

# Der Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof



## OFFENER BRIEF

An:

Dr. Martin Prunbauer  
Österr. Haus- & Grundbesitzerbund

Cc.:

Bürgermeister Dr. Michael Ludwig  
Stadträtin Kathrin Gaal  
Stadt Wien - Wiener Wohnen  
Diverse politische Parteien  
Diverse Medien  
Diverse Mietervertreter und Mieter

(alle per Mail)

Wien, 4.10.2020

### **Betreff:**

Kurier-Artikel zu höheren Mieten im Gemeindebau vom 1.10.2020

Sehr geehrter Herr Doktor Prunbauer,

mit zugegeben einiger Erschütterung haben wir [den im Betreff zitierten Artikel im Kurier](#) mit Ihrer Wortmeldung zu Mieten im Wiener Gemeindebau gelesen.

### Das Positive vorweg:

Ihrer abschließenden Meinung im Artikel, dass die Vorsorge für günstigen Wohnraum in der Stadt nicht die grundlegende Aufgabe der privaten Vermieter sei, sondern dass diesbezüglich vorrangig die Stadt Wien ihre Hausaufgaben machen muss können wir nur vorbehaltlos zustimmen.

Aber – so traurig das ist: [Keine der Großparteien](#) scheint tatsächlich bereit, diese Hausaufgaben tatsächlich im Sinn der Mieter und Bürger sinnstiftend und (aufgrund der Untätigkeit bisher) glaubwürdig anzugehen: Die ÖVP – welch zufällige Parallele – fordert wie Sie den Gehaltscheck im Gemeindebau, fordert (wie überraschend) bessere und billigere Bedingungen für den privaten Wohnbau und versucht zur Migrationsthematik die FPÖ samt Strache rechts zu überholen. FPÖ und Strache wetteifern (no na) bezüglich Migrationsthematik – die einen fordern mehr Neubau (siehe dazu unsere Ausführungen zum Leerstand), die anderen fordern eine Neuorganisation von Wiener Wohnen (was wir vollinhaltlich unterschreiben könnten – würde dieses Thema nicht bloß vor Wahlen prominent thematisiert werden). Die NEOS ergehen sich (ebenso überraschend) in Forderungen nach günstigerem privatem Wohnbau und mehr Baumöglichkeit (obwohl im Gemeindebau ohnehin relevante Leerstellungen gegeben sind). Die Grünen konzentrieren sich, was den Gemeindebau betrifft, auf mehr und schnellere Sanierungen – dürften dazu aber seit 2010 als Mehrheitsbeschaffer für die Stadtregierung in der Pendeluhr genächtigt haben und taten nichts dagegen, dass Wiener Wohnen reihenweise die Kosten für doch geplante oder erfolgte Sanierungen ungerechtfertigt und rechtswidrig den Mietern aufgebürdet hat bzw. dieses tun wollte. Und die SPÖ glänzt sowieso nur durch Behübschung der bestehenden Misere.

Ihrer Kernforderung, dass wirklich gut verdienende Mieter im Gemeindebau einen höheren Beitrag in der Hauptmiete leisten sollen könnten wir ja durchaus etwas abgewinnen. Das haben sogar wir immer wieder betont – zum Beispiel auch [im Puls 4/24-Diskurs mit Frau Mag. Meini Reisinger](#) vor der Nationalratswahl 2019 (8.9.2019).

Aber – und das ist der springende Punkt: **Wenn die Mieten im sozialen Wohnbau in Wien tatsächlich noch sozial wären und wir der begründeten Hoffnung sein könnten, dass die Mehreinnahmen bei den Besserverdienenden tatsächlich den sozial Schwächeren zu Gute kommen.**

**Trifft das zu – und ist diese Hoffnung begründet?**

**NEIN!**

Stimmt, alte Mietverträge im Wiener Gemeindebau sind punkto Miete noch günstig. Ein Relikt aus Zeiten, in denen der „Soziale Wohnbau“ im „Roten Wien“ noch „sozial“ war. Aus denen – und **nur** aus denen – resultiert der immer und überall so günstig dargestellte Mietzins für Gemeindebau-Wohnungen. Nach Ihren Worten und dem [Mikrozensus der Statistik Austria](#) von durchschnittlich 4,40 Euro pro Quadratmeter – Hauptmietzins, ohne Betriebskosten, Umsatzsteuer oder sonstigen Zuschlägen wie z.B. für eine Sanierung, Errichtung et cetera.

