quality of living“. Doch wie trägt die Stadt Wien dazu bei, dass diese gesichert und ausgeweitet wird?

Kein Neubau von Häusern

Als größte kommunale Hausverwaltung Europas wird Wiener Wohnen international und innerhalb Österreichs als Vorzeigebispiel für staatlichen Eingriff in die Mietpreisentwicklung genannt und als Wohnmöglichkeit erster Wahl angepriesen. Laut Statistiken lebt jede_r vierte Wiener_in in einem Gemeindebau. Und tatsächlich: Mit einer Höchstekommensgrenze von 3.082,85€ netto/Monat (Ein-Personen-Haushalt) wird

auch nicht nur die ökonomisch schwächste Bevölkerungsschicht, sondern ein breiter Querschnitt bis in die Mittelschicht mit dem Wiener Wohnen-Angebot versorgt. Zusätzlich gibt es das SMART-Wohnbauprogramm, welches sich mit seinen kompakten Grundrissen vor allem an junge Paare und Familien, Singles sowie Alleinerzieher_innen richtet. Die günstigen Mieten sollen das Angebot des sozial geförderten Wohnbaus unterstreichen und wenig Raum für Spekulation bieten. Das erklärte Ziel, mit dem sozialen Wohnbau den durchschnittlichen Mietpreis in Wien durch die Versorgung des Immobilienmarktes mit günstigem Wohnraum auf einem leistbaren Niveau zu halten,

„Von stadtnahen Wohnbauträgern sollen auf Grundstücken der Stadt die Gemeindebauten neu errichtet werden“

wird seit 2004 von Wiener Wohnen nicht mehr mit Wohnbau, dem aktiven Ankauf oder Neubau von Häusern betrieben. Denn der letzte Gemeindebau wurde 2004 errichtet. Außerdem wurde in diesem Jahr auch der gesamte geförderte Wohnbau an gemeinnützige Wohnbauträger verlagert. Deren Ziel ist, laut dem Österreichischem Verband ebendieser, die Bewohner_innen um durchschnittlich 20 Prozent weniger Miete als jene von frei finanzierten Wohnprojekten bezahlen zu lassen: „Während bei gewerblichen Bauträgern die Gewinnerorientierung im Vordergrund steht, ist dies bei den gemeinnützigen Bauträgern der gesellschaftliche Nutzen“.

Blick in die Zukunft

Somit ist in die Kompetenz von Wiener Wohnen bis dato nur noch die Verwaltung und Erhaltung des Gemeindebaubestands gefallen. Das soll sich künftig ändern: „Von stadtnahen Wohnbauträger_innen sollen auf Grundstücken der Stadt die „Gemeindebauten Neu“ errichtet werden“, kündigte Bürgermeister Michael Häupl Mitte Februar an. Diese werden zu günstigen Konditionen bereitgestellt: auf Eigenmittel ist

man nicht angewiesen, die Miete beläuft sich auf 7,50 Euro pro Quadratmeter. Laut Walter Rosifka, Teamleiter in der Abteilung für Konsumentenschutz, reicht Neubau für eine vernünftige Wohnpolitik nicht aus. Da Wohnungen länger bestehen als Haushalte, muss nicht für jeden Bedarf neu gebaut werden. Im Gegenteil: Ein Großteil der Versorgung findet im Bestand statt. Dass die Zukunftsaussichten nicht so rosig sind, zeigen die seit geraumer Zeit steigenden Wohnkosten. „Der Anstieg der Privatmieten war dreimal so hoch wie die allgemeine Teuerung“, errechnete die Arbeiterkammer. Gerade bei privaten Mietwohnungen schnellen die



Wohnprojekt Sonnwendviertel

Preise in die Höhe – in den letzten sechs Jahren gab es satte Preissteigerungen von rund 37 Prozent. Wann genau die neuen Gemeindebauten errichtet werden sollen, steht noch in den Sternen. Mittlerweile machen sich auch die Grünen Gedanken über leistbares Wohnen: Die Forderung nach 365 Euro für eine geförderte 40-Quadratmeter-Wohnung ist laut. Zusätzlich sollen befristete Mietverträge abgeschafft werden. Denn knappe 70% der neu unterschriebenen privaten Mietverträge werden in dieser Vertragsform abgeschlossen, während dies bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen kaum vorkommt. Für die Arbeiterkammer kommt, somit zur Erschwernis durch hohe Kosten auch noch „eine substantielle Unsicherheit des Wohnverhältnisses“ auf Jungfamilien, Singles und Alleinerzieher_innen zu. Laut der unabhängigen Ökonomin Agnes Streissler-Führer, von der Wirtschaftspolitischen Projektberatung, sollen zehn Prozent aller Gemeindebaummieter_innen sowie 37 Prozent der Genossenschaftsmieter_innen der oberen Einkommenschicht angehören, im Gegenzug würden 51 Prozent der Privatmieter_innen ein niedriges Einkommen aufweisen. Dies sei „der Beweis für die mangelnde Treffsicherheit des heimischen sozialen Wohnbaus“.

„Oberste Priorität“

Die gewachsenen Ansprüche der Österreicher_innen sowie die größere Wohnfläche pro Kopf sollen auch für die langfristige Verteuerung des Wohnens verantwortlich sein: die Bewohner_innen pro Haushalt gehen weiter zurück, maßgeblich dafür verantwortlich soll die steigende Nachfrage nach Single-Mietwohnungen sein, heißt es in einer aktuellen Analyse des Maklers S-Real. „Damit aber das Preisniveau stabil und auch leistbar bleibt, braucht Österreich ein ausreichendes Angebot an Wohnimmobilien in den Ballungsräumen“, lautet das Fazit. Doch die Mietobergrenzen werden bei Privatvergaben selten eingehalten: Spekulationen bleiben nicht aus. Schöpft die Stadt Wien all ihre rechtlichen und behördlichen Möglichkeiten aus, um diese zu unterbinden? Wenn es nach Michael Ludwig, Wohnbaustadtrat Wiens, geht, schon: „Der Schutz der

Bewohner_innen hat oberste Priorität! Wo immer sie in ihren Rechten beeinträchtigt werden, erhalten diese konsequente Unterstützung durch die Mieterschutzeinrichtungen der Stadt Wien“. Als erste Anlaufstelle soll die Gebietsbetreuung dienen, welche zum Thema Mieter_innenrecht Auskunft geben und Mieter_innenversammlungen veranstalten kann. „Wohnungsspekulation wird in Wien nicht geduldet! Dies gilt insbesondere dann, wenn Anzeichen für spekulative Geschäfte erkennbar sind, und wenn - zum Leidwesen von Mieter_innen - versucht wird, Profitinteressen mit unlauteren und gesetzeswidrigen Mitteln durchzusetzen“ bekräftigt er. Im Bedarfsfall übernimmt der Rechthilfefonds der Stadt Wien die Kosten für Anwälte_innen und Gerichtsverfahren. „Der Preistreiber, die zuletzt auf dem privaten Immobilienmarkt stattgefunden hat, muss rasch ein Riegel vorgeschoben werden“, konkretisiert er und fordert eine „längst fällige Novelle des Bundes-Mietrechtsgesetzes“. Dagegen spricht, dass jährlich ungefähr 3.000 Menschen delogiert werden, nur ein Bruchteil wird sowohl solidarisch als auch finanziell von der Stadt unterstützt. Dass Wohnen besonders für jüngere Haushalte eine fast unleistbare Hürde darstellt, zeigen Studien der Technischen Universität: „Ein durchschnittliches Arbeiterbruttoeinkommen wird bereits zu 45% von den Wohnungskosten belastet und daist die Wohnung noch kalt.“ Dabei sollte erschwinglicher Lebensraum eigentlich für Menschen aller Schichten zugänglich sein. Dass in Wien die Spekulation in der letzten Dekade zugenommen hat, zeigt wiederum eine Studie der Arbeiterkammer. Laut einem internationalen Vergleich soll es in Wien zu „weit überdurchschnittlichen Verschlechterungen“ gekommen sein. Neben den völlig unzureichenden Regelungen im Mietrechtsgesetz sollen die Probleme vor allem auf die Verschlimmerung in der Wohnbauförderung mit parallelem Haushalts- und Bevölkerungswachstum zurückzuführen sein.