Da endet aber schon alles, was im Wiener Gemeindebau noch als „sozial“ gelten kann!

Bei der [Neuvermietung](#) lagen wir 2019 (abgerechnete Betriebskosten 2018 und Richtwert Wien 2019) in unserer Wohnhausanlage schon bei Gesamtmietkosten (kalt und unmöbliert) von **9,08 EUR/m<sup>2</sup> und Monat** ohne Lift und **9,54 EUR/m<sup>2</sup> und Monat** mit Lift.

Und das ohne zusätzliche Belastung durch ein § 18-Verfahren für eine Sanierung, ohne Einberechnung zusätzlicher (unserer Meinung nach so zu Unrecht abgewickelter) aufgeschlagener Kosten in Form eines Anerkennungsziinses oder verrechneter Einmalbeiträge für die Errichtung z.B. von Dachgeschoßwohnungen.

Das sind Werte (kalt und völlig unmöbliert, ohne Küchengeräte etc.), die Sie auch auf dem freien Markt durchaus bereits vorfinden.

Und pro Jahr verschieben sich durch Versterben der „Altm Mieter“ oder Auszug aus der Wohnung etwa 5 Prozent aus dem alten, noch günstig vermieteten Bestand hin zur teuren Neuvermietung. Was sich auch aus den [Geschäftsberichten von Wiener Wohnen](#) ableiten lässt (die übrigens nicht nur aus diesem Grund spannend und lesenswert sind).

Also in weit weniger als 20 Jahren hat sich der „Mythos vom billigen Gemeindebau“ sowieso von selber erledigt – nach unserer Schätzung sogar in etwa der Hälfte der Zeit. Und Ihre Berechnung eines zusätzlichen Beitrags zum Business Case von Wiener Wohnen von 123 Millionen Euro im Jahr ebenso.

**Die Mietkosten im Hugo Breitner Hof sind in den letzten 10 Jahren um rund 34 % gestiegen (genau genommen sogar weit mehr). Im Vergleich dazu: Die Inflation um rund 21 %.**

Man nehme hierzu auch im Vergleich den jeweiligen Median der Wohnkosten pro m<sup>2</sup> aus dem [Mikrozensus der Statistik Austria](#) über den Zeitverlauf von 2008 bis 2019.

Außerdem: Sie reden im besagten Artikel nur vom Hauptmietzins. Betriebskosten – und die sind im Wiener Gemeindebau überdurchschnittlich hoch – sowie die Umsatzsteuer müssen die hier betroffenen Mieter aber ebenso bezahlen!

Und da liegen wir – selbst bei den angenommenen Durchschnitts-Hauptmieten von 4,40 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat mit den zusätzlichen durchschnittlichen Betriebskosten im Wiener Gemeindebau laut Mikrozensus der Statistik Austria von 2,40 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat sowie 10% Umsatzsteuer schon bei 7,48 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat. Für tatsächlich bedürftige Mieter im Gemeindebau auch bereits keine Kleinigkeit!

Und berechnen wir das zu den von Ihnen im Artikel geforderten 6,10 EUR Hauptmietzins pro m<sup>2</sup> und Monat, dann kommt man auf eine **Gesamtmiete (kalt) von EUR 9,35 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat** – also noch teurer als 2019 (auch Ihre Mikrozensus-Berechnungsbasis) für einen dann in der Substanz zumindest brauchbar gemachten Neubezug. Für eine dann oft bereits jahrzehntelang abgewohnte Wohnung, in die Wiener Wohnen seit der Übergabe zumeist keinen Handstrich investiert hat - oder sich den ggf. über einen zusätzlichen Anerkennungs-zins oder ein § 18-Verfahren hat bezahlen lassen.

Sie sagen, 49 Prozent aller Mieter im Wiener Gemeindebau würden laut Berechnungen des ÖHGB mehr als das Medianeinkommen von 2.000 Euro monatlich verdienen und dass diese Menschen sich problemlos eine frei finanzierte Wohnung leisten könnten.

Diesen Wert und Prozentsatz ziehen wir nicht bloß aufgrund der aktuellen CoVid-Problematik mit weit höherer Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit et cetera in Zweifel. Und schließlich wurde der Artikel dazu am 1.10.2020 verfasst – also mitten in der aktuellen Krise. Die weiteren Auswirkungen dessen stehen derzeit in den Sternen – aber viel Gutes wird für Beschäftigung und die Durchschnittseinkommen wohl nicht folgen. Auch – oder gerade nicht für Mieter im sozialen Wohnbau.

Auch nicht für Rentner – wenn die Pensionen z.B. via Pensionskassen zusatzfinanziert sind und diese Kassen naturgemäß aufgrund der Wirtschaftskrise schlecht performen. Und wo wird der Staat sparen, um die hohen Ausgaben für die Industrie und Betriebe wieder halbwegs wettzumachen? Bestimmt wieder bei den Schwächsten, die sich nicht ausreichend wehren können. Denn die Pensionisten werden wohl kaum wahrnehmbar mit dem Fuß aufstampfen und mit Abwanderung drohen können.

Außerdem: Wie viele Verdiener mit überdurchschnittlichem Einkommen kommen auf wie viele Personen im Haushalt? Kann sich ein verheirateter Alleinverdiener mit zwei halbwüchsigen Kindern mit 2000 Euro Einkommen auch so einfach eine Wohnung, die groß genug ist auf dem freien Markt oder die von Ihnen vorgeschlagene höhere Miete im Gemeindebau leisten?

Sie sagen, viele ärmere Menschen würden durch den bestehenden Belag durch die „Reichen“ keinen Platz im Gemeindebau finden. Stimmt nicht! Es gibt [im Gemeindebau genügend Leerstand](#).

Woran liegt es dann aber, dass sich – nach Ihren Worten - 50 Prozent jener Wiener, die unter der Armutsgrenze leben, auf dem freien Markt nach einer Wohnung umsehen (müssen)?

Nun, einerseits an den überlangen Wartezeiten – aus welchen Gründen auch immer. Und daran, dann erst wieder nicht das Mietobjekt zu bekommen, das man will, sondern [eine der](#)

[zwei zugewiesenen](#) (Zitat: *Im "alten" System gab es gemäß der Kriterien - zum Beispiel Familiengröße - zwei Wohnungen, die den Interessierten zur Auswahl vorgelegt wurden. Falls keine der beiden gefallen hat, wurde man im Vergabesystem drei Jahre lang für Gemeindebauwohnungen gesperrt.*). Ein System das laut Stadträtin Gaal offensichtlich jetzt erst geändert wurde. Aber wie heißt es in diesem Artikel so schön? „*Eine Garantie, dass man seine Wunschwohnung auch wirklich bekommt, gibt es allerdings nicht. ... Es ist nach Ablehnung der vorgeschlagenen Gemeindebauwohnungen möglich, im geförderten Sektor zum Beispiel nach einer Smart-Wohnung zu suchen.*“ (Anm.: Die sind aber nicht günstig – vor allem nicht nach Auslaufen der Förderungen, sondern bloß klein!)

Wenn außerdem – wie Sie schreiben – kein Mieter ausziehen, sondern nur eine höhere Miete zahlen soll, dann wird dadurch ja keine Wohnung frei, die einem bedürftigen Wohnungsuchenden zusätzlich zugutekäme. Und zur Thematik „Neubau“ verweisen wir auf eben den bestehenden Leerstand: **Es ist FALSCH, dass es keine verfügbaren Gemeindewohnungen gäbe – es gibt zu wenige (unter diesen Umständen) GÜNSTIGE bzw. LEISTBARE Gemeindewohnungen!**

**Natürlich, je weniger kostengünstig und daher unattraktiver der Gemeindebau als „soziale Konkurrenz für den privaten Wohnbau“ wird, desto mehr Zustrom gibt es klarerweise in letzterem, desto leichter tut man sich dort mit höheren Mieten und unattraktiven Verträgen. Eine Strategie, die man in dem Artikel leider allzu deutlich verspürt!**

Außerdem entzieht es sich unserer Vorstellungskraft, auf welcher mietrechtlichen Basis Sie in bestehende Mietverträge einzugreifen gedenken! Verträge, die es gerade bei schon lange bestehenden Mietverhältnissen mit den hier in Diskussion stehenden günstigen Mieten bei Wiener Wohnen oft in schriftlicher Form gar nicht gibt. Zur Erinnerung: In der stehenden Judikatur gehen Unklarheiten im Mietvertrag zu Lasten des Vermieters! Also wie soll es gehen?

Noch dazu bei einem Mietrecht, das Bundes- und nicht Landessache ist. Und dieses Mietrecht kennt auch Mietzinsbegrenzungen für Kategoriemietzinse, Richtwertmieten et cetera. Insbesondere wenn man bedenkt, dass das Richtwertsystem nicht nur Lagezuschläge kennt, sondern auch gebührende Abschläge.