U-Bahn Wien

Der Räuber des Mietmeeres

Anastasia Lopez

GWAW1045 - 1. März

GWAW1045 - 1. März

In wenigen Schritten zum Immobilienhai.

Im Leben solle man ein festes Ziel vor Augen haben. So behaupten es stapelweise Bücher und Zeitschriften. Allen Mythen zum Trotz erreicht man jenes nicht zwingend durch Optimismus, dafür aber umso mehr mit Ausdauer. Und viel Geduld, um sich die richtigen Strategien zu überlegen. Als Hai im Immobilienmeer spürt man seine Beute, die Mieter_innen, flink auf, riecht Schwachstellen, trennt sie von der Gruppe und schnappt dann zu. Wenn man Pech hat, verbeißt man sich an richtig starken Fischchen.

Der Blick von oben

Nach dem Einkaufen und Schleppen von kiloweise Brot, Milch und Gemüse ist er schon was Feines: der Aufzug. Welch ausgeklügelte Alltagserschwernis es wohl darstellt, sich täglich vor dem

„Lift kaputt“-Schild wiederzufinden und die Lebensmittel zu Fuß in den 6. Stock zu hieven? Wenn dann im Stiegenhaus mysteriöserweise auch noch die Fenster weit aufgerissen sind, macht das den Aufstieg nicht gerade einfacher. Durch die Vernachlässigung der Erhaltungspflicht des Hauses, dem nicht sofortigen Nachkommen der Reparatur des Fahrstuhls, wird man binnen kurzer Zeit die älteren Bewohner_innen der obersten Stockwerke los (und lässt die Heizkosten der anderen unangenehm hoch werden).

Helferleins

Doch wie kriegt man nun die anderen Mieter_innen hinaus? Neben beliebten Anfänger_innen-Tricks, wie Speisereste in Gängen des Hauses verteilen, gibt es auch perfidere Wege: Ungeziefer. Wer freut sich nicht,

wenn in der Waschküche eine kleine Schar von Ratten an der frisch gewaschenen Kleidung nagt? Die Kleinen erledigen schließlich die übrige Arbeit: den Müllraum

„Wenn im Stiegenhaus mysteriöserweise noch die Fenster weit aufgerissen sind, macht das den Aufstieg nicht gerade einfacher“.



Die Miethaie

verwüsten, Kabel beschädigen, sich durch die Keller-Holzter knabbern und die Essensvorräte plündern.

Systematische Verwahrlosung des Hauses

Wer es nicht ganz so auffällig machen möchte, sollte unter dem Vorwand der „Substanzerhebung“ ein paar Probebohrungen durchführen lassen - an den schicken, mindestens 20 Zentimeter tiefen Löchern werden sich die Anrainer_innen bestimmt erfreuen. Besonders dann, wenn unabsichtlich Wasser hinein kommt und bei Wintertemperaturen um den Gefrierpunkt das Eis sich seinen Platz sucht, und damit unbeabsichtigt leider weitere Teile der Fassade abbröckeln lässt. Dass sich die Verwaltung gezwungen fühlt, laufend Reparaturen in die Betriebskosten-Rechnung einzurechnen, scheint schlüssig. Und keine Sorge: Nur Mieter_innen die diese Widerrechtlichkeit einklagen, kriegen ihr Geld zurück. Und auch nur das, Strafe muss man als „Täter“ deswegen nicht befürchten.

„Ein listiger Kündigungsgrund könnte das schickanöse Verhalten sein“.

Hai-Society

Komplizierte, zeitaufwändige Kündigungsprozesse auf gerichtlichem Wege sind die Meister_innenklasse der Immobilienhaie. Solche langwierigen Verhandlungen gehen an die Substanz - saugen förmlich an den Ressourcen der Mieter_innen. Ein listiger Kündigungsgrund könnte das „schickanöse Verhalten“ sein: angebliche Nachbar_innen (sofern es diese noch gibt) hätten sich über die Lautstärke beschwert, über das grenzüberschreitende Verhalten oder über die aus der Wohnung stammenden Gerüche. Auch Klagen über den „nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes“ sind effektiv, wenn man hartnäckige Fischchen hinauseln möchte. Ein Beispiel gefällig? Mieter_innen, die im Badezimmer neue Fliesen verlegen lassen, müssen beweisen können, es fachgemäß gemacht zu haben. Wenn nicht, ist das ein Auflösungsgrund des Vertrages. Vor Gegenklagen der Mieter_innenschaft muss man sich nicht allzu fürchten: Immobilienhaie schwimmen im Geld.