**Wie würden Sie so eine Mietzinsänderung denn im privaten Wohnbau gegen den jeweiligen Mieter durchsetzen???**

Und hierzu können wir Ihnen, Herr Doktor Prunbauer, leider nicht den Vorhalt ersparen, dass Sie ja nicht nur Präsident des Österreichischen Haus- & Grundbesitzerbundes sind, sondern auch Anwalt – wohl einer der besten punkto Mietrecht in Österreich.

Apropos! Sie sind ja nicht nur einer der besten Anwälte punkto Mietrecht in Österreich, sondern auch **UNSER ANWALT (!!)** in den zahlreichen geführten Mietrechtsverfahren gegen Wiener Wohnen! **Sie sind einer der wenigen, der ganz genau informiert ist, was hier läuft** (weshalb uns zu Ihrer Wortmeldung im Kurier schon einige Reaktionen von alarmierten Mietern und Mietervertretern aus anderen Wohnhausanlagen erreicht haben)!

Sie kennen die [unkorrekten Vorgänge in der Verrechnung von Wiener Wohnen](#) wie kaum ein anderer – sowohl aus der Aktenlage als auch aus den nicht stunden- oder tage- sondern sogar in Summe schon wochenlangen Gesprächen!

Wir haben Ihnen – da Sie wirklich ein guter und empfehlenswerter Anwalt in Mietrechtssachen sind - auch Mieter aus anderen Wohnhausanlagen vermittelt. Daher wissen Sie auch, dass es sich hier nicht um die vom früheren Stadtrat und jetzigen Bürgermeister Dr. Ludwig so oft bemühten „Ausreißer“ handelt. Siehe auch [hier](#).

Wie also untermauern Sie Ihren Ansatz im besagten Artikel, die Mehreinnahmen zu Lasten der Besserverdienenden würden tatsächlich den Bedürftigeren zugutekommen??

**Die Mieter im Gemeindebau, Herr Doktor Prunbauer, und ganz egal ob „arm oder weniger arm“ werden – wenn sich die Leute nicht auskennen, keine Rechtsschutzversicherung haben und sich daher nicht wehren können - gerade nach bester Möglichkeit von der stadteigenen Hausverwaltung ausgenommen wie eine Weihnachtsgans! Und das in vielfacher Hinsicht nachweislich.**

Bis hin zu einer verklausulierten Anweisung des ehemaligen Direktors von Wiener Wohnen im [GV-Protokoll der Wiener Wohnen-Tochter vom 14.5.2013](#), die Preise nicht zu senken - aber die erwirtschafteten Gewinne bei der Tochter gefälligst so zu verstecken, dass die Mieter sie nicht bemerken.

Wir als Mieter, die wir ja die Mietrechtsverfahren auf eigenes privates Risiko und eigene Kosten zu führen haben (ein Mieterbeirat kommt diesbezüglich im Mietrecht nicht vor) haben **allein für unsere Wohnhausanlage durch unsere Einsprüche namhafte Millionenbeträge für die Mieter und Bewohner bei uns aus der Sanierung und den Betriebskostenverfahren zurückgeholt** – und können nur deshalb den genauen Betrag nicht beziffern, weil **sogar die Rückzahlungen durch Wiener Wohnen nicht nachvollziehbar** sind.

Wir finden auch in späteren Abrechnungsjahren immer wieder Positionen, die längst in den Vorverfahren rechtskräftig als unzulässig entschieden wurden – und müssen sie neuerlich in Mietrechtsverfahren beeinspruchen.

Wir wissen ebenso wie Sie (teilweise - für manche Wohnhausanlagen), dass in anderen Gemeindebauten, wo solche Mietrechtsverfahren seitens kundiger Mieter NICHT geführt wurden, KEINE Korrekturen und Rückzahlungen für diese ungerechtfertigten Positionen durch die Stadt Wien erfolgt sind.

**Woher also, Herr Doktor Prunbauer, stammt Ihr Optimismus dass die Mehreinnahmen tatsächlich Ärmeren zugutekommen würden?**

Es ist uns natürlich bewusst, dass wir unmittelbar vor der Wienwahl 2020 stehen – aber dennoch sollte niemand, der sich in diesem so wichtigen Segment für unsere Gesellschaft bewegt den Boden der Seriosität verlassen.

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

E. Schreiber e.h.                      G.Kuchta e.h.

<http://hugobreitnerhof.ning.com/>