Fürchten sollte man sich vor jenen, die ihren Wohnraum trotz der ausgeklügelten Schikanen nicht verlassen wollen. Den starken Fischen, die sich Hilfe holen, nach Möglichkeiten angeln in ihrer Wohnung zu bleiben und zu den letzten Überlebenden im Wohnhaus gehören. Diejenigen, die weiterschwimmen.

Beratung für MieterInnen



Hilfe für MieterInnen

Wenn Sie eine **Altbauwohnung** angemietet haben, können Sie die Mietzinsvereinbarung bei der **Schlichtungsstelle** (MA 50), 01 4000 74498 prüfen lassen. Als **Grobprüfung** empfiehlt sich vorher die Website: www.mietenrechner.wien.at. Bei einem **unbefristeten Mietvertrag** können Sie **längstens drei Jahre** nach Vertragsabschluss, bei einem **befristeten Vertrag** sogar **noch bis sechs Monaten** nach Auflösung des Mietverhältnisses einen entsprechenden Antrag stellen. **Rat und Hilfe** gibt's beim **Mieterhilfetelefon** des **Wohnservice Wien**, 01 4000 25900; bei der **Mietervereinigung Wien**, 050195 3000; beim **Mieter- und Wohnungseigentümerbund**, 01 512 53 60; bei der **Österreichischen Mieterinteressengemeinschaft MIG**, 01 602 25 31 und beim **Mieterschutzverband**, 01 523 23 15.

Mietproblematik

Anastasia Lopez



GWAW1045 - 1. März

GWAW1045 - 1. März



Wem gehört die Stadt

Betongold
Die Wohnungsthematik, so scheint es, hat nie an Brisanz verloren. Studien werden veröffentlicht, immer mehr Menschen äußern sich zu steigenden Mieten und beklagen sich über Spekulation. Zuletzt war es die „Pizzeria Anarchia“, die dem Thema österreichweite Schlagzeilen bescherte – dabei ist das nicht alles. Während die Politik mit einer Mietnovelle auf sich warten lässt, steigen die Mieten weiter an, vervielfacht sich jährlich die Zahl der leer stehenden Häuser und warten tausende Menschen auf eine der begehrten Gemeindeformen.

Letztmieter_innen machen ihre Geschichte publik, um anderen Betroffenen Mut zu machen. „Wo soll ich hin? Ich hab nichts anderes. Die Mieten sind horrend zurzeit, das ist abnormal!“, beklagt sich eine der letzten zwei Bewohner_innen eines Hauses, das von Spekulant_innen aufgekauft wurde. Jahrelang hat sie in ihrer Wohnung gelebt, geliebt, gearbeitet. Geändert hat sich das nicht, mit einer Ausnahme: „Wenn damals alle geblieben wären, wie sie es gesagt hatten! Gemeinsam ist man stark, jetzt bin ich allein“. In dem mehrstöckigen Haus sind die Mieter_innen nach und nach ausgezogen nachdem Makler_innen mehrstellige Summen dafür geboten haben. Leer stehende Wohnungen statt Nachbar_innen sind seit Jahren Realität. Dass es für den die Eigentümer_in mehr Sinn macht, unbewohnte Appartements zu haben, als diese zu vermieten, kann die Letztmieterin kaum glauben. Um auch sie zum Ausziehen zu bewegen, hat man ihr mit dem Einquartieren von Asylwerber_innen gedroht. „Ich fand das echt eine gute Idee! Das ganze Haus steht leer, während nach Unterkünften für syrische Flüchtlinge gesucht wird“, wundert sich der andere Letztmieter. „Das sind eben so richtige Kapitalisten, ja mei, die müssen halt auch schauen wo sie bleiben. Unsere ganze Gesellschaft ist so aufgebaut, alle schauen auf Gewinnmaximierung“, erwidert sie.

Wohnraum als Ware

Die kapitalistische Marktlogik, da ist sich Stadtforscherin Mara Verlic sicher, hängt stark mit der sozialen Ungleichverteilung zusammen. „Es gibt keine einzelnen Probleme, nur zusammenhängende“, und diese Probleme entstehen beim Wohnen dadurch, dass „Wohnraum durch den Profitzwang nun eine Ware ist“. Im Kontext mit der Finanzkrise sei in Wien die steigende Armut ein Problem geworden, meint ihr Kollege Justin Kadi. Beide forschen an der Universität Wien zur Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Versorgung von Lebensraum und betreiben anhand der Ergebnisse kritische Gesellschaftsforschung. Beispielsweise anhand der Auseinandersetzung mit der Mercer-Studie, die besagt, Wien habe die höchste Lebensqualität. Diese sei nicht ausschlaggebend, so die beiden Forscher_innen, da das, eine Umfrage unter tausenden Managern ist. Der Lebensstil und die Wohnorte dieser Menschen repräsentieren nicht die Mehrheitsgesellschaft.“

Mit der Frage, ob es ein Recht auf Wohnen gibt, beschäftigen sie sich ebenfalls. „Den zunehmenden Ungerechtigkeiten soll aktiv entgegengesteuert werden!“, hofft Kadi. Ein erster Schritt wäre eine Änderung des Mietrechtsgesetzes, sind beide sich einig. „Effektiv wäre ein einfaches, bei dem sich alle auskennen“, denn momentan gebe es zu viele Graubereiche.

„Es gibt keine einzelnen Probleme, nur zusammenhängende“

Zwischen Prozessen und Gesetzen

„Es ist eine Frage des Kräftemessens“, ist sich Friedrich Noszek, Präsident des Zentralvereins „Haus und Eigentum“, sicher. Bei den Verhandlungen zu einem neuen Entwurf des Gesetzes versuchten die Parteien ihre Interessen zu vertreten, dabei entstehe eine Dynamik, die wenig hervorbringe. Er selber steht auf der Seite der Vermieter_innen und möchte, dass diese so wenig bezahlen müssen wie möglich. „Oft genug kommt es vor, dass Mieter die Wohnung devastieren, die Eingangstür violett streichen oder Plakate aufhängen, die Haustiere das Mobiliar zerstören ..“, erzählt er. Außerdem beschäftigen ihn die so genannten „Mietnomaden“, Mieter_innen, die sich nach kurzer Zeit die Wohnung nicht mehr leisten können oder wollen, und bis zur Delogierung unbezahlt drinnen bleiben. „Miete ist Bringschuld, aber sie können Nackte nicht ausziehen“, bemerkt er. Und das wird teuer, denn private Vermieter_innen, die auf die Miete angewiesen sind, müssen oftmals jahrelange Prozesse durchlaufen.

„Kleine sind gemeiner“

„Zu teuer“, da sind sich alle einig. Während der Leiter des Vereins für „Haus und Eigentum“ über die steigenden Kosten der Bausubstanz und der Materialien klagt, lehnt Josef Iraschko „Bauen, um aus der Vermietung Gewinne zu machen“ gänzlich ab. Wohnen ist eine öffentliche Aufgabe, ist sich der Mietrechtsexperte und KPÖ-Bezirksrat sicher. Er hilft seit Jahren Mieter_innen erfolgreich, sich gegen Spekulant_innen zu wehren und berät sie kostenlos. Dass nicht nur Firmen und Investoren dahinterstecken, sondern immer mehr Privatpersonen, weiß der Leiter der Mobilen Gebietsbetreuung. „Viele investieren momentan ins Betongold, und weil da ganze Ersparnisse dran hängen, sind oft kleine Eigentümer gemeiner als große“, bringt der Leiter Norbert Kessler die zunehmende Individualisierung der Wohnproblematik auf den Punkt. sind oft kleine Eigentümer gemeiner als große“, bringt Norbert Kessler die zunehmende Individualisierung der Wohnproblematik auf den Punkt.